

IL CONTRATTO di ASSICURAZIONE

Rappresenta una figura tipica del nostro ordinamento giuridico, regolata dall'art. 1882 del codice civile. Viene definito come quel contratto con il quale "l'assicuratore, verso il pagamento di un premio, si obbliga a rivalere l'assicurato, entro i limiti convenuti, del danno prodotto da un sinistro, o a pagare un capitale o una rendita al verificarsi di un evento relativo alla vita umana".

Si evince quindi che, questo tipo di contratto, prevede due soggetti di cui uno, prende il nome di assicurato, ossia colui che dietro il pagamento di una somma di denaro delimita il premio, mentre un altro (assicuratore) si obbliga a tenere indenne l'assicurato dalle conseguenze economiche pregiudizievoli, causate da un sinistro.

Generalmente il contratto assicurativo copre i danni, a differenza del contratto assicurativo sulla vita che, tutela un evento relativo alla vita umana come la morte o l'invalidità.

L'ASSICURAZIONE

L'impresa assicuratrice nel sistema italiano è regolata da svariate norme del codice civile, dal codice delle assicurazioni (D.Lgs. n. 209/2005) e da alcune leggi speciali. Per poter esercitare una impresa assicuratrice, bisogna limitare l'oggetto sociale, esclusivamente a questa attività, assumere una determinata forma giuridica ed essere sottoposto a diverse autorizzazioni e controlli.

Secondo fonti ANIA (Associazione Nazionale per le Imprese Assicuratrici) nel nostro Paese operano molte imprese assicuratrici destinate ad offrire sicurezza e protezione alle persone.

Sul sito **www. ania.it** è possibile consultare l'elenco completo di tutte le compagnie assicurative italiane, delle rappresentanze nell'Unione Europe e delle rappresentanze extra U.E.

L'ASSICURATO

Nei contratti di assicurazione contro i danni, il soggetto che dietro il versamento di una somma di denaro (premio) intende essere garantito nel caso in cui si verifichi un



evento futuro e incerto assume il nome di ASSICURATO e, nell'assicurazione contro i danni, l'assicurato è sempre il beneficiario della prestazione.

L'ASSICURAZIONE contro i DANNI

L'elemento fondamentale di questo contratto è il rischio, ossia la possibilità che l'evento futuro potenzialmente lesivo degli interessi patrimoniali dell'assicurato, si verifichi. Di fatto l'assicurazione copre il rischio, ossia la probabilità che l'evento si avveri in futuro. Questo ha conseguenze determinate sul contratto assicurativo dal momento che un notevole aumento del rischio, infatti, potrebbe portare ad uno scioglimento del contratto stesso.

LA FORMA del CONTRATTO di ASSICURAZIONE

La legge non prevede una forma vincolata per il contratto di assicurazione, poiché potrebbe essere anche orale, tuttavia, la prova dell'esistenza, può essere data esclusivamente dalla forma scritta.

Molti contratti, sono redatti su modelli con condizioni generali uguali per tutti i contraenti. Il documento che manifesta gli accordi del contratto sottoscritto tra le parti prende il nome di POLIZZA.

Nella polizza, di solito, è allegata anche una nota informativa, ossia un vademecum nel quale sono indicate tutte le obbligazioni scaturenti dal contratto sottoscritto e le indicazioni patrimoniali dell'impresa assicuratrice.

LA POLIZZA GLOBALE FABBRICATO

Questo tipo di polizza viene stipulata a protezione del valore dei condomini qualunque sia la destinazione d'uso delle varie unità immobiliari.

E' un contratto con il quale viene trasferita la responsabilità per i danni che potrebbero derivare da eventi atmosferici, eventi geo-politici, come ad esempio una manifestazione che dovesse degenerare, oppure per eventuali incendi, dalla persona dell'amministratore, alla Compagnia assicurativa. Sarà quindi quest'ultima a dover sostenere gli oneri economici derivanti dai lavori per il ripristino della situazione quo-ante o a risarcire terzi danneggiati.

Per poter stipulare la polizza è necessario che ci sia una delibera assembleare dei condomini. A meno che, il regolamento preveda espressamente la sottoscrizione di una tale polizza. Gli oneri economici, naturalmente ricadranno sui condomini.

Tra i vari contratti di assicurazione ve n'è uno che interessa l'amministratore del condominio. Si tratta della c.d. POLIZZA GLOBALE del FABBRICATO, definita

così, poiché tende a coprire i diversi eventi che potrebbero accadere durante la gestione di un immobile in regime di comproprietà.

Vi è da dire che nel nostro Orientamento, non c'è una norma che imponga al condominio di sottoscrivere un contratto di assicurazione contro i danni, in quanto nella prassi, la decisione di sottoscrivere una polizza per eventuali danni, è presa dall'assemblea condominiale, con la maggioranza prevista dal 2° comma dell'art. 1136 c.c. (maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio), sia in prima che in seconda convocazione. Secondo un orientamento giurisprudenziale, per concludere un contratto assicurativo, l'amministratore deve essere autorizzato dall'assemblea, in quanto, se privo di autorizzazione non è legittimato. Dispone l'art. 1130 c.c. che l'amministratore è obbligato ad eseguire gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio, come ad esempio la riparazione dei muri portanti, dei tetti e dei lastrici, o intervenire contro alcuni comportamenti illeciti posti in essere da terze persone, necessari per la salvaguardia dell'integrità dell'immobile.

Tra questi oneri, non può farsi rientrare il contratto di assicurazione, in quanto non ha scopi conservativi, avendo come unico e diverso fine, quello di evitare pregiudizi economici ai proprietari dell'edificio danneggiato, così come può essere escluso che la conclusione di un contratto di assicurazione di un fabbricato da parte dell'amministratore, richieda il consenso unanime di tutti i condomini, potendo

essere deliberato dall'assemblea, anche se la durata è **ultranovenale**, con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.c. commi 2 e 4 (sia in prima che in seconda convocazione), poiché, pur eccedendo l'ordinaria amministrazione, non rientra nell'ambito delle innovazioni, per le quali soltanto l'art. 1136 c.c. 5° comma prevede una maggioranza ancora più qualificata (2/3).

Per questo motivo l'amministratore non dovrebbe mai sottoscrivere autonomamente polizze assicurative condominiali, ma far deliberare l'eventuale copertura dall'assemblea con le maggioranze previste dalla legge e dopo aver esaminato vari preventivi, analizzato in maniera dettagliata le "note informative", nonché le "condizioni generali di contratto".

Come già detto, il costo della polizza (premio) viene ripartito in base ai millesimi di proprietà, tra tutti i condomini.

LE COPERTURE ASSICURATIVE

Generalmente la polizza globale del fabbricato, proprio perché totale, offre un ampio spettro di coperture tra cui:



L'INCENDIO

Relativamente all'immobile, alle pertinenze, alle varie installazioni ed agli impianti.

Generalmente sono previste due diverse opzioni di copertura

Una BASE in grado di coprire i danni da incendio, esplosione, scoppio, fulmine, caduta di aerei, di veicoli spaziali, da onda sonora, da urto di veicoli stradali, da rovina di ascensori e da montacarichi.

Quindi, se a causa di un fulmine è caduto un albero che fa parte di una proprietà, l'assicurazione dovrà risarcire il danneggiato.

Una MAGGIORE OMNICOMPENSIVA che prevede una serie di ulteriori garanzie, derivanti da eventi socio politici, atmosferici, sovraccarico di neve sui tetti e fenomeni elettrici.

Nella sezione INCENDIO di solito, non sono inseriti anche i danni che si verificano in occasione di atti di guerra, insurrezioni, occupazioni militari, invasioni, terremoti, eruzioni vulcaniche e inondazioni.

GARANZIA DANNI da ACQUA

Di solito copre i danni derivanti da acqua sotto due forme:

DANNI DIRETTI derivanti da spargimento di acqua, intervenuti a seguito di una rottura accidentale di impianti idrici, igienici, di riscaldamento o di

condizionamento al servizio del fabbricato assicurato. In alcuni casi, l'assicurato ha l'opportunità di aggiungere ulteriori garanzie, inserendole nel rimborso delle spese sostenute per cercare, riparare o sostituire le tubazioni o i raccordi che, hanno dato origine alla fuoriuscita di acqua condotta al fine di ripristinare le parti del fabbricato mediante la riparazione del danno.

In alcune polizze, in caso di guasti improvvisi a tubature ed impianti, l'idraulico o l'elettricista possono essere pagati direttamente dalla compagnia di assicurazioni.

RESPONSABILITA' CIVILE verso i TERZI per danni derivanti da acqua, che copre pregiudizi economici a terze persone, per spargimento di acqua a seguito della rottura accidentale di impianti idrici, igienici, di riscaldamento o di condizionamento che sono al servizio del fabbricato assicurato.

GARANZIA PER LA RESPONSABILITA' CIVILE VERSO TERZI

Di solito le garanzie dovrebbero coprire dalle conseguenze economiche derivanti dalla responsabilità civile per i danni, causati involontariamente a terzi, imputabili al fabbricato assicurato.

Nella polizza globale del fabbricato si debbono considerare TERZI in senso stretto, gli estranei alla conduzione del fabbricato. Un caso tipico è rappresentato dal passante che transitando nei pressi di un immobile viene colpito da un pezzo di



intonaco, che improvvisamente si stacca dalla facciata condominiale. Comunque dovrebbero essere compresi anche i condomini, poiché considerati sia assicurati che terzi.

Nel caso di dipendenti del condominio, di solito, è possibile tutelarsi da eventuali rivalse da parte degli istituti di previdenza pubblica (INPS) o assistenza infortuni, qualora si verifichi un incidente a quei soggetti indicati nella garanzia di responsabilità civile verso i prestatori d'opera.

Inoltre è possibile inserire anche una copertura per la CONDUZIONE dei SINGOLI APPARTAMENTI in quanto generalmente non è compresa automaticamente nella polizza globale del fabbricato. Questa clausola dovrebbe servire a coprire eventuali danni derivanti dalla conduzione del singolo immobile come ad esempio, una mattonella che si stacca dal balcone aggettante di proprietà individuale e produce danni a terzi.

GARANZIA per la TUTELA GIUDIZIARIA

Con questa clausola, la garanzia copre il condominio ed eventuali condomini dalle spese relative all'assistenza legale e peritale sostenute in sede sia giudiziale che stragiudiziale, per vertenze connesse alle parti comuni dell'edificio. Di solito sono



escluse le liti tra i condomini che esulano dalla gestione delle parti comuni dell'immobile.

GARANZIA di ASSISTENZA

Prima di sottoscrivere il contratto è importante verificare bene la definizione nell'atto, poiché la definizione del bene può fare la differenza anche in termini di copertura. Quindi bisognerebbe verificare se nella polizza, siano inserite anche le pertinenze dell'immobile come ad esempio i parchi, le strade, gli impianti sportivi, per rientrare, nel caso si dovesse verificarsi un sinistro, nella garanzia di responsabilità civile.

VALORE DI RICOSTRUZIONE A NUOVO

L'elemento fondamentale per la stipula di un contratto di polizza globale del fabbricato è il VALORE di RICOSTRUZIONE a NUOVO dell'immobile.

Il premio di polizza per i danni da incendio è indicato dalla moltiplicazione del valore di ricostruzione a nuovo per un tasso percentuale, dato dalla stessa compagnia di assicurazione che tende a variare in base al tipo di fabbricato e, al tipo di clausole

presenti nel contratto, infatti. diversi sono i massimali di risarcimento per la responsabilità civile.

Per fare in maniera che la clausola funzioni completamente, è necessario che la somma assicurata corrisponda al costo di ricostruzione a nuovo dello stesso fabbricato.

Il condominio ha diritto all'indennizzo per intero, soltanto nel caso in cui la somma assicurata al momento dell'evento sia pari al valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile, poiché in caso contrario, l'assicuratore limiterà l'indennizzo applicando il deprezzamento dell'uso.

Affinché si possa stabilire il premio assicurativo è necessario determinare il valore di ricostruzione a nuovo. Questo deve essere distinto dal valore dell'immobile.

Generalmente per ogni Provincia, un Collegio di Costruttori, stabilisce una tabella basata sulla tipologia costruttiva e sulle rifiniture dell'edificio. Questo valore oscilla tra un minimo ed un massimo.

Questo importo poi, dovrà essere moltiplicato per la cubatura dell'edificio per il quale, dovrà essere stipulata l'assicurazione.

Se per il fabbricato non è disponibile la "quadratura" si terranno in considerazione i metri quadrati e, in base alla tipologia di immobile si applicherà un certo valore.

Questo valore, dovrà essere moltiplicato per il tasso percentuale stabilito dalle compagnie assicurative.

Generalmente la polizza copre la struttura dell'immobile e le pertinenze come: le cantine, le tettoie, i box auto, gli impianti sportivi come piscine o campi da tennis, i muri di contenimento, la centrale termica ed i serbatoi.

Sono considerati compresi nella copertura anche gli infissi e tutti gli elementi immobili come le porte, anche interne, gli allarmi, gli impianti di condizionamento e le antenne.

Sono invece escluse le parti mobili come la tappezzeria, la moquette e le statue anche se, alcune compagnie permettono di inserire anche beni di valore.

Se la polizza è stipulata su una sola porzione dell'immobile (polizza parziale), il risarcimento sarà fissato esclusivamente su questa porzione.

Dalla copertura vengono escluse le zone esterne, come i parchi, le aree verdi, gli alberi e la pavimentazione all'aperto.

Ovviamente non tutte le polizze sono uguali ed ogni compagnia può decidere di includere o escludere alcune parti, quindi sarà compito dell'amministratore trovare la soluzione più adeguata.

La circolare ISVAP in vigore dal 1° ottobre 2004 , impone agli assicuratori, obblighi di professionalità, di correttezza, di trasparenza e diligenza verso gli assicurati. Anche alla luce del suddetto documento, è necessario che l'aggiornamento del capitale assicurato al valore della ricostruzione a nuovo del fabbricato, non sia lasciata alla valutazione dell'assicurato, ma determinato da esperti del settore, prima che sia concluso in contratto, al fine di evitare problematiche difficilmente risolvibili dopo l'accadimento del fatto negativo.

LA DENUNCIA di SINISTRO

Nel caso in cui accada un sinistro, l'amministratore ha l'obbligo di presentare una denuncia in forma scritta, alla sede legale della Compagnia, con gli estremi precisi dell'evento e, chiedere un intervento in garanzia.

Ai sensi dell'art. 1913 c.c. "L'assicurato deve dare avviso del sinistro all'assicuratore o all'agente autorizzato alla conclusione del contratto, entro 3 giorni da quello in cui il sinistro si è verificato o, ne abbia avuto conoscenza".

In ogni caso qualora fosse necessario riparare il danno, prima che un incaricato dell'assicurazione effettui la perizia del danno, sarà necessario, fotografare i beni danneggiati e conservare i materiali di risulta dall'intervento di riparazione, al fine di



provare compiutamente l'evento al perito e consentirgli una quantificazione dei danni, anche a posteriori.