



GECOSEI

GESTIONE CONDOMINI SERVIZI IMMOBILIARI

di Giuseppina Napolitano

Piazza L. Spallanzani n. 11/B - 42019 Scandiano (RE)
Telefono 0522 851405 Fax 0522 1840907
Cell. Giusi 338 9532782 Ubaldo 339 7183616
www.gecosei.it info@gecosei.it info@pec.gecosei.it
C.F. NPLGPP77R42A5091 Partita IVA 02652830353



La polizza globale fabbricati

La **polizza globale fabbricati** presenta alcune peculiarità che la rendono unica nel suo genere, per cui riteniamo utile fornire alcune informazioni ai lettori.

Oggetto: La polizza globale è essenzialmente una assicurazione a copertura della responsabilità civile, per cui garantisce l'assicurato dalle richieste risarcitorie che potrebbero avanzare terzi danneggiati; ciò significa che non "copre" i danni accaduti alle cose dell'assicurato, ma tutela economicamente quest'ultimo da eventuali pretese di terzi.

L'elemento caratteristico della globale è che la polizza, pur essendo stipulata a livello condominiale, garantisce su tutte le parti dell'edificio, **comprese quelle private**, per cui l'amministratore agisce in duplice veste di rappresentante dei condomini collettivamente (per quanto riguarda i danni che potrebbero cagionare le parti comuni a terzi e condomini) ma anche di rappresentante dei condomini singolarmente (per i danni provocati da loro proprietà esclusive, quali rotture di poggiali, tubi privati ecc.). E' proprio tale fatto che dà luogo a equivoci e motivi di confusione quando sia necessario procedere in via giudiziaria, in quanto il condominio, pur risultando l'ente assicurato, può non essere responsabile del fatto dannoso e quindi non legittimato passivamente se le parti di edificio che hanno cagionato l'evento non sono condominiali ma private.

Fatti "coperti": la polizza interviene esclusivamente per "rotture accidentali". Detto termine viene interpretato dalle assicurazioni in senso restrittivo al fine di limitare i risarcimenti; in realtà, il termine "fatto accidentale" non significa fatto "non colposo" atteso che, in tale ipotesi, non sussisterebbe neppure responsabilità del danneggiante, trattandosi di caso fortuito per cui, con il termine "rottura accidentale" si deve intendere ogni fatto, non doloso o fortuito, riconducibile a responsabilità di uno o più condomini.

Danni da infiltrazioni: Le polizze globali, normalmente, coprono solamente i danni provocati da acqua condotta (tubature), mentre non coprono (normalmente per contratto) le infiltrazioni da avarie da parti comuni (tetto facciate ecc.); il motivo di tale esclusione è evidente; le assicurazioni vogliono evitare che i condomini omettano i lavori di rilevante entità in quanto, comunque, coperti da assicurazione. E' bene ricordare che le polizze, coprendo solo le rotture accidentali, solitamente tendono a opporre resistenze quando la rottura del tubo sia avvenuta per vetustà.

La "ricerca guasti": La ricerca guasti è una clausola accessoria alla polizza per la responsabilità civile; interviene a copertura delle spese necessarie alla ricerca della causa di infiltrazioni e conseguente ripristino dei luoghi manomessi. Come anticipato, si tratta di una garanzia accessoria alla responsabilità civile, per cui non interviene in assenza di danno risarcibile; paradossalmente, pertanto, in caso di rottura di un tubo, il condominio o il singolo devono sperare di avere provocato danni a qualcuno per poter ricevere un indennizzo sui lavori di ricerca e ripristino.

Termini per la richiesta: E' bene ricordare che, in caso di sinistro, è obbligatorio per legge procedere alla denuncia di sinistro all'assicurazione entro tre giorni dalla scoperta del fatto. Tale onere, che solitamente incombe sull'amministratore, può rappresentare obbligo del singolo il quale, qualora riceva una richiesta di risarcimento del danno, deve immediatamente darne notizia all'amministratore affinché proceda alla denuncia.

Modalità di risarcimento: solitamente, nelle ipotesi di intervento, vi è una franchigia, per cui



l'assicurazione, periziati i danni, sottrae dall'indennizzo una somma in percentuale (o forfettizzata); inoltre, vigendo il criterio proporzionale, rileva la somma complessiva assicurata per cui, se lo stabile è complessivamente assicurato per una somma inferiore al suo reale valore, l'indennizzo subirà un decremento proporzionale. Le somme non coperte dalla polizza sono dovute al danneggiato direttamente dal danneggiante (condòmino se il danno è provenuto da parte privata, condominio se da parte comune).

Accesso ai documenti: essendo ogni singolo condomino (nonostante rappresentato nella sottoscrizione della polizza dall'amministratore) titolare del contratto, lo stesso ha il diritto all'accesso ai documenti che lo vedono interessato (perizie quietanze ecc.) per cui, in caso di rifiuto da parte dell'ente assicuratore, potrà pretendere che gli sia data copia di quanto richiesto.

Quietanza: prima di procedere alla liquidazione dell'indennizzo o risarcimento, l'assicuratore, fa sottoscrivere al danneggiato o all'assicurato, una rinuncia ad ogni altra pretesa; nelle ipotesi di polizza fabbricati che, ripetiamo, copre il danneggiante dalle richieste di terzi, la quietanza è sottoscritta dall'amministratore che, con tale sottoscrizione, rinuncia a richiedere altre somme all'assicurazione. L'amministratore, rappresentando terze persone, dovrà prestare particolare attenzione prima di sottoscrivere la quietanza, soprattutto quando agisca per conto di un singolo condomino responsabile del danno. Quest'ultimo, infatti, qualora ricevesse un'ulteriore richiesta risarcitoria da parte del danneggiato non completamente soddisfatto dall'assicurazione, potrebbe chiedere i danni all'amministratore che ha accettato una somma minore, rinunciando ad ogni pretesa.

Avv. Paolo Gatto

Consulente legale A.P.P.C.

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano