

## VITA DI CONDOMINIO

Se l'assicurazione "tutto compreso" non comprende proprio tutto

L'ASSICURAZIONE è una voce importante nella vita di condominio e spesso fa litigare. Ma l'importante è sapere che cosa si firma ed è sempre meglio controllare che nella formula "tutto compreso" sia davvero compreso tutto.

BISSO e PALMESINO >> 12

COME CAPIRE SE IL PREZZO È GIUSTO E QUALI GARANZIE VANNO RICHIESTE

# Assicurazioni e clausole, la trappola "tutto compreso"

Le polizze "all inclusive" italiane elencano tutti i casi previsti ma non coprono quelli che non sono citati espressamente

ALESSANDRO PALMESINO  
GLAUCO BISSO

PUÒ PROVOCARE liti e mal di pancia, eppure non è nemmeno obbligatoria, a meno che il regolamento non lo prescriva. Ma spesso, nelle spese di amministrazione, l'assicurazione del condominio rappresenta una voce "pesante". Allo stesso tempo, l'economia della condivisione che si applica sotto uno stesso tetto rende conveniente ripartire il rischio in caso di danni arrecati a cose e persone, almeno per i problemi più frequenti. Parliamo di eventi naturali ma anche e soprattutto della responsabilità verso terzi: dal cornicione che si stacca al passante che cade per un avvallamento o per un gradino rotto. Se non c'è un'assicurazione, il condominio è comunque responsabile e i danni possono essere valutati in somme ingenti, con ulteriori mal di pancia all'orizzonte, perché il moroso è dietro l'angolo. E, secondo le regole della cosiddetta solidarietà legale, finisce sempre che uno paga per tutti con il diritto di rivalsa verso gli

altri condòmini. Assicurarsi dunque conviene. Ma solo se quanto si paga serve davvero, se le garanzie corrispondono a servizi resi, se quanto è promesso è davvero mantenuto.

### Il prezzo giusto

Come si capisce se si sta pagando quanto effettivamente richiede il rischio? Il prezzo giusto si trova se si moltiplica il costo di ricostruzione (che, attenzione, non è il valore commerciale o di mercato) dell'edificio per un tasso, una percentuale proporzionata alle garanzie offerte (quelle necessarie e quelle facoltative sono indicate nel grafico in alto). Determinare il costo di ricostruzione reale, d'altra parte, non è cosa facile. Dipende dall'accessibilità dei luoghi, dalla finitura dell'edificio e dalle sue dimensioni. Richiede un'attenta misurazione. Quasi mai si fa perché costa (una perizia ben fatta arriva a richiedere 4-500 euro) e si finisce spesso quindi a ricorrere a stime "fai da te": con il risultato di pagare troppo la polizza, oppure di accontentarsi di un prodotto assicurativo che alla

fine non copre quanto sarebbe necessario. E la dolorosa scoperta la si fa solo a cose fatte, quando c'è il sinistro e bisogna tirare fuori i soldi. Per non avere brutte sorprese, la prima regola è quindi farsi fare una stima da chi è titolato: geometri, ingegneri, architetti e i professionisti abilitati possono fornire cifre corrette e spesso a prezzi convenzionati. Nel contratto di assicurazione, poi, va inserito il riferimento all'indice del costo di costruzione dei fabbricati elaborato dall'Istat, insieme ad una clausola che stabilisca un margine ampio, dal 15 al 20% per l'esenzione dalla cosiddetta "proporzionale".

### Tutto compreso

Le polizze *all inclusive*, di chiara origine anglosassone, sono a doppio taglio. Perché nell'originaria impostazione britannica, l'assicurazione *all inclusive* sotto il Big Ben comprende tutto quello che non è esplicitamente escluso. Viceversa, quelle sottoscritte nel Belpaese solitamente elencano tutti i casi previsti, lasciando fuori quelli non citati. Cioè: inclusivo di tutto fino a un

certo punto. Va da sé che poi, per ogni polizza, bisogna farsi largo

nell'infinito intreccio dei massimali e delle franchigie. Il confronto delle offerte, d'altra parte, è una missione difficile quanto necessaria che va fatta con cognizione di causa e pazienza: occhio alle pubblicità e agli occhietti, perché quella che può sembrare un'offerta vantaggiosa rischia di essere un prodotto non adatto. Ricordiamoci anche che è l'assemblea e non l'ammi-

nistratore a decidere che cosa si assicura e con chi. Il condominio è consumatore e può richiedere di interrompere prima i contratti pluriennali se ne trova di più convenienti. Quindi, se è norma delegare l'amministratore nella ricerca e nella stipula di una assicurazione adeguata, nulla vieta ai condomini di cercare, e magari trovare prodotti più adeguati o convenienti.

### Se sarà catastrofe

Se quando piove è alluvione o se la terra trema la polizza può essere davvero molto utile. Piccolo problema: difficile trovare una compagnia pronta ad assicurarvi contro una eruzione se vivete sotto un vulcano. Le garanzie arrivano a cifre accettabili solo dove l'evento avrà poche possibilità di verificarsi: nei luoghi dove l'evento catastrofi-

co è già avvenuto, le poche polizze disponibili si trovano, solitamente, a fronte di cifre molto alte. Il governo Monti aveva proposto di rendere la garanzia obbligatoria per spalmare il rischio tra tutti. Idea che, in un Paese stretto tra allarmi sismici e idrogeologici, ha ottenuto un'opposizione compatta di tutti gli attori coinvolti. In piedi sono rimaste ipotesi, la cui operatività è ancora da valutare, di forme di tutela miste pubblico-private.

Nel frattempo, dove si può prevenire è meglio che curare. In Liguria, il rinnovo del bando sul finanziamento della finanziaria Filse sui dispositivi antialluvione per gli operatori economici con termine al 29 aprile

2016 e range tra 2.500 a 40.000 euro può permettere di ridurre e di molto i premi assicurativi: specie se si chiede l'autorizzazione al condominio per intervenire a proprie spese sulle parti comuni. In modo da poter davvero, almeno in quel caso specifico, ridurre i rischi, sulla base della perizia prevista dal finanziamento, anche quando piove.

Una volta verificato il corretto valore a nuovo del fabbricato è necessario verificare:

- Presenza di strade private
- Esistenza di alberi di alto fusto
- Piscine, parchi, giochi per bambini



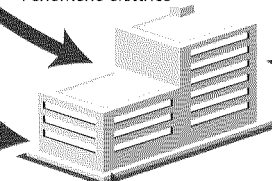
### GARANZIE IMPRESCINDIBILI

#### • SEZIONE INCENDIO

- Incendio
- Esplosione e scoppio
- Fulmine
- Implosione
- Caduta di aeromobili
- Onda sonora
- Urto di veicoli stradali
- Rovina di ascensori e montacarichi
- Fumo, gas e vapori
- Spese di demolizione e sgombero
- Colpa grave



- Rottura accidentale di tubazioni dell'acqua condotta
- Spese per la ricerca e riparazione del guasto
- Occlusione delle condutture
- Fenomeno elettrico



#### • SEZIONE RESPONSABILITÀ CIVILE

- Responsabilità civile terzi
- Responsabilità civile del portiere
- Danni a terzi da spargimento d'acqua
- Inquinamento accidentale

### GARANZIE AGGIUNTIVE OPZIONALI

- Responsabilità civile dei condomini
- Lastre
- Guasti causati da ladri a fissi e infissi
- Grandine su fragili
- Tutela legale
- Impianti solari termici e fotovoltaici



- Eventi sociopolitici
- Eventi atmosferici
- Sovraccarico neve
- Gelo

