

Assicurazione globale fabbricati

Autore: Claudio Scaglione

In: Diritti e doveri

Sommario: 1. Premessa; 2. La polizza globale fabbricati 2.1. Come fare a calcolare il valore di ricostruzione a nuovo? 2.2. Le garanzie base; 2.3. Garanzia assistenza; 2.4. Garanzia tutela giudiziaria; 2.5. Polizza giudiziaria; 2.6. Polizza infortuni del custode; 3. Cosa fare in caso di sinistro; 4. Come scegliere la polizza.

1. Premessa - La polizza Globale Fabbricati è quel contratto con cui un condominio può trasferire il rischio di eventuali danni, che vanno dall'incendio alla responsabilità civile, passando per i danni da acqua e da eventi sociopolitici e per la rc dell'amministratore, ad una compagnia di assicurazione. La polizza del condominio deve essere stipulata dall'amministratore dello stabile previa autorizzazione dell'assemblea¹, fatto salvo il caso in cui nel regolamento del condominio non sia previsto esplicitamente la stipula di tale contratto. Laddove il regolamento contenesse tale norma, l'Amministratore è legittimato a sottoscriverla, anzi si può dire obbligato, senza chiedere autorizzazione preventiva all'assemblea. I premi vengono quindi pagati da ciascun condomino in misura proporzionale ai millesimi di proprietà, o secondo altri criteri eventualmente previsti dal regolamento condominiale stesso.

Nel corso del presente articolo si cercherà di fornire gli strumenti utili, a chi esercita l'attività di amministratore di stabili, per una corretta impostazione della trattativa per la stipula della polizza con il proprio assicuratore.

2.La polizza "Globale Fabbricati" - Elemento fondamentale per la stipula del contratto risulta essere il "valore di ricostruzione a nuovo"² del fabbricato, che nulla ha che vedere con il valore commerciale determinato da logiche di mercato. Il premio di polizza è, infatti, fissato dalla moltiplicazione proprio del valore di ricostruzione a nuovo per un tasso percentuale, indicato dalla compagnia di assicurazione, che varia a secondo delle tipologie costruttive dell'edificio stesso e delle garanzie presenti nel contratto.

2.1.Come fare a calcolare il valore di ricostruzione a nuovo? - La risposta è abbastanza semplice, è sufficiente moltiplicare la cubatura dell'edificio per un importo compreso fra € 440 ed € 480 (importi indicati in tabelle reperibili presso il Collegio dei Costruttori della provincia dove è ubicato l'immobile), a secondo della tipologia costruttiva e delle rifiniture. Nel caso non si disponesse della cubatura, bisogna calcolare i metri quadri coperti complessivi (compresi box, garage, cantinole ed aree comuni) e moltiplicare tale valore per un importo compreso tra € 1.100 ed € 1.300. L'assicurazione nella forma a valore a nuovo prestata nelle polizze globali fabbricati garantisce in ogni caso di danno, un indennizzo pari al valore totale di ricostruzione al giorno del sinistro, senza alcuna riduzione per deprezzamento. Quindi risulta essere un vantaggio per l'assicurato, ma tuttavia è necessario fare molta attenzione. Infatti, le somme assicurate devono corrispondere all'effettivo valore di ricostruzione a nuovo determinato al momento del sinistro, in quanto qualora tale corrispondenza venga a mancare e si verificasse un sinistro, la compagnia resta obbligata a pagare un indennizzo ridotto nella stessa proporzione esistente tra le somme assicurate e il valore del fabbricato al momento del sinistro.

Per la differenza l'assicurato rimane assicuratore di sè stesso, ciò in applicazione alla regola proporzionale, principio regolato dall'art. 1907 cc.³

2.2 Le garanzie base - Le polizze globale fabbricati sono divise in due sezioni, **incendio e altri danni diretti ai beni (garanzie aggiuntive) e responsabilità civile verso terzi**. Prima di entrare nello specifico delle due garanzie è importante fornire la definizione di fabbricato, che le principali compagnie che operano in questo settore, inseriscono nel contratto, in quanto tale definizione può fare differenza anche in termini di copertura.

Reale Mutua: L'intera costruzione edile comprese le sue pertinenze quali cantine, tettoie, box auto, recinzioni, cancelli, muri di contenimento e simili, piscine ed altri impianti sportivi purché ad uso privato, centrale termica o caldaia murale, serbatoi e attrezzature fisse per gli impianti termici e idraulici. Sono compresi gli impianti e le installazioni considerati immobili per natura o destinazione, realizzati nel fabbricato e al servizio dello stesso, quali porte (anche interne), finestre, impianti di allarme e di condizionamento (se ancorati ai muri), tende purché rigidamente fissate al fabbricato (escluse quindi quelle scorrevoli su bastoni o rotaie), antenne radiotelevisive e satellitari (purché fissate al fabbricato), tinteggiature, tappezzerie, moquette (e simili), affreschi e statue (purché privi di valore artistico). Qualora sia assicurata una porzione di fabbricato la definizione si intende riferita a tale porzione e la garanzia si intende prestata anche per la quota di competenza delle parti comuni. **Sono esclusi l'area, i parchi, i giardini, gli alberi e le pavimentazioni all'aperto.**

Unipol: Complesso delle opere edili costituenti l'intero immobile, od una unità immobiliare, situato nell'ubicazione riportata nella Scheda di polizza ed adibito a civili abitazioni, uffici o studi professionali, escluso solo il valore dell'area.

Sono compresi:

- fissi ed infissi;

- opere di fondazione od interrate;

- dipendenze;

- recinzioni, cancelli anche elettrici, muri di cinta, piscine, campi ed attrezzature sportive e da gioco, cortili, giardini, strade private, sono esclusi i muri di contenimento. Le strade private sono escluse dalla Garanzia Supplementare Opzionale "Fenomeni atmosferici" di cui all'articolo 3.4.1 della Sezione Incendio e dalla Sezione "Rischio Terremoto". Gli alberi sono compresi esclusivamente nella Sezione Responsabilità civile verso terzi;

- tinteggiature, tappezzerie, moquettes, tende frangisole esterne purché installate su strutture fisse, nonché le addizioni e migliorie ed ogni lavoro di abbellimento, sistemazione ed utilità apportati all'immobile ed all'impiantistica relativa;

- ascensori e montacarichi, impianti elettrici ed elettronici, idrici, igienici, di riscaldamento e condizionamento d'aria, comprese caldaie autonome di riscaldamento e/o produzione di acqua calda ed impianti autonomi di condizionamento, tutti purché fissi e stabilmente installati, nonché ogni altra installazione al servizio del fabbricato considerata fissa per natura e destinazione compresi i pannelli solari termici e i pannelli fotovoltaici anche se di proprietà di società erogatrici di servizi;

- statue, affreschi e decorazioni che non abbiano valore artistico;

- antenne e parabole radiotelevisive e satellitari solo se centralizzate e stabilmente fissate.

Groupamà: l'intera costruzione edile, ovvero la porzione della medesima, compresi:

- opere murarie e di finitura compresi tappezzerie, tinteggiature, rivestimenti murali, affreschi e statue non aventi valore artistico, moquettes, parquet, serramenti, porte, finestre ed opere di fondazione o interrate;

- impianti ed installazioni considerati immobili per natura o destinazione quali impianti idrici, igienici, idraulici, termici, elettrici, di condizionamento, antenne radiotelevisive centralizzate, pannelli solari, impianti di segnalazione e comunicazione, di prevenzione e di allarme, ascensori, montacarichi ed altri impianti di pertinenza del fabbricato anche se di proprietà di terzi;

- pertinenze quali centrale termica, box, cantine, soffitte, recinzioni fisse, pavimentazioni esterne, muri di cinta, cancellate, tettoie, pensiline, cortili, attrezzature ed impianti sportivi e per giochi, piscine, parchi, alberi d'alto fusto e simili, purché realizzate nel fabbricato stesso o negli spazi ad esso adiacenti. Sono escluse le strade private ed il terreno sul quale sorge il fabbricato.

Quindi se tutte nella definizione fanno rientrare gli impianti al servizio del fabbricato e tutto quelle installazioni fisse per destinazione e/o natura, ci sono molte differenze per quel riguarda i parchi, gli alberi, le strade private e le attrezzature sportive del condominio stesso. Tali differenze risultano essere molto rilevanti non tanto per la garanzia incendio, ma per quella di responsabilità civile. Infatti, laddove nella definizione di fabbricato fossero escluse le strade private, tutti i sinistri che verranno denunciati per esempio a causa della cattiva manutenzione di tali viali/strade, non saranno risarciti dalla compagnia. Ovvero, se un ramo si staccasse da un albero e danneggiasse un'auto e nel contratto la definizione di fabbricato escludesse proprio gli alberi, tale sinistro non verrebbe preso in carico dalla compagnia, salvo diversa pattuizione nella garanzia rc stessa. Alla luce di quanto sopra, si consiglia vivamente di leggere attentamente la definizione di fabbricato messa in relazione con le garanzie di polizza.

Come anticipato, la globale fabbricati è divisa in due sezioni, incendio e altri danni diretti ai beni e responsabilità civile verso terzi.

Con la prima sezione l'assicuratore come in una normale polizza incendio si obbliga a risarcire i danni materiali e diretti arrecati al fabbricato da:

- incendio, esplosione, scoppio anche se determinati da colpa grave dell'assicurato e delle persone di cui deve rispondere a norma di legge o da dolo dei dipendenti dell'assicurato che non siano suoi familiari

- dall'azione del fulmine

- dalla caduta di aeromobili , meteoriti e velivoli spaziali o di cose da essi trasportate

- dall'urto di veicoli stradali non appartenenti o in uso all'assicurato o ai suoi familiari

- da fumo, gas e vapori purchè sviluppatasi a seguito di incendio delle cose assicurate o di enti posti nell'ambito di 20 metri da essi

- dal bang sonico determinato dal superamento del muto del suono da parte di aeromobili.

Di norma l'assicurazione della sezione incendio e danni materiali prevede anche la possibilità di dare copertura ad altre garanzie usualmente prestate con alcuni limiti di risarcimento o con franchigie o scoperti a carico dell'assicurato.

Si tratta in particolare di spese di demolizione, sgombero e trasporto dei residuati di un eventuale sinistro, guasti arrecati alle cose assicurate allo scopo di impedire o di arrestare l'incendio, danni relativi a furti di fissi e infissi o guasti cagionati agli stessi dai ladri, danni provocati da spargimenti di acqua condotta a seguito di rottura accidentale di impianti idrici, igienici o di riscaldamento installati nel fabbricato.

Non sono generalmente coperte le spese che debbono essere sostenute per la ricerca del guasto e che incidono notevolmente in questo tipo di sinistro, in quanto non è sempre facile trovare il punto dal quale il danno ha avuto origine.

Nella sezione incendio e danni materiali della polizza globale fabbricati sono normalmente esclusi di danni verificatisi in occasione di atti di guerra, insurrezioni, occupazione, militare e invasione, di trasmutazioni del nucleo dell'atomo, radiazioni e contaminazioni radioattive, causati con dolo dall'assicurato o dal contraente (persona fisica o giuridica che stipula la polizza), causati da terremoti, da eruzioni vulcaniche e da inondazioni.

Nella sezione RC, invece, la compagnia si impegna a rispondere fino alla concorrenza del massimale garantito di quanto l'assicurato sia tenuto a pagare quale civilmente responsabile ai sensi di legge, per danni involontariamente cagionati a terzi in conseguenza di fatti accidentali verificatosi in relazione alla proprietà del fabbricato e degli impianti fissi destinati alla conduzione dell'immobile.

Si tratta di una garanzia che prevede la copertura dei danni provocati a terzi causati per esempio dalla

caduta dell'antenna centralizzata, dalla caduta di ascensori , da spargimenti di acqua a seguito di rottura accidentale di tubazioni. In merito bisogna fare attenzione se nel contratto sono ricomprese o meno le pluviali. Sicuramente sono esclusi tutti danni derivanti da vizi impermeabilizzazioni.

Nella polizza globali fabbricati sono da considerare terzi innanzitutto coloro che nulla hanno a che vedere con il fabbricato assicurato (per esempio un passante che mentre transita sul marciapiede viene colpito da un pezzo di cornicione), ma cosa ben più importante che i condomini sono considerati terzi fra di loro. Se così non fosse, nel caso del sinistro più comune, dovuto alla rottura accidentale di tubazione e conseguente danno all'abitazione del piano inferiore, la polizza non interverrebbe per il ristoro dei danni.

Nel caso il condominio avesse dei dipendenti (custode, addetti alle pulizie, vigilantes,etc) è possibile tutelarsi dalle rivalse degli istituti di previdenza pubblici (Inail e/o Inps)⁴ per gli infortuni subiti sul lavoro da tali soggetti, con la garanzia rco (responsabilità civile verso prestatori d'opera)

Altra estensione di garanzia, in tale sezione, potrebbe essere la rc della conduzione dei singoli appartamenti, non ricompresa automaticamente nelle polizze globale fabbricati, che si consiglia sempre di far inserire per la seguente ragione.

Ipotizziamo che si stacchino dei calcinacci dal solaio di un balcone (vedi figura a) e che tali calcinacci danneggino un terzo.

Sicuramente la compagnia rifiuterà di pagare, o almeno tenterà di cavillare su chi compete la manutenzione e di conseguenza di chi è la responsabilità rispetto al punto da dove è avvenuto il distacco. Poiché, sull'argomento interviene l'art. 1125 del c.c. ed un'ampia giurisprudenza, si consiglia - per evitare inutili controversie - di far prevedere nel contratto, tale estensione di garanzia.

Altra garanzia aggiuntiva, relativa alla sezione rc è la responsabilità civile dell'amministratore, che essendo prestata in forma non nominativa, copre la responsabilità della carica e non del professionista.

Non si consiglia agli amministratori di affidarsi a tale estensione di garanzia per tutelarsi da eventuali azioni di responsabilità derivanti da tali incarichi, sia perché solitamente le coperture sono abbastanza limitate, sia perché se si venisse sollevati dalla mansione non si avrebbe la gestione del sinistro, in quanto non più legittimati ad interloquire con la compagnia. Nella globale fabbricati, possono essere previste altre due garanzie quali l'Assistenza e la Tutela Giudiziaria.

2.3. Garanzia Assistenza - Sono soluzioni assicurative che permettono all'amministratore di disporre immediatamente e gratuitamente di operai specializzati per far fronte ad urgenze del condominio.

Si va dall'idraulico quando una rottura, un'otturazione o un guasto di tubature fisse dell'impianto provocano un allargamento oppure un'infiltrazione oppure una mancanza d'acqua all'elettricista allorché manchi la corrente elettrica per guasti agli interruttori e agli impianti di distribuzione interna o prese di corrente.

2.4. Garanzia tutela giudiziaria - "Copre" le spese legali e peritali, in tutti i casi in cui il Condominio, nella persona dell'Amministratore in carica, necessita di assistenza legale, per la difesa dei suoi interessi, in sede extragiudiziale e giudiziale.

I principali casi (attingendo al sito dell'ANIA) nei quali normalmente operano le garanzie di tutela vanno dal recupero dei danni extracontrattuali subiti per fatto illecito di terzi dal Condominio,

dall'Amministratore in carica e da dipendenti del Condominio; alla difesa penale dell'Amministratore per delitti colposi o contravvenzioni (alcune polizze estendono la copertura anche ai condòmini per le responsabilità connesse alle relative unità immobiliari) alle controversie di lavoro con i dipendenti (custodi, giardiniere), alle controversie contrattuali con fornitori alle controversie con condòmini per il recupero di quote condominiali.

La tutela "giudiziaria" dei diritti del condominio
Danni extracontrattuali dovuti a fatto illecito di terzi
L'amministratore o legale rappresentante sia sottoposto a procedimento per delitto colposo o per contravvenzione
Controversie di diritto civile relative a :
- contratti individuali di lavoro- recupero quote condominiali- forniture di beni o prestazioni di servizi- vertenze derivanti da lavori di manutenzione e ristrutturazione- vertenze con condòmini o conduttori per l'inosservanza di norme di legge o del regolamento condominiale- vertenze con Compagnie di assicurazioni per le polizze che riguardano il condominio- spese per eventuali arbitrati.

3.Cosa fare in caso di sinistro - Sicuramente la prima cosa da fare è comunicare al proprio assicuratore dell'avvenuto danno, chiedendogli assistenza nella gestione del sinistro, per esempio per la compilazione della lettera di denuncia, ovvero per concordare il giorno dell'ispezione dei luoghi da parte del perito della compagnia.

E' utile sapere che nel caso fosse necessario riparare il danno, prima dell'intervento del perito stesso, è opportuno fotografare gli enti danneggiati e conservare qualsiasi cosa sia stato necessario sostituire, al fine di consegnare il tutto al professionista incaricato dall'assicuratore per la quantificazioni dei danni, per evitare inutili contenziosi con la compagnia.

3.1 coassicurazione indiretta - Spesso capita che singoli condomini siano titolari anche di polizze assicurative individuali, a coperture del proprio immobile, le quali possono sovrapporsi o meno alla "polizza globale fabbricati".

Tali casi, rivestono particolare interesse sotto il duplice profilo, istruttorio e liquidativo, si tratta della "assicurazione presso diversi assicuratori" ex art. 1910 codice civile, altrimenti detta "coassicurazione indiretta".

Per una trattazione più chiara e semplificata delle problematiche legate alla coassicurazione indiretta che si possono incontrare, è opportuno distinguere tre ipotesi.

La prima ipotesi è quella in cui insistono due polizze che coprono il medesimo danno (incendio) (quella stipulata dal condomino e quella stipulata dal condominio): - nella fattispecie si è in presenza del concorso di due garanzie dirette, omogenee tra loro;

- le Compagnie hanno concordato in sede ANIA (Associazione Nazionale fra le Imprese Assicuratrici) che la trattazione del sinistro compete alla Compagnia (c.d. Dirigente) maggiormente interessata al rischio, cioè a quella che assicura il maggiore capitale. Da questa disposizione, volta a garantire l'applicazione di criteri uniformi e a contenere tempi e costi, si evince che la fase istruttoria spetta alla Compagnia assicuratrice del condominio. Il perito incaricato dalla Compagnia Dirigente, dopo avere accertato il danno, deve provvedere alla ripartizione in quote dell'indennizzo ed inviare la propria relazione anche all'altra coassicuratrice;

- in sede di liquidazione, ciascuna Compagnia contribuisce all'indennizzo in base al proprio contratto

isolatamente considerato.

La seconda ipotesi è quella relativa per esempio ad un danno da acqua condotta, dove potrebbero intervenire la polizza del condominio e quella del condomino che ha arrecato il danno:

- nella fattispecie sussiste concorso tra due garanzie di R.C., tra loro omogenee;
- la gestione e la liquidazione del sinistro avviene secondo i criteri sopra esposti per l'ipotesi (a);

La terza ipotesi è quella da danni arrecati da un condomino al fabbricato condominiale (es. incendio), dove interviene la polizza di rc del condomino e la polizza incendio del condominio:

- si è in presenza di concorso tra garanzie disomogenee, quali quella diretta (del condominio) e di r.c.. (polizza individuale);
- la trattazione del sinistro viene gestita da entrambe le Compagnie coassicuratrici, in via autonoma;

•

la garanzia diretta prevale. Pertanto, la Compagnia assicuratrice del condominio deve provvedere integralmente alla liquidazione del danno, mentre l'altra Compagnia interviene in via sussidiaria solo se la garanzia diretta è insufficiente e limitatamente alla quota spettante al danneggiato, ovvero quando non è prevista la rinuncia alla rivalsa nei confronti del soggetto che ha procurato il danno⁵.

4. Come scegliere la polizza - Non sempre è facile scegliere la migliore polizza globale fabbricati, in quanto le garanzie offerte dalle compagnie sono spesso diverse. Occorre comunque accertarsi che nell'ambito della gamma di rischi presa in considerazione, siano presenti la copertura dei danni subiti dalle parti comuni e dalle singole proprietà esclusive, nonché la garanzia per i danni arrecati nei confronti dei terzi. La polizza globale fabbricati non garantisce solo i beni e gli impianti comuni, ma dovrebbe anche coprire i fatti dannosi causati da parti di proprietà esclusiva. Va precisato che la parte assicurata è il condominio, ma per quanto riguarda il potere di sottoscrizione di un contratto di assicurazione, la giurisprudenza di merito aveva in passato ammesso la possibilità per l'amministratore di sottoscrivere la polizza senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea, nell'ambito dei doveri di conservazione della cosa comune. Questo orientamento è stato però disatteso dalla Cassazione che invece recentemente ha confermato la necessità di una preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea. Per tale ragione è quindi sempre necessario che l'amministratore stipuli il contratto solo dopo avere ottenuto espressa autorizzazione dall'assemblea.

1[□] Non rientrerebbe nei poteri dell'amministratore quello di sottoscrivere il contratto in quanto gli atti "conservativi"

ex

art. 1130, comma 1, n. 4, sono quelli materiali o giudiziari (cfr. Cass., sent. 3 aprile 2007, n. 8233). La delibera assembleare che autorizza l'amministratore a stipulare il contratto di assicurazione deve essere presa con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (cfr. Cass., 7 luglio 2010, n. 16011;

ibidem

Cass. n.15872/2010). È chiaramente considerata ratifica l'approvazione - anno per anno - del bilancio in cui è inserita la voce relativa al pagamento della polizza (cfr. Cass., sez. III, sent. 6 luglio 20120, n. 15872).

2[□] La spesa prevista per l'integrale costruzione a nuovo con le stesse caratteristiche, escluso il dell'area e gli oneri fiscali se detraibili (fascicolo informativo Globale Fabbricati della Reale Mutua Assicurazioni)

3[□] Esempio di applicazione della regola proporzionale. Valore a nuovo del fabbricato al giorno del sinistro € 1.000.000; valore effettivamente assicurato € 800.000; danno € 5.000. Per calcolare l'importo che la compagnia verserà basta eseguire la seguente proporzione:

$1.000.000(\text{valore a nuovo effettivo}); 800.000(\text{valore assicurato})= 5.000(\text{danno});x(\text{importo che sarà erogato dalla compagnia}). x=800.000 \times 5.000 / 1.000.000 = € 4.000$

4^o Art. 14 della Legge 222/84

5^o
il legislatore riconosce il
diritto di regresso
all'assicuratore che ha pagato nei confronti degli altri, tenendo conto delle somme stabilite in ciascun
contratto.

<https://www.diritto.it/assicurazione-globale-fabbricati/>