

Avventurarsi nel mondo delle polizze assicurative non è mai stato semplice. Ecco alcune riflessioni affinché chiunque possa avere un'idea di cosa sono e cosa coprono, consigliandovi, per valutazioni più approfondite, di rivolgervi a un intermediario assicurativo professionista

La polizza globale fabbricati

Le polizze Globali Fabbricati stipulate dal condominio, in genere prevedono tre sezioni attivabili separatamente:

- **sezione incendio** copre i danni subiti dal fabbricato a seguito di incendio ed è più o meno estesa ad altri eventi (es. eventi atmosferici, atti vandalici, danni elettrici). Difficilmente comprende i danni provocati da rottura delle tubature dell'acqua (vedi sezione acqua);

- **sezione responsabilità civile** per danni cagionati a terzi derivanti dalla proprietà del fabbricato (es. caduta di un pezzo di cornicione su un veicolo in sosta), generalmente con esclusione dei danni derivanti dalla rottura delle tubazioni idriche (vedi sezione acqua). Può essere estesa alla responsabilità derivante dalla conduzione del fabbricato (es. persona che scivola sul pavimento bagnato) e da incidenti sul lavoro occorsi a dipendenti del condominio regolarmente assunti dallo stesso (cosiddetta Rco);

- **sezione acqua** a tutela dei danni subiti dal fabbricato ma anche di quelli subiti da terzi, a causa della rottura accidentale delle condotte idriche, comprese le spese per la ricerca della rottura, la riparazione e il ripristino dei muri.

In questo genere di polizze è fondamentale leggere bene le definizioni, che in genere si trovano all'inizio dei fascicoli informativi, che ci aiutano a capire che cosa è compreso e che cosa no. Ad esempio è importante capire cosa si intende per "fabbricato" e quali sono le parti considerate comuni oppure di pertinenza del singolo appartamento. Vi sono infatti dei "componenti" della costruzione che pur rientrando logicamente nel concetto di fabbricato, sono di stretta pertinenza del singolo appartamento, quindi non sempre comprese nella copertura generale (es. porte interne, caldaie individuali, impianti di condizionamento, la-



stre, ecc.). Nelle polizze condominiali, oggetto dell'assicurazione è il "fabbricato", pertanto i danni subiti dai beni in esso contenuti quali arredi, capi d'abbigliamento, strumenti elettronici, non sono assicurati, e anche gli eventuali danni da questi cagionati a terzi sono esclusi. Se per esempio a

LE POLIZZE GLOBALI FABBRICATI PREVEDONO UN ELENCO DEFINITO DI RISCHI ASSICURABILI CHE PER ESSERE GARANTITI DEVONO ESSERE RICHIAMATI IN POLIZZA

causa di un corto circuito prende fuoco un elettrodomestico, con la sola polizza del fabbricato non solo non è assicurato l'elettrodomestico stesso, ma nemmeno i danni che si cagionano ai vicini o a terzi in genere. Per i danni subiti dal contenuto dei vicini, potrà perciò essere effettuata una richiesta di risarcimento verso il responsabile, cioè

il proprietario dell'elettrodomestico da cui si è originato il danno senza che questi sia tutelato dalla polizza condominiale.

Il proprio contenuto è assicurabile con una polizza dedicata alla singola abitazione e, includendo la garanzia "Ricorso Terzi", si tutelano anche i danni causati dallo stesso a terzi (in particolare i vicini e gli affittuari).

Nel caso in cui si sia proprietari di un appartamento affittato a terzi, bisogna considerare che gli inquilini (locatari) sono a tutti gli effetti dei terzi nei confronti del proprietario ed è opportuno anche cautelarsi in caso di responsabilità derivante dalla proprietà del contenuto (nel caso venga affittato ammobiliato). Uno specchio o una mensola che si stacca dal muro, così come una scossa elettrica o lo scoppio di un elettrodomestico, provocano danni a cose e persone, e i più esposti sono proprio gli inquilini.

Un altro aspetto importante per il proprietario locatore è il rischio che l'inquilino lasci i locali a seguito di un danno che ne comprometta l'abitabilità, con la conseguente

Primo piano

“perdita della pigione”. Le polizze condominiali possono prevedere l'estensione alla perdita delle pigioni, concessa in forma forfettaria, spesso in proporzione al danno materiale subito dal fabbricato ma con un limite di indennizzo prestabilito. In tal senso va tenuto conto che con la stessa estensione e quindi nell'ambito dello stesso limite di indennizzo previsto per la garanzia, di solito si comprende anche il danno a chi utilizza l'appartamento in proprio, riconoscendo un risarcimento per il “mancato godimento dei locali”. In caso di danno grave al fabbricato che coinvolga più appartamenti si deve considerare che la somma disponibile verrà suddivisa tra i vari proprietari coinvolti. In questo caso è bene valutare la possibilità di acquistare in abbinamento una polizza personalizzata, dedicata alla propria unità immobiliare, al fine di poter disporre di una somma assicurata riservata e riportata alla reale esigenza del proprietario. È un aspetto importante, spesso poco considerato, ma che merita particolare attenzione soprattutto da chi ha nella locazione un'interessante fonte di reddito.

Per particolari forme di locazione (affittacamere, case vacanza, bed&breakfast) possono inoltre sussistere altre responsabilità per i danni alle cose portate dagli affittuari nei locali, danni causati da personale addetto alle pulizie oppure danni derivanti dalla somministrazione di cibi e bevande.

Anche in questo caso si tratta di coperture assicurative acquistabili solo con un prodotto assicurativo dedicato e non previste dalle polizze sul solo fabbricato.

Le polizze Globali Fabbricati generalmente sono di tipo tradizionale: prevedono un elenco definito di rischi assicurabili che per essere garantiti devono essere chiaramente richiamati in polizza.

La maggior parte dei prodotti assicurativi dedicati all'abitazione e alla famiglia sottoscritti in forma individuale, invece presenta anche l'opzione “tutti i rischi” (cosiddetta “all risks”) che garantisce i beni assicurati contro qualsiasi evento non espressamente escluso e prevede un'ampiezza di garanzie più estesa delle forme tradizionali (es. danni da allagamento in genere e non solo dovuto a rottura delle tubature, danni da scasso dei ladri alle finestre dell'appartamento, ecc.). Se la polizza condominiale è estesa alla conduzione dei locali, non è limitata alle

attività relative alle sole parti comuni, ma garantisce chi abita nel condominio per qualsiasi danno causato involontariamente a terzi nella vita quotidiana all'interno del fabbricato (esclusa la responsabilità derivante dallo svolgimento di attività economiche). Nella conduzione è assicurata perciò anche la responsabilità dell'inquilino, tutelando di conseguenza anche il proprietario locatore. Per il proprietario che invece abita direttamente il fabbricato assicurato, è bene sottolineare che, come detto, l'estensione alla responsabilità derivante dalla conduzione dei locali garantisce per i danni cagionati a terzi limitatamente a quando ci si trova nell'ambito del fabbricato.

Tutto ciò che può accadere quando si è fuori casa durante la vita privata (in bicicletta, in barca, coi bambini, a spasso col cane, ecc.) non è pertanto assicurato. Anche in questo

NELLE POLIZZE GLOBALI FABBRICATI È IMPORTANTE LEGGERE BENE LE DEFINIZIONI ALL'INIZIO DEI FASCICOLI INFORMATIVI: CI AIUTANO A CAPIRE COSA È COMPRESO E COSA NO

caso è opportuno valutare la stipulazione di una polizza individuale riguardante la vita privata nel suo complesso. In conclusione il consiglio che ci sentiamo di dare è sempre quello di rivolgersi a un assicuratore professionista poiché, come abbiamo visto, la materia delle polizze Globali Fabbricati è vasta e complicata. Una prima verifica della propria situazione assicurativa è possibile cercando (magari chiedendo all'amministratore del condominio o all'assicuratore stesso) una risposta alle seguenti domande:

● **sezione incendio:** sono previste esclusioni per danni alle singole unità abitative? È compresa, e in che misura, la

Luciano Chillemi,
responsabile
marketing
e comunicazione
istituzionale
di **Vittoria**
Assicurazioni

perdita delle pigioni a seguito di un sinistro?

● **Sezione RC:** la RC della proprietà è estesa anche alla “conduzione” dei locali?

● **Sezione acqua:** è inclusa? Sono comprese le spese di ricerca del danno e ripristino di muri? Oltre al danno da “acqua condotta” per rottura dei tubi, quali altre estensioni prevede (es. danni da occlusione delle condotte, rigurgito di fognatura, intasamento di gronde, allagamento)?

Si coglie l'occasione per ricordare che dal **primo maggio 2017** è stata sottoscritta una **nuova convenzione con Vittoria Assicurazioni** grazie alla quale **tutti gli associati Confabitare e i relativi familiari conviventi potranno beneficiare di importanti agevolazioni sui principali prodotti della compagnia**, tra cui ovviamente quelli dedicati alla casa e alla famiglia. Per maggiori informazioni sulle soluzioni riservate agli associati e dipendenti Confabitare e relativi familiari conviventi rivolgetevi a una sede Confabitare per richiedere una consulenza o contattate l'agenzia **Vittoria Assicurazioni**, consultando l'elenco completo sul sito www.vittoriaassicurazioni.com, o chiamando il **Numero Verde 800 016 611**.