

LA NORMATIVA

Quasi tutti i condomini hanno una “**polizza globale fabbricati**”, che è una garanzia **multi-rischi**, alcuni attribuibili ai “danni diretti”, altri alla “responsabilità civile terzi”. Nei danni diretti del fabbricato rientra l’incendio con i rischi accessori. In questi casi si assicura il **valore di ricostruzione a nuovo del fabbricato** cioè quello che un’impresa chiederebbe per ricostruirlo con le stesse caratteristiche costruttive escludendo il valore dell’area.

Tutte le polizze inoltre precisano cosa s’intende per fabbricato, comprendendo convenzionalmente sotto tale voce l’intera costruzione edile, compresi fissi, infissi ed opere di fondazione o interrate nonché le sue pertinenze. L’**art. 1882 cc** precisa che “*l’assicurazione è il contratto con il quale l’assicuratore, a seguito del pagamento di un premio, si obbliga a rivalere l’assicurato, entro i limiti convenuti, del danno ad esso prodotto da un sinistro*”. La Legge non prevede l’obbligo dell’assicurazione degli edifici condominiali, pertanto la disciplina della materia è affidata alla prassi condominiale, nella quale vanno distinte due ipotesi: se l’obbligo dell’assicurazione è contemplato nel regolamento di condominio, è facoltà dell’amministratore stipulare il relativo contratto, senza la necessità del previo consenso assembleare (**Tribunale di Roma, sentenza dell’11/8/1988 - cfr anche: Corte di Cassazione decisione numero 2757/1963**); se il regolamento di condominio tace a tale proposito, occorre una preventiva delibera dell’assemblea.

Nel **codice civile**, il testo sul regolamento di condominio prevede nel **Titolo IV** (“*Ripartizione delle spese per la conservazione ed il godimento delle cose e dei servizi comuni*”) **art. 16** che “*l’assemblea di condominio stabilisce la misura in cui il fabbricato dovrà essere assicurato contro i danni derivanti da fuoco, fulmini e scoppio per perdite di gas. La spesa per l’assicurazione del fabbricato è ripartita tra i proprietari del fabbricati stesso nella misura espressa nell’allegata tabella di proprietà. Alla denuncia dei sinistri che interessano le parti comuni provvederà l’amministratore fornendo all’assicuratore la descrizione dei danni. I danni relativi agli appartamenti dovranno essere denunciati a cura dei singoli condomini, tramite l’amministratore, alla compagnia. L’accettazione delle liquidazioni proposte dall’assicuratore e riservata all’assemblea di condominio, o in caso di danni relativi al singolo appartamento, al condomino interessato*”.

La garanzia rimborso spese per la ricerca guasti è una clausola accessoria alla polizza globale fabbricati; interviene a copertura di quelle spese necessarie alla ricerca della causa di infiltrazioni e conseguente ripristino dei luoghi manomessi. Il Giudice di Pace di Bologna, con sentenza *n. 1312 del 6/4/04*, ha stabilito che “*è nulla la clausola di un contratto di assicurazione del ramo polizze globali fabbricati, che subordini l’indennizzabilità delle spese per la cosiddetta ricerca guasto alla sottoscrizione di apposita clausola e al pagamento di un premio suppletivo. Ciò evidenzia che la legge (art. 1914 c.c.) impone all’assicurato il cosiddetto obbligo di salvataggio, cioè fare tutto il possibile per arrestare gli effetti del sinistro ed evitare che arrivi a conseguenze più gravi. La clausola è quindi nulla e destinata ad essere sostituita dalla previsione di cui all’art. 1914 c.c.*”

COMMENTI/1

La “**polizza globale fabbricato**” essendo una polizza multi-rischi, comprende la responsabilità civile, che garantisce l’assicurato dalle richieste risarcitorie che potrebbero avanzare i terzi danneggiati, considerando i condomini “terzi tra loro”, e comprende altresì il rischio incendio dell’intero fabbricato. Ne consegue che quel condomino che avesse assicurato autonomamente il rischio incendio del proprio appartamento dovrà tener conto che tale garanzia potrebbe non operare a suo favore qualora il valore assicurato dell’intero fabbricato, in sede di perizia, risultasse congruo.



La sua polizza risulterà invece utile se il valore assicurato nella polizza condominiale in caso di sinistro risultasse insufficiente. Quando questo avviene scatta la regola proporzionale prevista dall’**art. 1907 cc: in questo caso la sua polizza opererà a secondo rischio**. La polizza del condomino risulterà altrettanto utile nel caso in cui la garanzia condominiale fosse sospesa per mancato pagamento del premio. E’ per non correre i suddetti rischi che le banche, nel concedere un mutuo per l’acquisto di un immobile, esigono una polizza incendio autonoma, a loro vincolata, prepagata per l’intera durata del mutuo.

Ai condomini previdenti ricordiamo poi l’utilità di assicurare la **propria responsabilità nella conduzione dell’appartamento nel quale abitano**, garanzia questa che insieme ad altre, viene prestata dalle Compagnie con la polizza Responsabilità Civile del Capofamiglia.

COMMENTI/2

Le spese per l’assicurazione condominiale vanno ripartite tra **tutti i condomini** assicurati in modo proporzionale, in base al criterio delle quote millesimali, a meno che il regolamento di condominio disponga diversamente. In mancanza della polizza, i condomini consenzienti che lo riterranno opportuno potranno stipulare per loro conto un contratto assicurativo avente ad oggetto le rispettive proprietà esclusive e le corrispondenti quote di proprietà comune. In caso di sinistro, la compagnia assicuratrice risarcirà i condomini assicurati per la loro quota di danno, mentre i condomini non assicurati ne risponderanno o subiranno il danno personalmente. Qualora il danno non sia risarcibile interamente dalla compagnia assicurativa, la differenza di spesa graverà su tutti i condomini assicurati in base al suddetto criterio proporzionale solo se l’origine del sinistro è individuato in parti comuni; altrimenti, verrà imputata al proprietario dell’impianto danneggiatosi.

Nell’istituto giuridico del condominio coesistono beni di proprietà esclusiva dei condomini (appartamento, box) e parti comuni (tetto, scale, ascensore, ecc.): si ritiene che la competenza deliberativa dell’assemblea sia limitata **alle sole parti comuni**. Infatti, in assenza di una norma obbligatoria specifica del regolamento condominiale, per la stipulazione di un contratto di assicurazione comprendente le proprietà esclusive è richiesto il consenso unanime dei condomini.

INTERVISTA/1

**RITENUTA DEL 4%,
PARLA IL COMMERCIALISTA**

A distanza di qualche mese dalla sua approvazione, è ancora attuale la discussione riguardo all'introduzione della ritenuta del 4%. Molti chiedono chiarezza sulla decorrenza dell'obbligo di ritenuta e della relativa applicazione, sulle modalità di versamento, sugli obblighi dichiarativi e di certificazione e infine sul coordinamento con obbligo di comunicazione dei dati relativi ai fornitori. Abbiamo chiesto un parere a **Franco Garritano, commercialista** dell'omonimo studio, esperto del settore. «Con le norme approvate dalla legge Bersani-Visco sono aumentati i controlli incrociati sulle amministrazioni – spiega Garritano – Con questa nuova ritenuta, lo Stato incassa del denaro, ma in questo modo si tende ancora di più a rendere palesi gli introiti dei fornitori. Non credo, personalmente, che i benefici saranno alti per le casse statali; mi sembra solo un tentativo per mettere paura agli amministratori che, è bene ricordarlo, non sono ancora soggetti fiscalmente sensibili nel vero senso della parola». Chiediamo a Garritano quali, secondo lui, potrebbero essere le soluzioni. «Se il condominio diventasse soggetto giuridico a tutti gli effetti, allora potrebbe proporsi come sostituto di imposta vero e proprio, si andranno a controllare i fornitori ed i reali pagamenti, si sapranno quali sono le entrate e le uscite. Inoltre, ritengo fondamentale che l'amministratore diventi una figura più articolata, con responsabilità giuridiche maggiori e con la possibilità di controllare tutti i pagamenti "tracciati" con bonifici bancari etc. In questo modo, non si correrebbe il rischio di trovare sul conto pagamenti difficilmente riscontrabili, come per esempio avviene a volte per qualche conguaglio di troppo». Due parole anche sulla presentazione, ormai imminente, della dichiarazione dei redditi, sulla parte che riguarda gli amministratori di condominio. «E' positivo – dice Garritano – che da qualche anno l'amministratore possa versare l'Irpef relativa ai fornitori e dipendenti dei condomini con il modello F24. In questo modo, la dichiarazione dei redditi è più veloce e verificabile».



INTERVISTA/2

**IL PERITO:
"VI SPIEGO LA REGOLA PROPORZIONALE"**

Come valutare correttamente il capitale assicurato quando si stipula una polizza globale fabbricato? Ne parliamo con **Enzo Lombardi, perito di assicurazione** titolare di uno studio che si occupa della stima di numerosi sinistri. «Prima di tutto al momento della stipula – spiega – bisogna valutare il costo di ricostruzione a nuovo del fabbricato, che corrisponderà al capitale assicurato e dunque al massimo indennizzo cui la Compagnia si espone. In questo modo, il perito incaricato dalla Compagnia di accertare, quantificare e liquidare eventuali danni non dovrà procedere all'applicazione della regola proporzionale sull'importo indennizzabile». E se il valore del fabbricato, al momento del sinistro, risultasse superiore al capitale assicurato? «L'indennizzo verrebbe dedotto – risponde – in base alla regola proporzionale: occorrerebbe moltiplicare il valore del danno accertato per il capitale assicurato e dividere il risultato per il valore di ricostruzione del fabbricato accertato dal perito in occasione del sinistro». Poniamo invece l'ipotesi che il valore di ricostruzione del fabbricato accertato dal perito sia inferiore al capitale assicurato. «In tal caso la regola proporzionale non si applica. Nessun problema, poi, se il valore di ricostruzione accertato dal perito e il capitale assicurato coincidono: in questo caso l'importo indennizzabile corrisponde al danno reale».

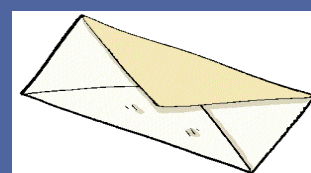
IL PARERE

I PREZZI DEGLI AFFITTI AUMENTATI DEL 112%

Sono 4 milioni e 180 mila le famiglie che vivono in affitto in Italia, pari al 18,7% delle famiglie (erano il 20,3% nel 2004). Tra il 1999 e il 2006, si è registrato un incremento dei prezzi del 112%, con le punte più alte nelle grandi città, in particolare Roma e Firenze. Censis, Sunia e Cgil hanno realizzato un'indagine presso un campione di 5.000 famiglie in affitto. Riguardo al canone pagato, l'indagine ha rilevato un valore medio nazionale, nel settore privato, pari a 440 euro mensili (nel 2003, il Sunia indicava un valore medio pari a 387 euro al mese). Il 76,4% ricade nella fascia di reddito sotto i 20 mila euro, il 20% tra i 20 ed i 30 mila euro, e solo il 3,5% dichiara di avere un reddito superiore ai 30 mila euro. Nelle grandi città, dove i canoni sono molto più alti, sono più ampie proprio le fasce di reddito più basse: le famiglie in affitto con reddito sotto i 10.000 euro sono il 24,5% contro il 18,1% dei centri con meno di 250.000 abitanti. Fonte: Censis

**HAI CASI DA SEGNALARE,
DOMANDE DA PORCI O VUOI
SEMPLICEMENTE AVERE
VOCE SULLA NOSTRA NEWSLETTER?**

BASTA SCRIVERCI!



visita il sito www.cpbroker.it

condominio@online-news.it

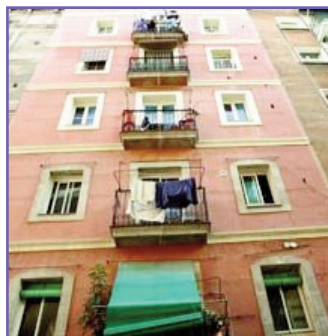
LETTERE

INTERPELLATECI, VI RISPONDEREMO!!!!

*Risponde ai quesiti pervenuti a Condominoring l'Avv. **Giorgio Cossa**, autore di alcuni studi sulle assicurazioni, già redattore della rivista giuridica della Guardia di Finanza.*

1) Sono un condomino. Dopo un grave sinistro al fabbricato nel quale abito, l'assicurazione non risarcisce i danni per mancato pagamento del premio di polizza. L'Amministratore si giustifica dicendo che la cassa è vuota ed i morosi sono molti. Contro chi posso rivalermi?

Andrea (mail)



La risposta esige un esame della situazione amministrativa del condominio. Occorre valutare se si è agito nei tempi giusti nei confronti dei morosi, se è stata data la giusta priorità ai pagamenti che hanno determinato il vuoto di cassa. Il ritardato pagamento dei fornitori del condominio, al massimo produce interessi passivi, il ritardato pagamento del premio della polizza condominiale causa invece quel danno che Lei lamenta a che verrà ripartito tra tutti i condomini. Poiché i rischi che corre un condominio possono essere anche catastrofali (lo scoppio del gas ad esempio può provocare vittime, come spesso apprendiamo), il pagamento del premio di polizza esige precedenza assoluta ed il mancato pagamento è un rischio troppo oneroso per un Amministratore, che deve operare con la diligenza del buon padre di famiglia che presuppone accortezza e solerzia.

Ciascun condomino ha diritto di esaminare la documentazione contabile condominiale, di avere copia dei documenti e di entrare nel merito dei decreti ingiuntivi nei confronti dei morosi. L'Amministratore deve conservare le pezze giustificative per i periodi di loro validità.

2) L'amministratore del condominio è obbligato a tenere il conto corrente condominiale?

Stefano (mail)

La recente legge Bersani sulla trasparenza ha reso obbligatorio il conto corrente, nel quale devono confluire tutti i pagamenti ai fornitori di beni e servizi ed ai professionisti, compreso il compenso dell'Amministratore.

3) Sono un condomino. La Compagnia di assicurazione mi ha liquidato parzialmente un danno da incendio, invocando la Regola Proporzionale. Potreste spiegarmela?

Gianni (mail)

L'art. 1907 Cc recita «se l'assicurazione copre solo una parte

LETTERE

del valore che la cosa assicurata aveva nel tempo del sinistro, l'assicuratore risponde dei danni in proporzione della parte suddetta, a meno che non sia diversamente convenuto». Quando si stipula una polizza, l'assicurato è tenuto a comunicare all'assicuratore l'intero valore del bene che intende assicurare. In occasione del sinistro il perito è tenuto ad effettuare due stime: una relativa al danno ed una relativa al valore integrale del bene assicurato. Se quest'ultimo valore corrisponderà a quello che figura in polizza, il danno verrà indennizzato integralmente; se dovesse essere inferiore l'indennizzo verrà ridotto in proporzione.



Avv. Giorgio Cossa
Studio: Viale Bruno Buozzi 68 – 00197 Roma
Tel. 06.32651528
Fax.06.32646413

APPROFONDIMENTI

1) Non rientra tra le attribuzioni dell'amministratore quella di eliminare un bene condominiale senza preventiva autorizzazione dell'assemblea, neanche in caso di emergenza. Lo ha stabilito la Suprema Corte di Cassazione, Sez. II Civ, con sentenza n. 1382 del 23 gennaio 2007. La Corte era stata chiamata a giudicare la legittimità dell'abbattimento, disposto dall'amministratore senza previa autorizzazione dell'assemblea, di una pensilina, sovrastante il cancello d'ingresso all'edificio condominiale, che impediva l'avvicinamento all'edificio stesso dei mezzi di soccorso e antincendio. Secondo i giudici della Suprema Corte, tale urgenza avrebbe semmai consentito all'amministratore di procedere a lavori di manutenzione straordinaria ex articolo 1135 c.c., salvo riferirne alla prima assemblea.

2) L'amministratore può pretendere, dai condomini che parcheggiano le loro auto ad impianto Gpl nel garage sotterraneo condominiale, tutta la documentazione necessaria a verificare la legittimità dell'impianto e a comprovare che esso rispetta le norme che consentono il posteggio sotterraneo. L'amministratore può inoltre sostituire nel parcheggio sotterraneo vecchi avvisi che proibiscono il posteggio dei veicoli a Gpl. Ai sensi del comma 4 dell'art. 1130 c.c. l'amministratore deve infatti porre in essere gli atti conservativi idonei a garantire i diritti dei condomini sulle parti comuni. Ciò significa che rientra tra le attribuzioni discrezionali dell'amministratore decidere sia i controlli da effettuare che le modalità attraverso le quali esplicitare tali controlli, per evitare una sua responsabilità per negligenza nell'ipotesi di un sinistro. In caso di rifiuto opposto da un condomino alle verifiche disposte dall'amministratore, questi può agire presso le competenti autorità pubbliche tramite esposti e denunce.