

Corso per amministratore di condominio

Condominio e assicurazione

Il contratto assicurativo, caratteristiche e normativa

- E' un contratto aleatorio, bilaterale, consensuale.
- Principio indennitario del ramo danni.
- Il pagamento del premio come condizione di efficacia.

Principali riferimenti nel Codice Civile

- .Artt. 1882/1903 del c.c.**
- .Art. 1904 c.c. - Interesse all'assicurazione.**
- .Art. 1325 c.c. - Indicazione dei requisiti.**
- .Art. 1341 c.c. - Condizioni generali di contratto.**
- .Art. 1342 c.c. - Contratto concluso mediante moduli o formulari.**
- .Art. 1924 c.c. - Mancato pagamento dei premi.**
- .Art. 1932 c.c. - Norme inderogabili.**
- .Art. 2952 c.c. - Prescrizione in materia di assicurazione.**

Il Codice delle Assicurazioni

D. Lgs. 7 settembre 2005, N. 209; disciplina la materia assicurativa in raccordo con le norme del Codice Civile.

Recenti normative come la IDD (UE 2016/97), hanno introdotto modifiche al Codice delle Assicurazioni con nuovi riferimenti in termini di chiarezza e trasparenza dei contratti e di distribuzione assicurativa.

Il Rischio e la polizza del Condominio

- La possibilità che un evento incerto e futuro si verifichi e produca un danno.
- Elemento essenziale della polizza e causa del contratto.
- Deve minare un interesse dell'Assicurato.
- Parametri di valutazione del rischio da parte della Compagnia Assicurativa.
- Le modifiche del rischio: diminuzione o aggravamento – artt. 1897 e 1898 del Codice Civile; inesistenza e cessazione – artt. 1895 e 1896 del C.C.
- Le dichiarazioni inesatte e reticenti (con dolo o colpa grave e senza dolo o colpa grave) – artt. 1892 e 1893 del c.c.; assicurazione in nome o per conto terzi – art. 1894 del c.c.

Gli obblighi derivanti dal contratto

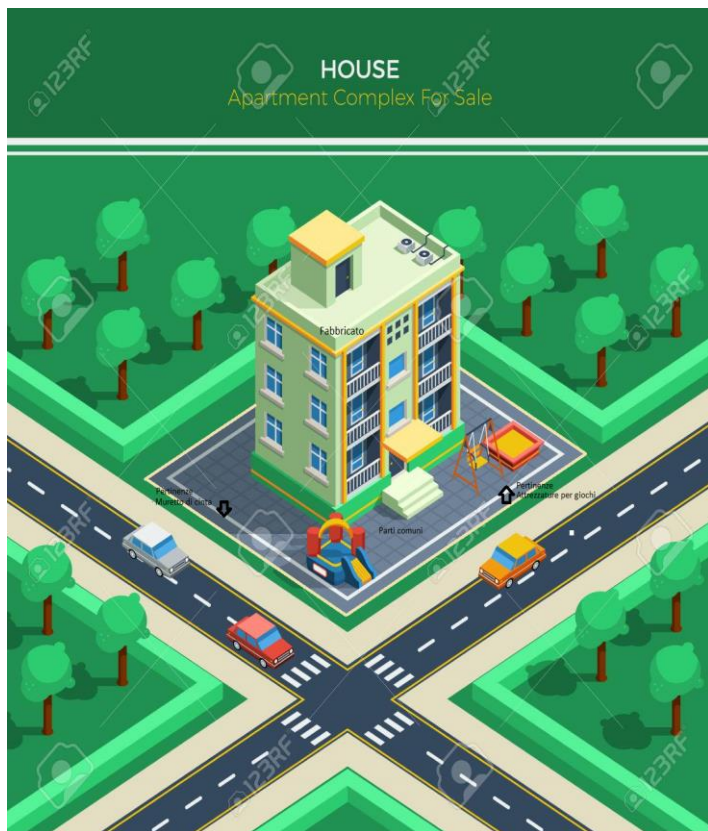
Per il Contraente/Assicurato

- Fornire le informazioni necessarie e veritiere per l'adeguata valutazione del rischio.
- Il pagamento del premio di polizza da parte del Contraente.
- Comunicare le variazioni del rischio.
- Obbligo di avviso in caso di sinistro (art. 1913 del Codice Civile).
- Obbligo di salvataggio (art. 1914 del Codice Civile).

Per l'Assicuratore

- Di comportamento.
- Di informazione e chiarezza dei contratti e delle relative clausole.
- Il pagamento dell'indennità a seguito del danno subito dall'Assicurato

Il Fabbricato e la garanzia Incendio



Nell'immagine a fianco un esempio di fabbricato con indicazione di alcune pertinenze e parti comuni.

• Il valore assicurato deve essere sempre aggiornato al costo di ricostruzione a nuovo, ciò al fine di evitare il caso di sottoassicurazione che porterebbe all'applicazione della regola proporzionale (art. 1907 del C.C.)

• Il risarcimento avviene in base alla forma assicurativa prevista dalla polizza.

• Le forme assicurative: valore intero; valore a nuovo; primo rischio assoluto.

Danni da acqua

È una delle più importanti Sezioni della polizza, poiché i sinistri da acqua condotta per rottura accidentale delle condutture e degli impianti fissi al servizio del fabbricato sono statisticamente molto frequenti, sono fonte di conflitti fra condomini e inoltre possono avere anche costi di riparazione elevati.

Le voci di garanzia più importanti

- Danni materiali e diretti da spargimento di acqua a seguito di rottura accidentale delle condutture o degli impianti fissi al servizio del fabbricato.
- Danni da occlusione di tubazioni e condutture.
- Rotture causate da gelo.
- Spese di ricerca e riparazione per danni da acqua condotta.
- Danni a terzi.

Responsabilità Civile della polizza del Condominio

Tutela patrimoniale contro i danni accidentali verso terzi derivanti dalla proprietà del fabbricato.

Garanzie

- ☐ danni da inquinamento a seguito di rottura accidentale degli impianti al servizio del fabbricato;
- ☐ danni da interruzioni o sospensioni, parziali o totali, di attività;
- ☐ committenza lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione se disciplinati da D. Lgs. 81/2008;
- ☐ responsabilità civile delle pertinenze e delle parti comuni;
- ☐ responsabilità civile per fatto colposo commesso da persone delle quali l'assicurato debba rispondere ai sensi di legge.

- ❑ Nel caso ci siano dipendenti anche la - responsabilità civile verso i prestatori d'opera (R.C.O.) che tuteli verso le rivalse che possono intraprendere gli istituti pubblici a tutela degli infortuni subiti nei luoghi di lavoro.
- ❑ Da valutare l'opzione della - R.C. dei singoli conduttori che protegge dai danni causati fra singoli condomini nella conduzione delle singole unità abitative.

La polizza di R.C. Professionale dell'Amministratore di Condominio

- Tutela patrimoniale dagli errori professionali involontariamente commessi.
- Verificare sempre che le garanzie e i massimali siano adeguati alle esigenze.
- Polizza a regolazione sul fatturato per l'intera attività.
- Verificare il regime temporale della polizza.
- Considerare l'opportunità di una tutela per gli errori pregressi e l'ultrattività.

Regimi temporali della polizza RC Professionale

- Loss occurence: tutela per i sinistri sorti nel periodo di validità della polizza.
- Claims Made “pura”: tutela per i sinistri denunciati nel periodo di validità della polizza.
- Claims Made “impura”: tutela per i sinistri sorti e denunciati nel periodo di validità della polizza.

Grazie per l'attenzione