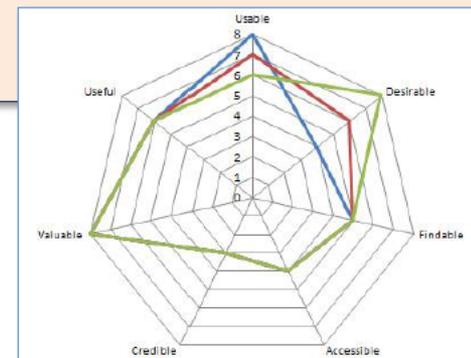


Individuazione dei rischi: la check list

- 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



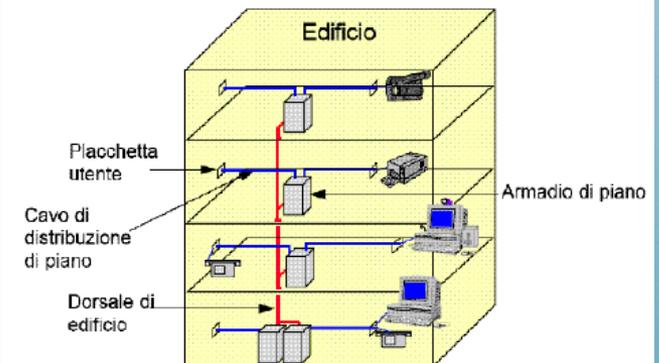
Condominio: le parti comuni

- ❑ **Pilastr**i, travi portanti, facciate
- ❑ Aree destinate a **parche**ggio e **i sottotetti** destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune
- ❑ Sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per la **ricezione radiotelevisiva** e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo

Distinzione tra singola proprietà e parti comuni

- ❑ **Impianti centralizzati**: parte comune **fino al punto di diramazione** ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini
- ❑ **Impianti unitari**: parte comune **fino al punto di utenza**, salvo quanto disposto dalle normative di reti pubbliche

Art.1117 C.C.



La responsabilità del Condominio

Il condominio è **responsabile verso terzi** (persone o enti estranei al condominio stesso), **ma anche rispetto ai singoli condomini, per i danni arrecati e per la violazioni di norme oltre che di tutti i debiti contratti dal condominio stesso per le parti comuni e la loro gestione.**

Non è responsabile se un debito o un danno a terzi riguardano un bene di singoli condomini.

Se un impianto (per es.: lo scarico dell'acqua) si rompe, la responsabilità del condominio si estende **solo al tratto comune**, mentre quella del proprietario riguarda il tratto che parte da quello comune per raggiungere il proprio appartamento.

In caso di insolvenza di un condomino per la sua quota parte di una spesa condominiale, **il condominio paga anche la quota del condomino moroso**, salvo rivalersi successivamente su di lui.



Le responsabilità dell'Amministratore

Le responsabilità che fanno capo all'Amministratore riguardano le parti comuni del condominio e i relativi adempimenti



- Deve **applicare le delibere** dell'Assemblea e curare il **rispetto del Regolamento di Condominio**, chiamare in causa i morosi, provvedere nell'imminenza di pericoli conosciuti ecc.
- Ha la responsabilità quale **sostituto di imposta** per i dipendenti del Condominio, e in materia di Sicurezza del Condominio
- Può essere chiamato in causa per **inadempienze commesse** da un singolo proprietario, da tutto il condominio o da persone o enti estranei (per esempio un fornitore, lo Stato, l'Inps).
- È responsabile in solido con il Condominio** in caso di infortuni ed eventi in genere causati da inadempimenti e/o da malfunzionamenti di impianti condominiali di cui deve garantire la sicurezza.

Obblighi per le professioni non regolamentate

- Obbligo di indicare al cliente lo status di professionista non regolamentato
- Se il professionista fa parte di una **Associazione** e ne utilizza il marchio per la propria qualificazione professionale deve fornire al cliente le seguenti informazioni

- 
- Il Codice di condotta dell'Associazione
 - L'elenco degli iscritti, aggiornato annualmente
 - Le sedi dell'Associazione sul territorio nazionale
 - La presenza di una struttura dedicata alla formazione permanente
 - L'eventuale Certificazione di qualità dell'Associazione



L'Amministratore non è obbligato a stipulare una polizza di RC Professionale.

Se l'assemblea condominiale lo richiede è tenuto però alla sottoscrizione di una polizza a copertura dei **danni patrimoniali** cagionati a terzi a seguito di un proprio comportamento colposo

Assicurazione: beni comuni e proprietà esclusive

La polizza ha lo scopo di evitare danni patrimoniali ai condomini in caso di sinistro

Nel condominio coesistono beni di proprietà esclusiva dei condomini (appartamento, box) e parti comuni (tetto, scale, ascensore, ecc.)

La competenza dell'Assemblea in merito alla stipula di polizze assicurative dovrebbe essere limitata alle sole parti comuni.

Comunque è prassi comune la stipulazione di una polizza per i danni che il Condominio potrebbe subire per l'intero fabbricato, comprese le unità immobiliari di proprietà esclusiva.

Il premio pagato dal Condominio per l'assicurazione del fabbricato è ripartito tra tutti i condomini assicurati in proporzione alla loro quota di proprietà.



La polizza Globale Fabbricati

È la polizza
multirischi
indispensabile
per superare
o ridurre le
conseguenze
dannose di un
evento legato
al Condominio



- Danni ai beni:**
 - ❖ Garanzia Incendio del fabbricato
 - *Eventi sociopolitici*
 - *Eventi atmosferici*
 - *Fenomeno elettrico*
 - ❖ Garanzia Incendio del contenuto
 - ❖ Garanzia Cristalli
- Danni a terzi:**
 - ❖ RCT dei conduttori
 - ❖ R.C. professionale dell'Amministratore
- Danni da acqua**
 - ❖ Ricerca del guasto
- Tutela legale**
- Assistenza**

**Le sezioni
del contratto**

Le pertinenze del Fabbricato

La definizione di fabbricato nelle polizze del Gruppo Reale comprende le “pertinenze”, ma fra queste si **escludono** “l’area, i parchi, i giardini, gli alberi e le pavimentazioni all’aperto”.

Questi enti non sono quindi soggetti ad indennizzo in caso di danneggiamento a seguito di uno degli eventi assicurati con le garanzie di polizza.

Pertinenze: cose destinate in modo durevole a servizio o ornamento di un’altra cosa



Gli atti e i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze se non è diversamente disposto

Art 817 e 818 cc

Al contrario, i danni causati da questi enti sono compresi nella garanzia

Responsabilità Civile verso Terzi (RCT)

La garanzia opera per la responsabilità civile dell’Assicurato nella sua qualità di:

«proprietario del fabbricatononché di parchi, giardini, alberi e aree scoperte (non gravate da servitù pubblica), purché tutti di pertinenza del fabbricato»



SEZIONE CATASTROFALI

Le garanzie di questa Sezione sono operanti solo se espressamente richiamate sul *modulo di polizza* e solo in relazione ai *beni assicurati* per i quali sono state richiamate.

Resta ferma l'efficacia del punto 33 "Che cosa non è assicurato".

In caso di *sinistro* verranno applicati *franchigie, scoperti e limiti di indennizzo* indicati nella Sezione, salvo se diversamente precisato in *polizza*.



31. CHE COSA POSSO ASSICURARE

31.1 RISCHIO ASSICURATO - GARANZIA TERREMOTO

Reale Mutua indennizza l'*Assicurato* dei danni materiali – compresi quelli di *incendio, esplosione, scoppio* – direttamente causati ai *beni assicurati* per effetto di *terremoto*.

La garanzia opera con l'applicazione di *franchigie, scoperti e limiti di indennizzo* riportati sul *modulo di polizza*.

31.2 RISCHIO ASSICURATO - GARANZIA INONDAZIONE, ALLUVIONE, ALLAGAMENTO

Reale Mutua indennizza l'*Assicurato* dei danni materiali – compresi quelli di *incendio, esplosione, scoppio* – direttamente causati ai *beni assicurati* per effetto di *Inondazione, Alluvione e Allagamento* in genere, anche se tali eventi sono causati da *terremoto*.

La garanzia opera con l'applicazione di *franchigie, scoperti e limiti di indennizzo* riportati sul *modulo di polizza*.

Relativamente ai locali interrati o seminterrati e agli impianti fissi al loro interno, la garanzia opera con il *limite di indennizzo* pari al 5% della *somma assicurata* con il massimo di € 100.000.

IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIE RINNOVABILI

- Impianto fotovoltaico
Macchinario comprensivo di supporti, staffe, moduli fotovoltaici, inverter, apparecchiature di controllo o rilevazione, linee di distribuzione o trasmissione di energia e relativi sistemi di allarme.
- Impianto solare termico
Macchinario comprensivo di supporti, staffe, moduli di scambiatori di calore, apparecchiature di controllo o rilevazione, linee di distribuzione dell'acqua sino all'unione con l'impianto idrico del *fabbricato*.

6. CHE COSA POSSO ASSICURARE



6.1 RISCHIO ASSICURATO

6.1.1 GARANZIA PER L'ATTIVITA' PROFESSIONALE

Reale Mutua tiene indenne l'Assicurato di quanto sia tenuto a pagare quale civilmente responsabile, a sensi di legge, a titolo di risarcimento (capitale, interessi e spese) per *danni e perdite pecuniarie* involontariamente cagionati a terzi, nell'esercizio dell'attività professionale descritta sul *modulo di polizza*, svolta nei limiti previsti dalle leggi che regolamentano la professione stessa.

L'assicurazione opera anche per la partecipazione a corsi di formazione, convegni, congressi; per la pubblicazione di testi o articoli professionali.

L'assicurazione comprende anche la responsabilità civile dell'Assicurato per:

- a) la convocazione dell'assemblea dei condomini e l'esecuzione delle delibere da essa approvate;
- b) la disciplina dell'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune;
- c) la riscossione dei contributi e l'erogazione delle spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni degli edifici condominiali amministrati e per l'esercizio dei servizi comuni;
- d) il compimento degli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni degli edifici condominiali amministrati;
- e) la redazione del rendiconto annuale di gestione;
- f) l'esecuzione degli adempimenti fiscali del condominio e cura dei registri condominiali;
- g) la rappresentanza del condominio, anche giudiziale, nei limiti dei suoi poteri previsti dalla legge o conferiti dall'assemblea;
- h) la committenza di lavori di straordinaria manutenzione degli edifici condominiali da lui amministrati. Tale estensione comprende la responsabilità civile dell'Assicurato per fatto degli appaltatori cui è stata affidata l'esecuzione dei lavori, fermo il diritto di rivalsa di Reale Mutua nei confronti degli appaltatori medesimi.

Per questa garanzia, fermo il *massimale* per *sinistro* indicato sul *modulo di polizza*, Reale Mutua non è impegnata, per ciascun *anno assicurativo*, per somma superiore al doppio di detto *massimale* e comunque per somma superiore a € 5.000.000.

Tale garanzia è operante purché:

- i lavori siano stati regolarmente approvati dall'assemblea condominiale;
- l'Assicurato non interferisca nell'organizzazione, direzione ed esecuzione dei lavori medesimi, né fornisca attrezzature o mezzi di qualunque genere.

Relativamente alla responsabilità di committente ai sensi del D.Lgs. 81/2008, la garanzia opera sempreché:

1. siano stati designati, se previsti per legge o per delibera assembleare, il coordinatore della sicurezza in fase di progettazione (CSP) e il coordinatore della sicurezza per l'esecuzione dei lavori (CSE);
2. dall'evento siano derivati in capo al danneggiato la morte o lesioni personali gravi o gravissime, così come definite dall'art.583 del Codice Penale;

e per:

- i) fatto doloso o colposo delle persone *addette* al suo *studio*, ivi compresi i praticanti, nonché per la loro responsabilità civile personale;
- j) fatto di altri professionisti non appartenenti al suo *studio* dei quali egli si avvalga per realizzare le proprie prestazioni professionali;
- k) sanzioni, multe, ammende inflitte ai propri clienti per comportamenti colposi a lui imputabili;
- l) violazione delle norme sulla tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento di dati personali, *sempreché* l'Assicurato abbia adempiuto agli obblighi e alle prescrizioni minime di sicurezza disposte dalla legislazione stessa; questa garanzia è prestata con un *limite di indennizzo* pari al 10% del *massimale* indicato sul *modulo di polizza* per *sinistro* e per *anno assicurativo*;
- m) perdita, distruzione, deterioramento di atti, documenti o titoli non al portatore, anche se derivanti da furto, rapina, incendio; questa garanzia è prestata con un *limite di indennizzo* pari al 30% del *massimale* indicato sul *modulo di polizza*, con il massimo di € 500.000, per *sinistro* e per *anno assicurativo*;
- n) mancato o ritardato inizio, interruzione o sospensione di attività industriali, commerciali, agricole o di servizi, *purché* in conseguenza di *sinistro* indennizzabile a termini di *polizza*; questa garanzia è prestata con un *limite di indennizzo* di € 250.000 per *sinistro* e per *anno assicurativo*;
- o) svolgimento di incarichi di consulente tecnico d'ufficio nominato dall'autorità giudiziaria o di consulente tecnico di parte;
- p) incarichi di mediatore, come definito dal D. Lgs. 28/2010, limitatamente alle vertenze su materie rientranti nelle proprie competenze professionali;
- q) funzioni di arbitro, svolte ai sensi degli artt. 806 e successivi del Codice di Procedura Civile. Restano escluse le funzioni arbitrali esercitate in controversie di natura societaria o amministrativa o da soggetti che non abbiano i sufficienti requisiti di terzietà e imparzialità;
- r) attività di elaborazione e trascrizione di dati per mezzo di apparecchiature elettroniche svolte anche da società o enti, diversi dall'Assicurato;
- s) gli incarichi di Responsabile dei Lavori ai sensi del D.lgs. 81/2008 svolti esclusivamente per i condomini da lui amministrati.

