

# Polizze condominio

Non sono obbligatorie e non sono tutte uguali. Ma possono tornare utili, soprattutto in caso d'incendio, allagamento, cortocircuito o danni a terzi.

**N**ella maggior parte dei casi sono state sottoscritte all'epoca della costruzione dell'edificio e poi rinnovate dagli amministratori in maniera quasi automatica. Parliamo delle polizze condominio (tecnicamente dette "polizze globale fabbricati"), cioè di quei contratti assicurativi che coprono i danni alle parti comuni, sia provocati all'interno del condominio, come ad esempio incendi, perdite all'impianto idrico oppure rottura dei vetri, sia causati dal fabbricato a terzi, come nel caso della caduta di un cornicione dal palazzo.

Importante essere assicurati su eventi di questo genere, ma altrettanto fondamentale è esserlo in maniera adeguata. Il nostro consiglio è quindi quello di chiedere all'amministratore condominiale una copia della polizza, innanzitutto per capire in relazione a che tipologia di danni si è coperti, ma anche per valutare i massimali, le franchigie e gli indennizzi stabiliti nel contratto. Se infatti il contratto è stato sottoscritto molti anni fa, potrebbe avere una franchigia bassa, ma purtroppo prevedere come indennizzo massimo una cifra oggi totalmente inadeguata a coprire eventuali spese molto costose. Ecco i risultati della nostra indagine.

## I risultati della nostra inchiesta

Abbiamo richiesto un preventivo alle 19 maggiori compagnie assicurative che propongono la polizza condominio per due tipologie di fabbricato, uno del valore di un milione di euro (15 unità abitative) e uno del valore di tre milioni di euro (30 unità).

Per ciascun edificio abbiamo poi chiesto il preventivo nell'ipotesi che questo sia nuovo o abbia 40 anni e che si trovi in tre città diverse, Milano, Roma e Napoli. Cinque compagnie (Posteassicura, Vittoria, Cattolica, Sara e Liguria) ci hanno risposto che il prodotto è "in fase di aggiornamento", mentre Carige e Zurich non ci hanno fornito alcuna informazione. Per quanto riguarda invece le rimanenti società, tutte hanno ricevuto un giudizio generalmente positivo (fa eccezione solo la polizza di Liguria, pur sufficiente nel complesso dell'offerta, carente però per quanto riguarda tempi e modalità dell'indennizzo), anche se la nostra scelta è andata su Fondiaria-Sai, prima a pari merito con Milano Assicurazioni (nella tabella a pag. 19 trovate i preventivi, che sono identici poiché le due compagnie appartengono allo stesso gruppo).

## Polizza casa o assicurazione condominio

La polizza condominio (come del resto l'assicurazione casa) non è obbligatoria, ma la nostra indagine ha messo in evidenza come in Italia il 78% dei condomini possieda una polizza globale fabbricati e il 25% l'abbia utilizzata almeno una volta negli ultimi cinque anni. Mettendo a confronto le due polizze, all'apparenza molto simili, si notano però alcune differenze. Anche se gli eventi coperti sono sostanzialmente gli stessi, la polizza condominio ha il suo destinatario nell'intero fabbricato, mentre l'assicurazione casa ha il suo fruitore nella famiglia.

Altra differenza è che nella polizza globale fabbricati non è compresa la garanzia per il furto, in quanto l'oggetto assicurato è l'immobile, e non il suo contenuto. Fa eccezione Reale Mutua, che prevede come garanzia opzionale la copertura per danni materiali e diretti da furto di apparecchi audio-video. Si tratta comunque di una piccola garanzia, che opera solo in caso di scasso ed esclude il furto di computer. ▶



## ASSICURAZIONI CASA

## Difendersi dagli imprevisti

## Le coperture

Nelle polizze globali si intende per "fabbricato" l'intera costruzione edile. Ciò significa che sono comprese tutte le opere murarie e di finitura come seminterrati, porte, finestre, opere di fondazione o interrate, impianti fissi di qualunque genere, tinteggiature, rivestimenti murali, moquette e simili. Incendi, eventi naturali, perdite d'acqua e allagamenti, rottura di cristalli e vetri, responsabilità civile per danni a terzi sono le tipologie di danno generalmente coperte dalla polizza. Vediamole nello specifico.

## In caso d'incendio: non solo fuoco

Quando si parla d'incendio, non si deve pensare solo al fuoco. In realtà si tratta di una copertura molto più ampia che comprende anche i danni causati da fulmini, esplosioni, scoppi e da sviluppo di fumi, gas o vapori. Solitamente il

contratto copre anche dalle cadute degli ascensori e i danni agli infissi in caso di furto. I limiti massimi di indennizzo vanno dai 260 euro per sinistro di Carige ai 1.500 per infisso di Toro e Posteassicura. Fondiaria-Sai e Milano contemplanolo inoltre il furto di pluviali e grondaie. Nella voce "incendio" sono infine compresi i danni provocati da atti vandalici e la copertura per le spese di demolizione, sgombero e, nel caso di Aurora, Fondiaria-Sai, Milano, Toro, Zurich, Axa, Rsa, Helvetia e Posteassicura, di riprogettazione del fabbricato.

## Danni elettrici: occhio alle esclusioni

Le polizze contengono una garanzia dedicata ai fenomeni elettrici che possono arrecare danni agli impianti, nonché un'assicurazione sulle conseguenze provocate dai fulmini. In questo caso, tuttavia, i limiti di indennizzo sono molto variegati: ad esempio, Axa prevede come limite

il 6% della somma assicurata con un massimo di 15.500 euro e l'applicazione di uno scoperto del 5% con un minimo di 200 e un massimo di 400 euro. Aurora invece prevede un massimo di 2.500 euro con una franchigia di 150 euro. È inoltre bene ricordare che in genere sono esclusi i danni provocati da usura, cattiva manutenzione e da difetti di fabbricazione, oltre ai danni a lampadine, valvole e resistenze.

## Eventi naturali: escluse le catastrofi

La copertura garantisce un indennizzo per i danni provocati da vento, grandine, neve e dai materiali trasportati dal vento. Sono invece esclusi i danni conseguenti alla fuoriuscita di corsi d'acqua, mareggiate e frane. In generale, tutti escludono anche i danni da terremoto e da inondazione o allagamento, tranne Toro e Posteassicura. Toro considera quest'ultima copertura come aggiuntiva e previa autorizzazione della

## CONSIGLI

## 5 mosse da ricordare

**1** Sicuramente, le garanzie su cui stare più attenti sono, oltre alla responsabilità civile, quelle che coprono i danni da incendio, da eventi atmosferici, da acqua domestica e da neve, nel caso abitate in una zona con frequenti precipitazioni nevose.

**2** Inoltre, nel caso vogliate stipulare una polizza individuale multirischi state attenti a quali sono le coperture dalla polizza condominio per evitare inutili sovrapposizioni.

**3** Per quanto riguarda il furto non c'è alcun problema di doppie coperture, dato che la polizza condominio non lo copre (tranne che per Reale Mutua). Se quindi volete tutelare i vostri beni dovrete assicurarvi individualmente.

**4** Sulla responsabilità civile, l'Rc individuale ha solitamente una portata più ampia rispetto a quella condominiale.

**5** Per non rischiare di vedersi negare l'indennizzo, infine, occorre leggere attentamente le norme che descrivono la procedura e attenersi ai termini indicati.

POLIZZE ASSICURAZIONE CONDOMINIO  
CLASSIFICA PER QUALITÀ

Compagnia	Prodotto	Copertura						Qualità globale (su 100)
		Incendio	Eventi naturali	Acqua	Lastre e vetri	Risarcimento	RC	
FONDIARIA-SAI	Retail Più Fabbricati Classic	+	+	+	+	+	+	72
MILANO ASSICURAZIONI	Difesa+ Fabbricati Full	+	+	+	+	+	+	72
AURORA	CondominioSicuroAurora	+	+	+	+	+	+	68
AXA	Globale Fabbricati	+	+	+	+	+	+	68
REALE MUTUA	Globale Fabbricati	+	+	+	+	+	+	64
TORO	Master Fabbricati Progress	+	+	+	+	+	+	63
ZURICH	Globale Fabbricati Civili	+	+	+	+	+	+	63
GENERALI	Globale Fabbricati Civili	+	+	+	+	+	+	59
GROUPAMA ASSICURAZIONI	Groupama Globale Fabbricati	+	+	+	+	+	+	58
INA ASSITALIA	Stabile - Polizza Globale Fabbricati	+	+	+	+	+	+	58
CARIGE ASSICURAZIONI	Fabbricato	+	+	+	+	+	+	56
RSA	Plan Fabbricati Civili	+	+	+	+	+	+	56
HELVETIA	Helvetia Habitat	+	+	+	+	+	+	56
AUGUSTA ASSICURAZIONI	Bene casa globale fabbricati	+	+	+	+	+	+	55
POSTEASSICURA	PostaProtezione Condominio	+	+	+	+	+	+	54
VITTORIA ASSICURAZIONI	Formula Fabbricati	+	+	+	+	+	+	53
CATTOLICA	Condomini&Fabbricati	+	+	+	+	+	+	52
SARA ASSICURAZIONI	Fabbricati	+	+	+	+	+	+	52
GROUPAMA ASSICURAZIONI	Realtà fabbricati (prodotto che era di NUOVA TIRRENA)	+	+	+	+	+	+	49
LIGURIA	Ecos	+	+	+	+	+	+	46

■ Ottimo + Buono □ Accettabile — Mediocre ● Pessimo



**IN CASO D'INCENDIO** Nella polizza è compresa la copertura sui danni da fuoco, che si estende anche ai guasti causati da fulmini, esplosioni, scoppi e dallo sviluppo di fumi, gas o vapori oltre che, di solito, alle conseguenze provocate dalle cadute degli ascensori.

filiale in funzione del luogo dove sorge l'immobile, mentre Posteassicura la include nella polizza base escludendo esplicitamente tuttavia gli immobili non conformi alle norme anti-sismiche e quelli distanti meno di 500 metri e costruiti a meno di cinque metri d'altezza da fiumi, laghi e mari. Entrambe le compagnie prevedono un indennizzo massimo del 50 per cento.

### Danni da acqua: niente detrazioni

Sono i problemi provocati dalla rottura accidentale di impianti idrici, igienici e di riscaldamento, comprese sia le tubazioni condominiali che quelle che si diramano dall'impianto centrale negli appartamenti. Attenzione però, non sono coperti i danni subiti nel caso di spargimento d'acqua traboccata da un lavandino per un rubinetto dimenticato aperto o da una lavatrice mal chiusa. Tutte le polizze, inoltre, escludono i danni provocati da umidità o insalubrità dei locali.

Nella polizza le compagnie includono anche i danni provocati dal gelo. Non sono però coperte le condutture esterne all'edificio e i danni da gelo provocati a locali non dotati di riscaldamento o con impianto fermo generalmente da due giorni (solo Zurich indica sette giorni).

### Spese di ricerca e riparazione del danno

Con la copertura "danni da acqua" sono coperti anche i problemi provocati a pavimenti e soffitti. Se, per individuare il punto di rottura della tubatura o dell'impianto, è necessario rompere muri e pavimenti, tutte le compagnie prevedono il rimborso delle spese con franchigie e limiti di indennizzo. In questo caso, l'offerta è molto variegata: Rsa prevede una franchigia di 150 euro e un limite di indennizzo pari al 3% della somma assicurata, con un massimo di 2.500 euro per sinistro. Fondiaria-Sai e Milano invece prevedono

una franchigia di 100 euro e un indennizzo pari al 5% della somma assicurata. Oltre alla ricerca danni da acqua, molte compagnie (ma non Toro, Carige, Posteassicura, Cattolica, Sara e Liguria) prevedono anche la ricerca di guasti da gas.

### Vetri e cristalli

Questa copertura assicura un indennizzo nel caso in cui i vetri delle parti comuni dell'edificio vengano danneggiati. Fate però attenzione: solitamente non vengono risarciti vetri e cristalli che presentano già qualche difetto prima dell'indennizzo né i danni avvenuti durante un trasloco. Anche per questa garanzia ci sono limiti di indennizzo e franchigie specifiche. I limiti più bassi sono quelli proposti da Vittoria, Carige e Grupama (prodotto Realtà fabbricati), che pagano per il sinistro al massimo 500 euro.

### Responsabilità civile

La polizza condominiale Rc assicura il risarcimento delle somme che il condominio è tenuto a pagare a terzi se responsabile civilmente per danni verificatisi in relazione alla proprietà del fabbricato. Altra garanzia aggiuntiva è la cosiddetta Rco, che obbliga la compagnia a mantenere indenne l'assicurato responsabile civilmente per gli infortuni sul lavoro sofferti da prestatori d'opera da lui dipendenti, come il portiere.

### Come fare in caso di sinistro

Per non rischiare di vedersi negare l'indennizzo, occorre leggere attentamente le norme che descrivono la procedura in caso di sinistro e attenersi scrupolosamente ai termini indicati. Fondamentale è avvertire tempestivamente l'amministratore, in modo che faccia

velocemente la denuncia all'assicurazione. Infatti, la maggioranza delle compagnie da noi contattate prevede tre giorni come termine per la denuncia del sinistro. Toro, Vittoria e Groupama ne prevedono cinque; Fondiaria-Sai, Milano, Reale Mutua, Rsa e Posteassicura dieci. In caso di sinistri dolosi è inoltre necessario contattare la polizza generalmente entro cinque giorni.

### Periti e valutazione del danno

In caso di sinistro, tutte le società di assicurazioni prevedono che per definire l'entità del danno, l'assicurato e la compagnia possano arrivare a un accordo anche senza l'aiuto di un perito (generalmente quando il danno è di entità non ingente). In alternativa ciascun soggetto può nominare un proprio perito. Nel caso i due tecnici si trovino in disaccordo, verrà nominato un terzo esperto, la cui tariffa sarà pagata al 50% fra le due parti.

Solo alcune compagnie prevedono un rimborso per le spese di perizia: Fondiaria-Sai, Milano e Axa si sono dimostrate le più virtuose, in quanto le prime due prevedono sempre come limite massimo d'indennizzo il 5% della somma assicurata, con un tetto massimo annuale di 10mila euro per sinistro, mentre Axa prevede come limite massimo d'indennizzo il 2% con un massimo annuale di 10.500 euro, ma solo nel caso che il danno indennizzabile sia superiore al 30% del valore del fabbricato assicurato. Tutte le compagnie indennizzano il valore del fabbricato corrispondente al valore di ricostruzione a nuovo - escluso il valore dell'area - a cui viene applicato un coefficiente di degrado in base all'anno di costruzione, allo stato di conservazione e all'ubicazione dell'edificio. ■

## LE MIGLIORI OFFERTE PREMI ANNUI

Città	Compagnia			
	Fondiaria-Sai		Milano Assicurazioni	
	Anno di costruzione			
	1970	2010	1970	2010
<b>VALORE FABBRICATO: 1 MILIONE DI EURO</b>				
Milano	1.256 €	736 €	1.256 €	736 €
Roma	1.216 €	969 €	1.216 €	969 €
Napoli	1.056 €	672 €	1.056 €	672 €
<b>VALORE FABBRICATO: 3 MILIONI DI EURO</b>				
Milano	3.768 €	2.208 €	3.768 €	2.208 €
Roma	3.648 €	2.088 €	3.648 €	2.088 €
Napoli	3.168 €	2.016 €	3.168 €	2.016 €

### LA NOSTRA SCELTA



#### FONDIARIA-SAI

Retail Più Fabbricati Classic **72**

telefono: 055-47041/011-6657111  
www.fondiaria-sai-it



#### MILANO ASSICURAZIONI

Difesa+ Fabbricati Full **72**

telefono: 02-64021  
www.milass.it

■ Le due compagnie coprono il rigurgito di fogna, le spese per il rimpiazzo del combustibile in caso di guasto del sistema e il costo per le eccedenze del consumo di acqua causate da perdite all'impianto.