

Con sentenza n. 1909 del 16-27 gennaio 2025, la terza sezione civile della Corte di Cassazione ha affrontato la questione se la polizza assicurativa decennale di cui all'art. 4, D.L.vo n. 122 del 2005 integri una figura di assicurazione contro i danni per conto altrui o di chi spetta (sia pure con elementi di peculiarità rispetto allo schema generale dell'art. 1891 c.c.), oppure una figura di assicurazione della responsabilità civile.

Nella prima ipotesi, i diritti derivanti dal contratto spettano all'assicurato, al quale, pur non essendo parte del rapporto contrattuale, compete la piena legittimazione ad agire nei confronti dell'assicuratore (Cass. civ. 20 dicembre 2017, n. 30653; Cass. civ. 9 dicembre 2024, n. 31686), ponendosi soltanto la questione – da risolvere tenendo conto della ratio della previsione normativa di cui all'art. 4, D.L.vo n. 122/2005, che si ripercuote sulla causa del contratto ed evidenzia la natura superindividuale dell'interesse sotteso alla stipulazione – se la predetta legittimazione, oltre che piena, sia anche esclusiva, oppure se con essa concorra quella del contraente, in quanto non operi, nella fattispecie concreta, il limite di cui all'art. 1891, comma 2, c.c.. Nella seconda ipotesi, il contraente assicura la propria responsabilità civile e, in quanto assicurato, è l'unico legittimato a far valere i diritti derivanti dalla polizza, in difetto di una previsione espressa (quale, ad es., quella dell'art. 144 cod. ass. per la RC auto) attributiva dell'azione diretta al danneggiato. L'art. 4, comma 1, D.L.vo n. 122 del 2005 dispone: *“Il costruttore è obbligato a contrarre ed a consegnare all'acquirente all'atto del trasferimento della proprietà a pena di nullità del contratto che può essere fatta valere solo dall'acquirente, una polizza assicurativa indennitaria decennale a beneficio dell'acquirente e con effetto dalla data di ultimazione dei lavori a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, cui sia tenuto ai sensi dell'articolo 1669 del codice civile, derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, e comunque manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione”*. La formulazione testuale della norma lascia aperte entrambe le soluzioni perché l'espressione “a beneficio dell'acquirente” indurrebbe a privilegiare la tesi della polizza danni per conto altrui o di chi spetta; invece, il riferimento alla responsabilità ex art. 1669 c.c. indurrebbe a privilegiare la tesi della polizza di responsabilità civile. L'ambiguità della disposizione normativa ha indotto parte della dottrina a reputare che il legislatore abbia lasciato all'autonomia delle parti la scelta circa la tipologia della forma contrattuale da adottare nella fattispecie concreta: è ricorrente, infatti, in letteratura, l'affermazione secondo cui l'assicurazione potrebbe configurarsi sia come assicurazione del costruttore per responsabilità civile, sia come assicurazione a favore di terzo, in cui la posizione di terzo è assunta dal singolo acquirente. Questa opinione, tuttavia, non può essere condivisa. L'obbligazione del costruttore di stipulare la polizza assicurativa e di consegnarla all'acquirente trova fondamento nella ratio complessiva del decreto legislativo n. 122 del 2005, il quale, in conformità ai principi e ai criteri direttivi fissati dalla legge di delega n. 210 del 2004, art. 3, persegue l'obiettivo di realizzare l'“equa” ed “adeguata” tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, integrandone le forme in funzione della sua effettività, soprattutto dinanzi alla frequente evenienza delle sopravvenute situazioni di crisi o di insolvenza del costruttore. Nella prospettiva dell'equità, adeguatezza ed effettività della tutela dei diritti patrimoniali dell'acquirente (prospettiva che, correlandosi all'esigenza di tutela della parte debole dell'atto di trasferimento dell'immobile costruendo, evidenzia la sussistenza di un cospirante interesse lato sensu sociale – o comunque superindividuale – alla stipulazione, che permea di sé la causa del contratto) si giustifica la previsione di disposizioni di particolare favore per l'acquirente medesimo, sia in ordine all'oggetto del negozio assicurativo che in ordine agli effetti della sua mancata conclusione. Sotto quest'ultimo profilo, non solo è previsto che, in caso di inadempimento, da parte del costruttore, dell'obbligo di stipulare e consegnare la polizza assicurativa all'acquirente, quest'ultimo può recedere dal contratto preliminare concluso in funzione dell'acquisto dell'immobile ed escutere la fideiussione diretta a garantire la restituzione delle somme e del valore di ogni altro eventuale corrispettivo effettivamente riscossi, nonché degli interessi legali maturati fino al momento in cui si è verificato il detto inadempimento (art. 4, comma 1-ter, D.L.vo n. 122/2005, aggiunto dal D.L.vo n.14 del 2019); ma è previsto altresì – con disposizione evidentemente eccezionale ed eccentrica rispetto alla disciplina sistematica degli atti di autonomia privata – che l'inadempimento del costruttore all'obbligo di stipulare la polizza (ovverosia, una vicenda di norma implicante un mero difetto funzionale della causa, da cui generalmente può conseguire, a certe condizioni, la risoluzione del vincolo contrattuale) venga riguardato alla stregua di

un vizio genetico dell'atto traslativo, determinandone la nullità, sia pure di carattere relativo, in quanto azionabile dal solo acquirente. Sotto il profilo dell'oggetto del contratto di assicurazione, va poi rilevato che l'ambito della copertura assicurativa, pur circoscritto ai pregiudizi di cui il costruttore sia responsabile ex art. 1669 c.c. (derivanti da rovina totale o parziale o da gravi difetti costruttivi, per vizio del suolo o difetti di costruzione) comprende però non solo i danni materiali e diretti all'immobile, ma anche la responsabilità del proprietario per i danni a terzi, così configurandosi come polizza "multirischio", diretta a coprire, oltre i danni alla proprietà dell'immobile, anche, più in generale, i pregiudizi al patrimonio dell'acquirente. Avuto riguardo all'esigenza, avvertita dal legislatore (e corrispondente ad un interesse superindividuale dell'ordinamento giuridico) di apprestare un'equa, adeguata ed effettiva tutela all'acquirente dell'immobile da costruire, non può condividersi l'opinione secondo cui la polizza assicurativa decennale postuma contemplata dall'art. 4, D.L.vo n. 122 del 2005 possa assumere la natura di assicurazione del costruttore per responsabilità civile. Una simile configurazione della natura del contratto assicurativo - in mancanza della specifica previsione della facoltà del danneggiato di convenire in giudizio direttamente l'assicuratore - avrebbe, infatti, come naturale implicazione, che unico legittimato ad esercitare i diritti derivanti dalla polizza sarebbe il costruttore, il quale potrebbe pretendere dall'assicuratore di essere tenuto indenne di quanto sia condannato a pagare a titolo risarcitorio all'acquirente, mentre quest'ultimo non potrebbe invocare il pagamento diretto dell'indennizzo assicurativo in suo favore. L'esigenza di scongiurare che la tutela dei diritti patrimoniali dell'acquirente resti frustrata dalle vicende sostanziali, processuali ed eventualmente concorsuali del costruttore impone dunque di ritenere che la polizza decennale postuma abbia natura di assicurazione contro i danni per conto altrui. Precisamente, esclusa la ricorrenza della figura classica del contratto a favore di terzo (la quale supporrebbe la sussistenza dei requisiti - non richiesti dalla norma speciale - dell'indicazione del beneficiario e della dichiarazione, da parte sua, di voler profittare della stipulazione: art. 1411 c.c.), viene in considerazione una peculiare fattispecie di assicurazione per conto di chi spetta, in forza della quale è attribuita al terzo assicurato (e, di massima, non anche al contraente) la legittimazione a far valere i diritti derivanti dal contratto, pur non potendosi aprioristicamente escludere, avuto riguardo alla specifica fattispecie, la valida ed efficace attribuzione - da verificarsi di volta in volta da parte del giudice del merito, tenuto conto dell'interesse superindividuale sotteso alla stipulazione e delle concrete determinazioni contrattuali - di una legittimazione concorrente in capo al contraente, in deroga al disposto dell'art. 1891, comma 2, c.c..

La configurazione dell'assicurazione decennale postuma quale polizza contro i danni per conto di chi spetta, mentre trova conforto - come accennato - nella specifica previsione testuale secondo cui essa deve essere stipulata dal costruttore "a beneficio dell'acquirente", non è invece smentita dall'apparentemente dissonante previsione secondo cui il rischio che forma oggetto della garanzia obbligatoria concerne i danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni a terzi, al cui risarcimento il costruttore "sia tenuto ai sensi dell'art. 1669 del codice civile". Questa previsione, infatti, delimita l'oggetto della copertura assicurativa, la quale è circoscritta ai danni di cui il costruttore sia responsabile ai sensi dell'art. 1669 c.c., mentre non si estende ai danni al cui risarcimento egli sia tenuto a diverso titolo. Peraltro, la circostanza che l'oggetto della copertura assicurativa sia limitato ai pregiudizi materiali e diretti all'immobile, nonché ai danni ai terzi, di cui il costruttore sia responsabile ex art. 1669 c.c. (con la conseguenza che l'operatività della garanzia presuppone l'accertamento della responsabilità a tale specifico titolo, mentre la polizza resta inefficace - diversamente da quanto reputato dalla società ricorrente - ove il costruttore sia tenuto responsabile ai sensi dell'art. 2043 c.c.) non incide sulla natura del contratto assicurativo, che resta un'assicurazione contro i danni per conto di chi spetta e non diviene una polizza di responsabilità civile del costruttore. Del resto, l'opinione dottrinale secondo cui il legislatore avrebbe lasciato all'autonomia delle parti la scelta se configurare la polizza assicurativa come assicurazione del costruttore per responsabilità civile o come assicurazione per conto altrui, trova una recisa smentita nella disposizione, introdotta con il D.L.vo n.14 del 2019 (art. 386), che vincola le parti medesime a conformare il contenuto e le caratteristiche della polizza al modello standard approvato con decreto ministeriale (art. 4, comma 1-bis, D.L.vo n. 122 del 2005), nonché in quella che, nelle more dell'adozione di tale decreto, imponeva comunque di determinare detto contenuto nel rispetto delle previsioni dello stesso art. 4 (art. 389, D.L.vo n. 14 del 2019), il quale, come si è veduto, stabilisce che la polizza deve avere quale assicurato/beneficiario l'acquirente dell'immobile.

La Suprema Corte ha concluso rilevando che, già nel vigore della formulazione originaria di questa disposizione, avuto riguardo all'illustrata ratio della medesima, l'autonomia privata trovasse un preciso limite nell'esigenza di non ostacolare il

raggiungimento dell'obiettivo di "equa", "adeguata" ed "effettiva" tutela dei diritti patrimoniali dell'acquirente dell'immobile da costruire: nell'esercizio di tale autonomia, le parti potrebbero al più prevedere una legittimazione concorrente del costruttore-contraente a far valere i diritti derivanti della polizza ma mai spingersi ad escludere la legittimazione, piena e primaria, dell'acquirente assicurato.

## Riferimenti Normativi:

- art. 1669, c.c.
- art. 1891, c.c.
- art. 4, d.l.vo 20 giugno 2005, n. 122