

# Polizza del Condominio: come arrivare ad una scelta consapevole, non pensando solo al prezzo

di  
Valentina Pietrobon

L'assemblea è l'organo deliberante del condominio e in essa si assumono tutte le decisioni che riguardano il "vivere insieme": si discute e si delibera sulle parti comuni e sui servizi di cui è dotato l'edificio, si nomina e revoca l'amministratore, si approvano i rendiconti, e si discute anche di coperture assicurative..

Quando in Assemblea viene portata all'ordine del giorno la scelta della polizza assicurativa, sarebbe opportuno, nell'interesse primario dei condomini che diventeranno i futuri assicurati, che la discussione si focalizzasse su alcuni aspetti qualificanti del prodotto, e non sulla mera ricerca del prezzo più basso.

Facciamo un passo indietro.

Diversamente da quanto avviene nei Paesi anglosassoni, abituati a considerare il rischio un'eventualità i cui effetti possono stemperarsi condividendoli con il resto della collettività, l'importanza di assicurarsi è spesso sottovalutata nel nostro Paese, caratterizzato da una cultura principalmente fatalista per la quale l'evento dannoso rappresenta una casualità difficilmente governabile.

Nel nostro Paese, e in più in generale nei paesi di origine latina, è ampiamente riconosciuto il fatto che tra i consumatori sia molto carente, per non dire assente, il livello di una corretta cultura assicurativa, per cui la stipula di contratti, obbligatori e non, sono vissuti dal cliente potenziale come un costo da sostenere e ammortizzare, piuttosto che un investimento da pianificare.

A queste considerazioni di carattere generale, si aggiunge una elevata diffidenza verso le Imprese di Assicurazione, dovuta anche all'opinabile professionalità di alcuni intermediari, a politiche di marketing talvolta aggressive e non sempre finalizzate a soddisfare le reali esigenze del cliente, e a costi che in un mercato

liberalizzato da oltre vent'anni sono ad oggi di gran lunga superiori alla media europea.

Non vi è pertanto una corretta percezione dei rischi che quotidianamente possono compromettere anche in maniera significativa il tenore e la qualità di vita di una persona: per questi motivi le polizze vengono principalmente valutate in base al costo finale, senza soffermarsi su tutta una serie di fattori che determinano invece la reale ampiezza delle garanzie prestate.

Date queste premesse e valutazioni di carattere culturale, si comprende quanto sia ancora più complesso e delicato arrivare ad una scelta consapevole da parte di un'Assemblea, composta da una pluralità di persone portatrici di interessi, motivazioni e conoscenze diversificate, su quale copertura assicurativa scegliere per tutelare il proprio Condominio.

Partendo dal presupposto che nessun condomino per valutare l'adeguatezza di un prodotto assicurativo debba diventare un esperto di gestione dei rischi condominiali, proviamo a fornire alcuni suggerimenti e consigli utili quando si tratta di comparare diversi preventivi.

1. Verificare le dichiarazioni del Contraente.

Il punto di partenza di ogni preventivo è dato dalle dichiarazioni del Contraente, in questo caso l'Amministratore, circa la descrizione del rischio da assicurare, in questo caso il Fabbricato.

Gli elementi fondamentali che le Compagnie di Assicurazione tengono generalmente in considerazione per quotare una polizza riguardano pertanto le caratteristiche del Fabbricato, e nello specifico:

- Anno di costruzione del fabbricato
- Altezza di piano e/o numeri di immobili
- Eventuali interventi di ristrutturazione

degli impianti idrici, igienici e di riscaldamento

- Presenza nei fondo di attività commerciali e/o imprenditoriali che possono aumentare il rischio che si verifichino eventi dannosi
- Numero di sinistri verificatisi negli ultimi 3 anni

Una lettura attenta dei preventivi, fa spesso riscontrare dichiarazioni inesatte, incomplete e a volte anche false, che possono determinare significative differenze sul totale premio di polizza: è evidente che un Fabbricato costruito negli anni 50' sarà verosimilmente più soggetto a rischi di rottura di tubazioni, piuttosto di un Fabbricato costruito negli ultimi 10 anni. Un Fabbricato che nei fondi non segnala la presenza di attività commerciali sarà decisamente sottoposto a rischi inferiori di incendio, rispetto a un fabbricato che dichiara la presenza di un falegname.

Una puntuale verifica delle dichiarazioni rese dall'Amministratore sarà pertanto la prima attività di comparazione tra i diversi preventivi, per scongiurare il rischio che in caso di sinistro le Compagnie possano applicare scoperture in base a quanto previsto dagli articoli del Codice Civile circa le dichiarazioni inesatte e reticenti, rese con dolo, o colpa grave.

2. Verificare la congruità del valore di ricostruzione a nuovo del Fabbricato.

Il costo di ogni polizza è determinato dal valore del bene che si intenda assicurare. Nel caso di un Condominio si tratta del valore di ricostruzione a nuovo del Fabbricato, cioè quanto costerebbe ricostruire integralmente il bene se fosse distrutto.

Anche questo elemento rientra nelle dichiarazioni che l'Amministratore fornisce all'intermediario assicurativo per l'elaborazione del preventivo.

Questo dato è spesso difficile da ricostruire, a meno che il Fabbricato sia sta-

to costruito recentemente: il fatto che sia difficile, non vuol dire però che sia impossibile ovviare il rischio di assicurare il bene per un valore errato. Esistono diverse possibilità che l'Amministratore, sollecitato in primis dall'Intermediario assicurativo, dovrebbe portare all'attenzione dell'Assemblea:

- Stipulare polizze indicizzate, che ogni anno pertanto adeguano automaticamente le somme assicurate in base agli indici ISTAT;
- Verificare a seguito di un sinistro la stima del valore effettuata dal perito incaricato, ed adeguare contestualmente la polizza in caso di sotto assicurazione;
- Incaricare un tecnico per effettuare la stima del bene e aggiornare la polizza in caso di dubbi;

L'importanza dell'adeguatezza del valore del Fabbricato indicato in polizza è fondamentale in quanto determinerà tutti gli indennizzi futuri, ovvero le liquidazioni che la Compagnia effettuerà in caso di danni materiali e diretti al Fabbricato, che siano danni da incendio, da acqua, eventi atmosferici ecc.

3. Comparare non solo le garanzie offerte, ma anche gli scoperti, le franchigie.

La polizza Globale Fabbricati comprende per tutte le Compagnie di Assicurazione diversi quadri di garanzia, che corrispondono ai rischi per i quali si intende voler essere tutelati, a fronte del pagamento di un premio. I principali quadri sono:

- Incendio (che può comprendere i danni da acqua, le spese di ricerca e riparazione del guasto, gli eventi socio politici, gli eventi atmosferici, le lastre, il fenomeno elettrico, ecc)
- Responsabilità civile verso Terzi (che può comprendere i danni a terzi derivanti dalla proprietà, ma anche dalle conduzioni delle singole unità immobiliari)

- Tutela legale (rimborso delle spese legali entro un massimale stabilito in polizza)
- Responsabilità civile Professionale dell'Amministratore (che tutela l'Amministratore per i danni involontariamente cagionati a terzi che derivano dall'esercizio della professione).

Questo articolato e complesso elenco di garanzie determina il contenuto della polizza: fondamentale pertanto sarà la scelta dell'Assemblea di quali garanzie acquistare, cioè per quali rischi intende assicurarsi, trasferendoli in questo modo alla Compagnia di Assicurazione, che a fronte del pagamento del relativo premio, indennizzerà il Condominio al verificarsi degli eventi dannosi.

Per questo aspetto è fondamentale fare un ulteriore sforzo di analisi e comparazione, perché a parità di garanzie presenti nei diversi preventivi, le insidie non mancano.

Infatti è necessario analizzare non solo la presenza delle garanzie (controllare che siano presenti le medesime nei vari preventivi), ma soprattutto la portata delle stesse (comparare franchigie e scoperti). Sono questi due elementi che determineranno non se la Compagnia pagherà, ma quanto pagherà. Lo scoperto e la franchigia corrispondono infatti all'importo del danno, espresso rispettivamente in percentuale e cifra fissa, che resterà a carico dell'Assicurato in caso di sinistro: ovviamente più è alto l'importo di quanto sarà a carico del Condominio (più alta è la franchigia e/o lo scoperto), meno la garanzia costerà, e viceversa.

Cercando di tirare le fila di questo articolato insieme di ragionamenti e suggerimenti, si desume chiaramente che il costo finale di una polizza è dato dall'insieme di una serie diversificata di fattori che ad una lettura superficiale di un preventivo non possono essere colti.

Pertanto nell'ottica di un' accurata valutazione dell'esigenza di tutela, il fattore prezzo dovrebbe essere l'ultimo elemento di comparazione da effettuare.

Ancora molta strada rimane da fare in questa direzione: per questo motivo solo il diffondersi di una cultura assicurativa, e prima ancora di una cultura orientata alla prevenzione dei rischi, sarà di fondamentale importanza soprattutto in tempo di crisi, quando anche una semplice rottura di una tubazione, un incendio accidentale, se non coperti da un punto di vista assicurativo, possono provocare significative conseguenze economiche sul bilancio di una famiglia. D'altra parte non si può nemmeno trascurare il fatto che, proprio in un momento economicamente difficile, si può essere indotti ad operare tagli anche in ciò che potrebbe essere utile, come ad esempio una polizza.

Sarebbe pertanto utile sollecitare un confronto circa l'opportunità di introdurre coperture assicurative a tutela del patrimonio immobiliare privato e condominiale che abbiano la caratteristica dell'obbligatorietà come già si registra in altri Paesi Europei: il principio di una più estesa mutualità anche in questo comparto, potrebbe garantire non solo il contenimento dei costi ma anche maggiore controllo da parte dei preposti organi di vigilanza sull'operato delle Compagnie di Assicurazione, nell'ottica di una maggior tutela dei consumatori.