



IL COLLEGIO

composto da:

GIOVANNI STELLA	Presidente
ENRICO CAMILLERI	Membro scelto dall'IVASS
NICOLA SOLDATI	Membro scelto dall'IVASS
FRANCESCO ALESSANDRO MAGNI	Componente designato dalle imprese di assicurazione
STEFANO CHERTI	Componente designato dai clienti consumatori

Relatore FRANCESCO ALESSANDRO MAGNI

Riunione del 16/07/2026

FATTO

Con ricorso all'Arbitro Assicurativo presentato in data 18 gennaio 2026 (e reclamo presentato il 6 maggio 2025), il ricorrente deduceva che, in data 27 maggio 2024, aveva acquistato un immobile direttamente dal costruttore e che nel gennaio 2025 si erano manifestati dei vizi occulti dell'immobile, che erano stati definitivamente accertati con perizia del 24 aprile del 2025. Dal momento che il 9 luglio 2024 aveva stipulato una polizza di tutela legale, si era rivolto all'odierna resistente per l'attivazione della garanzia assicurativa, ma la richiesta era stata respinta dall'impresa, che aveva motivato il diniego sulla base dell'asserita sussistenza di un rischio preesistente, in quanto l'evento era antecedente alla stipula della polizza. Pertanto, in data 6 maggio 2025 aveva contestato il diniego, in quanto, al momento della sottoscrizione del contratto, non aveva né poteva avere conoscenza dei vizi denunciati, che aveva scoperto solo nel gennaio 2025 e, dunque, in un momento successivo alla stipula del contratto.

Con le controdeduzioni, l'impresa rappresentava che la polizza di tutela legale, stipulata in data 9 luglio 2024, non sarebbe stata operativa rispetto al sinistro denunciato, in quanto la



controversia riguardava vizi costruttivi di un immobile acquistato il 27 maggio 2024 e dunque anteriori alla stipula del contratto assicurativo, con conseguente configurabilità di una situazione di rischio preesistente. L'impresa richiamava, inoltre, le Condizioni Generali di Assicurazione, di seguito CGA, evidenziando che era previsto che *“È comunque esclusa [la copertura] per: controversie amministrative; vertenze derivanti da intermediazione-compravendita, permuta delle unità immobiliari assicurate”*, ambito nel quale rientrerebbe il sinistro denunciato dal ricorrente nei confronti del venditore/costruttore e che traeva origine dal contratto di compravendita immobiliare, di conseguenza esclusa dalla copertura assicurativa. Sotto un ulteriore profilo, l'impresa richiamava il principio del c.d. *loss occurrence*, in virtù del quale *“l'operatività della garanzia è da riferirsi alla prima azione, omissione, o violazione di norme di legge o contrattuali, indipendentemente dal momento in cui l'assicurato ne venga a conoscenza. Ciò che rileva, dunque, è il momento di insorgenza del fatto che determina l'apertura del sinistro”*. Con riguardo al caso di specie, sosteneva che il fatto sarebbe da individuarsi nella realizzazione di un immobile già affetto da vizi costruttivi; circostanza, quest'ultima anteriore sia alla stipula della polizza che all'acquisto dell'immobile e non coincidente con la scoperta dei vizi da parte del ricorrente (avvenuta a gennaio 2025), come da quest'ultimo sostenuto.

Con le repliche, il ricorrente contestava integralmente le controdeduzioni depositate dall'impresa.

Con le controrepliche, l'impresa ribadiva integralmente le argomentazioni già svolte nelle controdeduzioni, rilevando che la replica del ricorrente si sarebbe limitata a una contestazione meramente generica, priva di specifiche confutazioni nel merito. Nello specifico, il ricorrente non avrebbe in alcun modo contestato le clausole contrattuali richiamate a fondamento del diniego di copertura né avrebbe fornito argomentazioni idonee a superare la dedotta sussistenza di una situazione di rischio preesistente e l'esclusione di garanzia per le vertenze in materia di intermediazione-compravendita immobiliare. L'impresa ribadiva, inoltre, che la controversia rientrerebbe tra le esclusioni di garanzia espressamente previste dalla polizza e che il fatto generatore del sinistro sarebbe stato comunque antecedente alla stipula della polizza, con conseguente inoperatività della copertura assicurativa.

In conclusione, il ricorrente chiedeva l'accertamento del diritto alla copertura assicurativa di tutela legale e dell'obbligo della compagnia di assumere l'incarico per la difesa dei propri interessi.

L'impresa chiedeva di *“rigettare il ricorso in quanto infondato in fatto e in diritto, stante l'operatività dell'esclusione contrattuale per le controversie derivanti da compravendita immobiliare e la sussistenza di una situazione di ante-rischio”*.

DIRITTO

La controversia sottoposta alla cognizione del Collegio concerne l'accertamento del diritto del ricorrente ad essere garantito, in virtù di polizza di tutela legale, per le spese legali da sostenere rispetto ad una controversia insorta con il venditore di un bene immobile e avente ad oggetto la presenza di vizi occulti che il ricorrente ha scoperto solo successivamente



all'acquisto. Secondo l'assicurato, avendo avuto contezza della presenza dei vizi in un momento successivo all'acquisto del cespite ed alla conclusione della polizza di tutela legale, la controversia rientrerebbe nella garanzia assicurativa, mentre secondo l'impresa non rileverebbe la data della scoperta dei vizi, bensì la data della vendita, anteriore alla stipula del contratto assicurativo, in quanto a quella data i vizi erano già esistenti, anche se non conosciuti, con conseguente configurabilità di una situazione di rischio preesistente.

Per una migliore intelligenza delle questioni oggetto del contendere, occorre ricordare che, ai sensi dell'art. 173, comma 1, del decreto legislativo 7 settembre 2005, n. 209 (di seguito "CAP"), *"L'assicurazione di tutela legale è il contratto con il quale l'impresa di assicurazione, verso pagamento di un premio, si obbliga a prendere a carico le spese legali peritali o a fornire prestazioni di altra natura, occorrenti all'assicurato per la difesa dei suoi interessi in sede giudiziale, in ogni tipo di procedimento, o in sede extragiudiziale, soprattutto allo scopo di conseguire il risarcimento dei danni subiti o per difendersi contro una domanda di risarcimento avanzata nei suoi confronti, purché non proposta dall'impresa che presta la copertura assicurativa di tutela legale"*.

Nella concreta fattispecie, le condizioni di assicurazione della polizza riprendono il dettato normativo, laddove prevedono, con specifico riferimento alle controversie di natura immobiliare, che la copertura ha ad oggetto *"il rischio delle spese legali e peritali, per ogni stato, grado e sede, compreso arbitrato e sino alla concorrenza del massimale indicato, per la tutela dei diritti soggettivi del proprietario dell'unità immobiliare assicurata come espressamente previsto dalle condizioni di assicurazione, in conseguenza di fatti derivanti dal rischio dichiarato in polizza, esercitato in conformità alle autorizzazioni, certificazioni e prescrizioni richieste dalla legge e compreso in garanzia"* (cfr. cap. 1, sezione quarta, CGA).

Oggetto dell'assicurazione è dunque l'assunzione in capo all'impresa dell'onere economico derivante all'assicurato dall'essere coinvolto in una qualsiasi controversia che concerne la tutela di diritti soggettivi quale proprietario di una unità immobiliare, risultando pertanto non fondata l'obiezione dell'impresa di assicurazione secondo cui nella specie verrebbe in considerazione l'esclusione, contenuta nel capitolo (*"Esclusioni"*), *"vertenze derivanti da intermediazione-compravendita"*. Infatti, la norma contrattuale, come si evince chiaramente dalle espressioni usate, esclude dalla copertura, non ogni controversia concernente la compravendita, ma solo quelle in cui si discute di una questione di intermediazione collegata ad una compravendita.

Chiarita l'astratta riconducibilità del sinistro nel novero delle garanzie prestate, occorre però considerare che, ai sensi dell'art. 1.2 delle CGA (*"Operatività della garanzia – Insorgenza del sinistro"*), la polizza delimita l'ambito di operatività della garanzia, specificando che essa *"è operante con riferimento alla prima azione, omissione, presunta violazione di norme di legge o contrattuali, a chiunque riferiti: assicurato, controparte o terzo, indipendentemente dalla data in cui i fatti sono conosciuti (principio del cd. Loss Occurrence), fatto salvo quanto eventualmente previsto in deroga espressamente dalle singole garanzie"*. Coerentemente con siffatta previsione, il glossario di polizza definisce in questi termini la nozione di *Loss occurrence*: *"espressione inglese traducibile con "insorgenza del danno", in base a questo principio il sinistro si intende verificato nel momento in cui avviene materialmente il fatto*



illecito da cui scaturisce la responsabilità per la quale è stata stipulata la polizza, e pertanto le relative garanzie operano da quel momento”.

La garanzia tutela legale è stata dunque prestata dall'impresa secondo lo schema codicistico del cd. *loss occurrence*, che ha come riferimento temporale il momento della “*insorgenza del danno*” (l'art. 1917 co. 1 cod. civ. parla testualmente di garanzia per il “*fatto accaduto*”), indipendentemente dalla conoscenza dello stesso o dalla prima richiesta che a tale danno faccia riferimento (ipotesi, quest'ultima che caratterizza il diverso schema del cd. “*claims made*”, cfr. Cass., Sez. III, 15 marzo 2005, n. 5624).

Tanto premesso ed essendo incontestato tra le parti che il contratto di compravendita è antecedente la conclusione della polizza di tutela legale, mentre la scoperta dei vizi dell'immobile è successiva, per determinare se la controversia rientri nell'ambito della operatività della garanzia, è necessario individuare il momento in cui risalga, secondo lo schema causale del *loss occurrence*, la violazione di legge e del contratto e dunque si sia verificato il rischio e sia insorto il sinistro.

Osserva il Collegio che nel contratto di vendita il fatto generatore della responsabilità, rappresentato dai vizi occulti del bene compravenduto, si verifica al momento della compravendita, costituendo, la preesistenza del vizio alla vendita, presupposto stesso della azione di garanzia prevista dall'art. 1490 cod. civ. (cfr. Cass. civ., Sez. II, 15 novembre 2022, n. 33612; Cass. civ., Sez. II, 21 febbraio 2013, n. 4431; App. Catanzaro, sez. I, 6 marzo 2026, n. 333; Trib. Bolzano, sez. II, 29 aprile 2019, n. 429; Trib. Catania, sez. IV, 12 febbraio 2018, n. 685). È stato infatti anche osservato che il vizio posteriore alla conclusione del contratto costituisce inesatto adempimento e non rientra nella disciplina della garanzia per i vizi della cosa (Cass. civ., 5 agosto 1985, n. 4382; Cass. civ. sez. III, 4 marzo 1981, n. 1260). In tale prospettiva, anche il termine annuale di prescrizione per far valere i vizi del bene compravenduto decorre, ai sensi dell'art. 1495 cod. civ., dalla consegna del bene, proprio in ragione del fatto che il diritto di garanzia è previsto a tutela della esistenza, già all'atto della vendita, di vizi che rendano il bene inidoneo all'uso o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore. Né la circostanza che il termine di decadenza per denunciare l'esistenza del vizio decorra dalla sua scoperta è argomento idoneo a modificare la conclusione che precede, in quanto lo scopo della denuncia è unicamente di mettere il venditore nella condizione di verificare tempestivamente l'esistenza del vizio (Cass. civ., sez. II, 28 ottobre 2019, n. 27488), fermo restando in ogni caso che il termine di prescrizione resta ancorato alla consegna del bene, per cui trascorso un anno dalla consegna viene meno la garanzia anche se il vizio è stato scoperto successivamente.

Le considerazioni sin qui svolte inducono dunque a ritenere che nella concreta fattispecie, essendo la vendita e la consegna del bene compravenduto anteriori alla polizza di tutela legale, la controversia che coinvolge l'assicurato e che ha ad oggetto l'esistenza di vizi del bene acquistato non sia coperta dalla polizza. Peraltro, le condizioni di assicurazione indicano chiaramente che la garanzia è prestata secondo lo schema del *loss occurrence*, precisando che essa “*è operante con riferimento alla prima, presunta violazione di norme di legge o contrattuali*” e ciò “*indipendentemente dalla data in cui i fatti sono conosciuti*”, per cui è irrilevante il momento della scoperta del vizio.



Osserva infine il Collegio che l'odierna decisione non si pone in contrasto con un precedente di questo stesso Collegio (*Decisione AAS n. 663/2026*). Da un lato, infatti, nella fattispecie allora esaminata le condizioni di polizza recavano una formulazione non analoga a quella oggi in esame. Dall'altro, quella controversia concerneva l'esistenza di vizi della cosa locata ai sensi degli artt. 1578 e ss. cod. civ., rispetto ai quali la mera presenza materiale del vizio non è di per sé sufficiente a integrare un inadempimento rilevante, occorrendo che esso incida in misura apprezzabile sulla concreta utilizzabilità della res locata. In tale prospettiva, nel precedente testé evocato il Collegio aveva attribuito rilievo al momento in cui i vizi avevano assunto consistenza tale da pregiudicare effettivamente il godimento dell'immobile e da concretare un inadempimento del locatore, anche alla luce dell'art. 1581 cod. civ., che contempla espressamente i vizi sopravvenuti nel corso della locazione e conferma, dunque, che il relativo inadempimento può assumere rilievo anche nel corso del rapporto.

PER QUESTI MOTIVI

Il Collegio non accoglie il ricorso.

Il Presidente

Firmato digitalmente da
GIOVANNI STELLA