



La polizza globale fabbricati

Prerogative, limiti e dinamiche condominiali

a cura di Giuseppe Donato Nuzzo

Gennaio 2016

Sommario

Capitolo 1	2
L'assicurazione degli edifici	2
1.1 Premessa.....	2
1.2 La polizza Globale Fabbricati	2
1.3 Il contenuto.....	3
1.4 Le principali tipologie di polizza multirischio	4
1.6 La polizza professionale dell'amministratore di condominio	6
1.7 Come scegliere la polizza.....	7
1.8 Il premio assicurativo	7
Capitolo 2	8
L'assicurazione contro le calamità naturali.....	8
2.1 Una situazione poco confortante	8
2.2 Assicurazione obbligatoria sugli immobili contro le calamità naturali?	8
2.3 Un iter travagliato.....	8
2.4 Le soluzioni adottate dagli altri Paesi.....	9
2.5 La nuova proposta: consensi e critiche.....	9
2.6 Caratteristiche della polizza	11
2.7 I riflessi sulla polizza globale fabbricati.....	12
2.7 La gestione del "rischio catastrofale" da parte delle Compagnie assicurative	13
Capitolo 3	15
Il contratto di assicurazione nelle dinamiche condominiali	15
3.1 Il contratto di assicurazione.....	15
3.2 Chi è legittimato ad agire contro l'assicurazione?	15
3.3 Autorizzazione dell'assemblea alla stipula del contratto	16
3.4 Il potere di ratifica	17
3.5 Principali adempimenti dell'amministratore.....	17
3.6 La tutela del condominio-consumatore	18
3.7 Coassicurazione indiretta.....	18
Capitolo 4	20
Quesiti	20
Capitolo 5	23
Modello di polizza globale fabbricati.....	23
Capitolo 6	39
Bibliografia essenziale	39

Capitolo 1

L'assicurazione degli edifici

1.1 Premessa

La stipula di un contratto di assicurazione del fabbricato ha acquisito un'importanza centrale, ancor più in ambito condominiale. Essa richiede un'attenta analisi delle clausole che la compongono e, nel caso del condominio, particolari incombenze soprattutto a carico dell'amministratore.

La polizza assicurativa in condominio è quasi sempre stipulata con la formula della c.d. **polizza Globale Fabbricati**, che **garantisce una molteplicità di rischi**, da quelli tipici dell'assicurazione contro i danni (incendio, danneggiamenti, ecc.), a quelli di responsabilità civile (danni del condominio nei confronti dei condomini o, eventualmente, di un condominio nei confronti di un altro, ma anche dei terzi estranei).

Non vi sono norme specifiche in materia, per cui trova applicazione la normativa generale contenuta nel codice civile (artt. 1882 e seguenti c.c.) e nelle altre leggi inerenti al contratto di assicurazione, seppur adeguata, per alcuni aspetti, alla particolare disciplina del condominio. Inoltre, attualmente **non è previsto alcun obbligo di stipulare una polizza**, per quanto da anni si discute circa l'opportunità di introdurre l'assicurazione obbligatoria per tutti gli edifici almeno contro il "rischio catastrofale", ossia per i danni conseguenti a terremoti, alluvioni ed altre calamità naturali, anche in considerazione della particolare vulnerabilità geomorfologica di gran parte del territorio italiano.

La legge di riforma del condominio (L. n. 220/2012), dal canto suo, prevede solo la **polizza professionale dell'amministratore di condominio** per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato, peraltro da stipulare solo se richiesta dall'assemblea al momento della nomina (art. 1129 c.c.).

Il contratto di assicurazione

L'assicurazione è il contratto mediante il quale l'assicuratore, a fronte del pagamento di un premio, si obbliga a rivalere l'assicurato, entro i limiti convenuti in polizza, del danno allo stesso causato da un sinistro (art. 1882 c.c.). L'assicuratore può essere o un ente pubblico o una società di capitali autorizzati a svolgere tale attività da un apposito decreto dell'ISVAP.

1.2 La polizza Globale Fabbricati

La polizza Globale Fabbricati è il contratto con cui un condominio trasferisce ad una compagnia di assicurazione una molteplicità di rischi.

Tali polizze (stipulabili, ovviamente, anche per gli edifici non in condominio) si presentano con un contenuto piuttosto variegato, anche in relazione alla compagnia assicurativa scelta. Le garanzie prestate (che vanno dall'incendio alla responsabilità civile, passando per i danni da acqua e da eventi sociopolitici e per la RC dell'amministratore) coprono danni legati a rischi eterogenei e forniscono prestazioni di sicurezza ad una

pluralità di soggetti (condominio e singoli condomini), i quali si trovano a rivestire, a seconda della concreta evenienza, la qualità di assicurati o di terzi danneggiati¹. Si parla anche di "**polizze multirischio**".

Polizza multirischio	
Perché sottoscriverla	La polizza multirischio è finalizzata alla copertura di una serie di eventi in grado di arrecare danni più o meno consistenti alla propria abitazione e ai beni di terzi eventualmente coinvolti dagli eventi.
Cosa prevede	La copertura assicurativa generalmente prevede: L'incendio e relative garanzie accessorie del contenuto dell'abitazione; La responsabilità civile La garanzia contro i furti del contenuto dell'abitazione L'assistenza

Il **vantaggio** principale della polizza Globale Fabbricati consiste nel **concentrare tutte le garanzie desiderate in un'unica polizza**, così da poter ottenere anche un notevole risparmio rispetto alla stipula di singole assicurazioni frazionate per tipologia di copertura o per singolo appartamento.

1.3 Il contenuto

Solitamente, la polizza Globale Fabbricato contiene due distinte coperture: l'incendio e la responsabilità civile. Le parti possono poi ampliare la copertura assicurativa con l'inserimento di "garanzie aggiuntive", che ovviamente andranno ad incidere sul premio da pagare (vedi modello in appendice).

INCENDIO. La sezione Incendio (o Sezione danni al Fabbricato) comprende i danni materiali e diretti arrecati al fabbricato assicurato da una serie di eventi "coperti" della polizza (in genere, l'incendio, il fulmine, l'implosione, l'esplosione, la caduta di aeromobili, onde di pressione, emissione di fumo o gas, ecc.), eventi che sono variabili a seconda della conformazione della polizza stipulata. Nella prassi, la sezione Incendio comprende anche le c.d. "**garanzie aggiuntive**", che coprono i danni conseguenti ad eventi ulteriori a quelli sopra descritti (ed esempio, i danni da acqua, la ricerca di guasti, la rottura lastre e pannelli solari, la mancata riscossione dei canoni di locazione il trasporto di macerie in discarica, i danni causati dalle cose in fumo, danni cagionati durante le operazioni di soccorso ed altri eventi speciali e accessori, ecc.).

RESPONSABILITÀ CIVILE. La sezione responsabilità civile verso terzi della Globale Fabbricati garantisce, invece, i danni provocati a terzi da eventi accidentali o colposi legati alla proprietà del fabbricato e alla conduzione delle parti comuni. In pratica, è garantito il risarcimento delle somme che l'assicurato (cioè il condominio) sia tenuto a pagare, quale responsabile civile, a titolo di risarcimento per i danni involontariamente cagionati a terzi (i condomini stessi, i loro familiari, conviventi, domestici, il portiere del fabbricato) per morte, lesioni personali o danneggiamenti di cose in conseguenza di un fatto accidentale inerente alla proprietà del fabbricato e alla conduzione delle parti comuni. A titolo di esempio, si pensi ai danni a terzi conseguenti a: infiltrazioni, caduta dell'antenna centralizzata o dell'ascensore, spargimenti di acqua a seguito di rottura accidentale di tubazioni, caduta di vasi o pezzi di cornicione, danni da vizi di impermeabilizzazione. Anche in questo caso, la polizza può essere estesa con "**garanzie aggiuntive**" riguardanti eventi normalmente esclusi dalla copertura RC. Ad esempio: danni da gelo, occlusioni e rigurgiti di scarichi fognari, eventi

¹ LUNGO, Polizza e coperture assicurative del condominio e del condomino, Bologna, 2007, 36; BORDOLLI, L'assicurazione nel condominio, in *Immobili & proprietà*, 2012, 3, 149; TORTORICI, L'assicurazione del condominio, in *Immobili & proprietà*, 2009, 8, 496.

atmosferici, cose contenute in locali seminterrati e interrati, danni conseguenti alla conduzione dei singoli appartamenti, la clausola "ricerca guasto", responsabilità civile dell'amministratore, assistenza e tutela giudiziaria. Nel caso il condominio avesse dei dipendenti (custode, addetti alle pulizie, portiere, vigilantes ecc.) 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).

Chi sono i terzi?
Nella polizza Globali Fabbricati sono terzi innanzitutto coloro che nulla hanno a che vedere con il fabbricato assicurato (per esempio il passante che transita sul marciapiede e viene colpito da un calcinaccio). Inoltre, possono considerarsi terzi anche singoli i condomini fra di loro . Se così non fosse, nei casi - molto frequenti - di danno dovuto alla rottura accidentale di tubazioni e conseguente danno da infiltrazioni all'abitazione del piano inferiore, la polizza non interverrebbe per il ristoro dei danni.
La parola chiave: accidentale
Ai fini della responsabilità civile, il termine accidentale va inteso quale sinonimo di " non intenzionale, non voluto ", con esclusione dalla copertura assicurativa dei soli fatti dolosi e volontari (App. Torino, 12.3.2004; Cass. civ. 5.4.1990, n. 2683). D'altronde, l'assicurazione della responsabilità civile, quale può essere la polizza RC Globale Fabbricati, opera anche nel caso di fatti colposi , non potendosi limitare ad eventi meramente accidentali; sono viceversa esclusi i fatti dolosi, non coperti dunque dall'assicurazione (App. Genova, 11.1.2008).
Il diritto di rivalsa della compagnia assicurativa
La compagnia assicurativa, una volta pagato il risarcimento, ha diritto di rivalsa contro il responsabile del danno (cioè il condominio o il singolo condomino). Ad esempio, se il condomino A provoca danni all'appartamento del condomino B, quest'ultimo verrà risarcito dalla Globale Fabbricati, ma poi la compagnia assicurativa potrà rivalersi sul condomino A. E' peraltro consentita la rinuncia al diritto di rivalsa da parte dell'assicuratore.

Nella polizza RC Globale Fabbricati non sono comunque coperte le unità immobiliari non facenti parte del condominio, essendo ubicate in modo distinto dal fabbricato condominiale, anche se a questo attigue².

I rischi assicurabili
Il rischio costituisce l'oggetto del contratto d'assicurazione e consiste nella possibilità di un evento futuro e incerto che produce effetti economici sfavorevoli all'assicurato . Conseguentemente, sono assicurabili soltanto i rischi che possono provocare danni all'assicurato in relazione al verificarsi di un sinistro, vale a dire di un evento attinente alla vita umana dell'assicurato e a beni di sua proprietà. Il rischio assicurato è, poi, il rischio concretamente assunto dall'assicuratore, normalmente descritto in polizza in modo dettagliato. La specificazione dell'evento e delle circostanze che devono accompagnarlo delimita i rischi risarcibili escludendo quelli non risarcibili per prassi, per costi o comunque per volontà delle parti contraenti.

1.4 Le principali tipologie di polizza multirischio

Le assicurazioni offrono sostanzialmente due tipologie di polizze multirischio:

Assicurazione a valore intero

In questo caso l'assicurazione copre l'intero valore dei beni contenuti nella casa. Se in casa si hanno beni (mobili, arredi, vestiario, quadri, ecc.) per un valore di "cento" e nella polizza viene indicato tale valore, in caso di furto (ad esempio per un valore di "cinquanta") si viene risarciti della perdita. Ma attenzione: è im-

² Cass. civ. 27.5.2008 n. 13765.

portantissimo che il valore dei beni indicato in polizza non sia inferiore a quello effettivo perché altrimenti si incorre nella "**regola proporzionale**" (art. 1907 c.c.) e si potrebbe essere risarciti solo in proporzione al valore assicurato. Così, se il valore dei beni è "cento" e l'assicurazione è per "cinquanta" (per errore di stima, o per risparmiare sull'assicurazione o perché il valore è mutato nel tempo), in caso di furto verrà risarcita solo la metà del danno subito. Le assicurazioni, tuttavia, seguono questa regola con una certa elasticità e, se il valore intero reale differisce solo per un 10%-15% da quello dichiarato, non applicano la regola proporzionale.

Il "valore di ricostruzione a nuovo" del fabbricato

Un elemento fondamentale per la stipula del contratto risulta essere il "valore di ricostruzione a nuovo" del fabbricato. Infatti, il premio di polizza è fissato proprio in relazione al valore di ricostruzione a nuovo per un tasso percentuale, indicato dalla compagnia di assicurazione, che varia in base alle tipologie costruttive dell'edificio stesso e delle garanzie presenti nel contratto.

Il valore di ricostruzione a nuovo (che non corrisponde al valore commerciale dell'edificio) si calcola moltiplicando la cubatura dell'edificio per un importo compreso tra quelli indicati nelle tabelle reperibili presso il Collegio dei Costruttori della provincia in cui è ubicato l'immobile (fra €440 ed €480). Se non si dispone della cubatura, bisogna calcolare i metri quadri coperti complessivi (compresi box, garage ed aree comuni) e moltiplicare tale valore per un diverso 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. Occorre tuttavia che le somme assicurate corrispondano all'effettivo valore di ricostruzione a nuovo determinato al momento del sinistro; 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. Si applica cioè la regola proporzionale, prevista dall'art. 1907, comma 3, c.c.

La regola proporzionale. Come funziona?

Poniamo che il valore a nuovo del fabbricato al giorno del sinistro sia paria 1000 e che il valore effettivamente assicurato sia invece pari a 800. Se si verifica un danno di entità pari a 500, l'importo X che la compagnia dovrà versare sarà calcolato sul valore assicurato (800) e non sul valore a nuovo (1000), secondo la seguente proporzione: $X = (800 \times 500) : 1000 = 400$. Quindi, a fronte di un danno di 500, l'assicurazione sarà tenuta a risarcire fino a 400.

• Assicurazione a primo rischio assoluto

Un sistema per evitare la regola proporzionale - oltre a quello di assicurare i propri beni per il loro effettivo valore - è quello di optare per la copertura c.d. "primo rischio assoluto". Essa consiste nell'assicurare non tutto il valore del bene, ma solo una sua parte, quella più esposta al verificarsi del danno. In tal modo, si può risparmiare sul premio assicurativo e, soprattutto, anche acquistando in futuro altri beni, si eviterà l'applicazione dell'art. 1907 c.c. Si tratta della tipologia più diffusa e semplice, perché non tiene conto dell'intero valore dei beni esistenti nell'abitazione. È possibile avere in casa mobili, elettrodomestici che abbiano un valore pari a "cento", ma chiedere di essere coperti "in assoluto" per dieci. In caso di furto l'assicurazione risarcirà fino a dieci, senza necessità di altre valutazioni. Limiti specifici sono previsti per il denaro contante e per i preziosi sottratti.

1.5 Alcune clausole da non trascurare

Nella scelta della polizza Globale Fabbricati e/o multirischio abitazione occorre prestare attenzione alla presenza di alcune importanti clausole.

Reintegro automatico del capitale assicurato per furto - Dopo un furto subito, il capitale viene ridotto in misura pari al valore del risarcimento riconosciuto dalla compagnia e, quindi, è possibile trovarsi nella situazione di non essere più coperti dall'assicurazione o garantiti solo per un capitale minimo.

Risarcimento per gli atti di vandalismo commessi dai ladri - È necessario conservare le ricevute o le fatture degli oggetti di particolare pregio o, in alternativa, fotografare quadri, mobili e gioielli. Questa documentazione può essere molto utile nel momento della denuncia del furto all'assicurazione.

Assistenza per l'abitazione - Guasti improvvisi all'impianto idraulico, elettrico o lo smarrimento delle chiavi della porta blindata sono tutti esempi che devono essere garantiti dalle assicurazioni di assistenza per l'abitazione, sia come garanzie a sé stanti sia come garanzie aggiuntive delle polizze multirischio abitazione³. Con queste polizze sono coperte le emergenze che rendono necessario l'intervento immediato di un artigiano specializzato.

La tutela giudiziaria - Tale Garanzia copre le spese legali e peritali, in tutti i casi in cui il Condominio, nella persona dell'amministratore, 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 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 i fornitori.

La clausola "ricerca guasto" - Garantisce la copertura delle spese necessarie alla ricerca della causa di dell'evento dannoso (esempio, infiltrazioni) e conseguente ripristino dei luoghi manomessi. Si tratta di una clausola accessoria e la sua inclusione nella polizza RC comporta, nella maggioranza dei casi, un premio supplementare. La giurisprudenza (Giudice di Pace di Bologna, 18.3.2004) ha peraltro precisato che la compagnia assicurativa non può addurre la mancata sottoscrizione di questa clausola per negare il diritto al rimborso delle spese di ricerca ed eliminazione della causa di un guasto produttivo di danni. Ciò perché l'art. 1914 c.c. (norma inderogabile) impone all'assicurato l'obbligo di salvataggio, vale a dire l'obbligo di fare tutto il possibile per arrestare gli effetti del sinistro ed evitare conseguenze più gravi.

1.6 La polizza professionale dell'amministratore di condominio

Merita di essere evidenziata l'opportunità di una copertura indirizzata all'amministratore condominiale per gli eventuali danni o perdite patrimoniali involontariamente causati a terzi, compresi i condòmini, nell'esercizio del suo incarico. Si tratta, in pratica, di un'altra garanzia aggiuntiva della sezione responsabilità civile della globale fabbricati.

Di norma, non è conveniente per 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. Meglio dunque stipulare una polizza RC individuale per l'intera attività professionale svolta.

Peraltro, occorre ricordare che il nuovo art. 1129, comma 4, c.c. - riscritto dalla legge di riforma del condominio n. 220/2012 - dispone l'obbligo di assicurarsi per l'amministratore solo su richiesta dell'assemblea in sede di nomina. È previsto infatti che **l'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condòmini di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato**. Il comma successivo dispone altresì che l'amministratore è te-

³ Alcune compagnie prevedono anche garanzie aggiuntive che possono andare dall'invio di una baby-sitter, alle consulenze giuridiche, dall'assistenza per gli animali domestici all'invio di una guardia giurata.

nuto ad adeguare i massimali della polizza se nel periodo dal suo incarico l'assemblea delibera lavori straordinari.

1.7 Come scegliere la polizza

Non sempre è facile scegliere la polizza Globale Fabbricati più adatta tra quelle proposte dalle diverse compagnie di assicurazione. 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 del contratto, 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, come si dirà meglio più avanti, ha confermato la necessità di una preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea. È quindi sempre necessario che l'amministratore stipuli il contratto solo dopo avere ottenuto espressa autorizzazione dall'assemblea.

1.8 Il premio assicurativo

L'ammontare dei premi varia in base alla compagnia ma anche al valore assicurato e all'estensione della copertura assicurativa.

Il premio va ripartito tra tutti i condomini in modo proporzionale, facendo riferimento al criterio delle quote millesimali di comproprietà (art. 1123 c.c.), a meno che il regolamento condominiale non preveda una diversa ripartizione. Ad esempio, è possibile prevedere una quota assicurativa più onerosa a carico del condomino che eserciti nel fabbricato un'attività particolare, che comporti l'aggravamento del rischio assicurato.

Capitolo 2

L'assicurazione contro le calamità naturali

2.1 Una situazione poco confortante

L'Italia è classificata al secondo posto in Europa per rischio sismico e al sesto posto per quello idrogeologico. I recenti fatti di cronaca rappresentano un tragica conferma di questi dati: alcune regioni italiane si ritrovano a dover fronteggiare ormai quasi periodicamente situazioni di grave emergenza legate a terremoti, alluvioni ed altre calamità naturali. Eventi che, oltre alla perdita di vite umane, comportano anche ingenti danni ad abitazioni ed infrastrutture, con ricadute negative sulle finanze pubbliche e private. Basti pensare che, secondo statistiche recenti, i danni provocati da catastrofi naturali nel periodo 1944-2012 sono costati allo Stato più di 240 miliardi di euro e, solo nel 2013, oltre 3 miliardi di euro.

Con particolare riferimento agli eventi tellurici, stando alle stime pubblicate dall'ENEA, il 70% degli edifici italiani non è in regola con le norme antisismiche; circa 700 comuni sono a rischi sismico elevato e più di 2.300 sono a rischio medio. In particolare:

- oltre il 45% del territorio nazionale è a rischio sismico, di cui il 70% solo al Sud;
- si sono verificati più di 200 terremoti distruttivi (superiori all'VIII MCS) a partire dall'anno 1000 ad oggi;
- oltre 120.000 vittime nell'ultimo secolo;
- oltre 65% degli edifici è insicuro.

2.2 Assicurazione obbligatoria sugli immobili contro le calamità naturali?

In tale prospettiva, è quanto mai attuale il dibattito intorno all'opportunità di introdurre una polizza obbligatoria per tutti gli edifici contro i danni conseguenti a calamità naturali. Non si tratta certo di una proposta nuova. Al contrario, diversi sono stati in passato i tentativi del legislatore di introdurre tale obbligo per i proprietari di immobili. Occorre infatti prendere atto che, negli ultimi anni, gli interventi per far fronte ai danni provocati da calamità naturali attraverso la fiscalità pubblica si sono spesso rilevati inadeguati. Da qui la nuova proposta basata sulla collaborazione tra Stato e assicurazioni private contro il c.d. "**rischio catastrofale**".

2.3 Un iter travagliato

Già il testo della Finanziaria 2004 prevedeva un'assicurazione obbligatoria per gli edifici che, però, fu bocciata anche a seguito del parere negativo reso dall'Autorità Garante della concorrenza, convinta che tale soluzione potesse generare "*un assetto ibrido del settore*" tale da "*compromettere l'esplicitarsi della concorrenza a danno dei consumatori e del benessere complessivo*".

Successivamente, in sede di approvazione della Finanziaria 2007, fu presentato un emendamento che proponeva di destinare 50 milioni di euro inizialmente stanziati per la polizza ad un fondo di garanzia gestito dalla CONSAP. In particolare, il disegno di legge estendeva ai "fabbricati privati" un fondo di garanzia destinato ad avviare un regime assicurativo volontario per la copertura dei rischi derivanti da calamità naturali. Tuttavia, anche questo tentativo fu bloccato.

Dopo il miliardo di euro destinato dalla finanziaria 2010 al Piano straordinario contro il rischio idrogeologico, il Governo Monti, con il D.L. n. 59/2012, nell'ambito della c.d. riforma della Protezione civile, aveva previsto l'introduzione della polizza obbligatoria contro i terremoti e le altre calamità naturali. Tuttavia la disposizione non entrò mai in vigore, poiché in sede di conversione venne soppresso l'art. 2 che prevedeva, appunto, la successiva adozione di un regolamento di attuazione della polizza assicurativa per gli immobili privati su base volontaria, al fine di "garantire adeguati, tempestivi ed uniformi livelli di soddisfacimento delle esigenze di riparazione e ricostruzione".⁴

2.4 Le soluzioni adottate dagli altri Paesi

Alcuni Paesi esteri, come gli Stati Uniti, il Giappone, ma anche la Spagna e la Francia, hanno optato per dei sistemi che si basano sulla **collaborazione tra pubblico e privato**, che ripartisce il "rischio catastofale" fra Stato e assicuratori la responsabilità del risarcimento in caso di sinistro.

2.5 La nuova proposta: consensi e critiche

Da qualche anno a questa parte è stata avanzata anche in Italia una proposta simile, proveniente dal mondo assicurativo, basata su un **intervento misto, pubblico e privato**, per garantire il risarcimento dei danni conseguenti a calamità naturale, in luogo dell'attuale sistema basato unicamente sull'intervento dello Stato. In tale ottica, lo Stato continuerebbe a partecipare ad una parte del danno subito (per esempio il 50%), mentre **la restante quota di rischio esclusa dell'intervento pubblico verrebbe coperta da una polizza privata di natura obbligatoria**, sottoscritta dai proprietari degli edifici.

La nuova proposta presenta indubbi vantaggi.

Oggi in Italia il costo dei danni provocati da eventi sismici ricade interamente sulla fiscalità pubblica e, quindi, su tutti i cittadini: lo Stato interviene *ex post* stanziando fondi a favore delle popolazioni colpite sia per far fronte alle prime emergenze, sia per la ricostruzione degli edifici. Secondo gli addetti ai lavori, la nuova proposta **porterebbe dei benefici sia per i conti pubblici che per i cittadini che, sostenendo una piccola spesa, potrebbero beneficiare di risarcimenti certi e tempestivi**. La soluzione inoltre potrebbe essere accompagnata da incentivi fiscali volti a contenere i costi del sistema per gli assicurati, favorendo l'effettiva diffusione delle coperture. Senza contare il sistema virtuoso che la proposta innescherebbe sul versante della sicurezza: i prezzi delle coperture sarebbero correlati alle misure di prevenzione adottate dai proprietari, comportano una progressiva riqualificazione del patrimonio edilizio.

Polizze contro le calamità obbligatorie come l'RC auto?

La posizione delle compagnie sull'argomento è molto chiara: Aldo Minucci, presidente della associazione del settore, Ania, ha ribadito anche davanti alle commissioni Bilancio di Camera e Senato la proposta di un "sistema misto" in cui lo Stato dovrebbe coprire una percentuale del danno subito e il resto sarebbe coperto da polizze private "di natura obbligatoria" sottoscritte dai proprietari. Insomma, la polizza dovrebbe diventare un obbligo, come l'RC auto. Un nuovo onere da "ammorbidire" con incentivi fiscali, in particolare la possibilità di detrarre parte del premio dalle imposte"⁵.

⁴ Per un ricostruzione legislativa si rinvia a: MEO, La polizza globale fabbricati. I rischi assicurabili, www.condominioweb.com; MEO, Polizza obbligatoria contro le catastrofi? Non lo è ma potrebbe diventarlo, www.condominioweb.com; PESCE, Risputa la polizza fabbricati contro le calamità. Potrebbe diventare obbligatoria, www.condominioweb.com

⁵ Dichiarazioni tratte da ilfattoquotidiano.it del 5.12.2014, "Alluvioni, rischio troppo alto. Così le assicurazioni si tirano indietro" di Simone Bacchetta e Chiara Brusini.

Nel dicembre 2014 il **Ministro dello Sviluppo Economico, Federica Guidi**, si dichiarò favorevole a questa soluzione, incoraggiata dalla prospettiva di far risparmiare allo Stato parte di quei 3 miliardi di euro che oggi vanno via in risarcimenti per i danni provocati dalle catastrofi naturali.

Una cifra considerevole. E se in paesi come gli Stati Uniti, il Giappone, la Spagna e la Francia hanno già optato da tempo per dei sistemi che si basano sulla collaborazione tra pubblico e privato, ripartendo fra Stato e compagnie assicuratrici la responsabilità del risarcimento in caso di sinistro, è forse bene che cominci seriamente a pensarci anche l'Italia. Anche perché l'attuale modello, che prevede la ripartizione delle spese tra i cittadini attraverso la fiscalità, con le risorse pubbliche ridotte all'osso non sembra più percorribile.

Le soluzioni proposte
<p>Le vie percorribili potrebbero essere due:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Presentare una nuova proposta fondata su un contributo minimo garantito dallo Stato per riparare i danni agli immobili. Oltre tale importo, i costi di ricostruzione andrebbero coperti attraverso i rimborsi di assicurazioni private. A tal proposito, anche l'Enea si è schierata in favore dell'assicurazione obbligatoria sugli immobili contro le calamità naturali, in quanto ha stimato che il premio assicurativo per singola unità immobiliare potrebbe oscillare tra i 100 e i 200 euro, a seconda della pericolosità sismica della zona di riferimento. Una parte dei soldi raccolti potrebbe essere utilizzata per riparare i danni causati dai terremoti già avvenuti. - Una seconda ipotesi è quella di programmare una serie di sgravi fiscali fortemente incentivanti per migliorare la sicurezza degli edifici a rischio sismico, che si dovrebbero coordinare agli sgravi fiscali già esistenti per le ristrutturazioni. Il sistema degli sgravi incentiverebbe sicuramente la richiesta di tali interventi, mettendo in moto anche il settore e il meccanismo da utilizzare potrebbe essere impostato sulla falsariga di quella già impiegata per la riqualificazione energetica degli edifici. La previsione di un pacchetto di detrazioni fiscali per rendere più sicura una propria abitazione con interventi di prevenzione sismica, sarebbe sicuramente una via auspicabile, salvo la possibilità di incontrare una reale volontà da parte degli organi istituzionali affinché tali strumenti vengano realizzati concretamente e in tempi brevi.
Una proposta tecnica per la messa in sicurezza degli immobili
<p>Dal punto di vista prettamente tecnico, la prevenzione dal rischio sisma è possibile: in un territorio che presenta vaste aree di pericolosità, mettere in sicurezza gli edifici pubblici (scuole, ospedali, carceri, prefetture) e l'immenso patrimonio storico-artistico-culturale del nostro Paese (musei, palazzi storici, chiese, monumenti, siti archeologici) è (o dovrebbe essere) una priorità assoluta. Per esempio, attraverso l'impiego di sofisticate tecnologie, è possibile sollevare dal suolo gli edifici fino a 60 cm e consentire la posa di materiali di gomma e acciaio sotto le fondamenta, garantendo così alla struttura maggiore elasticità, che consentirebbe di assecondare il movimento tellurico e quindi non crollare. L'intervento, che non comporta cedimenti statici, vede l'impiego di martinetti ad olio ad altra pressione che possono sollevare 130 tonnellate ciascuno; l'operazione viene effettuata con grandissima cura: 1 cm l'ora.</p>

Tuttavia, non mancano le voci contrarie, soprattutto da parte di coloro che vedono nell'obbligatorietà della polizza uno strumento per introdurre, in maniera indiretta, nuove tasse sulla casa.

Già nel 2009, ad esempio, la Confedilizia aveva espresso molte perplessità, ritenendo che il vincolo di polizza contro le calamità una doppia tassa sulla casa. L'idea della polizza casa obbligatoria era tornata di attualità dopo le esondazioni che tra ottobre e novembre 2014 hanno messo in ginocchio Liguria, Toscana, Piemonte e Lombardia. In quella occasione, oltre alle dichiarazioni del Ministro Guidi, il sottosegretario alla presidenza del Consiglio, Graziano Delrio, incontrando i sindaci dei Comuni colpiti dall'alluvione, aveva confermato che il governo "*sta valutando l'ipotesi*". Sempre in quella occasione, il viceministro Riccardo Nencin aveva annunciato la possibilità di "*un accordo tra Palazzo Chigi e un gruppo di assicurazioni*" per consen-

tire a "proprietari di case o titolari di negozi che abbiano una polizza assicurativa legata a danni di natura ambientale si scaricare il costo o una parte del costo dalla dichiarazione dei redditi"⁶.

A distanza di un anno, tuttavia, la situazione non è cambiata, nonostante anche nel 2015 si siano registrate disastrose alluvioni, alcune nelle stesse zone già colpite negli anni precedenti.

2.6 Caratteristiche della polizza

Aldilà delle discussioni intorno alla necessità di introdurre o meno l'obbligo di assicurazione contro le calamità naturali e i sismi, **occorre dire che questa tipologia di polizza risulta essere già oggi molto richiesta**, soprattutto nei territori ad alta frequenza di tali eventi.

Di solito, costituisce una forma di assicurazione volontaria che consente, tramite il versamento di una quota annua, di avere un risarcimento pari al valore dei danni subiti in caso di verifica degli eventi per i quali si è assicurati.

Questo tipo di assicurazione è classificata come polizza a valore, in quanto prevede delle politiche di rimborso dei danni in base al territorio in cui è collocato l'immobile e delle variabili legate anche alla compagnia assicurativa. In linea generale, le assicurazioni che offrono questo tipo di polizze prevedono un **rimborso per la ricostruzione**, la **sistemazione a nuovo** o l'**acquisto di un nuovo immobile**, in base all'entità dei danni subiti ed ai massimali concordati.

L'assicurazione **può estendersi anche alla copertura di eventuali danni collaterali subiti nella circostanza dell'evento naturale** (si pensi ad esempio agli atti di "sciacallaggio" come furti, rapine, ecc.). È possibile altresì delimitare l'ambito di copertura assicurativa al solo immobile, o estenderla anche al contenuto ed alle persone occupanti.

Gli importi da rimborsare sono calcolati in base al primo rischio assoluto e possono variare in base alle caratteristiche principali dell'immobile e del territorio in cui è locato (area di collocamento dell'immobile, mq immobile, tipologia immobile, valore catastale), oltre che in base alle politiche seguite dalla singola compagnia assicurativa. In termini generali, il premio si aggira intorno a 2,00-2,50 euro al mq per i territori a minor rischio sismico e arriva fino a 3,50-4,00 euro per le zone più a rischio, per un costo complessivo che può variare da 250 a 450 euro annui (dati www.infoassicurazionisulweb.it).

Le diverse tipologie di calamità
<p>Disastro Il codice penale non dà la definizione di disastro ma fa riferimento al significato comune della parola. Il disastro riguarda specialmente la condizione sociale dell'uomo ed è costituito da un evento notevole indipendente dall'umano volere.</p>

⁶ Dichiarazioni tratte da ilfattoquotidiano.it del 5.12.2014, "Alluvioni, rischio troppo alto. Così le assicurazioni si tirano indietro" di Simone Bacchetta e Chiara Brusini.

Rovina

La calamità si differenzia anche dalla rovina intesa nel senso di crollo, sfasciamento, sfaldamento, caduta dell'edificio o della costruzione anche se parziale che interessi, cioè, la consistenza dell'edificio; rovina che, a sua volta, si differenzia dal disastro poiché il dissolvimento della cosa non è tale da produrre effetti straordinari per gravità, complessità ed estensione (Cass. pen., Sez. II, 11 maggio 1956). Dall'esame delle principali disposizioni che disciplinano l'intervento della Pubblica amministrazione in dipendenza delle pubbliche calamità nonché dei caratteri che differenziano queste ultime dal disastro, dalla rovina e dall'infortunio sembrerebbe che le calamità producano effetti sulla incolumità pubblica e pertanto ogni intervento dello Stato in dipendenza di eventi calamitosi costituirebbe un intervento per la difesa della pubblica incolumità. In considerazione di ciò è stato ritenuto che il concetto di calamità pubblica possa delinearisi dalle norme che tutelano l'incolumità pubblica e principalmente dall'esame delle disposizioni contenute nel titolo VI del libro II codice penale. Tale concetto deriverebbe da due elementi fondamentali:

1. la possibilità di un danno o un danno effettivo a un numero indeterminato di persone;
2. la gravità del danno o del pericolo di danno, dovuto alla natura del fatto e alla sua intrinseca possibilità di diffusione e di estensione di effetti dannosi o pericolosi, la calamità pubblica è stata definita «un evento dovuto, precipuamente, a forze naturali, alle quali possono essere unite attività umane concorrenti od anche determinanti, che produca danni o possibilità concrete di danno a un numero indeterminato di persone e alle cose»⁷.

Pertanto, può ritenersi che le calamità, essendo eventi funesti che colpiscono molte persone, producano effetti non nei confronti del singolo come, per esempio, l'infortunio, ma nei riguardi della collettività. Tali effetti determinano danni che possono inoltre essere di due specie:

- danni alle persone, e quindi all'incolumità pubblica;
- danni alle cose, e cioè ai beni dello Stato o dei privati.

In conclusione, la calamità può definirsi un evento, in linea di massima, *inevitabile, irresistibile e imprevedibile*, causato da *agenti naturali o umani*, che produce danni o dal quale deriva pericolo di danni a una pluralità di persone o di cose in così rilevante entità da determinare, in virtù di un complesso di norme eccezionali di carattere permanente del nostro ordinamento giuridico, l'intervento indilazionabile della Pubblica amministrazione al fine di limitare e di eliminare totalmente o parzialmente gli effetti dell'evento stesso mediante un'azione di pronto intervento e successivamente con una azione costruttiva di ripristino dei beni danneggiati o distrutti.

2.7 I riflessi sulla polizza globale fabbricati

Come abbiamo analizzato in precedenza, la Globale Fabbricati, normalmente, copre il valore del fabbricato e non quello del suo contenuto. I danni sono, in genere, quelli conseguenti a incendio, esplosione, scoppio, fulmine, implosione, caduta di aeromobili e veicoli spaziali, onda sonora, rovina di ascensori e montacarichi.

Oltre alla copertura dei danni "tipici", alcuni contratti possono contemplare della garanzie assicurative particolari quali allagamenti, smottamenti, catastrofi ed eventi sismici. È più unico che raro che la polizza incendio delle abitazioni civili copra anche i danni da alluvione (in gergo, polizza 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).

Sotto l'aspetto strettamente codicistico vi sono alcune ipotesi - espressamente previste dal codice - in cui la copertura assicurativa è esclusa in via generale anche in mancanza di una espressa clausola di polizza e salvo patto contrario. Esse sono: 1) l'ipotesi di sinistro causato da vizio della cosa (art. 1907 c.c.). Si tratta della regola proporzionale già esaminata; 2) **l'ipotesi di sinistro causato da eventi catastrofici (art. 1912**

⁷ GRANATA, "Calamità pubbliche", in *Nuovo dig. It.*, Vol. II, Torino, 1937, 615.

c.c.). Quest'ultima disposizione dispone espressamente che *"salvo patto contrario, l'assicuratore non è obbligato per i danni determinati da movimenti tellurici, da guerra, da insurrezione o da tumulti popolari"*. Si tratta in pratica di una concreta applicazione del principio generale secondo cui è assicurabile unicamente il rischio morale, e cioè quello rispetto al quale è possibile non solo prevedere il verificarsi dell'evento, ma anche determinare la proporzione esistente fra tutti gli elementi esposti al rischio e il numero complessivo dei sinistri entro una data epoca e in quanto, ogni qualvolta si presenta una situazione anormale, vengono automaticamente a cadere quei calcoli che erano stati basati su ben diversi presupposti e che costituiscono il fulcro dell'industria delle assicurazioni. Resta però sempre salva la possibilità di una diversa convenzione e perciò gli assicuratori come possono assumere questi rischi così possono ampliare la portata della norma in esame ed escludere dalla copertura assicurativa anche i sinistri verificatisi in occasione di atti di guerra o di tumulti popolari.

2.7 La gestione del "rischio catastrofale" da parte delle Compagnie assicurative⁸

In attesa che il legislatore decida come muoversi, dunque, allo stato attuale non esiste un obbligo di assicurare l'immobile contro le catastrofi naturali. Come detto, polizze di questo tipo esistono e possono essere stipulate volontariamente, ma spesso sono talmente costose da risultare inabborracciabile. Insomma, la polizza dovrebbe diventare un obbligo, su questo punto, ovviamente, le compagnie assicurative continuano ad insistere molto. Nel frattempo, però, le assicurazioni appaiono poco disposte a farsi carico *in toto* del rischio e chiedono allo **Stato** di fare da *"riassicuratore di ultima istanza"*.

Anche per questi motivi, attualmente assicurarsi contro i possibili danni conseguenti a calamità naturali (in particolari da terremoti e dalle sempre più frequenti e devastanti alluvioni) viene considerato **poco redditizio**, per cui le compagnie prevedono tali e tante limitazioni, in termini di **franchigie e limiti al risarcimento**, da scoraggiare la sottoscrizione di polizze multirischio o polizze casa con garanzie aggiuntive per danni da fenomeni atmosferici.

La franchigia nelle assicurazioni

La franchigia è quella parte di rimborso di un danno che rimane a carico dell'assicurato. Nelle polizze di assicurazione si può avere una franchigia assoluta o relativa.

La franchigia è relativa quando non dà il diritto al risarcimento al di sotto di una certa cifra. Per esempio, con franchigia di 1.000 euro e danno di 700 euro, il risarcimento sarà interamente a carico dell'assicurato. Invece, sempre con franchigia a 1.000 euro, ma con un danno di 1.300 euro, il risarcimento dei 1.300 è interamente a carico della compagnia di assicurazione.

La franchigia è assoluta quando rimane invariata al momento del risarcimento, sia che l'importo del risarcimento sia superiore sia che esso sia inferiore alla franchigia. Quindi, nel caso di prima, franchigia a 1.000 euro e danno di 700 euro, il risarcimento del danno sarà a carico dell'assicurato. Invece, se il danno sarà di 1.300 euro, bisognerà sottrarre la franchigia al danno. Quindi: 1.300 euro (danno) meno 1.000 euro (franchigia). Il risarcimento da parte dell'assicurazione sarà di 300 euro, mentre i 1.000 di franchigia assoluta saranno a carico dell'assicurato.

Generalmente il premio assicurativo è più basso nelle polizze con franchigia assoluta e più alto nelle polizze con franchigia relativa. Questo perché nelle polizze a franchigia assoluta la parte di danno all'interno della franchigia rimane sempre e comunque a carico dell'assicurato, mentre con la franchigia relativa, qualora il danno superasse la soglia della franchigia, il risarcimento sarebbe interamente a carico della compagnia e l'assicurato non dovrebbe quindi pagare nulla.

⁸ Da *Ilfattoquotidiano.it* del 5.12.2014, "Alluvioni, rischio troppo alto. Così le assicurazioni si tirano indietro" di Simone Bacchetta e Chiara Brusini.

Con riferimento al fenomeno delle alluvioni, ad esempio, "la preferenza delle compagnie è quella di concedere garanzie per le alluvioni provocate da esondazioni o da piogge torrenziali alle aziende", come ha confermato **Stefano Brambati**, segretario territoriale dello SNA (Sindacato nazionale agenti di assicurazione) per la provincia di Cremona.

Sulla stessa linea di pensiero **Daniele Mosconi**, agente di UnipolSai a Piacenza: "Le compagnie certi tipi di rischi non li coprono volentieri. Quello di alluvione lo affrontiamo se si parla di aziende, ma un discorso diverso va fatto per le case. Le persone, i privati cittadini che sentono l'esigenza di assicurarsi, sono quelli che hanno di solito un rischio maggiore. Se si assicurassero solo loro dovrebbero pagare premi elevatissimi". Discorso che stride con il dato di fatto che la valutazione e gestione del rischio sono proprio il "mestiere" dell'assicuratore. Ma tant'è. "Al momento, nessuna compagnia sta assicurando il rischio alluvione a Genova. Oggi gli unici cittadini "coperti" sono coloro che hanno sfruttato la finestra che si è aperta tra il 1994 e il 2000: solo loro, in pratica, dispongono di garanzie, e spesso hanno anche diritto a una copertura elevata, fino al 70%". Dopo la grande alluvione del 2000, tutto è cambiato. Alla maggior parte delle persone che subiscono perdite economiche non resta che battere cassa dallo Stato, che nell'ultimo decennio ha sborsato in media 3,3 miliardi di euro l'anno per mettere una pezza ai danni causati da catastrofi.

Per assurdo, capita addirittura che sia più facile assicurarsi per gli eventuali danni causati dal terremoto che per quelli provocati dalle piogge. "Perché si tratta di un evento raro, se non vivi in una zona sismica" - osserva Brambati - "invece l'alluvione, vuoi per la cementificazione, vuoi per l'impossibilità di dragare i corsi d'acqua, vuoi per i mutamenti climatici, è un accadimento quasi certo, se si considerano i calcoli cosiddetti attuariali che ne prevedono l'incidenza. E' però difficile tariffarla: storicamente è sempre stata esclusa dagli eventi catastrofici, ora però la loro frequenza è cambiata".

Semberebbe un paradosso: oggi che l'evento ha maggiori probabilità di verificarsi il relativo rischio non si può coprire. Infatti, molte compagnie assicurative coprono le perdite dovute a sismi ma escludono in ogni caso le alluvioni, ritenute eventi troppo rischiosi. Al contrario, per i danni da uragani, tempeste, grandine e simili spesso si può richiedere una garanzia supplementare, anche se con limiti all'indennizzo. In altri casi, si offre tutela assicurativa anche da terremoti e alluvioni ma con una franchigia molto alta e con un tetto di risarcimento.

Alcune compagnie, infine, soprattutto online, offrono polizze ad hoc con costi che variano a seconda del luogo o di altri fattori, ad esempio la distanza dai corsi d'acqua, lo stato di manutenzione e le condizioni degli argini. Se l'immobile si trova in zona golenale, poi, la stragrande delle compagnie non lo assicurano, a meno che il cliente non escogiti accorgimenti ad hoc. Per esempio, se si tratta di un'azienda agricola, sopralcare la stalla, in modo da tutelare almeno i capi di bestiame.

Capitolo 3

Il contratto di assicurazione nelle dinamiche condominiali

3.1 Il contratto di assicurazione

Non v'è dubbio che la stipula di un contratto di assicurazione del fabbricato rappresenti una scelta quanto mai opportuna, ancor più in ambito condominiale. In tale prospettiva, la polizza Globale Fabbricati garantisce una molteplicità di rischi e fornisce prestazioni di sicurezza ad una pluralità di soggetti (condominio e singoli condomini), i quali si ritrovano a rivestire, a seconda della concreta evenienza, la qualità di assicurati o di terzi.

L'assicurato è il titolare dell'interesse esposto al rischio, al quale devono essere liquidati i danni qualora si verifichi il sinistro; **normalmente, s'identifica con il contraente**, colui che stipula il contratto di assicurazione e che deve, conseguentemente, adempiere all'obbligo di pagare il premio. Tuttavia, queste due qualifiche possono anche riferirsi a persone diverse.

Nel caso del condominio, questo è il contraente (per il tramite dell'amministratore) mentre **il condomino, il cui appartamento ha subito danni, è l'assicurato**, al quale deve essere liquidato l'importo risarcitorio; per contro, al condomino la compagnia assicurativa può opporre che il danno sia derivato da eventi non coperti nella specifica polizza stipulata dal condominio⁹.

La qualifica del contratto assicurativo viene identificata nella fattispecie del "*contratto per conto di chi spetta*", così da giungere al risultato che, benché stipulato dall'amministratore per conto del condominio, esso possa essere rivolto anche a beneficio del singolo condomino, in relazione a sinistri che abbiano danneggiato anche la sua esclusiva proprietà.

La forma del contratto

Il contratto di assicurazione è un contratto consensuale che si perfeziona, quindi, con il solo consenso manifestato dai contraenti e per la validità del quale non è richiesta la forma scritta. Tuttavia, il contratto di stipula con la forma scritta ai fini della prova (*ad probationem*).

3.2 Chi è legittimato ad agire contro l'assicurazione?

In ogni caso, **è da escludere che un singolo condomino possa agire in giudizio per conseguire il risarcimento dei danni patiti dalla sua unità immobiliare**, trattandosi di una polizza stipulata dal condominio nell'interesse della compagine condominiale e non essendone, quindi, parte contraente.

Secondo la giurisprudenza, infatti, la circostanza che il condominio sia un ente di gestione, sprovvisto di personalità giuridica, non comporta che, nel caso di polizza stipulata dal condominio in persona dell'amministratore, ciascun condomino possa sostituirsi all'amministratore stesso ed agire, nel proprio interesse, nei riguardi dell'assicuratore. La rappresentanza spetta, infatti, comunque all'amministratore ed il singolo condo-

⁹ TORTORICI, L'assicurazione del condominio, in Immobili & proprietà, 2009, 8, 496.

mino non può considerarsi singolarmente legittimato a rappresentare l'ente di gestione, contraente della polizza nell'interesse di tutti i partecipanti al condominio¹⁰.

Tale principio va bene per l'assicurazione contro la responsabilità civile ex art. 1917 c.c., che non può essere inquadrata tra i contratti a favore di terzi. Pertanto, non sorge alcun rapporto diretto ed immediato tra il danneggiato e l'assicuratore, essendo l'obbligazione dell'assicuratore relativa al pagamento dell'indennizzo distinta e autonoma rispetto all'obbligazione di risarcimento cui l'assicurato è tenuto nei confronti del danneggiato, con la conseguenza che il condomino non ha legittimazione ad agire direttamente nei confronti dell'assicurazione, in qualità di terzo danneggiato¹¹, in assenza di una normativa specifica come quella della responsabilità civile derivante dalla circolazione stradale.

Diversamente, in caso di proposta rivolta a richiedere all'assicurazione un risarcimento danni causati da incendio sia alle parti esclusive che a quelle comuni, i condomini, in caso di inerzia dell'amministratore, potrebbero proporre legittimamente un'azione legale nei confronti dell'assicurazione per ottenere il risarcimento dei danni subiti dal fabbricato ed il ripristino dell'integrità del patrimonio di cui loro sono comproprietari¹².

3.3 Autorizzazione dell'assemblea alla stipula del contratto

Il contratto di assicurazione del fabbricato è stipulato dall'amministratore quale rappresentante del condominio, previa autorizzazione dell'assemblea (salvo diverse disposizioni del regolamento del condominio).

Infatti, la disposizione dell'art. 1130 c.c., obbligando l'amministratore ad eseguire gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, ha voluto riferirsi ai soli atti materiali (es. riparazioni di muri portanti, di tetti e lastrici) e giudiziari (es. azioni contro comportamenti illeciti posti in essere da terzi) necessari per la salvaguardia dell'integrità dell'immobile, tra i quali non può farsi rientrare il contratto di assicurazione, perché questo non ha gli scopi conservativi ai quali si riferisce la suddetta norma, avendo, viceversa, come suo unico e diverso fine, quello di evitare pregiudizi economici ai proprietari dell'edificio danneggiato¹³.

La stipula di una polizza assicurativa comporta una serie di valutazioni inerenti, tra l'altro, alle franchigie, al valore da assicurare, ai rischi e ad eventuali clausole aggiuntive, al premio da corrispondere ed, eventualmente, alla compagnia assicurativa. Tutte scelte che vanno adottate dal massimo organo rappresentativo dei condomini. Occorre tener presente, peraltro, che **l'assemblea può deliberare un'assicurazione solo per le parti comuni e non anche per le unità immobiliari di proprietà esclusiva.**

La relativa decisione deve essere deliberata dall'assemblea a maggioranza semplice, trattandosi di una gestione ordinaria della cosa comune. Se si tratta di contratto di assicurazione ultrannuale, invece, l'assemblea delibera con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, commi 2 e 4, c.c. (dunque con la stessa maggioranza sia in prima che in seconda convocazione). Non è necessaria l'unanimità, giacché, pur eccedendo l'ordinaria amministrazione, non si rientra nell'ambito delle innovazioni, per le quali soltanto l'art. 1136 c.c. prevede una maggioranza ancora più qualificata¹⁴.

¹⁰ Cfr. Cass. civ. 20.2.2009 n. 4245, in *Consulente Immobiliare*, 2009, 840, 1120, annotata da E. Ditta.

¹¹ Cass. civ. 18.7.2002 n. 10418, in *Archivio locazioni e condominio*, 2003, 3, 338.

¹² SALCIARINI, *Polizza assicurativa e legittimazione ad agire del singolo condomino*, in *Immobili & proprietà*, 2009, 5.

¹³ Cass. civ. 6.7.2010, n. 15872 in *Giust. civ. Mass.*, 2010; Cass. Civ. 3.4.2007, n. 8233, in *Assicurazioni*, 2007, 3, 348; Trib. Milano 27.5.2014 n. 7000; App. Milano, 30.7.2014 n. 2967.

¹⁴ BORDOLLI, *L'assicurazione nel condominio*, in *Immobili & proprietà*, 2012, 3, 150.

3.4 Il potere di ratifica

È sempre fatto salvo, peraltro, il potere dell'assemblea di ratificare il contratto di assicurazione sottoscritto dall'amministratore senza autorizzazione. La ratifica non richiede necessariamente la forma scritta, potendo consistere in qualsiasi atto o comportamento da cui risulta in maniera chiara e univoca la volontà dell'assemblea di far proprio il contratto stipulato dall'amministratore privo di poteri rappresentativi¹⁵. A tal proposito, può assumere rilevanza anche la circostanza che il premio assicurativo sia stato per diversi anni regolarmente pagato mediante l'approvazione annuale del rendiconto di spesa da parte dell'assemblea dei condomini.

3.5 Principali adempimenti dell'amministratore

Rispettare il mandato conferito dall'assemblea - La delibera con cui l'assemblea autorizza la stipula della polizza deve essere rispettata dall'amministratore che, nell'eseguire il mandato di stipulare la polizza relativa al fabbricato, dovrà attenersi a quanto deciso dai condomini in ordine, per esempio, all'oggetto della garanzia, alla clausole da sottoscrivere, al premio da pagare, fino anche alla compagnia da contattare; con la conseguenza che l'amministratore potrà rispondere in proprio qualora si verifichi un sinistro che coinvolga la responsabilità del condominio e la polizza stipulata non preveda il relativo rischio, sebbene l'esigenza della sua copertura fosse stata espressamente deliberata dai condomini. È comunque fatta salva la possibilità di ratifica, da parte dell'assemblea, delle scelte non autorizzate o che esorbitano dal mandato.

Obblighi informativi verso la compagnia assicurativa - La disciplina del contratto di assicurazione attribuisce particolare rilevanza all'informazione su circostanze che rivestano un'importante fondamentale nell'economia generale dell'affare posto in essere. In particolare, sin dalla stipulazione del contratto l'assicuratore deve valutare preventivamente la possibilità del verificarsi dell'evento dannoso inerente al rischio coperto dalla polizza. A tal fine, la legge impone al contraente (quindi all'amministratore in rappresentanza del condominio) di comunicare tutte le circostanze che possono influire sul rischio in misura tale da dover indurre l'assicuratore stesso o a non contrarre la polizza o a stabilire particolari condizioni di premio. L'amministratore deve pertanto segnalare all'assicuratore tutte le eventuali anomalie a sua conoscenza che possano aggravare il rischio (per esempio, l'esistenza di materiali infiammabili in uno scantinato, l'usura della tubazioni dell'acqua, la non perfetta impermeabilizzazione del lastrico solare, l'esercizio di attività pericolose all'interno dello stabile, ecc.). In caso contrario, l'assicuratore può eccepire o l'annullamento del contratto o il recesso del medesimo (artt. 1892 e 1893 c.c.)

Adeguamento del valore assicurato - Va posta particolare attenzione, poi, alla somma assicurata dichiarata nella polizza, a cui viene commisurato il premio. Come abbiamo già detto, normalmente nelle Globali Fabbricato il valore assicurato (ossia la somma di denaro assicurato per quel determinato fabbricato) è inferiore al valore assicurabile (vale a dire il valore del medesimo fabbricato). In questi casi, si applica la regola proporzionale ex art. 1907 c.c. (salva diversa pattuizione delle parti): l'assicuratore pagherà un indennizzo pari all'intera somma assicurata soltanto in caso di danno totale (ad esempio se il fabbricato sia andato completamente distrutto da un incendio), mentre in caso di danno parziale pagherà un indennizzo pari alla somma assicurata proporzionalmente ridotta (cfr. par.1.4.). È opportuno quindi che l'amministratore ogni anno sottoponga all'assemblea il problema dell'adeguamento del valore assicurato, tenendo in considerazione il maggior valore di ricostruzione. Solo se il meccanismo è diverso (e vige anziché il "valore intero", la c.d. "stima accertata") la proporzionale non scatta.

Dichiarare la presenza di altre polizze - Tra le informazioni da fornire alla compagnia assicurativa, l'amministratore deve denunciare la sussistenza di altre polizze che coprano lo stesso rischio (ad esempio, polizze stipulate da singoli condomini). Ai sensi dell'art. 1910 c.c., infatti, una pluralità di assicurazioni possono essere stipulate per lo stesso interesse contro lo stesso rischio (o contro gli stessi rischi) e per lo stesso

¹⁵Cass. civ. 12.1.2006 n. 408, in *Giust. civ. Mass.*, 2006.

periodo di tempo, con il limite però di non poter far ottenere all'assicurato un risarcimento superiore all'entità del danno subito. Tali assicurazioni cumulative sono destinate ad operare congiuntamente e non in via sussidiaria o complementare l'una rispetto all'altra, dato che ciascun assicuratore è tenuto all'indennità fino al limite della somma assicurata e, nel complesso, fino all'ammontare totale del danno, salvo il regresso dell'assicuratore stesso nei confronti degli stessi coobbligati¹⁶.

Gestione del contratto - L'amministratore, dopo aver stipulato la polizza, non solo è tenuto a conservare la documentazione (e a consegnarla al successore, art. 1129 c.c.), ma deve altresì gestire il contratto, cioè preoccuparsi delle scadenze, dei pagamenti dei premi nei termini prescritti, delle comunicazioni all'assicuratore di ogni sinistro, delle richieste di pagamento dei danni, della gestione del contenzioso nei confronti della compagnia, ecc.

3.6 La tutela del condominio-consumatore

Le assicurazioni presentano clausole che il contraente, nel caso di specie il condominio per il tramite dell'amministratore, a seguito di apposita dichiarazione scritta, dichiara di ben conoscere ed accetta espressamente.

L'accettazione di eventuali "clausole vessatorie" è prevista, dal secondo comma dell'art. 1341 c.c., ai fini della validità delle stesse. Proprio per tale motivo, le clausole della polizza che delimitano il rischio assicurato, se inserite in un modulo predisposto dall'assicuratore, devono essere interpretate nel senso più sfavorevole al medesimo ex art. 1370 c.c.

Occorre ricordare a tal proposito che, per giurisprudenza costante, **il condominio è riconosciuto quale consumatore**, anche nell'ipotesi in cui operi per mezzo di un amministratore, essendo irrilevante la sua personale qualifica professionale¹⁷. Quanto sopra vale, altresì, nel caso di condominio debba radicare un'azione giudiziaria nei confronti dell'assicurazione¹⁸. Pertanto, al condominio si applicheranno le speciali tutele previste del D.lgs. n. 206/2005 (c.d. Codice del Consumo), tra cui la regola secondo la quale il contratto di assicurazione deve avere, di norma, durata annuale. Ne consegue la necessità dell'assemblea di delineare consapevolmente un'eventuale polizza di durata pluriennale a fronte di concreti vantaggi conseguibili.

3.7 Coassicurazione indiretta

Spesso capita che singoli condomini siano titolari anche di polizze assicurative individuali, a coperture del proprio immobile, le quali, come abbiamo visto, possono sovrapporsi o meno alla "polizza globale fabbricati". Si tratta della "**assicurazione presso diversi assicuratori**" ex art. 1910 c.c., altrimenti detta "coassicurazione indiretta".

Si possono distinguere tre ipotesi.

- **Due polizze che coprono il medesimo danno** (ad esempio, incendio), quella stipulata dal condomino e quella stipulata dal condominio. Si è in presenza del concorso di due garanzie dirette, omogenee tra loro. In questi casi, le Compagnie hanno concordato in sede ANIA (associazione nazionale fra le imprese assicuratrici) che la trattazione del sinistro compete alla compagnia maggiormente interessata al rischio (c.d. "dirigente"), cioè a quella che assicura il maggiore capitale. Da ciò 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.

¹⁶Cass. civ. 28.6.2008 n. 14962, in *Giust. civ.*, 2007, 6, 1422.

¹⁷Cass. civ., 12.1.2005, n. 452.

¹⁸Cass. civ. 26.11.2008 n. 24262, in *Obbligazioni e Contratti*, 2009, 4, 335, annotata da F. Lucchesi.

- **Casi di danno in cui 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 la prima ipotesi.

- **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 RC (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 danno.

Capitolo 4

Quesiti

1. Che cos'è la Polizza Globale fabbricati?

La polizza Globale Fabbricati garantisce una molteplicità di rischi, da quelli tipici dell'assicurazione contro i danni (incendio, danneggiamenti, ecc.), a quelli di responsabilità civile verso terzi (danni del condominio nei confronti dei condomini o, eventualmente, di un condominio nei confronti di un altro, ma anche dei terzi estranei).

2. Quali sono i vantaggi della polizza Globale Fabbricati?

Il vantaggio principale consiste nel concentrare tutte le garanzie desiderate in un'unica polizza, così da poter ottenere anche un notevole risparmio rispetto alla stipula di singole assicurazioni frazionate per tipologia di copertura o per singolo appartamento.

3. L'amministratore di condominio è obbligato ad assicurarsi per l'attività inerente all'incarico?

No. Il nuovo art. 1129, comma 4, c.c. dispone l'obbligo di assicurarsi solo su richiesta dell'assemblea in sede di nomina. In particolare, è previsto che l'assemblea possa subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condòmini di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato. Il comma 5 dispone altresì che l'amministratore è tenuto ad adeguare i massimali della polizza se nel periodo dal suo incarico l'assemblea delibera lavori straordinari.

4. Come si ripartisce il premio assicurativo tra i condomini?

Il premio va ripartito tra tutti i condomini in modo proporzionale, facendo riferimento al criterio delle quote millesimali di comproprietà (art. 1123 c.c.), a meno che il regolamento condominiale non preveda una diversa ripartizione. Ad esempio, è possibile prevedere una quota assicurativa più onerosa a carico del condòmino che eserciti nel fabbricato un'attività particolare, che comporti l'aggravamento del rischio assicurato.

5. Esiste un obbligo di assicurazione dei fabbricati contro le calamità naturali?

Attualmente non è previsto alcun obbligo, per quanto da anni si discute circa l'opportunità di introdurre l'assicurazione obbligatoria per tutti gli edifici contro il "rischio catastrofale", ossia per i danni conseguenti a terremoti, alluvioni ed altre calamità naturali, anche in considerazione della particolare vulnerabilità geomorfologica di gran parte del territorio italiano.

6. Il rischio catastrofale è incluso nella polizza Globale Fabbricati?

Normalmente no. L'estensione della copertura assicurativa deve essere appositamente concordata con la compagnia assicurativa. Peraltro, l'art. 1912 c.c. dispone che "salvo patto contrario, l'assicuratore non è obbligato per i danni determinati da movimenti tellurici, da guerra, da insurrezione o da tumulti popolari".

7. Qual è la nuova proposta avanzata dalle compagnie assicurative per la copertura del rischio catastrofale?

Si tratta di una proposta semi-obbligatoria, ispirata alle esperienze di altri Paesi (Giappone, Stati Uniti, Francia, Spagna). Si basa su un intervento misto, pubblico e privato, per garantire il risarcimento dei danni conseguenti a calamità naturale, in luogo dell'attuale sistema basato unicamente sull'intervento dello Stato. In tale ottica, lo Stato continuerebbe a partecipare ad una parte del danno

subito (per esempio il 50%), mentre la restante quota di rischio esclusa dell'intervento pubblico verrebbe coperta da una polizza privata di natura obbligatoria, sottoscritta dai proprietari degli edifici.

8. Qual è la natura del contratto di assicurazione stipulato dal condominio?

La qualifica del contratto assicurativo viene identificata nella fattispecie del "contratto per conto di chi spetta", per cui, benché stipulata dall'amministratore per conto del condominio, la polizza può essere rivolta anche a beneficio del singolo condomino, in relazione a sinistri che abbiano danneggiato anche la sua esclusiva proprietà. Occorre tener presente che l'assicurato è il titolare dell'interesse esposto al rischio, al quale devono essere liquidati i danni qualora si verifichi il sinistro; normalmente, s'identifica con il contraente, colui che stipula il contratto di assicurazione e che deve, conseguentemente, adempiere all'obbligo di pagare il premio. Tuttavia, queste due qualifiche possono anche riferirsi a persone diverse. Nel caso del condominio, questo è il contraente (per il tramite dell'amministratore) mentre il condomino, il cui appartamento ha subito danni, è l'assicurato, al quale deve essere liquidato l'importo risarcitorio.

9. Chi è legittimato ad agire contro l'assicurazione?

È da escludere che un singolo condomino possa agire in giudizio per conseguire il risarcimento dei danni patiti dalla sua unità immobiliare, trattandosi di una polizza stipulata dal condominio nell'interesse della compagine condominiale e non essendone, quindi, parte contraente. Secondo la giurisprudenza prevalente, infatti, la circostanza che il condominio sia un ente di gestione, sprovvisto di personalità giuridica, non comporta che, nel caso di polizza stipulata dal condominio in persona dell'amministratore, ciascun condomino possa sostituirsi all'amministratore stesso ed agire, nel proprio interesse, nei riguardi dell'assicuratore. La rappresentanza spetta, infatti, comunque all'amministratore ed il singolo condomino non può considerarsi singolarmente legittimato a rappresentare l'ente di gestione.

10. L'amministratore dev'essere autorizzato alla stipula della polizza da parte dell'assemblea?

Il contratto di assicurazione del fabbricato è stipulato dall'amministratore quale rappresentante del condominio, previa autorizzazione dell'assemblea (salvo diverse disposizioni del regolamento del condominio). Infatti, la disposizione dell'art. 1130 c.c., obbligando l'amministratore ad eseguire gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, ha voluto riferirsi ai soli atti materiali e giudiziari necessari per la salvaguardia dell'integrità dell'immobile, tra i quali non può farsi rientrare il contratto di assicurazione. Tale contratto non ha gli scopi conservativi ai quali si riferisce la suddetta norma, avendo, viceversa, come suo unico e diverso fine, quello di evitare pregiudizi economici ai proprietari dell'edificio danneggiato.

11. Quali sono gli obblighi informativi dell'amministratore verso la compagnia assicurativa

La legge impone al contraente (quindi all'amministratore in rappresentanza del condominio) di comunicare alla compagnia assicurativa tutte le circostanze che possono influire sul rischio, in modo tale da consentire all'assicuratore di valutare se contrarre la polizza e a quali condizioni. L'amministratore deve pertanto segnalare all'assicuratore tutte le eventuali anomalie a sua conoscenza che possano aggravare il rischio (per esempio, l'esistenza di materiali infiammabili in uno scantinato, l'usura della tubazioni dell'acqua, la non perfetta impermeabilizzazione del lastrico solare, l'esercizio di attività pericolose all'interno dello stabile, ecc.). In caso contrario, l'assicuratore può eccepire o l'annullamento del contratto o il recesso del medesimo (artt. 1892 e 1893 c.c.)

12. L'amministratore deve dichiarare la presenza di altre polizze?

Si. Tra le informazioni da fornire alla compagnia assicurativa, l'amministratore deve denunciare la sussistenza di altre polizze che coprano lo stesso rischio (ad esempio, polizze stipulate da singoli condomini). Ai sensi dell'art. 1910 c.c., infatti, se l'assicurato omette dolosamente di dare l'avviso, gli assicuratori non sono tenuti a pagare l'indennità. Le assicurazioni cumulative sono destinate ad

operare congiuntamente e non in via sussidiaria o complementare l'una rispetto all'altra, dato che ciascun assicuratore è tenuto all'indennità fino al limite della somma assicurata e, nel complesso, fino all'ammontare totale del danno, salvo il regresso dell'assicuratore stesso nei confronti degli stessi coobbligati.

13. È applicabile la tutela del consumatore all'amministratore di condominio

Per giurisprudenza costante il condominio è riconosciuto quale consumatore, anche nell'ipotesi in cui operi per mezzo di un amministratore, essendo irrilevante la personale qualifica professionale di quest'ultimo. Pertanto, al condominio si applicheranno le speciali tutele previste del D.lgs. n. 206/2005 (c.d. Codice del Consumo).

Capitolo 5

Modello di polizza globale fabbricati

POLIZZA GLOBALE FABBRICATI CIVILI CONDIZIONI GENERALI DI ASSICURAZIONE

NOTA INFORMATIVA PRECONTRATTUALE

(Ai sensi dell'art. 123 del D.L. n. 175/95)

Con la presente nota informativa provvediamo a fornirle, prima della conclusione del contratto, tutte le informazioni previste per legge con riferimento sia all'impresa con la quale Lei concluderà il contratto, che al contratto stesso.

INFORMAZIONI RELATIVE ALL'IMPRESA

La _____ Assicurazioni S.p.A. è stata autorizzata all'esercizio delle assicurazioni a norma dell'articolo 65 del Regio Decreto Legge 29/4/1923 n. 966, convertito nella Legge 17/4/1925, n. 473.

INFORMAZIONI RELATIVE AL CONTRATTO

Legge applicabile

Il contratto proposto dalla _____ Assicurazioni S.p.A. è regolato dalla legislazione italiana. Per le garanzie diverse da quelle obbligatorie le Parti possono scegliere una diversa legislazione, pur sempre però entro i limiti stabiliti dalle norme imperative vigenti in Italia. **Anche per tali garanzie la _____ Assicurazioni S.p.A. propone comunque di scegliere la legislazione italiana.** Per le garanzie obbligatorie si applicano in ogni caso, oltre alle norme imperative, anche le disposizioni specifiche dettate dalla legislazione italiana.

Reclami relativi al contratto

Il Servizio Clienti presso la _____ Assicurazioni S.p.A. è a Sua completa disposizione per eventuali reclami relativi al contratto. Lei potrà tuttavia anche rivolgersi a: ISVAP - Divisione R.C.A. Reclami e Tutela dei Consumatore - Via del Quirinale, n. 21 - 00187 ROMA, quale organo a ciò preposto. Le precisiamo, a tale proposito, che qualora la legislazione prescelta è diversa da quella italiana, l'organo al quale indirizzare i reclami sarà quello previsto dalla legislazione applicata; in questi casi l'ISVAP si adopererà per facilitare le Sue comunicazioni con tale organo.

Prescrizione dei diritti derivanti dal contratto

Le ricordiamo che, ai sensi dell'articolo 2952 del Codice Civile, i diritti derivanti dal contratto di assicurazione si prescrivono in un anno decorrente:

dal giorno in cui si è verificato il fatto su cui il diritto si fonda;

dal giorno in cui il terzo danneggiato, nel caso di assicurazione della responsabilità civile, ha richiesto il risarcimento all'Assicurato o ha promosso contro di questo l'azione legale.

Legga sempre attentamente il contratto prima di sottoscriverlo: solo in questo modo potrà essere pienamente consapevole dei diritti e dei doveri che da esso derivano.

DEFINIZIONI

Assicurazione Il contratto di assicurazione.

Polizza Il documento che prova l'assicurazione.

Contraente Il soggetto che stipula l'assicurazione.

Assicurato Il soggetto il cui interesse è protetto dall'assicurazione.

Società La Liguria Assicurazioni S.p.A.

Premio La somma dovuta dal Contraente alla Società.

Rischio La possibilità che si verifichi il sinistro e l'entità dei danni che possono derivarne.

Sinistro Il verificarsi del fatto dannoso per il quale è prestata la garanzia assicurativa.

Indennizzo La somma dovuta dalla Società in caso di sinistro.

Incendio Combustione, con fiamma, di beni materiali al di fuori di appropriato focolare, che può autoestendersi e propagarsi.

Esplosione Sviluppo di gas o vapori ad alta temperatura e pressione, dovuto a reazione chimica che si auto-propaga con elevata velocità.

Scoppio Repentino dirompersi di contenitori per eccesso di pressione interna di fluidi, non dovuto ad esplosione. Gli effetti del gelo o del colpo d'ariete non sono considerati scoppio.

Franchigia La parte del danno, liquidato a termini di polizza, che, espressa in percentuale sulla somma assicurata od in cifra assoluta, rimane a carico dell'Assicurato.

Scoperto La parte del danno, liquidato a termini di polizza, che, espressa in percentuale sull'ammontare del danno stesso, rimane a carico dell'Assicurato.

Fabbricato L'intera costruzione edile, compresi fissi, infissi ed opere di fondazione o interrato nonché le sue pertinenze (quali centrale termica, box, recinzioni, giardini, cortili, strade private, ma esclusi: parchi, alberi di alto fusto, attrezzature sportive e per giochi) purché realizzate nel fabbricato stesso o negli spazi ad esso adiacenti e, in particolare, impianti ed installazioni considerati immobili per natura o destinazione. Sono altresì comprese: antenne centralizzate radiotelevisive, tappezzerie, tinteggiature, affreschi e statue che non abbiano valore artistico.

Fissi e infissi Manufatti per la chiusura dei vani di transito, illuminazione e aerazione delle costruzioni e in genere quanto è stabilmente ancorato alle strutture murarie, rispetto alle quali ha funzione secondaria di finimento o protezione.

SEZIONE DANNI AL FABBRICATO

1. Incendio e rischi accessori

1.1 OGGETTO DELL'ASSICURAZIONE

La Società si obbliga a indennizzare i danni materiali e diretti causati al fabbricato descritto in polizza distrutto o danneggiato in seguito agli eventi di seguito indicati:

- **incendio**, compresi i guasti causati allo scopo di impedirlo o arrestarlo;
- **fulmine**;
- **scoppio o esplosione** non causati da ordigni esplosivi;
- **caduta di aeromobili**, satelliti artificiali, loro parti o cose trasportate da essi, esclusi gli ordigni esplosivi;

urto di veicoli stradali o di natanti non appartenenti e non in uso all'Assicurato od al Contraente, in transito sulla pubblica via o su corsi d'acqua;

- **onda sonora**, determinata da aeromobili ed oggetti in genere in moto a velocità supersonica;

rovina di ascensori e montacarichi, compresi i danni agli impianti;

- **furto di fissi e infissi** relativi ai vani di uso comune, nonché guasti agli stessi causati dai ladri per commettere il furto o la rapina o per tentare di commetterli, fino ad un massimo per sinistro di €550.

Se l'assicurazione riguarda un singolo appartamento o un fabbricato unifamiliare, tale garanzia riguarda soltanto i fissi e gli infissi posti a protezione degli accessi esterni;

- **fenomeni elettrici** (corto circuito, variazioni di corrente o di tensione, arco voltaico) a macchine ed impianti elettrici ed elettronici del fabbricato descritto in polizza, esclusi i danni dovuti ad usura, manomissione, difetti di materiali e di costruzione o riconducibili ad inadeguata manutenzione.

La garanzia è prestata, per uno o più sinistri nello stesso anno assicurativo, fino alla concorrenza del 5‰ (per mille) della somma assicurata per il fabbricato, con il massimo di €2.600;

- **rottture di lastre di vetro** in genere, integre e senza difetti, di esclusiva pertinenza degli ingressi, scale e vani di uso comune, dovute a causa accidentale od a fatto proprio o di terzi, escluse quelle ai lucernari e quelle verificatesi in occasione di traslochi o di lavori in genere che richiedono la presenza di operai.

Le rigature e le scheggiature non costituiscono rottture indennizzabili a termini di polizza.

Se l'assicurazione concerne un singolo appartamento o un fabbricato unifamiliare, tale garanzia riguarda soltanto le lastre di vetro poste a protezione delle aperture esterne.

La garanzia è prestata fino a concorrenza, per uno o più sinistri nello stesso anno assicurativo, del 3‰ (per mille) della somma assicurata sul fabbricato, con il massimo di €2.600.

La Società indennizza altresì, purché conseguenti agli eventi di cui sopra:

- i danni causati alle cose assicurate da sviluppo di fumi, gas, vapori, quando gli eventi stessi abbiano colpito le cose assicurate oppure enti posti nell'ambito di 20 metri da esse;

- le spese necessarie per demolire, sgomberare e trasportare al più vicino scarico i residui del sinistro, sino alla concorrenza del 10% (per cento) dell'indennizzo pagabile a termini di polizza, col massimo di €26.000;

- i danni derivanti dalla perdita del canone di locazione o mancato godimento del fabbricato assicurato, locato od abitato dall'Assicurato proprietario e rimasto danneggiato, per il periodo necessario al suo ripristino, col massimo di un anno.

I locali abitati dall'Assicurato vengono compresi in garanzia per l'importo del canone di locazione presumibile ad essi relativo. E' esclusa ogni indennità per ritardi nel ripristino dei locali dovuti a cause eccezionali o per qualsiasi ritardo di locazione o occupazione dei locali ripristinati.

1.2 ESCLUSIONI

Sono esclusi i danni:

a) causati con dolo dell'Assicurato o del Contraente e in genere da atti vandalici e dolosi;

b) verificatisi in occasione di atti di guerra, di insurrezione, di occupazione militare, di requisizione, di invasione, di tumulti popolari, di scioperi, di sommosse, di atti di terrorismo o di sabotaggio, salvo che l'Assicurato provi che il sinistro non ebbe alcun rapporto con tali eventi;

c) verificatisi in occasione di esplosione o di emanazioni di calore o di radiazioni provenienti da trasmutazione di nucleo dell'atomo, come pure in occasione di radiazioni provocate dall'accelerazione di particelle atomiche, salvo che l'Assicurato provi che il sinistro non ebbe alcun rapporto con tali eventi;

d) causati da terremoti, da eruzioni vulcaniche, da inondazioni e alluvioni, da uragani, bufere, tempeste, grandine, trombe d'aria;

e) agli apparecchi od agli impianti nei quali si sia verificato uno scoppio dovuto ad usura, corrosione o difetti di materiale;

f) causati da ritardi nel ripristino dei locali danneggiati dovuti a cause eccezionali.

2. Eventi speciali

2.1 OGGETTO DELL'ASSICURAZIONE

La Società si obbliga ad indennizzare, nei limiti della somma assicurata, i danni materiali e diretti riportati dal fabbricato assicurato in conseguenza degli eventi di seguito indicati:

2.1.1 Eventi socio-politici

Scioperi, sommosse e tumulti popolari, terrorismo e sabotaggio, atti vandalici e dolosi in genere, compresi i danni da ordigni esplosivi, ma esclusi quelli da imbrattamento.

Resta convenuto che il pagamento dell'indennizzo liquidato a termini di polizza verrà effettuato fino ad un massimo per singolo sinistro del 70% (per cento) della somma assicurata per il fabbricato.

2.1.2 Eventi atmosferici

Uragani, bufere, tempeste, grandine e trombe d'aria, vento e cose da esso trascinate, quando la violenza che caratterizza detti eventi sia riscontrabile, in zona, su una pluralità di enti. Sono esclusi i danni:

a) causati da:

- fuoriuscita dalle usuali sponde di corsi d'acqua naturali od artificiali;
- mareggiate e penetrazione di acqua marina;
- formazione di ruscelli, accumulo esterno di acqua, rottura o rigurgito dei sistemi di scarico;
- gelo, sovraccarico di neve;
- cedimento o franamento del terreno; ancorchè verificatisi a seguito degli eventi atmosferici di cui sopra;

b) subiti da:

- insegne, antenne, tende ed installazioni esterne in genere;
- tettoie, lucernari e vetrate;
- manufatti in cemento-amianto o di materia plastica per effetto di grandine.

Resta convenuto che il pagamento dell'indennizzo liquidato a termini di polizza verrà effettuato fino ad un massimo per singolo sinistro del 70% (per cento) della somma assicurata per il fabbricato.

2.1.3 Sovraccarico di neve

Sovraccarico di neve sui tetti che provochi crollo totale o parziale degli stessi o delle pareti. Sono esclusi i danni:

- causati da valanghe o slavine;
- causati da gelo, ancorché conseguente ad evento coperto dalla presente garanzia;
- causati a grondaie;
- causati a fabbricati non conformi alle vigenti norme in materia di sovraccarichi di neve.

Resta convenuto che il pagamento dell'indennizzo liquidato a termini di polizza verrà effettuato, fino ad un massimo per singolo sinistro del 50% (per cento) della somma assicurata per il fabbricato.

2.2 ESCLUSIONI

Sono esclusi i danni:

- a) causati con dolo dell'Assicurato o del Contraente;
- b) verificatisi in occasione di atti di guerra, di insurrezione, di occupazione militare, di requisizione, di invasione;
- c) verificatisi in occasione di esplosione o di emanazioni di calore o di radiazioni provenienti da trasmutazione di nucleo dell'atomo, come pure in occasione di radiazioni provocate dall'accelerazione di particelle atomiche, salvo che l'Assicurato provi che il sinistro non ebbe alcun rapporto con tali eventi;

d) causati da terremoti, da eruzioni vulcaniche, da inondazioni e alluvioni.

3. Danni da acqua

3.1 OGGETTO DELL'ASSICURAZIONE

La Società si obbliga ad indennizzare, nei limiti della somma assicurata, i danni materiali e diretti riportati dal fabbricato in conseguenza degli eventi di seguito indicati:

3.1.1 Acqua condotta

Spargimento di acqua verificatosi a seguito di rottura accidentale di condutture ed impianti fissi del fabbricato, esclusi quelli interrati.

3.1.2 Ricerca e riparazione rottura

In caso di danno arrecato da spargimento di acqua a seguito di rottura accidentale di condutture del fabbricato descritto in polizza (escluse quelle interrate), indennizzabile in base al punto 3.1.1., sono comprese nell'assicurazione:

le spese sostenute per riparare o sostituire le parti di condutture che hanno dato origine allo spargimento d'acqua;

le spese necessariamente sostenute allo scopo di cui ad a) per la demolizione od il ripristino di parti del fabbricato.

La garanzia è prestata fino alla concorrenza, per uno o più sinistri nello stesso anno assicurativo, del 5‰ (per mille) della somma assicurata sul fabbricato, col massimo di €2.600.

3.1.3 Gelo¹⁹

Spargimento di acqua conseguente a rottura causata da gelo di condutture del fabbricato descritto in polizza. Sono esclusi i danni:

- da spargimento d'acqua causato da condutture installate all'esterno della costruzione o interrate;
- ai locali sprovvisti di impianti di riscaldamento oppure con impianto non in funzione da oltre 48 ore consecutive prima del sinistro.

Sono comprese le spese necessariamente sostenute per la ricerca e la riparazione della rottura di cui al precedente punto 3.1.2. La garanzia è prestata fino ad un massimo di €1.100 per singolo sinistro e di €2.600 per anno assicurativo.

3.1.4 Trabocchi e rigurgiti²⁰

Trabocco degli impianti idrici, igienici e di riscaldamento, esclusi quelli di raccolta e di deflusso dell'acqua piovana, per occlusione delle relative tubazioni nonché rigurgito delle fognature di esclusiva pertinenza del fabbricato stesso.

La garanzia non comprende le spese per ricercare il guasto e per riparare o sostituire impianti o parti di essi. Resta convenuto che il pagamento dell'indennizzo liquidato a termini di polizza verrà effettuato, per singolo sinistro, fino ad un massimo di €1.100.

3.2 ESCLUSIONI

Sono esclusi i danni:

- a) causati con dolo dell'Assicurato o del Contraente;

¹⁹Garanzie prestate congiuntamente solo se indicato in polizza il relativo sovrappremio

²⁰Garanzie prestate congiuntamente solo se indicato in polizza il relativo sovrappremio

- b) verificatisi in occasione di atti di guerra, di insurrezione, di occupazione militare, di requisizione, di invasione, di tumulti popolari, di scioperi, di sommosse, di atti di terrorismo o di sabotaggio, salvo che l'Assicurato provi che il sinistro non ebbe alcun rapporto con tali eventi;
- c) verificatisi in occasione di esplosione o di emanazioni di calore o di radiazioni provenienti da trasmutazione di nucleo dell'atomo, come pure in occasione di radiazioni provocate dall'accelerazione di particelle atomiche, salvo che l'Assicurato provi che il sinistro non ebbe alcun rapporto con tali eventi;
- d) causati da terremoti, da eruzioni vulcaniche, da inondazioni e alluvioni, da uragani, bufere, tempeste, grandine, trombe d'aria;
- e) da gelo, salvo quanto previsto dalla garanzia "gelo" di cui al punto 3.1.3, se prestata;
- f) da rigurgito di fognature, salvo quanto previsto dalla garanzia "trabocchi e rigurgiti" di cui al punto 3.1.4, se prestata.

Sono inoltre escluse le spese per demolizione, sgombero e ripristino di parti del fabbricato, di condutture ed impianti fissi sostenute per ricercare od eliminare la rottura che ha dato origine allo spargimento di acqua, salvo quanto previsto dalla garanzia "ricerca guasto e riparazione rottura" di cui al punto 3.1.2.

4. Condizioni comuni alla sezione danni al fabbricato

4.1 FRANCHIGIA

L'assicurazione è prestata sotto deduzione di una franchigia assoluta per sinistro di €150, tranne per i danni da "Eventi speciali" per i quali tale franchigia si intende fissata in €250 per sinistro.

4.2 SOMMA ASSICURATA

La somma assicurata deve corrispondere al valore di ricostruzione a nuovo del fabbricato, escluso il valore dell'area.

Se l'assicurazione è stipulata sopra singole porzioni di fabbricato in condominio essa copre anche le relative quote di proprietà comune.

4.3 OBBLIGHI IN CASO DI SINISTRO

In caso di sinistro, l'Assicurato od il Contraente deve:

- a) fare quanto gli è possibile per evitare o diminuire il danno; le relative spese sono a carico della Società secondo quanto previsto dalla legge ai sensi dell'art. 1914 C.C.;
- b) darne avviso all'Agenzia alla quale è assegnata la polizza oppure alla Società entro tre giorni da quando ne ha avuto conoscenza ai sensi dell'art. 1913 C.C.

L'inadempimento di uno di tali obblighi può comportare la perdita totale o parziale del diritto all'indennizzo ai sensi dell'art. 1915 C.C.

L'Assicurato o il Contraente deve altresì:

- c) in caso di incendio, furto o di sinistro presumibilmente doloso, fare, nei cinque giorni successivi, dichiarazione scritta all'Autorità Giudiziaria o di Polizia del luogo, precisando, in particolare: il momento dell'inizio del sinistro, la causa presunta del sinistro e l'entità approssimativa del danno. Copia di tale dichiarazione deve essere trasmessa alla Società;
- d) conservare le tracce ed i residui del sinistro fino a liquidazione del danno senza avere, per questo, diritto ad indennità alcuna;
- e) predisporre un elenco dettagliato dei danni subiti con riferimento alla qualità, quantità e valore delle cose distrutte o danneggiate, nonché, a richiesta, uno stato particolareggiato delle altre cose assicurate esistenti al momento del sinistro con indicazione del rispettivo valore, mettendo comunque a disposizione i suoi registri, conti, fatture e qualsivoglia documento che possa essere richiesto dalla Società o dai Periti ai fini delle loro indagini e verifiche.

4.4 ESAGERAZIONE DOLOSA DEL DANNO

Il Contraente o l'Assicurato che esagera dolosamente l'ammontare del danno, dichiara distrutte cose che non esistevano al momento del sinistro, occulta, sottrae o manomette cose salvate, adopera a giustificazione mezzi o documenti menzogneri o fraudolenti, altera dolosamente le tracce ed i residui del sinistro o facilita il progresso di questo, perde il diritto all'indennizzo.

4.5 PROCEDURA PER LA VALUTAZIONE DEI DANNI

L'ammontare del danno è concordato con le seguenti modalità:

- a) direttamente dalla Società, o da un Perito da questa incaricato, con il Contraente o persona da lui designata; oppure, a richiesta di una delle Parti,
- b) fra due Periti nominati uno dalla Società ed uno dal Contraente con apposito atto unico.

I due Periti devono nominarne un terzo quando si verifichi disaccordo fra loro ed anche prima su richiesta di uno di essi. Il terzo Perito interviene soltanto in caso di disaccordo e le decisioni sui punti controversi sono prese a maggioranza. Ciascun Perito ha facoltà di farsi assistere e coadiuvare da altre persone, le quali potranno intervenire nelle operazioni peritali, senza però avere alcun voto deliberativo. Se una delle Parti non provvede alla nomina del proprio Perito o se i Periti non si accordino sulla nomina del terzo, tali nomine, anche su istanza di una sola delle Parti, sono demandate al Presidente del Tribunale nella cui giurisdizione il sinistro è avvenuto. Ciascuna delle Parti sostiene le spese del proprio Perito; quelle del terzo Perito sono ripartite a metà.

4.6 MANDATO DEI PERITI

I Periti devono:

- a) indagare su circostanze, natura, causa e modalità del sinistro;
- b) verificare l'esattezza delle descrizioni e delle dichiarazioni risultanti dagli atti contrattuali e riferire se al momento del sinistro esistevano circostanze che avessero aggravato il rischio e non fossero state comunicate, nonché verificare se l'Assicurato od il Contraente ha adempiuto agli obblighi di cui al punto 4.3;
- c) stimare il valore a nuovo del fabbricato ed il valore del medesimo al momento del sinistro, secondo i criteri di valutazione di cui al punto 4.7;
- d) procedere alla stima ed alla liquidazione del danno comprese le spese di salvataggio, di demolizione e di sgombero.

I risultati delle operazioni peritali concretati dai Periti concordi oppure dalla maggioranza nel caso di perizia collegiale, devono essere raccolti in apposito verbale (con allegate le stime dettagliate) da redigersi in doppio esemplare, uno per ognuna delle Parti.

I risultati delle valutazioni di cui alle lett. c) e d) sono obbligatori per le Parti, le quali rinunciano fin da ora a qualsiasi impugnativa, salvo il caso di dolo, errore, violenza o di violazione dei patti contrattuali, impregiudicata in ogni caso qualsivoglia azione od eccezione inerente all'indennizzabilità dei danni.

La perizia collegiale è valida anche se un Perito si rifiuta di sottoscriverla; tale rifiuto deve essere attestato dagli altri Periti nel verbale definitivo di perizia. I Periti sono dispensati dall'osservanza di ogni formalità giudiziaria.

4.7 VALORE DEL FABBRICATO E DETERMINAZIONE DEL DANNO

Premesso che:

- a) il valore a nuovo del fabbricato si ottiene stimando la spesa necessaria per l'integrale ricostruzione a nuovo di tutto il fabbricato medesimo, escludendo soltanto il valore dell'area;
- b) il valore del fabbricato al momento del sinistro si ottiene applicando alla stima di cui alla precedente lett. a) un deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetustà, allo stato di conservazione, al modo di costruzione, all'ubicazione, alla destinazione, all'uso e ad ogni altra circostanza concomitante;

l'ammontare del danno si determina stimando la spesa necessaria per ricostruire a nuovo le parti distrutte e per riparare quelle soltanto danneggiate e deducendo da tale risultato il valore dei residui. Per i danni derivanti dalla perdita del canone di locazione, l'ammontare del danno si stabilisce determinando il tempo strettamente necessario per il ripristino dei locali danneggiati.

Le spese di demolizione e di sgombero dei residui del sinistro devono essere tenute separate dalle stime di cui sopra in quanto per esse non è operante il disposto dell'assicurazione parziale di cui al punto 4.8.

4.8 ASSICURAZIONE PARZIALE

Se dalle stime fatte con le norme di cui al punto 4.7 risulta che il valore di ricostruzione a nuovo del fabbricato (escluso il valore dell'area) eccedeva al momento del sinistro di oltre il 10% (per cento) la relativa somma assicurata, la Società risponde del danno in proporzione del rapporto fra il valore assicurato e quello risultante dalle suddette stime.

4.9 LIMITE MASSIMO DELL'INDENNIZZO

L'Assicurato acquista il diritto al pagamento dell'intero indennizzo solo se dà garanzia della riparazione o ricostruzione del fabbricato e semprechè queste avvengano, salvo forza maggiore, entro 12 mesi dalla data del sinistro; se ciò non avviene la Società limita l'indennizzo al valore del fabbricato al momento del sinistro determinato come stabilito alla lettera b) dell'art. 4.7.

Salvo il caso previsto dall'art. 1914 C.C. per nessun titolo la Società potrà essere tenuta a pagare somma maggiore di quella assicurata.

4.10 PAGAMENTO DELL'INDENNIZZO

Verificata l'operatività della garanzia, valutato il danno e ricevuta la necessaria documentazione, la Società provvede al pagamento dell'indennizzo entro 30 giorni dalla data di liquidazione del danno, sempre che non sia stata fatta opposizione e dalla documentazione attestante il risultato delle indagini preliminari relative al sinistro non si evidenzi il caso previsto al punto 1.2 lett. a (dolo dell'Assicurato o del Contraente).

SEZIONE RESPONSABILITÀ CIVILE VERSO TERZI

5.1 OGGETTO DELL'ASSICURAZIONE

La Società si obbliga a tenere indenne l'Assicurato di quanto questi sia tenuto a pagare, quale civilmente responsabile a sensi di legge, a titolo di risarcimento (capitale, interessi e spese), di danni involontariamente cagionati a terzi, compresi i locatari, per morte, per lesioni personali e per danneggiamenti a cose ed animali, in conseguenza di un fatto accidentale verificatosi in relazione ai rischi sottoindicati. L'assicurazione vale anche:

- per la responsabilità civile che possa derivare all'Assicurato da fatto colposo o doloso delle persone delle quali debba rispondere;
- per le azioni di rivalsa esperite dall'INPS a' sensi dell'art. 14 della legge 12 giugno 1984, n. 222.

5.1.1 Proprietà del fabbricato

Responsabilità civile dei proprietari del fabbricato assicurato in relazione a:

- a) proprietà del fabbricato stesso e conduzione delle sue parti comuni;
- b) lavori di ordinaria manutenzione eseguiti in economia;
- c) committenza di lavori di straordinaria manutenzione, ristrutturazione e ampliamento del fabbricato assicurato, purché tali lavori siano dati in appalto in base a regolare contratto e abbiano un costo complessivo non superiore a €60.000;

- d) danni da spargimento d'acqua causati da rottura accidentale delle condutture e degli impianti fissi del fabbricato (esclusi quelli interrati);
- e) danni a terzi conseguenti ad incendio, esplosione e scoppio che colpisca il fabbricato assicurato, compresi i danni ai locatari, nel caso in cui l'Assicurato risultasse locatore del fabbricato assicurato.

5.1.2 Infortuni subiti dagli addetti al fabbricato

Responsabilità civile dei proprietari del fabbricato descritto in polizza per gli infortuni (escluse le malattie professionali) subiti dalle seguenti persone addette al fabbricato stesso:

- a) dipendenti soggetti all'assicurazione di legge contro gli infortuni ai sensi del D.P.R. 30.6.1965 n. 1124, e dell'art. 13 del Decreto Legislativo 23.2.2000 n. 38;
- b) sostituti occasionali dei dipendenti di cui alla lett. a), anche se non soggetti all'obbligo di assicurazione l'INAIL, in conseguenza dell'attività da loro svolta presso il fabbricato, sempreché all'Assicurato derivi una responsabilità dipendente da reato perseguibile d'ufficio;
- c) persone non dipendenti dall'Assicurato e della cui opera l'Assicurato si avvalga per lavori di pulizia, manutenzione e riparazione del fabbricato descritto in polizza e dei relativi impianti nonché alla conduzione di questi ultimi, sempreché all'Assicurato derivi una responsabilità di pendente da reato perseguibile d'ufficio.

Per i dipendenti di cui alla lett. a) l'assicurazione vale sia per la responsabilità civile derivante all'Assicurato ai sensi degli artt. 10 e 11 del D.P.R. 30 giugno 1965 n. 1124, e dell'art. 13 del D.L. 23 febbraio 2000 n. 38, sia ai sensi del Codice Civile a titolo di risarcimento di danni, non rientranti nella disciplina di tali decreti, per morte e per lesioni personali dalle quali sia derivata una invalidità permanente non inferiore al 6% (per cento) calcolata sulla base delle tabelle di cui agli allegati al D.P.R. 30 giugno 1965 n. 1124.

5.1.3 Conduzione del fabbricato e svolgimento della vita familiare²¹

Responsabilità civile dei proprietari del fabbricato assicurato e delle persone con essi conviventi, per danni da essi provocati a terzi (compresi gli altri condòmini) in relazione a:

- a) conduzione del fabbricato;
- b) svolgimento nel fabbricato delle normali attività familiari, compreso l'uso di apparecchi domestici in genere;
- c) proprietà di cani, gatti ed altri animali domestici, con franchigia di €150 per sinistro;
- d) danni da intossicazione od avvelenamento causati da cibi o bevande consumati nel fabbricato assicurato.

5.1.4 R.C. dell'amministratore²²

Responsabilità civile dell'amministratore per danni patrimoniali involontariamente cagionati a terzi, compresi i proprietari del fabbricato indicato in polizza, nell'esercizio della sua attività professionale di amministratore dello stabile assicurato, svolta nei modi e nei termini previsti dalla legge. La garanzia comprende le sanzioni di natura fiscale, le multe e le ammende inflitte ai proprietari del fabbricato assicurato per errori imputabili all'amministratore.

La garanzia non vale:

- a) per i danni conseguenti a perdita, distruzione o deterioramento di atti, documenti, titoli o denaro, nonché quelli derivanti da furto, rapina o incendio;
- b) per omissioni o ritardi nella stipulazione o modifica di polizze di assicurazione o nel pagamento dei relativi premi;
- c) per danni derivanti dallo svolgimento di attività non previste da disposizioni di legge.

La garanzia è prestata fino alla concorrenza del massimale di €60.000 per sinistro e per anno assicurativo, mentre per le sanzioni di natura fiscale, le multe e le ammende la garanzia è prestata, sotto deduzione di uno

²¹Garanzie prestate congiuntamente solo se indicato il relativo sovrappremio.

²²Garanzie prestate congiuntamente solo se indicato il relativo sovrappremio

scoperto del 10% (per cento) per ogni sinistro con il minimo assoluto di €250, fino alla concorrenza di un terzo di tale massimale.

5.1.5 Danni da interruzione di attività²³

Responsabilità civile dei proprietari del fabbricato assicurato per danni derivanti da interruzioni o sospensioni, totali o parziali, di attività industriali, commerciali, artigianali, agricole o di servizi, purchè conseguenti a sinistro risarcibile a termini di polizza. La garanzia è prestata fino a concorrenza di €25.000 per sinistro e per anno assicurativo, previa detrazione di uno scoperto del 10% (per cento) per singolo sinistro, con il minimo assoluto di €1.500.

5.1.6 Danni da inquinamento²⁴

Responsabilità civile dei proprietari del fabbricato assicurato per danni a cose conseguenti ad inquinamento dell'acqua, dell'aria e del suolo. La garanzia è prestata fino a concorrenza di €25.000 per sinistro e per anno assicurativo, previa detrazione di uno scoperto del 20% (per cento) per singolo sinistro, con il minimo assoluto di €1.500.

5.1.7 Danni a cose in locali interrati²⁵

Responsabilità civile dei proprietari del fabbricato assicurato per danni materiali e diretti a cose contenute in locali interrati o seminterrati, purché si trovino ad altezza non inferiore a cm. 15 dal pavimento e siano conseguenza di sinistro indennizzabile a termini di polizza. La presente garanzia si intende prestata fino ad un massimo di €26.000 per sinistro e per anno assicurativo, previa detrazione di una franchigia assoluta di € 250 per singolo sinistro.

5.2 PERSONE NON CONSIDERATE TERZI

Non sono considerati terzi:

- a) il coniuge, i parenti e gli affini dell'Assicurato con lui conviventi e qualsiasi altra persona che con lui conviva;
- b) quando l'Assicurato non sia una persona fisica, il legale rappresentante, i soci a responsabilità illimitata, l'amministratore e le persone che si trovino con loro nei rapporti di cui alla lettera a).

5.3 ESCLUSIONI

Sono esclusi dall'assicurazione i danni:

- a) da umidità, stillicidio o insalubrità dei locali;
- b) derivanti da interruzioni o sospensioni totali o parziali di attività industriali, commerciali, artigianali, agricole o di servizio, salvo quanto previsto dalla garanzia "danni da interruzione di attività" di cui al punto 5.1.5, se prestata;
- c) dall'esercizio da parte dell'Assicurato o di terzi di industrie, commerci, arti o professioni;
- d) da furto;
- e) a cose ed agli animali che l'Assicurato abbia in consegna o custodia o detenga a qualsiasi titolo;
- f) di qualsiasi natura conseguenti ad inquinamento dell'acqua, dell'aria e del suolo, salvo quanto previsto dalla garanzia "danni da inquinamento" di cui al punto 5.1.6, se prestata;
- g) a cose contenute in locali interrati o seminterrati, salvo quanto previsto dalla garanzia "danni a cose in locali interrati" di cui al punto 5.1.7, se prestata.

²³ Garanzie prestate congiuntamente solo se indicato il relativo sovrappremio

²⁴ Garanzie prestate congiuntamente solo se indicato il relativo sovrappremio

²⁵ Garanzie prestate congiuntamente solo se indicato il relativo sovrappremio

5.4 FRANCHIGIA

Per i danni a cose l'assicurazione è prestata sotto deduzione di una franchigia assoluta per sinistro di €150, a meno che sia prevista franchigia superiore, nel qual caso si applicherà quest'ultima.

5.5 FABBRICATI IN CONDOMINIO

In relazione all'oggetto dell'assicurazione di cui al punto 5.1, se l'assicurazione è stipulata da un condominio per l'intera proprietà sono considerati terzi i singoli condòmini e le persone con essi conviventi, ed è compresa nell'assicurazione la responsabilità di ciascun condòmino come tale verso gli altri condòmini e verso la proprietà comune. Se l'assicurazione è stipulata da un singolo condòmino per la parte di sua proprietà, essa comprende tanto la responsabilità per i danni di cui il condòmino debba rispondere in proprio, quanto la responsabilità per i danni di cui debba rispondere pro quota, escluso il maggior onere eventualmente derivante da obblighi solidali con gli altri condòmini.

5.6 OBBLIGHI IN CASO DI SINISTRO

In caso di sinistro l'Assicurato od il Contraente deve darne avviso scritto all'Agenzia alla quale è assegnata la polizza oppure alla Società entro tre giorni da quando ne ha avuto conoscenza ai sensi dell'art. 1913 del Codice Civile.

L'inadempimento di tale obbligo può comportare la perdita totale o parziale del diritto all'indennizzo ai sensi dell'art. 1915 del Codice Civile.

5.7 ASSICURAZIONE PARZIALE

Se dalle stime fatte con le norme di cui al punto 4.7 risulta che il valore di ricostruzione a nuovo del fabbricato (escluso il valore dell'area), in base al quale è stato calcolato il premio anche per la responsabilità civile, eccedeva al momento del sinistro di oltre il 10% (per cento) la relativa somma assicurata, la Società risponde del danno in proporzione del rapporto fra il valore assicurato e quello risultante dalle suddette stime e in ogni caso nei limiti dei massimali ridotti in uguale proporzione.

5.8 GESTIONE DELLE VERTENZE DI DANNO E SPESE LEGALI

La Società assume fino a quando ne ha interesse la gestione delle vertenze tanto in sede stragiudiziale che giudiziale, sia civile che penale, a nome dell'Assicurato, designando, ove occorra, legali o tecnici ed avvalendosi di tutti i diritti ed azioni spettanti all'Assicurato stesso. Sono a carico della Società le spese sostenute per resistere all'azione promossa contro l'Assicurato, entro il limite di un importo pari al quarto del massimale stabilito in polizza per il danno cui si riferisce la domanda. Qualora la somma dovuta al danneggiato superi detto massimale, le spese vengono ripartite fra la Società e l'Assicurato in proporzione del rispettivo interesse.

La Società non riconosce le spese incontrate dall'Assicurato per i legali o tecnici che non siano da essa designati e non risponde di multe o ammende nè delle spese di giustizia penale.

SEZIONE TUTELA GIUDIZIARIA

6.1 OGGETTO DELL'ASSICURAZIONE

La Società assume a proprio carico, nei limiti del massimale e delle condizioni previste nella polizza, l'onere delle spese giudiziali e stragiudiziali conseguenti ad un sinistro rientrante in garanzia. Esse sono:

- a) le spese per un intervento di un legale;
- b) spese peritali;
- c) le spese di giustizia nel processo penale;

d) le eventuali spese del legale di controparte, in caso di transazione autorizzata dalla Società, o quelle di soccombenza in caso di condanna dell'Assicurato.

Nel caso di controversie tra assicurati con la stessa polizza, la garanzia viene prestata unicamente a favore dell'Assicurato-Contraente.

6.2 AMBITO DELL'ASSICURAZIONE

Le garanzie riguardano la tutela dei diritti che l'Assicurato, in stretta relazione al fabbricato indicato in polizza, pretende lesi e precisamente qualora:

assicurazione di un condominio

- a) subisca danni extracontrattuali, dovuti a fatto illecito di terzi;
- b) debba sostenere controversie di diritto civile nascenti da pretese inadempienze contrattuali, proprie o di controparte, il cui valore in lite sia superiore a €300.

Sono comprese:

- vertenze di lavoro con i dipendenti del condominio
- vertenze con condòmini o conduttori per l'inosservanza di norme di legge o di regolamento condominiale, di abuso di parti comuni e simili
- vertenze con i fornitori di beni o servizi nonché azioni derivanti da lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione
- recupero di quote condominiali
- vertenze con Società assicuratrici per contratti che riguardano il condominio;
- c) venga aperto procedimento penale per delitto colposo o per contravvenzione a carico dell'amministratore che rappresenta il condominio assicurato.

assicurazione di un singolo appartamento o di un fabbricato unifamiliare

- a) subisca danni extracontrattuali, dovuti a fatto illecito di terzi;
- b) debba sostenere controversie di diritto civile nascenti da pretese inadempienze contrattuali, proprie o di controparte, per le quali il valore in lite sia superiore a €150.

Sono comprese:

- le controversie relative alla proprietà o alla locazione, quando ne sia conduttore, dell'unità immobiliare indicata in polizza
- vertenze con l'Amministratore, con condòmini o altri conduttori per l'inosservanza di norme di legge o di regolamento condominiale
- vertenze con i fornitori di beni o servizi nonché azioni derivanti da lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione

vertenze con Società assicuratrici;

- c) sia sottoposto a procedimento penale per delitto colposo o per contravvenzione.

6.3 PERSONE ASSICURATE

Le persone assicurate sono il Contraente e, nel caso di fabbricato unifamiliare e limitatamente alle garanzie di cui all'art. 6.2 lett. a) e c), le persone con lui conviventi.

In caso di controversia tra più persone assicurate, la garanzia viene prestata a favore del Contraente.

6.4 ESCLUSIONI

La garanzia è esclusa per:

- a) danni subiti per disastro ecologico, atomico, radioattivo
- b) controversie relative a responsabilità extracontrattuale delle persone assicurate
- c) materia fiscale ed amministrativa
- d) controversie comunque riferibili a beni immobili non individuati in polizza

- e) diritto di famiglia, delle successioni e delle donazioni
- f) vertenze con Istituti o Enti Pubblici di Assicurazioni Previdenziali e Sociali
- g) vertenze di natura contrattuale nei confronti della Società
- h) procedimenti arbitrali
- i) operazioni di acquisto, trasformazione, ristrutturazione immobiliare, nonché compravendita o uso di beni mobili Registrati
- l) vertenze di locazione, uso, comodato, tranne il caso in cui il Contraente sia conduttore del fabbricato assicurato.

6.5 DECORRENZA DELLA GARANZIA

La garanzia assicurativa viene prestata per le controversie determinate da fatti verificatisi nel periodo di validità della garanzia e precisamente:

- dalle ore 24 del giorno di decorrenza dell'assicurazione se si tratta di risarcimento di danni extracontrattuali e di procedimento penale;
- trascorsi 90 giorni dalla decorrenza dell'assicurazione negli altri casi e che siano denunciati entro 360 giorni dalla cessazione del contratto.

Per inizio del fatto che ha dato origine alla controversia s'intende il momento in cui una delle Parti avrebbe iniziato a violare norme di legge o di contratto.

La garanzia non ha luogo per le controversie insorgenti da contratti che, al momento della stipulazione della polizza, fossero già stati disdetti o la cui rescissione, risoluzione o modificazione fossero già state chieste da uno dei contraenti.

Le vertenze promosse da o contro più persone ed aventi per oggetto domande identiche o connesse si considerano a tutti gli effetti un unico sinistro. In caso di procedimento penale a carico di più persone assicurate, il sinistro è unico a tutti gli effetti.

6.6 DENUNCIA DEL SINISTRO

Unitamente alla denuncia l'Assicurato è tenuto a fornire alla Società tutti gli atti ed i documenti occorrenti, una precisa descrizione del fatto che ha originato il sinistro, nonché tutti gli altri elementi necessari. In ogni caso l'Assicurato deve trasmettere alla Società, con la massima urgenza, gli atti giudiziari e, comunque, ogni altra comunicazione relativa al sinistro.

6.7 GESTIONE DEL SINISTRO

L'Assicurato, dopo aver fatto alla Società la denuncia del Sinistro, nomina per la tutela dei suoi interessi un legale, da lui scelto tra coloro che esercitano nel circondario del Tribunale ove egli ha il domicilio o hanno sede gli Uffici Giudiziari competenti, segnalandone immediatamente il nominativo alla Società. La Società, preso atto della designazione del legale, assume a proprio carico le spese relative. L'assicurato non può dare corso ad azioni di natura giudiziaria, raggiungendo accordi o transazioni in corso di causa senza il preventivo benestare della Società, pena il rimborso delle spese da questa sostenute. L'Assicurato deve trasmettere, con la massima urgenza, al legale da lui designato tutti gli atti giudiziari e la documentazione necessaria - relativi al sinistro - regolarizzandoli a proprie spese secondo le norme fiscali in vigore.

Copia di tale documentazione e di tutti gli atti giudiziari predisposti dal legale devono essere trasmessi alla Società. Per quanto riguarda le spese attinenti l'esecuzione forzata, la Società tiene indenne l'Assicurato limitatamente ai primi due tentativi. In caso di disaccordo tra l'Assicurato e la Società in merito alla gestione del sinistro, la decisione verrà demandata ad un arbitro designato dal Tribunale competente. Ciascuna delle parti contribuirà alla metà delle spese arbitrali, quale che sia l'esito dell'arbitrato. La Società avvertirà l'Assicurato del suo diritto di avvalersi di tale procedura.

CONDIZIONI COMUNI

7. Condizioni comuni a tutte le sezioni

7.1 DICHIARAZIONI RELATIVE ALLE CIRCOSTANZE DEL RISCHIO

Le dichiarazioni inesatte o le reticenze del Contraente o dell'Assicurato relative a circostanze che influiscono sulla valutazione del rischio, possono comportare la perdita totale o parziale del diritto all'indennizzo nonché la stessa cessazione dell'assicurazione ai sensi degli artt. 1892, 1893 e 1894 C.C.

7.2 ASSICURAZIONE PRESSO DIVERSI ASSICURATORI

Se sulle medesime cose e per il medesimo rischio coesistono più assicurazioni, l'Assicurato deve dare a ciascun assicuratore comunicazione degli altri contratti stipulati.

In caso di sinistro l'Assicurato deve darne avviso a tutti gli assicuratori ed è tenuto a richiedere a ciascuno di essi l'indennizzo dovuto secondo il rispettivo contratto autonomamente considerato.

Qualora la somma di tali indennizzi - escluso dal conteggio l'indennizzo dovuto dall'assicuratore insolvente - superi l'ammontare del danno, la Società è tenuta a pagare soltanto la sua quota proporzionale in ragione dell'indennizzo calcolato secondo il proprio contratto, esclusa comunque ogni obbligazione solidale con gli altri assicuratori.

7.3 PAGAMENTO DEL PREMIO E DECORRENZA DELLA GARANZIA

L'assicurazione ha effetto dalle ore 24 del giorno indicato in polizza se il premio o la prima rata di premio sono stati pagati; altrimenti ha effetto dalle ore 24 del giorno del pagamento.

I premi devono essere pagati all'Agenzia alla quale è assegnata la polizza oppure alla Società.

Se il Contraente non paga i premi o le rate di premio successivi, l'assicurazione resta sospesa dalle ore 24 del 15° giorno dopo quello della scadenza e riprende vigore dalle ore 24 del giorno del pagamento, fermi le successive scadenze ed il diritto della Società al pagamento dei premi scaduti ai sensi dell'art. 1901 C.C.

7.4 MODIFICHE DELL'ASSICURAZIONE

Le eventuali modifiche dell'assicurazione devono essere approvate per iscritto.

7.5 AGGRAVAMENTO DEL RISCHIO

Il Contraente o l'Assicurato deve dare comunicazione scritta alla Società di ogni aggravamento del rischio. Gli aggravamenti di rischio non noti o non accettati dalla Società possono comportare la perdita totale o parziale del diritto all'indennizzo nonché la stessa cessazione della garanzia assicurativa ai sensi dell'art. 1898 C.C.

7.6 DIMINUZIONE DEL RISCHIO

Nel caso di diminuzione del rischio la Società è tenuta a ridurre il premio o le rate di premio successivi alla comunicazione del Contraente o dell'Assicurato ai sensi dell'art. 1897 C.C. e rinuncia al relativo diritto di recesso.

7.7 RECESSO IN CASO DI SINISTRO

Dopo ogni sinistro denunciato a termini di polizza e fino al 60° giorno successivo al pagamento o rifiuto dell'indennizzo, ciascuna delle Parti può recedere dall'assicurazione dandone comunicazione all'altra Parte mediante lettera raccomandata.

Il recesso ha effetto dalla data di invio della comunicazione da parte dell'Assicurato; il recesso da parte della Società ha effetto trascorsi 30 giorni dalla data di invio della comunicazione.

La Società, entro 30 giorni dalla data di efficacia del recesso, rimborsa la parte di premio, al netto di imposta, relativa al periodo di assicurazione non goduta.

7.8 PROROGA DELL'ASSICURAZIONE E PERIODO DI ASSICURAZIONE

In mancanza di disdetta, mediante lettera raccomandata spedita almeno 60 giorni prima della scadenza della polizza, l'assicurazione di durata non inferiore ad un anno è prorogata per un anno e così successivamente. Per i casi nei quali la legge od il contratto si riferiscono al periodo di assicurazione, questo si intende della durata di un anno, salvo che l'assicurazione sia stata stipulata per una minore durata, nel qual caso esso coincide con la durata del contratto.

7.9 ONERI FISCALI

Gli oneri fiscali relativi all'assicurazione sono a carico del Contraente.

7.10 FORO COMPETENTE

Foro competente è esclusivamente quello del luogo di residenza o di domicilio elettivo dell'Assicurato.

7.11 RINVIO ALLE NORME DI LEGGE

Per tutto quanto non è qui diversamente regolato, valgono le norme di legge.

Informativa ai sensi del D.lgs. n. 196/2003 sulla "privacy"

Ai sensi dell'art. 13 del D.lgs. n. 196/2003 (di seguito denominata Legge), ed in relazione ai dati personali che La riguardano e che formeranno oggetto di trattamento, La informiamo di quanto segue.

1. Finalità del trattamento dei dati

Il trattamento:

- a) è diretto all'espletamento da parte della Società delle finalità di conclusione, gestione ed esecuzione dei contratti e gestione e liquidazione dei sinistri attinenti esclusivamente all'esercizio dell'attività assicurativa e riassicurativa, a cui la Società è autorizzata ai sensi delle vigenti disposizioni di legge;
- b) può anche essere diretto all'espletamento da parte della Società delle finalità di informazione e promozione commerciale dei prodotti assicurativi della Società stessa.

2. Modalità del trattamento dei dati

Il trattamento:

- a) è realizzato per mezzo delle operazioni o complessi di operazioni indicate all'art. 1, comma 2, lett. b), della Legge: raccolta; registrazione e organizzazione; elaborazione, compresi modifica, raffronto/interconnessione; utilizzo, comprese consultazione, comunicazione; conservazione; cancellazione/distruzione; sicurezza/protezione, comprese accessibilità/confidenzialità, integrità, tutela;
- b) è effettuato anche con l'ausilio di mezzi elettronici o comunque automatizzati;
- c) è svolto direttamente dall'organizzazione del titolare e da soggetti esterni a tale organizzazione, facenti parte della catena distributiva del Settore Assicurativo, in qualità di responsabili (cfr. successivo punto 9) e/o incaricati del trattamento nonché da società di servizi, in qualità di responsabili (cfr. successivo punto 9) e/o incaricati del trattamento.

3. Conferimento dei dati

Ferma l'autonomia personale dell'interessato, il conferimento dei dati personali può essere:

- a) obbligatorio in base a legge, regolamento o normativa comunitaria (ad esempio, per antiriciclaggio, Casellario centrale infortuni, Motorizzazione civile);

- b) strettamente necessario alla conclusione di nuovi rapporti o alla gestione ed esecuzione dei rapporti giuridici in essere o alla gestione e liquidazione dei sinistri;
- c) facoltativo ai fini dello svolgimento dell'attività di informazione e di promozione commerciale di prodotti assicurativi nei confronti dell'interessato stesso.

4. Rifiuto di conferimento dei dati

L'eventuale rifiuto da parte dell'interessato di conferire i dati personali:

- a) nei casi di cui al punto 3, lett. a) e b), comporta l'impossibilità di concludere ed eseguire i relativi contratti di assicurazione o di gestire e liquidare i sinistri;
- b) nel caso di cui al punto 3, lett. c), non comporta alcuna conseguenza sui rapporti giuridici in essere ovvero in corso di costituzione, ma preclude la possibilità di svolgere attività di informazione e di promozione commerciale di prodotti assicurativi nei confronti dell'interessato.

5. Comunicazione dei dati

I dati personali possono essere comunicati - per le finalità di cui al punto 1, lett. a) e per essere sottoposti a trattamenti aventi le medesime finalità o obbligatori per legge - agli altri soggetti del settore assicurativo, quali assicuratori, coassicuratori e riassicuratori; agenti, subagenti, produttori di agenzia, mediatori di assicurazione ed altri canali di acquisizione di contratti di assicurazione (ad esempio, banche e SIM); legali, periti e autofficine; società di servizi a cui siano affidati la gestione, la liquidazione ed il pagamento dei sinistri, nonché società di servizi informatici o di archiviazione; organismi associativi (ANIA) e consortili propri del settore assicurativo; ISVAP, Ministero dell'Industria, del Commercio e dell'Artigianato, CONSAP, UCI, Commissione di vigilanza sui fondi pensione, Ministero del Lavoro e della Previdenza Sociale ed altre banche dati nei confronti delle quali la comunicazione dei dati è obbligatoria (ad esempio, Ufficio Italiano Cambi, Casellario centrale infortuni, Motorizzazione civile e dei trasporti in concessione); inoltre i dati personali possono essere comunicati, per le finalità di cui al punto 1, lett. b), a società del gruppo di appartenenza (società controllanti, controllate e collegate, anche indirettamente, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge).

6. Diffusione dei dati

I dati personali non sono soggetti a diffusione.

7. Trasferimento dei dati all'estero

I dati personali possono essere trasferiti verso Paesi dell'Unione Europea e verso Paesi terzi rispetto all'Unione Europea.

8. Diritti dell'interessato

L'art. 13 della Legge conferisce all'interessato l'esercizio di specifici diritti, tra cui quelli di ottenere dal titolare la conferma dell'esistenza o meno di propri dati personali e la loro messa a disposizione in forma intelligibile; di avere conoscenza dell'origine dei dati, nonché della logica e delle finalità su cui si basa il trattamento; di ottenere la cancellazione la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, nonché l'aggiornamento, la rettificazione o, se vi è interesse, l'integrazione dei dati; di opporsi, per motivi legittimi, al trattamento stesso.

9. Titolare e responsabile del trattamento

Titolare del trattamento è la _____ Assicurazioni S.p.A.

Capitolo 6

Bibliografia essenziale

- BORDOLLI, L'assicurazione nel condominio, in Immobili & proprietà, 2012, 3, 149;
- GRANATA, "Calamità pubbliche", in Nuovo dig. It., Vol. II, Torino, 1937, 615.
- LUNGO, Polizza e coperture assicurative del condominio e del condomino, Bologna, 2007, 36;
- MEO, La polizza globale fabbricati. I rischi assicurabili, www.condominioweb.com
- MEO, Polizza obbligatoria contro le catastrofi? Non lo è ma potrebbe diventarlo, www.condominioweb.com
- PESCE, Risposta la polizza fabbricati contro le calamità. Potrebbe diventare obbligatoria, www.condominioweb.com
- SALCIARINI, Polizza assicurativa e legittimazione ad agire del singolo condomino, in Immobili & proprietà, 2009, 5.
- TORTORICI, L'assicurazione del condominio, in Immobili & proprietà, 2009, 8, 496.