

Le polizze condominiali

Quasi tutti i condomini sono coperti da una polizza: la cosiddetta “globale fabbricati”. Globale perché nasce da almeno due diverse garanzie, quella contro gli incendi e quella per la responsabilità civile, a cui si unisce ormai quasi sempre quella per i danni da acqua corrente: vedremo più avanti di cosa si tratta.

Durata e disdetta

La disdetta della polizza deve avvenire sempre tramite lettera raccomandata, con preavviso di 60 giorni (salvo condizioni più favorevoli concesse dalla compagnia, mentre non valgono quelle che anticipano questo termine). Per i contratti stipulati prima del 15 agosto 2009 il decreto Bersani prevedeva che, anche se pluriennali, potessero essere disdetti ogni anno, alla stessa data della stipula. Poi questa norma a tutela del consumatore è stata ammorbidita a suo svantaggio: per quelli pluriennali stipulato dopo, si è deciso che il termine fosse la scadenza naturale, oppure i primi 5 anni. In entrambi i casi, non può essere prevista alcuna penale.

Il riesame delle polizze si impone per almeno due ragioni. La prima è che troppo spesso sono stipulate “in proprio” dall’amministratore condominiale (ed è classico il sospetto di una piccola “tangente”). Il secondo è che questo tipo di assicurazione è passato da un contratto “standard” molto simile da una compagnia all’altra, a uno che va via via raffinandosi, per coprire in modo flessibile le reali esigenze (e talvolta le manie) della clientela.

Cosa è la polizza globale fabbricati.

Presente in quasi tutti i condomini, è detta “globale fabbricati” perché risarcisce diversi tipi di eventi, che in genere sono assicurati da polizze diverse. Nasce infatti dall’unione di almeno due diverse garanzie, quella “incendi” (che, in realtà, non copre solo gli incendi) e quella di responsabilità civile del capofamiglia. Una terza garanzia, quella dei “danni acqua condotta”, un tempo aggiuntiva, è oramai quasi sempre inclusa.

Caratteristica della globale è tutelare sia i danni alle parti comuni che sia alcuni alle proprietà individuali (ma solo quelli espressamente previsti): il danno va segnalato all’amministratore condominiale, che agirà quindi anche a favore di un singolo proprietario, in ciò facendo eccezione al principio secondo cui è suo compito prendersi cura solo delle parti comuni.

Chi la stipula.

Ovviamente può farlo l’assemblea. Le maggioranze necessarie sono incerte: dovrebbero bastare quelle ordinarie (quella dei presenti che possiedano almeno un terzo dei millesimi), ma è più prudente ricorrere a quelle regolamentari (presenti + almeno 500 millesimi).

Un dubbio che aleggia spesso nelle menti dei proprietari dello stabile è: “la polizza, se non è scelta in assemblea, può essere liberamente stipulata dall’amministratore, che ha come obbligo di legge (art. 1130 c.c.) la tutela delle parti comuni condominiali da rovine e pericoli?”. La Cassazione ha risposto “no”., con sentenze 13 agosto 2004, n. 15735 e 3 aprile 1997, n. 8233 in cui ha affermato: “... l’amministratore del condomino non è legittimato a concludere il contratto d’assicurazione del fabbricato se non abbia ricevuto l’autorizzazione da una deliberazione dell’assemblea dei partecipanti alla comunione”. La sentenza ha aggiunto che l’obbligo dell’amministratore a eseguire gli atti conservativi delle parti comuni dell’edificio, riguarda solo gli atti materiali (riparazioni di muri portanti, di tetti e lastrici) e giudiziali (azioni contro comportamenti illeciti posti in essere da terzi). Tra di essi non può farsi rientrare il contratto di assicurazione, che ha come suo unico e diverso fine di evitare pregiudizi economici ai proprietari dell’edificio danneggiato.

Anzi, all'amministratore che agisce senza mandato si può chiedere i danni, con azione che si prescrive in dieci anni. C'è un inghippo, però: il contratto resta valido nei confronti della Compagnia, se essa aveva buoni motivi di credere che l'amministratore era incaricato dai condomini a sottoscriverlo. Nella prassi, posto il fatto che la disdetta annuale è comunque possibile, non vale la pena intentar causa all'Assicurazione, dichiarandone l'invalidità: buona norma sarebbe comunque che le società, prima di stipulare, chiedessero copia della delibera assembleare che autorizza la stipula.

L'amministratore potrebbe però cautelarsi, affermando che i suoi atti sono stati ratificati dall'assemblea con l'approvazione del rendiconto consuntivo del condominio, nel quale sia stata inserita anche questa spesa. Una giustificazione, a nostro avviso, insufficiente (dal momento che una polizza non è fatta solo di spese, ma anche di condizioni contrattuali di cui non si aveva conoscenza), ma che qualche giudice potrebbe anche prendere per buona.

Un altro caso di lite condominiale abbastanza comune è quando un polizza esistente risarcirebbe un danno, ma l'amministratore non l'ha fatta valere (o, peggio, ha addirittura dichiarato che la copertura non esisteva). A questo proposito vale la pena ricordare che il diritto al risarcimento da parte delle compagnia si prescrive in un anno, a patto che essa sia stata avvertita in tempo: in caso contrario resta possibile chiedere i danni all'amministratore stesso. Il diritto al risarcimento nei confronti di un eventuale responsabile è invece di 5 anni.

Limiti di copertura

Va posta particolare attenzione, soprattutto in caso di danni gravi, al principio secondo cui funzionano quasi tutte le "globali fabbricato": quello del cosiddetto "valore intero". Con valore intero si intende il costo per la ricostruzione integrale dell'edificio, escluso il valore dell'area. A questo dato deve corrispondere la somma assicurata dichiarata nella polizza, a cui viene commisurato il premio. Se invece il fabbricato è sotto-assicurato al momento del sinistro, scatta un indennizzo ridotto, a seconda della differenza tra il valore effettivo e quello assicurato. Facciamo un esempio. Poniamo che il condominio valga 10 milioni di euro, ma sia assicurato solo per 7 milioni: al danneggiato verrà rimborsato solo il 70% del danno subito, anche se esso non coinvolge tutto il palazzo.

Solo se il meccanismo è diverso (e vige, anziché il "valore intero", la cosiddetta "stima accettata") la proporzionale non scatta. La polizza a "stima accettata" è quella in cui la somma assicurata è stabilita in base a una perizia che viene allegata al contratto.

E' anche possibile pretendere una deroga, per esempio del 20%, alla clausola del valore intero. Si tratta di una franchigia, ma stavolta a favore dell'assicurato. Se il valore coperto è inferiore, poniamo, del 15% a quello reale, la "proporzionale" non scatta.

Il dolo. Non sono in genere coperti i danni causati per dolo (volontà intenzionale) o per colpa grave (notevole trascuratezza o scarsa cura), dall'assicurato (condomino, familiari, conviventi o dipendenti) o dal contraente (l'amministratore condominiale). Si fa in genere eccezione per quelli causati dai minorenni dell'assicurato, di giovanissima età (per esempio, un bambino di tre anni). Talora è anche ammessa la colpa grave, per danni ben precisi.

Le franchigie. A seconda del tipo di danno esiste quasi sempre una somma "a franchigia" (detta anche "scoperto"), cioè una certa quantità di denaro che l'assicurazione comunque non rimborsa (ad esempio 100 euro). Quindi, se il danno è di 300 euro, la compagnia ne rimborsa 200, se è invece di 80 euro, non si riceve nulla. Quanto alla franchigia, essa deve essere sparita tra i condomini, eventualmente in favore del danneggiato. L'esclusione della franchigia è possibile, ma fa lievitare i costi della polizza.

La rivalsa. La compagnia, una volta pagato, ha diritto di rivalsa contro il responsabile del danno: è spesso caldamente consigliabile, però, pretendere che sia inserita nel contratto la rinuncia a tale diritto. In caso contrario, infatti, capita che l'assicurazione con una mano dia, e con l'altra tolga. Per

esempio, risarcisca un danno provocato a un condomino e chiedi al condominio stesso, considerato responsabile, di rimborsare il risarcimento effettuato.

Danni base– la garanzia incendi

La polizza incendi copre innanzitutto i danni conseguenti ad incendio, fulmine, esplosione (ma non di bombe), scoppio, implosione, caduta di aeromobili e veicoli spaziali, onda sonora, rovina di ascensori e montacarichi.

Inoltre è prestata spesso garanzia anche per:

- danni provocati dai ladri agli infissi che danno sulle parti comuni (in genere entro certi limiti);
- scariche ed altri fenomeni elettrici delle apparecchiature (non dovuti a cattiva manutenzione)
- fumo, gas e vapori
- danni causati ad impianti ed apparecchi di terzi (aziende erogatrici di gas, acqua, energia elettrica ecc.)
- rimpiazzo del combustibile versato per la rottura accidentale degli impianti di riscaldamento.

Possono essere indennizzate anche alcune conseguenze dei danni, ma in genere occorrono garanzie aggiuntive: per esempio la mancata riscossione di canoni di locazione, il trasporto delle macerie in discarica, i danni volontari per prevenirne o arrestare il sinistro (i pompieri che sfondano la finestra), i danni causati alle cose dal fumo, eccetera.

In genere comunque sono le strutture e le finiture del fabbricato ad essere “coperti” e non gli oggetti in esso contenuti (mobili, tappeti, apparecchi). Più raramente, la polizza incendi copre anche alcuni danni da acqua (vedi l’apposita polizza).

Danni base– la garanzia di responsabilità civile

Risarcisce il capitale, gli interessi e le spese di danni involontariamente cagionati a terzi, compresi gli inquilini, per morte, per lesioni personali e per danneggiamenti a cose, in conseguenza di fatti accidentali. Terzi, rispetto al condominio, sono gli stessi proprietari degli appartamenti, i loro familiari, conviventi, domestici. Può essere compreso o escluso (salvo integrazioni della polizza) il portiere del fabbricato. Per intenderci, mentre il danno subito dalle parti comuni in seguito a un incendio è coperto dalla polizza incendi, quello provocato dallo stesso incendio a un appartamento vicino va attribuito alla responsabilità civile. L’assicurazione può comprendere i rischi delle antenne radiotelevisive, gli spazi adiacenti di pertinenza del fabbricato, anche tenuti a giardino. Possono essere esclusi parchi, alberi di alto fusto, attrezzature sportive e per giochi, strade private, recinzioni in muratura oltre una certa altezza, cancelli automatici, danni derivanti da materiali di costruzione (amianto). Inoltre spesso si escludono i danni provocati da lavori edili (manutenzione straordinaria, ampliamento, sopraelevazione, eccetera), anche nei confronti del personale che li esegue.

Tra le integrazioni possibili c’è spesso quella dell’interruzione forzata di un’attività professionale o aziendale (studio medico, negozio o ufficio, per esempio), o il danno a un appartamento di un palazzo accanto.

Va aggiunto che una qualche polizza di responsabilità civile (detta spesso “del capofamiglia”) è quasi sempre compresa, come “gadget”, in infiniti contratti (apertura di conto corrente, sottoscrizione di fondo d’investimento, assicurazione auto, eccetera). Quindi ci si trova “coassicurati indirettamente” (come si dice in linguaggio tecnico), con più compagnie.

La garanzia danni da acqua condotta

Copre le rotture accidentali degli impianti idrici, di riscaldamento, pluviali e gronde e le loro conseguenze (danneggiamenti alle cose, ma anche lesioni e morte delle persone).

Le esclusioni sono in genere importanti: danni da gelo, occlusioni e rigurgiti di scarichi fognari, eventi atmosferici, cose contenute in locali seminterrati e interrati. Per ciascuna di esse è possibile stipulare garanzie aggiuntive, pagando premi in più.

Un'integrazione possibile (e sempre più spesso inserita nelle polizze) è quella delle spese di ricerca del danno e della riparazione della rottura. Facciamo un esempio: quando compare su una parete una macchia d'umidità, è perché un tubo si è rotto. Per individuare dove, occorre rompere il muro (o il pavimento del vicino di sopra). Dopo la riparazione, il muro va ricostruito, intonacato e imbiancato e sul pavimento vanno inserite nuove piastrelle. Le spese delle opere murarie sono di solito ben più elevate di quelle per la riparazione dell'impianto. Tali costi potranno essere coperti dalla Compagnia (a patto che il tubo rotto sia di proprietà condominiale, se è del singolo, sono guai...).

Escluse comunque le calamità naturali: terremoti, eruzioni vulcaniche, inondazioni, alluvioni, uragani, bufere, nubifragio, tempeste, grandine, vento, ciclone, trombe d'aria, mareggiate e frane. Ma anche i cosiddetti "eventi atmosferici", per cui è necessaria una garanzia aggiuntiva, utile soprattutto dove il tempo è spesso inclemente. In tal caso vengono coperti i danni causati da vento, grandine, tempesta al fabbricato oltre a quelli che può causare l'acqua piovana entrando da rotture del tetto o la caduta di alberi. La garanzia "eventi atmosferici" è integrabile anche con quella di "sovraccarico neve".

Garanzie particolari

Rottura vetri	E' spesso scorporata dalla "globale". Riguarda la rottura accidentale di porte vetrate, specchi, finestre condominiali. In genere vi è comunque una limitazione all'indennizzo, per ciascuna lastra rotta, spesso diversificata porta d'ingresso e altri infissi.
Danni da ladri	Comune è l'inserimento della clausola dei danni fatti dai ladri non solo al portone di ingresso, ma anche alle porte che danno, dal pianerottolo, agli appartamenti dei condomini.
Urto di veicoli	Se l'edificio è urtato, nel corso di un incidente, da un veicolo pirata, può esistere una previsione integrativa nel contratto, che in genere non scatta se è l'auto di un condomino.
Fenomeni elettrici	Si tratta di fulmini, correnti, scariche, corto circuiti in apparecchi elettrici o elettronici (escluse lampade e, talvolta, computer). Se però l'impianto condominiale non ha messa a terra o non è a "regola d'arte", la garanzia prestata in genere decade. Stesso discorso se sono riscontrati difetti di materiali e di costruzione o riconducibili ad inadeguata manutenzione o dovuti manomissione o perfino ad usura. Insomma, interpretare se l'evento è risarcibile o meno può scatenare gravi litigi con la Compagnia.
Infortuni custode/addetto alle pulizie.	E' previsto un risarcimento in caso di morte e uno, più consistente, in caso di invalidità permanente.
Allagamenti, smottamenti, catastrofi	E' più unico che raro che la polizza antincendio delle abitazioni civili copra anche i danni da alluvione (in gergo, polizza anti-catastrofi). Una simile aggiunta va sempre contrattata con la compagnia ed è presente in genere solo per gli impianti industriali (ma anche per le abitazioni adiacenti una fabbrica o un magazzino). Quando è concessa alle residenze, il prezzo può essere assai

	elevato.
Eventi sociopolitici	Compre sommosse, tumulti e, scioperi, atti di terrorismo o sabotaggio, ma in genere non gli atti vandalici comuni, come le scritte sulle pareti esterne, ne quelli conseguenti ad azioni di polizia nell'edificio. E' poco "gettonata", per costi e franchigie elevate.
Tutela Giudiziaria	Polizza piuttosto cara. Copre le spese per l'assistenza legale e per eventuali perizie nel caso di controversie (compresa anche la difesa penale dell'amministratore e dei condomini) relative al condominio assicurato. Sono incluse le spese per dispute per il recupero delle quote condominiali o per violazioni del regolamento condominiale
Responsabilità civile amministratore di condominio	Talvolta inserita nella globale fabbricati, non assicura in genere l'amministratore professionista, ma bensì il condomino che esercita la funzione di amministratore del fabbricato assicurato. Non copre il "dolo", ma la "colpa" dell'amministratore, cioè i comportamenti dovuti a imperizia, sbadataggine, mancato impegno e non le appropriazioni indebite o le truffe.

Cumulo di più assicurazioni

Capita più spesso quanto si creda, che lo stesso rischio sia coperto da più polizze assicurative stipulate. Un esempio è quando si sottoscrive una polizza incendio per la propria abitazione, quando è già esistente una polizza globale fabbricati per il condominio, per quanto con limiti più ridotti di copertura. Oppure quando più polizze "gadget" che si hanno con il conto corrente e con l'assicurazione dell'auto coprono in modo simile la cosiddetta "responsabilità civile del capofamiglia".

A regolare la questione è l'articolo 1910 del codice civile che stabilisce quattro concetti:

- 1) Se per lo stesso rischio ci sono più polizze, l'assicurato dovrebbe darne avviso a tutte le compagnie. Se non lo fa "dolosamente", non ha diritto alle indennità.
- 2) Le somme complessivamente rimosse da più compagnie non possono comunque superare l'ammontare del danno subito;
- 3) L'assicurato può liberamente scegliere a quale assicurazione rivolgersi. Se si rivolge a più di una, il sinistro va segnalato a tutte. In tal caso il danno è ripartito in proporzione alle indennità dovute secondo i rispettivi contratti.
- 4) Se un'assicurazione è insolvente, debbono pagare le altre.

Quanto al primo punto, occorre evidenziare che nel caso in cui, alla firma di uno dei contratti, sia espressamente richiesto al beneficiario se è titolare di altre polizze per lo stesso rischio, e questi lo neghi, la Compagnia si trova tra le mani un'arma formidabile per non pagare.

Quanto al secondo, si capisce bene come la stipula cumulativa non sia un vantaggio, ma solo una spesa, a meno che una delle polizze abbia un costo molto basso, e si riesca così a "coprire" quanto non pagato da un'altra compagnia, con cui si è stipulata una franchigia o una polizza a valore intero.

Quanto al terzo punto, ricordiamo che la Cassazione (sentenza 26/6/2006, n. 14962) ha chiarito che non ha valore la clausola, inserita nel contratto dalla Compagnia, che accoli ad altre compagnie il pagamento del danno in caso di possibilità che esso sia possibile risarcirlo integralmente con loro polizze (nel caso in questione si trattava di una postilla che affermava che, nella misura in cui era coperto da una polizza globale fabbricato, non veniva risarcito dalla polizza individuale del proprietario dell'appartamento).

In sintesi, il cumulo di più polizze è quasi sempre un "boomerag" contro chi lo fa. Attenzione, quindi.

La polizza obbligatoria per la sicurezza del gas

Dal 30 ottobre 2004, gli italiani sono garantiti per legge contro i rischi del gas, da una polizza obbligatoria. E' questa la novità portata dalla delibera dell' autorità per l' energia elettrica e il gas del 12 dicembre 2003, n. 152. L' autorità, secondo proprie stime, valuta in ben 17.300.000 i clienti finali civili che alla data del 30 settembre 2004 saranno coinvolti nell' operazione.

Fino a settembre del 2004 era solo una facoltà delle aziende distributrici del gas prevedere polizze di sicurezza gas, inevitabilmente l' una diversa dall' altra. Oggi, invece, la polizza è unica per tutti, obbligatoria e consultabile semplicemente leggendo la delibera dell' Authority.

In realtà la grandissima maggioranza degli italiani non si è accorta assolutamente di aver stipulato questa assicurazione. Come accade per molte polizze automatiche, "celate" nei contratti, ciò porterà molti a non avvalersi, in caso di incidenti, degli indennizzi previsti.

La polizza, infatti, sarà sottoscritta per tutti dal C.i.g., il comitato italiano gas, un ente tecnico federato all' Uni (ente nazionale di unificazione). I premi saranno pagati da ciascun utente sotto forma di un' addizionale, trattenuta sulla bolletta, che per ora è pari a 40 cent di euro all' anno.

Condizioni generali contrattuali. Le condizioni si richiamano al codice civile, compresa la decadenza prevista dall' art. 1913 se l' assicurato non dà avviso scritto alla compagnia entro tre giorni da quando è venuto a conoscenza del sinistro. Ai sensi dell' articolo 1915 del codice il ritardo della comunicazione non comporta però (entro il termine di prescrizione di un anno) il diritto alla perdita dell' indennità, ma tutt'al più alla sua riduzione se la compagnia subisce dei pregiudizi.

In caso di infortunio la denuncia deve essere corredata da certificato medico. In caso di incendio è necessario allegare anche una dichiarazione scritta all' autorità giudiziaria o di polizia del luogo, che riporti la causa presunta del sinistro e l' entità approssimativa del danno, la "conservazione delle tracce e dei residui del sinistro fino a liquidazione del danno" e l' elenco dettagliato dei danni subiti. Ce ne abbastanza, insomma, per rendere la polizza difficilmente da gestire da parte di persone che non siano rapide ed accorte.

Le condizioni contrattuali previste sono tutto sommato molto più favorevoli all' utenza rispetto a quelle riportate nei normali contratti assicurativi, se non altro perché non sono considerate condizioni per essere esclusi dalla garanzia né la negligenza né la colpa grave dell' assicurato.

Tipo di polizza.

La polizza prevede tre tipi di copertura: responsabilità civile verso terzi, incendio e infortuni. La prima ha un massimale di 6.197.483 euro; la seconda di 103.292 (immobili) e 41.317 (cose mobili); la terza 129.114 (morte e invalidità permanente).

Responsabilità civile verso terzi. La garanzia vale anche nei casi di negligenza, responsabilità e/o colpa grave degli utenti o degli utilizzatori degli impianti e copre perfino i casi di suicidio o tentato suicidio dell' utente. I danni solo quelli da incendio, esplosione e/o scoppio delle tubazioni e degli apparecchi di utilizzazione negli appartamenti, nonché da difettosa combustione e/o esalazioni gassose, incluso ossido di carbonio.

Se il danno supera 25.823 euro, è previsto comunque il pagamento di un acconto pari al 50% dell' importo "presumibilmente liquidabile".

Incendio. Copre i danni da scoppio e incendio che derivano esclusivamente da dispersioni e/o fughe di gas dopo il contatore individuale, comprese le spese di demolizione, sgombero e trasporto a discarica.

Sono ovviamente esclusi i danni da dolo, ma con l' eccezione di quelli da suicidio o tentato suicidio. Non coperti anche quelli da mancanza di locazione, di godimento o di reddito commerciale od industriale. Tra i beni non risarciti ci sono dipinti, affreschi, mosaici, arazzi, statue, gioielli. La

valutazione viene fatta dai due periti di parte (utente e assicurazione) che, in mancanza di accordo, da un terzo da loro nominato.

La polizza è a primo rischio assoluto con una franchigia di 51,65 euro a sinistro.

Infortuni. Anche in questo caso i danni sono quelli derivanti da fughe di gas nelle condutture dell'appartamento o negli apparecchi, da qualsiasi evento provocate, compresi i casi di negligenza o colpa grave. Stavolta però sono esclusi i suicidi, anche tentati, ma non gli infortuni subiti in loro conseguenza dai familiari conviventi. In deroga al codice civile, la polizza è cumulabile con altre sottoscritte dalle persone coinvolte. La compagnia assicurativa rinuncia espressamente al cosiddetto "diritto di surrogazione" cioè alla possibilità di sostituirsi all'assicurato nel pretendere i danni ai terzi responsabili, una volta pagata l'indennità.

Per invalidità permanente sopravvenuta entro un anno dall'infortunio l'indennità viene stabilita percentualmente a quella massima a seconda della perdita subita, secondo gli usuali criteri assicurativi.

Le controversie sono decise a maggioranza da un collegio di tre medici, uno nominato da ciascuna parte e il terzo dai due primi.