

Polizza assicurativa dei fabbricati: criticità dei contratti e risvolti applicativi.

Indice degli argomenti

- 1. La polizza globale fabbricati**
- 2. La conformazione del condominio**
- 3. La sottoscrizione della polizza.**
- 4. La contraenza di polizza**
- 5. Le dichiarazioni del contraente**
- 6. La composizione della polizza**
- 7. Le definizioni principali nel glossario**
- 8. Il giusto valore del fabbricato**
- 9. La regola proporzionale**
- 10. Primo Rischio Assoluto**
- 11. Indicizzazione**
- 12. Denuncia del Sinistro e obblighi del Contraente o dell'Assicurato**
- 13. La digitalizzazione: utilizzo dinamico dei gestionali**

1. La polizza Globale fabbricati.

La polizza globale fabbricati non è obbligatoria per legge, negli ultimi anni si è più volte pensato di obbligare il condominio alle coperture dei rischi catastrofali, (dopo il terremoto dell'Aquila e di Amatrice), ma nessuna legge impone la sottoscrizione della polizza rischi catastrofali e tantomeno quella sulle garanzie incendio e responsabilità civile verso terzi.

Spesso a seguito di acquisto abitazioni, la banca, a garanzia del mutuo, richiede la polizza scoppio incendio. È opportuna?

Sicuramente sì, in quanto a fronte di un premio irrisorio, si possono coprire sinistri che comporterebbero una spesa molto elevata senza aver trasferito il rischio. Si pensi all'incendio od ad un allagamento dovuto a rottura delle tubazioni degli impianti idrici. (concetto di trasferimento del rischio dal privato alle assicurazioni).

Nonostante un marcato rischio idrogeologico del territorio italiano, pochissimi italiani sottoscrivono una polizza casa (solo il 14%) con ampie differenze tra nord e sud del paese, in quanto convinti che la polizza condominiale copra bene e sia sempre presente.¹

Qualora siano presenti più polizze sullo stesso rischio (coassicurazione polizza casa/condominio) sarà compito del perito in base alle normative vigenti, effettuare le corrette ripartizioni dei risarcimenti.

¹ Ania 2021

2. La conformazione del condominio.

Per poter sottoscrivere una globale fabbricati (polizza standardizzata ad adesione depositata presso un notaio) si devono rispettare dei requisiti di conformazione.

Non si può sottoscrivere una globale fabbricati qualora la superficie destinata ad attività commerciali/artigianali superi il 50% della totale.

Alcuni contratti prevedono che la percentuale destinata ad uso abitativo sia anche superiore al 50%, arrivando in alcuni casi al 75%.

Qualora si amministrino condomini di soli box o di sole attività commerciali, si deve provvedere a sottoscrivere specifiche polizze.

3. La sottoscrizione della polizza.

La sottoscrizione della polizza deve essere approvata a maggioranza dall'assemblea, decidendo le eventuali garanzie da includere.

È importante però non solo un mero confronto sul premio di polizza, ma sui limiti / sotto limiti delle varie garanzie in quanto determinanti in base alla composizione del condominio.

Si consiglia quindi la decisione della polizza solo dopo aver completato una tabella di confronto fra le varie proposte.

Spesso l'aggiornamento del contratto avviene per ratifica di bilancio, per via delle scadenze contrattuali che non sempre coincidono con quelle della convocazione assembleare.

Qualora si approvi un nuovo regolamento condominiale, è possibile indicare, in esso, le garanzie minime che il contratto assicurativo deve avere.

Il costruttore per procedere alla vendita degli appartamenti deve stipulare una polizza postuma decennale a garanzia delle strutture portanti del fabbricato.

È importante che venga stipulato a contraenza condominio.

4. La contraenza di polizza.

Deve essere stipulata dal condominio stesso, e se disponibile, indicare sul contratto il legale rappresentante dove inviare documentazione.

La comunicazione del nuovo amministratore deve essere effettuata con tempestività, per poter permettere alla compagnia assicurativa di variare i recapiti per le comunicazioni.

Il caso: la compagnia assicurativa a seguito di forte sinistrosità del condominio, invia disdetta unilaterale del contratto a scadenza; l'amministratore uscente non comunica al nuovo la revoca del contratto, ed il condominio rimane privo di polizza assicurativa, finché il nuovo amministratore non contatta l'agenzia, la quale lo informa che il contratto è cessato.

5. Le dichiarazioni del contraente.

Nelle polizze assicurative sono richiamati gli articoli del codice civile art 1892 ed art 1893.

Le dichiarazioni inesatte e le reticenze del contraente, relative a circostanze tali che l'assicuratore non avrebbe dato il suo consenso o non lo avrebbe dato alle medesime condizioni se avesse conosciuto il vero stato delle cose, sono causa di annullamento del contratto quando il contraente ha agito con dolo o con colpa grave [1893, 1894, 1898].

L'assicuratore decade dal diritto d'impugnare il contratto se, entro tre mesi dal giorno in cui ha conosciuto l'inesattezza della dichiarazione o la reticenza, non dichiara al contraente di volere esercitare l'impugnazione. L'assicuratore ha diritto ai premi relativi al periodo di assicurazione in corso al momento in cui ha domandato l'annullamento e, in ogni caso, al premio convenuto per il primo anno. Se il sinistro si verifica prima che sia decorso il termine indicato dal comma precedente, egli non è tenuto a pagare la somma assicurata.

Se l'assicurazione riguarda più persone o più cose, il contratto è valido per quelle persone o per quelle cose alle quali non si riferisce la dichiarazione inesatta o la reticenza.

Ratio Legis

La norma è posta a tutela dell'assicuratore il quale deve conoscere esattamente la situazione dell'assicurato al fine di valutare correttamente il rischio che assume con il contratto e stabilire il premio che gli deve essere corrisposto. Poiché egli, di regola, non è in grado di compiere indagini accurate sulle circostanze relative alla stipula, deve affidarsi alle dichiarazioni della controparte.

Tuttavia, l'assicuratore deve dichiarare di valersi del rimedio entro un breve termine dalla scoperta del vizio, e ciò per evitare che, conosciuto quest'ultimo, possa continuare a riscuotere i premi e addurre l'invalidità del contratto solo una volta che si sia verificato il sinistro.

Art. 1893 c.c.

Se il contraente ha agito senza dolo o colpa grave, le dichiarazioni inesatte e le reticenze non sono causa di annullamento del contratto, ma l'assicuratore può recedere dal contratto stesso, mediante dichiarazione da farsi all'assicurato nei tre mesi dal giorno in cui ha conosciuto l'inesattezza della dichiarazione o la reticenza. Se il sinistro si verifica prima che l'inesattezza della dichiarazione o la reticenza sia conosciuta dall'assicuratore, o prima che questi abbia dichiarato di recedere dal contratto, la somma dovuta è ridotta in proporzione della differenza tra il premio convenuto e quello che sarebbe stato applicato se si fosse conosciuto il vero stato delle cose.

6. La composizione della polizza.

La polizza è formata essenzialmente da 3 parti:

la scheda delle coperture, chiamato anche simplo di polizza.

Le condizioni generali di assicurazione (libretto delle c.g.a.)

Il glossario di riferimento (tale glossario, oramai si trova prima delle c.g.a. in un unico documento).

7. Le definizioni principali nel glossario.

L'anno di costruzione è determinato da almeno uno dei seguenti documenti:

- dichiarazione del Direttore dei lavori per l'iscrizione dell'immobile al Registro catastale;
- certificato di agibilità;

- certificato di abitabilità.

Alla costruzione a nuovo è equiparata la ristrutturazione del Fabbricato con integrale rifacimento delle tubazioni degli impianti idrici e di riscaldamento.

Un esempio di questo punto è il cambio di destinazione d'uso del fabbricato, un ex albergo che viene completamente smantellato e trasformato in residenziale, senza modificare la struttura portante dell'edificio.

È importante dichiarare l'anno corretto, in quanto la tariffa della globale fabbricati è parametrata sulla vetustà dell'edificio, un valore errato potrebbe comportare importanti scoperture in sede di risarcimento danni.

La definizione di fabbricato molto recente (non sono tutte uguali, dipende dalla compagnia)

Fabbricato: complesso delle opere edili identificato nel contratto, costituenti l'intero immobile o porzione di esso, escluso solo il valore dell'area.

Sono compresi:

- le opere murarie e di finitura, compresi fissi ed infissi;
- le opere di fondazione od interrate;
- gli impianti e le installazioni al servizio del Fabbricato considerati immobili per natura o destinazione quali: ascensori e montacarichi, impianti elettrici ed elettronici, idrici ed igienici; gli impianti di allarme, di riscaldamento (incluse le caldaie di riscaldamento e/o produzione di acqua calda) e condizionamento d'aria, anche autonomi, purché fissi e stabilmente installati; le antenne e parabole radiotelericeventi e satellitari solo se centralizzate e stabilmente installate;
- le tende esterne, comprese quelle frangisole, purché installate su strutture fisse;
- le centrali termiche;
- gli affreschi, le statue, le decorazioni, i mosaici che non abbiano valore artistico;
- le dipendenze e/o pertinenze, anche se poste in corpi separati, i muri di cinta e di contenimento, le recinzioni fisse e le cancellate, i cancelli anche elettrici, i campi e le attrezzature sportive e da gioco, le piscine, le strade private, i cortili, i giardini e gli alberi;
- gli allacciamenti e contatori di proprietà delle società che forniscono servizi.

Gli impianti solari e/o fotovoltaici, anche se di proprietà di società erogatrici di servizi, sono considerati parte integrante del Fabbricato solo se risultano assicurati in Polizza e sia stato indicato il valore assicurato.

Si intendono esclusi quelli ad uso privato del singolo condòmino.

8. Il giusto valore del fabbricato.

Questo valore deve essere dichiarato dal contraente o suo legale rappresentante, ma è in grado di farlo?

Il consulente specializzato nel ramo property analizzerà la documentazione, dopodiché, con l'aiuto del software, inserendo i vari parametri, quali:

1. metratura
2. caratteristiche costruttive
3. numero di unità abitative, box, uffici,

4. eventuali pertinenze
5. tipologia di sottosuolo
6. difficoltà di cantierizzazione
7. livelli di finitura

svilupperà il corretto valore del fabbricato che in accordo con il contraente verrà riportato in polizza.

Il valore del fabbricato è stimato a valore intero e di ricostruzione a nuovo, cioè non è possibile assicurarne solo una parte, altrimenti si incorre nella regola proporzionale.

9. La regola proporzionale.

Regola proporzionale: qualora risulti assicurata solamente una parte del valore che le cose avevano al momento del sinistro, viene corrisposto un indennizzo ridotto in proporzione della parte suddetta, così come previsto dall'art. 1907 del Codice Civile.

10. Primo Rischio Assoluto.

Forma di assicurazione in base alla quale l'Indennizzo viene corrisposto sino a concorrenza della Somma Assicurata, senza applicazione della Regola proporzionale, prevista dall'art. 1907 del Codice Civile, qualunque sia al momento del Sinistro il valore complessivo dei beni assicurati.

Riguarda sempre le garanzie accessorie quali ad es.: rottura cristalli, fenomeni elettrici etc...

11. Indicizzazione.

Salvo che non sia diversamente convenuto in Polizza, il contratto è soggetto ad adeguamento automatico per indicizzazione secondo le regole seguenti.

Le Somme assicurate, i Massimali, i limiti di Indennizzo espressi in cifra assoluta e i Premi sono collegati all'indice generale nazionale del costo di costruzione di un fabbricato "residenziale" pubblicato dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT), come appresso indicato:

- alla Polizza è assegnato come riferimento iniziale l'indice del mese di dicembre dell'anno solare antecedente quello della sua data di effetto;
- alla scadenza di ciascuna Annualità assicurativa si effettua il confronto fra l'indice iniziale di riferimento (o quello dell'ultimo aggiornamento) e l'indice del mese di dicembre dell'anno solare precedente quello della scadenza. Se si verifica una variazione in aumento o in diminuzione, le Somme assicurate, i massimali, i limiti di indennizzo espressi in cifra assoluta e i Premi vengono adeguati in proporzione;
- l'aumento o la riduzione decorrono dalla scadenza della rata annua dietro rilascio al Contraente di apposita quietanza aggiornata in base al nuovo indice di riferimento.

Non sono soggetti a adeguamento le Franchigie espresse in cifra assoluta, i minimi e massimi di Scoperto e i valori espressi in percentuale.

12. Denuncia del Sinistro e obblighi del Contraente o dell'Assicurato.

In caso di Sinistro il Contraente o l'Assicurato deve:

- fare quanto è possibile per evitare o diminuire il danno;
- comunicare per iscritto all'Agenzia alla quale è assegnata la Polizza o alla Direzione della Società la data, ora e luogo dell'evento, la causa presumibile che lo ha determinato, le sue conseguenze immediatamente note, le modalità di accadimento e l'importo approssimativo del danno, entro dieci giorni dalla data dell'avvenimento o dal momento in cui ne sono venuti a conoscenza, nonché nome e domicilio delle persone danneggiate e degli eventuali testimoni del Sinistro;
- anticipare i contenuti della comunicazione scritta con una comunicazione fax o e-mail diretta all'Agenzia alla quale è assegnata la Polizza o alla Direzione della Società, in caso di Sinistro grave o di lesioni gravi a persona o decessi;
- trasmettere, appena sia noto, una comunicazione con indicazione del danno subito e con il dettaglio delle cose danneggiate, distrutte, della loro qualità, quantità e valore;
- inoltrare denuncia del Sinistro alle Autorità competenti e trasmetterne copia all'Agenzia o alla Direzione della Società, in caso di Furto, Rapina o quando si ipotizzi un reato doloso;
- conservare le tracce ed i residui del Sinistro, fino al primo sopralluogo del perito incaricato dalla Società per l'accertamento del danno e comunque per un massimo di trenta giorni dalla data della denuncia, senza avere, per tale titolo, diritto ad alcuna indennità; sono consentite le modifiche dello stato delle cose nella misura strettamente necessaria al ripristino delle normali condizioni di sicurezza e agibilità;
- mettere a disposizione della Società e del perito incaricato ogni documento utile e ogni altro elemento che possa comprovare il danno;
- fare tempestiva denuncia anche al debitore ed esperire, se la legge lo consente, la procedura di ammortamento, in caso di distruzione di titoli di credito. Le relative spese saranno a carico della Società

13. La digitalizzazione: Utilizzo dinamico dei Gestionali.

I vari gestionali di contabilità per gli studi di amministrazione hanno la necessità di essere costantemente aggiornati con degli input manuali.

Il check nell'inserimento di tali dati non viene effettuato da specialisti del settore assicurativo property provocando criticità nel momento dell'evento sinistroso.

L'obiettivo di Assifabbricati è supportare gli amministratori nella verifica, nel corretto caricamento e ricerca di tutti gli eventi/pratiche susseguite negli anni per una efficiente riconciliazione del bilancio condominiale.



Dott. Simone Dalle Molle

Recapito telefonico: 347.9446717

Mail: Simone.dallemolle@assifabbricati.it

Sede Legale: Viale Paolo Orlando 47, 00122, Roma (RM)