

20 aprile 2022

Assicurazione Globale Fabbricati nel Diritto civile e commerciale

1. Premessa
2. La polizza Globale Fabbricati Civili
 - 2.1. Come fare a calcolare il valore di ricostruzione a nuovo
 - 2.2. Il fabbricato
 - 2.3. Le garanzie base
 - 2.4. Le garanzie accessorie
 - 2.5. Garanzia tutela giudiziaria
3. Come scegliere la polizza

(analisi)

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 Responsabilità Civile dell'Amministratore, ad una Compagnia di Assicurazione.



La polizza del condominio deve essere stipulata dall'Amministratore dello stabile previa autorizzazione dell'Assemblea, 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 Civili.

Elemento fondamentale per la stipula del contratto è il "valore di ricostruzione a nuovo" 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 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.

E' sufficiente moltiplicare la cubatura dell'edificio per un importo compreso fra euro 440 ed euro 480 (importi 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, cantine ed aree comuni) e moltiplicare tale valore per un importo tra 1.200 e 1.400 euro.

L'assicurazione nella forma a valore a nuovo prestata nelle polizze Globali Fabbricati Civili, 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 sé stesso, ciò in applicazione alla regola proporzionale, principio regolato dall'articolo 1907 del codice civile.

2.2. Il fabbricato.

Prima di entrare nello specifico delle 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 la differenza anche in termini di copertura.

Per Fabbricato si intende:

- l'intera costruzione edile, compresi fissi, infissi ed opere di fondazione o interrato 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, impianti termici, idrici, igienici, di riscaldamento e condizionamento d'aria, nonché le sue pertinenze come la centrale termica o caldaia murale, comprese caldaie autonome di riscaldamento e/o produzione di acqua calda ed impianti autonomi di condizionamento;
- tutti gli impianti fissi e stabilmente installati, nonché ogni altra installazione al servizio del fabbricato considerata fissa per natura, quali serbatoi e attrezzature per gli impianti termici e idraulici, pannelli solari termici e fotovoltaici anche se di proprietà di società erogatrici di servizi;
- garage, box auto, tettoie, cantine, soffitte, attrezzature sportive quali piscine, campi da tennis, campi ed attrezzature sportive e da gioco, cortili, giardini, parchi, alberi, strade private, recinzioni

cancelli anche elettrici e simili, muri di contenimento e di cinta, purché realizzate nel fabbricato stesso o negli spazi ad esso adiacenti;

- gli impianti ed installazioni considerati immobili per natura o destinazione, antenne e parabole radiotelevisive solo se centralizzate, tappezzerie, tinteggiature, moquettes e simili;
- affreschi, statue e simili, purché non aventi valore artistico;
- altre costruzioni edili, realizzate su spazi non adiacenti al fabbricato stesso, purché:
 1. siano adibite esclusivamente a pertinenza di unità immobiliari del fabbricato assicurato;
 2. siano ubicate a distanza non superiore a 500 metri dal fabbricato indicato in polizza;
 3. siano costituite esclusivamente da unità con categorie catastali (C/2) e garage (C/6).

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.

Particolare attenzione va fatta per quel riguarda i parchi, gli alberi, le strade private e le attrezzature sportive del condominio stesso, in quanto rientrano nella garanzia della responsabilità civile.

Infatti, laddove nella definizione di fabbricato fossero escluse le strade private, alberi, ecc., tutti i sinistri che verranno denunciati a causa della loro cattiva manutenzione, non saranno risarciti dalla Compagnia.

2.3. Le garanzie base.

Le polizze Globale Fabbricati Civili sono divise in due sezioni:

1. **incendio** ed altri danni diretti ai beni (garanzie aggiuntive – vedi successivo punto 2.4);
2. **responsabilità civile verso terzi**.

1. Con la prima sezione la Compagnia

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 purché 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 residui 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 sono normalmente esclusi di danni:

- da atti vandali e socio politici;
- 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);

- da eventi naturali, grandine e causati da terremoti, eruzioni vulcaniche e da inondazioni.

2. Nella sezione **Responsabilità Civile** 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 dalla caduta dell'antenna centralizzata, caduta di ascensori, spargimenti di acqua a seguito di rottura delle tubazioni. Nella polizza globali fabbricati sono da considerare terzi coloro che nulla hanno a che vedere con il fabbricato assicurato, 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), 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 **Responsabilità Civile della conduzione** dei singoli appartamenti, che si consiglia sempre di far inserire. Altra garanzia aggiuntiva, 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 azioni di responsabilità derivanti da tali incarichi, perché solitamente le coperture sono abbastanza limitate.

2.4. Le garanzie accessorie.

Nella polizze Globale Fabbricati Civili c'è la possibilità di inserire garanzie accessorie, quali:

- a) Lastre condominiali;
- b) Eventi socio politici e vandalici;
- c) Eventi atmosferici e trascinarsi neve con conseguente danno a camini ed antenne;
- d) Grandine, compresi serramenti, vetrate, lucernari, anche in materiale plastico;
- e) Sovraccarico neve compresa la deformazione delle grondaie;
- f) Fenomeno elettrico agli impianti del fabbricati;
- g) Fenomeno elettrico gli impianti termici dei singoli appartamenti;
- h) Guasti dei ladri, comprese le porte dei singoli appartamenti;
- i) Acqua condotta, occlusione tubazioni e gelo;
- j) Ricerca e ripristino del guasto da acqua condotta ed occlusione, comprese le tubazioni interrato;
- k) Ricerca e ripristino del guasto, compresa la pavimentazione non più reperibile sul mercato;
- l) Responsabilità civile dell'Amministratore;
- m) Responsabilità civile dei conduttori dei singoli appartamenti (garanzia del capofamiglia);
- n) Responsabilità civile per committenza lavori straordinari e di manutenzione ordinaria;
- o) Maggiorazione limiti di risarcimento, individualmente sulle singole garanzie;
- p) Crollo e collasso strutturale del fabbricato;
- q) Impianti solari e fotovoltaici (incendio, eventi naturali, danni elettrici, furto, responsabilità civile);
- r) Terremoto, alluvione ed inondazione;
- s) Danni al giardino e spese per reimpianto alberi.

2.5. Garanzia Tutela Legale

La garanzia **Tutela Legale**, copre le spese legali e peritali in tutti i casi in cui il Condominio, necessita di assistenza legale, per la difesa dei suoi interessi, in sede extragiudiziale e giudiziale.

I principali casi nei quali normalmente operano le garanzie di tutela sono:

- *recupero dei danni extracontrattuali subiti per fatto illecito di terzi dal Condominio, dall'Amministratore in carica e da dipendenti del Condominio;*
- *la difesa penale dell'Amministratore per delitti colposi o contravvenzioni;*
- *le controversie di lavoro con i dipendenti (custodi, giardiniere);*
- *le controversie contrattuali con fornitori;*
- *le controversie con condòmini per il recupero di quote condominiali;*
- *la tutela giudiziaria dei diritti del condominio per:*
 1. *danni extracontrattuali dovuti a fatto illecito di terzi;*
 2. *l'amministratore o legale rappresentante sia sottoposto a procedimento per delitto colposo;*
 3. *l'amministratore o legale rappresentante sia sottoposto a contravvenzione;*
 4. *contratti individuali di lavoro;*
 5. *recupero quote condominiali;*
 6. *forniture di beni o prestazioni di servizi;*
 7. *vertenze derivanti da lavori di manutenzione e ristrutturazione;*
 8. *vertenze con condòmini o conduttori per l'inosservanza di norme di legge o del regolamento condominiale;*
 9. *vertenze con Compagnie di assicurazioni per le polizze che riguardano il condominio;*
 10. *spese per eventuali arbitrati;*
 11. *tutela legale per atti giudiziari e stragiudiziali relativi a :*
 - a) *D.lgs. 81/2008 – D.lgs. 152/2006 – Legge 82/1994 – D.M. 37/2008;*
 - b) *D.lgs. 81/2008 – D.lgs. 152/2006 – Legge 82/1994 – D.M. 37/2008;*
 12. *tutela legale nel rispetto della normativa sulla "Privacy" (GDPR regolamento UE 2016/679).*

3. 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

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 la metà del valore dell'edificio.

Pier Giuseppe Barroero.

Per ulteriori informazioni sull'argomento, [compilare il form presente sul sito](#) e/o [inviare una e.mail](#)