

Assicurazione: gestione dei sinistri e stipula delle polizze

CORSO DI AGGIORNAMENTO PER AMMINISTRATORI E REVISORI DI CONDOMINIO
25 marzo 2025

Relatori:

Reale Mutua Assicurazioni – Agenzia Torino Cavour

Martina Minella

Olimpia Lupano

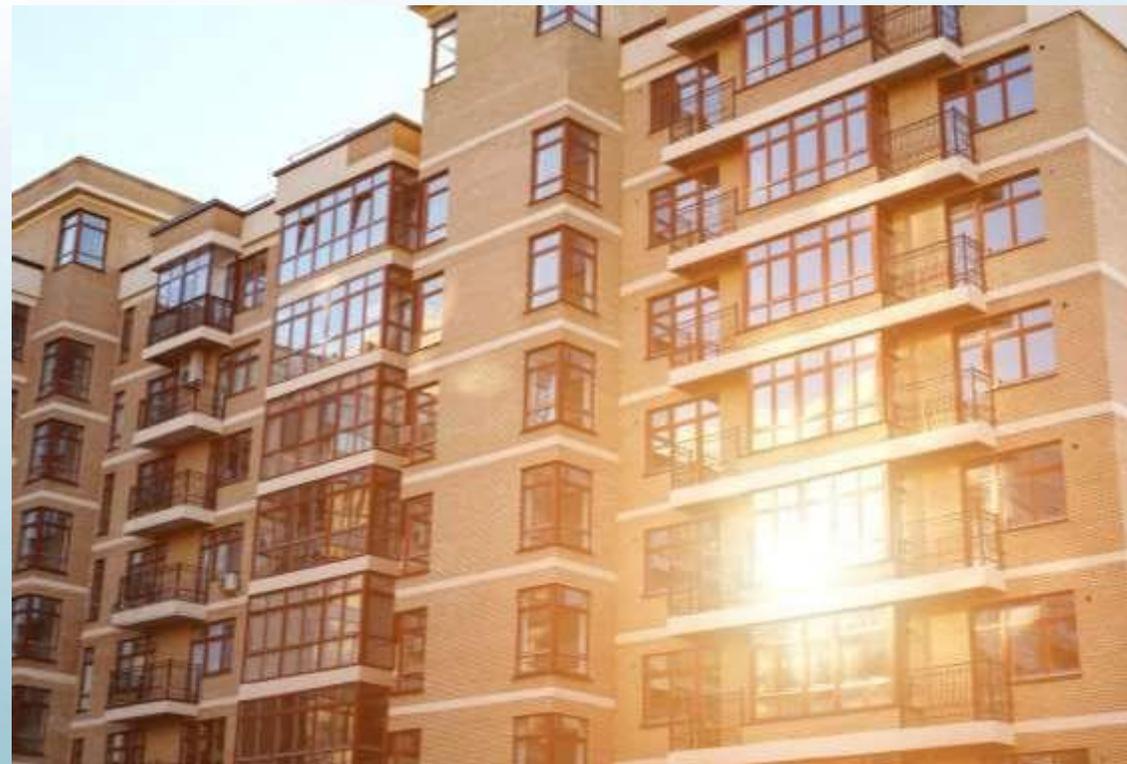
Ezio Gaiottino

CONTESTO DI MERCATO

CONDOMINIO: LO STATO DEGLI IMMOBILI IN ITALIA

Il patrimonio immobiliare nazionale è composto da oltre 63 milioni di unità immobiliari, di cui oltre 34 milioni (il 54 per cento) sono abitazioni.

Si stima, inoltre, che i condomìni siano oltre 1.200.000, mentre, secondo una ricerca della Confederazione europea delle professioni immobiliari (CEPI), il numero degli amministratori di condominio è pari a circa 300.000.



CONTESTO DI MERCATO

CONDOMINIO: IL MESTIERE DI AMMINISTRATORE

Questa professione acquista un particolare rilievo in relazione a due peculiarità del contesto italiano:

- 1 la vetustà degli edifici
- 2 la distribuzione della proprietà immobiliare.

Due elementi che pongono con forza **al centro della gestione del fabbricato l'amministratore di condominio**, diviso tra il ruolo di mediatore tra le diverse volontà e i diversi interessi degli inquilini e dei proprietari, di gestore della manutenzione del bene immobile, nonché di consulente e interprete delle misure che incentivano la riqualificazione dell'abitazione, con la gestione anche di consistenti flussi di denaro.



CONTESTO DI MERCATO

CAMBIAMENTO CLIMATICO E IMMOBILIARE

Il 53,7 per cento delle abitazioni ha più di quaranta anni. Un ulteriore 31 per cento del patrimonio abitativo è stato edificato nel ventennio successivo e il 7,4 per cento nel periodo 1991- 2000; soltanto il restante 7,69 per cento del patrimonio abitativo era stato edificato dopo il 2001.

Questo significa che più della metà delle abitazioni in Italia sono obsolete, vecchie e perciò più vulnerabili al **peso degli agenti atmosferici**. Alluvioni, piogge, siccità, coste che si erodono: **gli effetti del cambiamento climatico possono costituire altrettanti rischi per il valore degli immobili.**

Font:
https://www.istat.it/it/files/2012/12/volume_popolazione-legale_XV_censimento_popolazione.pdf



CONTESTO DI MERCATO

LE VERTENZE CONDOMINIALI

Gli italiani spendono qualcosa come 250 milioni di euro l'anno per liti condominiali che includono anche le spese legali sostenute per vertenze connesse alle parti comuni del fabbricato o per il recupero delle spese condominiali nei confronti dei condomini morosi.

Con la nascita del «Superbonus» sono inoltre nate molteplici **controversie relative agli incentivi per lavori di edilizia.**



Fonte: ricerca Living in Europe, curata per conto della società EOn, su un campione di 8mila persone residenti in otto nazioni europee

GLOBALE FABBRICATI

L'assicurazione dei condomini continua ad essere per Reale Mutua uno dei principali settori di interesse e vede la nostra Compagnia come uno dei leader di questo mercato ed un sicuro punto di riferimento per i principali interlocutori.

E' IL CONTRATTO DI ASSICURAZIONE DEDICATO ALLA COPERTURA DEI RISCHI RELATIVI ALLA PROPRIETÀ DEI FABBRICATI (DANNI DIRETTI E DANNI INDIRETTI) COSTITUITI IN CONDOMINIO O UNICHE PROPRIETÀ.

Il bene assicurato deve essere un fabbricato (costituito in condominio o di proprietà unica) costituito da più di un'unità immobiliare. Il fabbricato deve essere adibito prevalentemente a civile abitazione, studi professionali o uffici.



Globale Fabbricati

Il Contraente (normalmente tramite un amministratore di stabili professionista) che sceglie la polizza Globale Fabbricati, desidera **tutelarsi** in qualità di proprietario dei danni che il **fabbricato potesse subire sia in conseguenza di danni diretti quali Incendio, Eventi Atmosferici (anche di carattere catastrofe come terremoti o alluvioni) Atti dolosi di terzi, danni dovuti a perdite d'acqua conseguenti a rottura di tubazioni, sia per danni che possano subire persone terze o cose di terzi.**



Globale Fabbricati

Globale Fabbricati tutela:

- proprietari di fabbricati dai danni subiti dal fabbricato (es. Incendio)
- proprietari di fabbricati per danni causati a terzi
- conduttori (proprietari o inquilini) dell'alloggio da eventuali danni prodotti a terzi (es. danni al soffitto dell'alloggio sottostante per la fuoriuscita di acqua dalla lavatrice)



Globale Fabbricati

Sezioni:

- Definizioni
- Condizioni generali
- Danni ai beni che comprende le garanzie: Incendio, Cristalli e Furto
- Danni a terzi
- Danni da acqua
- Danni catastrofali
- Tutela legale
- Assistenza



GLOBALE FABBRICATI

SEZIONI	GARANZIE "BASE"	CONDIZIONI FACOLTATIVE
Danni ai beni	<ul style="list-style-type: none">IncendioCristalliFurto	<ul style="list-style-type: none">Eventi socio-politiciEventi atmosfericiFenomeno elettricoIncendio del ContenutoImpianti per la produzione di energie rinnovabili
Danni a terzi	<ul style="list-style-type: none">RC verso terzi (R.C.T.)RC verso prestatori di lavoro (R.C.O.)	<ul style="list-style-type: none">R.C. dei conduttori di alloggiR.C. professionale dell'amministratore del condominio
Danni da acqua	<ul style="list-style-type: none">Danni materiali e diretti al fabbricatoDanni a terzi	Ricerca del guasto in seguito a spargimento di acqua
Tutela legale	-	<ul style="list-style-type: none">Controversie nei confronti di condòmini morosiControversie relative al d.lgs. 81 del 09/04/2008Controversie relative a incentivi per lavori di edilizia
Assistenza	-	-



LA POLIZZA GLOBALE FABBRICATI PROTEGGE



L'intera costruzione edile comprese le sue pertinenze quali cantine, tettoie, box auto, recinzioni, cancelli, muri di contenimento e simili.

Sono inoltre comprese

- piscine ed altri impianti sportivi ad uso privato
- Centrale termica o caldaia murale, serbatoi e attrezzature fisse per gli impianti termici e idraulici, condizionatori
- Porte (anche interne), finestre, tappezzerie, moquettes (e simili)
- Impianti di allarme, antenne
- Affreschi e statue (privi di valore artistico).

NON RIENTRANO NELLA DEFINIZIONE DI FABBRICATO GLI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIE RINNOVABILI, L'AREA, I PARCHI, I GIARDINI, GLI ALBERI E LE PAVIMENTAZIONI ALL'APERTO.

GLOBALE FABBRICATI



Destinazione del fabbricato

2/3



Abitazioni civili, uffici, studi

1/3



No teatri, cinema, locali notturni,
industrie, empori, supermercati

Norme giuridico-amministrative

INDICIZZAZIONE DEL CONTRATTO

- Adeguamento ISTAT
- Adeguamento minimo 2%
- Premio adeguato a scadenza annuale

RINUNCIA ALLA SURROGA

- Persone di cui deve rispondere l'assicurato
- Soci Reale Mutua

A - EVENTI SOCIO-POLITICI

Reale Mutua indennizza i danni materiali e diretti causati al *fabbricato*, verificatisi in conseguenza di atti vandalici o dolosi di terzi, compresi quelli conseguenti a scioperi, tumulti popolari, sommosse, atti di sabotaggio, *atti di terrorismo*.

Reale Mutua non indennizza i danni:

- a) di inondazione o frana conseguenti agli eventi socio-politici suindicati;
- b) verificatisi nel corso di confisca, sequestro, requisizione dei *beni assicurati* per ordine di qualunque Autorità o in occasione di serrata;
- c) di scritte o imbrattamento;
- d) avvenuti nel corso di occupazione non militare che si protragga per più di 5 giorni consecutivi;
- e) subiti da *lastre*;
- f) di contaminazione nucleare e/o biologica e/o chimica e/o radioattiva verificatasi in conseguenza di *atti di terrorismo*;
- g) di *rapina*, estorsione, saccheggio o imputabili ad ammanchi di qualsiasi genere; di *furto* (salvo quanto previsto al punto 6.1.B.2 "Rischio assicurato").

I danni verificatisi in conseguenza di *atti di terrorismo*, diversi da quanto indicato al precedente punto f), sono garantiti entro il *limite di indennizzo del 50% della somma assicurata per il fabbricato*.

Globale Fabbricati

B - EVENTI ATMOSFERICI

Reale Mutua indennizza i danni materiali e diretti causati al *fabbricato* (compresi i *fabbricati* aperti da uno o più lati, le pavimentazioni all'aperto, le tettoie e le tende rigidamente fissate al *fabbricato*) da:

- 1) grandine, vento e quanto da esso trasportato, quando detti eventi siano caratterizzati da violenza riscontrabile dagli effetti prodotti su una pluralità di beni posti nelle vicinanze;
- 2) bagnamento verificatosi all'interno del *fabbricato* purché conseguente e avvenuto contestualmente a rotture o lesioni provocate al tetto, alle pareti o ai *serramenti* dalla violenza degli eventi di cui al punto 1).



Reale Mutua non indennizza i danni causati da:

- a) intasamento, traboccamento, rottura o rigurgito di grondaie, pluviali o altri sistemi di scarico;
- b) accumulo esterno di acqua, formazione di ruscelli, fuoriuscita dalle usuali sponde di corsi o specchi d'acqua;
- c) mareggiata e penetrazione di acqua marina;
- d) gelo, cedimento o franamento del terreno.

Gli eventi di cui ai punti a), b), c), d) che precedono sono esclusi anche se conseguenti a grandine, vento e quanto da esso trasportato e anche qualora abbiano comportato rotture o lesioni al tetto, alle pareti o ai *serramenti*.

Reale Mutua non indennizza i danni subiti da:

- e) recinti non in muratura, piscine, lampioni, insegne e simili installazioni esterne, antenne ad uso privato di singole unità immobiliari; si intendono invece comprese in garanzia le antenne di uso comune fra le unità immobiliari del *fabbricato*;
- f) vetrate e lucernari in genere, limitatamente ai danni causati da vento e quanto da esso trasportato; si intendono pertanto compresi i danni causati da grandine e i danni da bagnamento, derivanti da rotture e lesioni causate da grandine e subite dal tetto o dalle pareti, di cui al punto 2) di questa condizione facoltativa;
- g) *fabbricati* incompleti nelle coperture (anche se per temporanee esigenze di ripristino), capannoni pressostatici, tendotensostrutture e simili, baracche in legno o plastica;
- h) lastre di fibrocemento o cemento amianto, manufatti di materia plastica (eccetto i *serramenti*, le tapparelle e le coibentazioni delle pareti esterne) per effetto di grandine;
- i) beni all'aperto, salvo serbatoi e impianti fissi.

Questa garanzia opera con applicazione dello *scoperto* e del relativo minimo indicati sul *modulo di polizza* per ogni *sinistro*.

Limitatamente ai *fabbricati* aperti da uno o più lati o incompleti nei *serramenti*, alle tettoie e alle tende rigidamente fissate al *fabbricato*:

- per i danni conseguenti a vento e quanto da esso trasportato la percentuale dello *scoperto* indicata sul *modulo di polizza* è elevata al 30%, fermo il minimo indicato sul *modulo di polizza*;
- sono comunque esclusi i danni subiti da lastre in fibrocemento o cemento amianto, manufatti in materia plastica, *serramenti*.

Limitatamente alle antenne di uso comune fra le unità immobiliari del *fabbricato*, la garanzia opera con il *limite di indennizzo* di € 1.500 per *sinistro*.

Limitatamente a *serramenti*, tapparelle realizzati in materiale plastico e pareti esterne del *fabbricato* che presentino coibentazioni (c.d. cappotto termico), la garanzia opera previa applicazione di uno *scoperto* del 20% con il minimo di € 1.000 e con il *limite di indennizzo* di € 30.000 per *sinistro* e per *annualità assicurativa*.

C - FENOMENO ELETTRICO

Reale Mutua indennizza i danni materiali e diretti causati da *fenomeno elettrico* agli impianti al servizio del *fabbricato* considerati immobili per natura o destinazione, compresi citofoni e videocitofoni (anche se posti su muri di cinta o cancelli all'esterno del *fabbricato* stesso), impianti di prevenzione, di allarme e di segnalazione.

Reale Mutua non indennizza i danni:

- a) a tubi, valvole elettroniche e altre fonti di luce, salvo che i danni siano connessi a *sinistri* indennizzabili verificatisi ad altre parti del *fabbricato*;
- b) causati da difetti di materiali e di costruzione o dovuti a usura o manomissione;
- c) per i quali deve rispondere, per legge o per contratto, il costruttore, il venditore o il locatore dei *beni assicurati*;
- d) agli impianti di erogazione di energia elettrica e telefonici di proprietà delle aziende erogatrici.

Questa garanzia opera con la *franchigia* indicata sul *modulo di polizza* e con il *limite di indennizzo*, per *annualità assicurativa*, del 3% della *somma assicurata* per il *fabbricato*; gli impianti al servizio delle piscine sono comunque garantiti con il *limite di indennizzo* di € 5.000 per *sinistro*.

NOVITÀ IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIE RINNOVABILI



Se per il fabbricato sono attivate le Condizioni facoltative A "Eventi socio-politici", B "Eventi atmosferici", C "Fenomeno elettrico", nonché la Sezione Danni da Acqua, esse sono operanti anche per **I DANNI MATERIALI E DIRETTI CAUSATI AGLI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIE RINNOVABILI** al servizio del fabbricato (e per i danni a terzi da spargimento di liquidi in essi contenuti).



DANNI A TERZI (DIVERSI DA SPARGIMENTO D'ACQUA) PROVOCATI DAGLI IMPIANTI.

Garanzia sempre compresa, indipendentemente da condizione facoltativa.

D - INCENDIO DEL CONTENUTO

Reale Mutua indennizza i danni materiali e diretti causati al *contenuto* assicurato da *incendio, esplosione e scoppio*. Questa garanzia è prestata a *primo rischio assoluto* ed opera, per ogni unità immobiliare, con il *limite di indennizzo di € 5.000 per annualità assicurativa*.

Ai fini di questa Condizione facoltativa, per unità immobiliare si intende:

- il singolo appartamento destinato a civile *abitazione o studio*;
- il singolo locale (o singolo insieme di locali tra loro internamente comunicanti) destinato ad una distinta attività commerciale o artigianale, facente parte del *fabbricato* indicato sul *modulo di polizza* (esclusi i locali di pertinenza non comunicanti).

Reale Mutua non indennizza i danni causati da:

- a)** atti vandalici o dolosi, salvo i casi di colpa grave e dolo indicati al punto 6.1 "Rischio assicurato" ultimo capoverso;
- b)** scioperi, tumulti popolari, sommosse, atti di sabotaggio, *atti di terrorismo*.

La garanzia è prestata sul presupposto che siano assicurate tutte le unità immobiliari esistenti nel *fabbricato* indicato sul *modulo di polizza*. Qualora, al momento del *sinistro*, il numero di tali unità immobiliari risulti superiore a quello indicato sul *modulo di polizza*, Reale Mutua risponde del danno di ogni singola unità immobiliare in proporzione al rapporto tra il numero di unità immobiliari indicato sul *modulo di polizza* e il numero di unità immobiliari effettivamente esistenti nel *fabbricato*.

11.1 RISCHIO ASSICURATO

A - LASTRE PERTINENTI ALLE PARTI COMUNI

Reale Mutua rimborsa le spese sostenute per la sostituzione delle *lastre* assicurate pertinenti alle parti di uso comune del *fabbricato* costituito in condominio, dovuta a rottura per qualunque causa non espressamente esclusa al punto 13.1 "Rischi sempre esclusi"; sono compresi i costi di trasporto e di installazione.

Se il *fabbricato* non è costituito in condominio, per parti comuni si intendono le parti di uso comune alle singole unità immobiliari.

Gli eventi sono garantiti anche se causati:

- 1) con colpa grave del *Contraente*, dell'*Assicurato*, dei familiari con loro conviventi o delle persone di cui il *Contraente* o l'*Assicurato* debbano rispondere a norma di legge;
- 2) con dolo delle persone di cui il *Contraente* o l'*Assicurato* debbano rispondere a norma di legge;
- 3) da cicloni, uragani, trombe d'aria, bufere e grandine, sino alla concorrenza del 50% della *somma assicurata*.

La garanzia è prestata con il *limite di indennizzo* di € 2.000 per singola *lastra*.

B - LASTRE PERTINENTI ALLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI (assicurate solo se esplicitamente indicato sul *modulo di polizza*)

La garanzia di cui al precedente punto A opera anche per le *lastre* di finestre e porte finestre pertinenti alle singole unità immobiliari.

GARANZIA INCENDIO

VALORE INTERO



SOTTOASSICURAZIONE

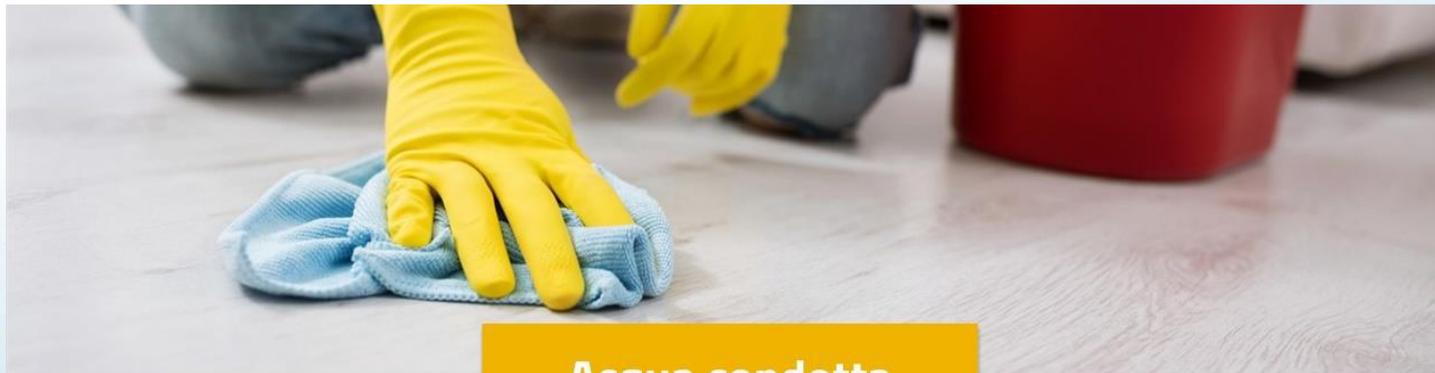
Regola proporzionale
oltre 10%



Garanzie sezione Danni a terzi

- Proprietari e gli inquilini del fabbricato/condominio
- Dipendenti del condominio
- Amministratore condominiale





Acqua condotta

- ✓ **DANNI MATERIALI DIRETTI AL FABBRICATO** (murature, intonaci, tinteggiature, pavimenti, moquettes e simili)
- ✓ **DANNI DA BAGNAMENTO A TERZI** (Garanzia di responsabilità)
- ✓ **RICERCA GUASTO E RIPARAZIONE DELLA CONDUTTURA LESIONATA** (condizione facoltativa)

COSA ASSICURA LA POLIZZA?

- Danni materiali e diretti causati al fabbricato dallo spargimento di acqua
- Perdite del canone di affitto per inagibilità dei locali
- Danni cagionati a persone o cose in conseguenza di spargimento accidentale di acqua
- Danni derivanti da interruzioni o sospensioni, totali o parziali, di attività industriali, commerciali, artigianali, agricole o di servizi

- Umidità/stillicidio/insalubrità
- Insufficiente smaltimento acque piovane
- Rotture causate da gelo
- Trabocco o rigurgito rete fognaria pubblica
- Derivanti da piscine e relativi impianti



Definizioni

TERREMOTO

Sommovimento brusco e repentino della crosta terrestre dovuto a cause endogene

INONDAZIONE, ALLUVIONE

Fuoriuscita d'acqua e quanto da essa trasportato dalle usuali sponde di corsi d'acqua e/o di bacini naturali od artificiali

ALLAGAMENTO

Afflusso di acqua piovana e quanto da essa trasportato in un luogo normalmente asciutto

Assistenza legale gratuita

Costi indennizzati:

- Spese per il legale incaricato della gestione della vertenza
- Indennità spettanti all'Organismo di Mediazione
- Spese per il legale della controparte, nel caso di soccombenza
- Spese per l'intervento del Consulente Tecnico d'ufficio e Consulente Tecnico di parte e di periti
- Spese di giustizia
- Compensi dell'avvocato per la querela
- Compensi dell'avvocato domiciliatario
- Spese per l'arbitrato
- Spese di investigazione difensiva penale



CONTROVERSIE CON I CONDOMINI MOROSI

- Sostenere le controversie del condominio per il recupero delle quote condominiali nei confronti dei condomini morosi
- Solo quando il valore della lite supera i 250 € ed è inferiore a 52.000 €

CONTROVERSIE RELATIVE AL D.LGS. 81 DEL 09/04/2008

CONTROVERSIE RELATIVE A INCENTIVI PER LAVORI DI EDILIZIA

(non presente nel fascicolo ma contrattualizzata su allegato)

SEZIONE TUTELA LEGALE



Permette di tutelarsi per eventuali spese legali giudiziali o extragiudiziali a cui può andare incontro il condominio assicurato.



**E' pensata solo per i
Condomini .**

**Rimangono esclusi i
fabbricati avente
unico proprietario**



**Valore in lite
vertenze
contrattuali: oltre
500 € senza limite
massimo**



**Garanzia facoltativa
«Superbonus»
(controversie
relative a incentivi
per lavori di
edilizia)**

PRESTAZIONI DI ASSISTENZA IN SEGUITO A URGENZE TRAMITE L'INVIO DI ARTIGIANI DEDICATI (FABBRO, FALEGNAME, ...).

- Ampiezza temporale della garanzia: Assistenza H24, 7 giorni su 7
- Idraulico: solo per singole unità abitative
- Fabbro / falegname / elettricista: singole unità abitative + parti comuni
- Nuova prestazione: pernottamento in hotel se casa inagibile



Individuazione dei rischi: la check list

- Età** dell'edificio
- Caratteristiche costruttive** del fabbricato
- Numero** dei condomini
- Utilizzo eventuale di **dipendenti** e collaboratori
- Altre attività** svolte nell'edificio e relativa superficie occupata
- Frequenza della **manutenzione** ordinaria e straordinaria agli impianti (caldaia, ascensori, impianti di scarico, ecc)
- Rispetto della **norme sulla sicurezza** previste nel D.Lgs. 81/08
- Polizze** in corso
- Sinistri** precedenti

Un esempio

LA MAPPA DEI RISCHI DEL CONDOMINIO

