



White Paper

"La Scelta della Polizza Assicurativa Globale Fabbricato"

Introduzione

La polizza assicurativa "globale fabbricato" è uno strumento fondamentale per la tutela dei condomini e del patrimonio immobiliare.

Gli amministratori di condominio hanno tra gli altri il compito di garantire una scelta oculata e consapevole della polizza, assicurando una copertura adeguata alle esigenze specifiche del condominio.

Questo vademecum fornisce una guida pratica per gli amministratori di condominio professionisti, delineando le informazioni chiave e i passi da seguire per la selezione, stipula e gestione della polizza assicurativa globale fabbricato.

(Ns.Rif.: WhitePaper - PolizzaGlobaleFabbricati)



INDICE GENERALE

1. Valutazione delle Esigenze del Condominio.....	4
1.1. Analisi del Condominio.....	4
1.2. Bisogni Specifici.....	4
2. Ricerca e Valutazione delle Offerte.....	5
2.1. Raccolta Preventivi.....	5
2.2. Valutazione delle Polizze.....	5
3. Coperture Specifiche della Polizza Globale Fabbricato.....	6
3.1. Incendio e Scoppio.....	6
3.2. Danni da Acqua.....	6
3.3. Eventi Atmosferici.....	6
3.4. Terremoto.....	6
3.5. Responsabilità Civile.....	6
3.6. Atti Vandalici e Malintenzionati.....	7
3.7. Furto e Rapina.....	7
3.8. Rischi Elettrici.....	7
4. Altre Coperture e Servizi Accessori.....	8
4.1. Tutela Legale.....	8
4.2. Assistenza e Servizi Accessori.....	8
5. Consultazione con l'Assemblea Condominiale.....	9
5.1. Preparazione della Riunione.....	9
5.2. Presentazione all'Assemblea.....	9
5.3. Votazione.....	9
6. Stipula e Gestione della Polizza.....	10
6.1. Formalizzazione del Contratto.....	10
6.2. Comunicazione ai Condomini.....	10
6.3. Gestione dei Sinistri.....	10
7. Revisione Periodica.....	11
7.1. Verifica Annuale.....	11

(Ns.Rif.: WhitePaper - PolizzaGlobaleFabbricati)





7.2. Report all'Assemblea.....	11
Conclusioni.....	12





1. Valutazione delle Esigenze del Condominio

1.1. Analisi del Condominio

- **Età dell'edificio:** Verifica dell'anno di costruzione e degli interventi di manutenzione straordinaria effettuati.
- **Struttura e materiali:** Tipologia di costruzione, materiali utilizzati e loro stato di conservazione.
- **Impianti:** Stato degli impianti (elettrico, idraulico, riscaldamento) e loro conformità alle normative vigenti.
- **Eventi passati:** Incidenti o sinistri precedenti che potrebbero influenzare la scelta della polizza.

1.2. Bisogni Specifici

- **Tipo di copertura desiderata:** Incendi, danni da acqua, responsabilità civile, atti vandalici, eventi atmosferici, terremoti, ecc.
- **Massimali e franchigie:** Determinazione dei limiti di copertura e degli importi scoperti.
- **Esigenze dei singoli condomini:** Richieste specifiche dei proprietari di immobili riguardo a coperture aggiuntive o particolari clausole.

(Ns.Rif.: WhitePaper - PolizzaGlobaleFabbricati)





2. Ricerca e Valutazione delle Offerte

2.1. Raccolta Preventivi

- **Compagnie Assicurative:** Contattare diverse compagnie assicurative e/o intermediari per ottenere più preventivi dettagliati.
- **Comparazione:** Confrontare i vari preventivi in base a coperture offerte, massimali, franchigie, scoperti, premi annuali e altre condizioni contrattuali.

2.2. Valutazione delle Polizze

- **Completezza delle coperture:** Verifica che la polizza copra tutti i rischi identificati nella fase di valutazione delle esigenze.
- **Condizioni contrattuali:** Attenzione alle clausole, alle esclusioni e alle limitazioni delle polizze.
- **Reputazione della compagnia:** valutare sempre attentamente l'affidabilità e la reputazione della compagnia assicurativa nel settore.



3. Coperture Specifiche della Polizza Globale Fabbricato

3.1. Incendio e Scoppio

- **Descrizione:** Copertura per danni materiali causati da incendi, esplosioni e scoppi.
- **Considerazioni:** Essenziale per qualsiasi edificio; verificare che la copertura includa anche danni da fumo, fulmini e corto circuiti.

3.2. Danni da Acqua

- **Descrizione:** Copertura per danni causati da perdite d'acqua, rottura di tubature, infiltrazioni e allagamenti.
- **Considerazioni:** Importante per edifici con impianti idraulici vetusti o a rischio di perdite; valutare massimali e franchigie.

3.3. Eventi Atmosferici

- **Descrizione:** Copertura per danni causati da eventi naturali come grandine, vento, neve, pioggia, ecc.
- **Considerazioni:** Fondamentale in zone soggette a forti temporali o eventi atmosferici estremi; verificare esclusioni e limitazioni.

3.4. Terremoto

- **Descrizione:** Copertura per danni causati da eventi sismici.
- **Considerazioni:** Indispensabile in zone a rischio sismico; valutare attentamente i costi aggiuntivi e i massimali di copertura.

3.5. Responsabilità Civile

- **Descrizione:** Copertura per danni causati a terzi, sia per danni materiali che per lesioni personali.
- **Considerazioni:** Importante per tutelare il condominio da richieste di risarcimento; verificare che includa danni a dipendenti, visitatori e terzi.

(Ns.Rif.: WhitePaper - PolizzaGlobaleFabbricati)



3.6. Atti Vandalici e Malintenzionati

- **Descrizione:** Copertura per danni causati da atti vandalici, sabotaggi o altri atti dolosi.
- **Considerazioni:** Utile per edifici in zone a rischio di vandalismo; considerare la frequenza di tali eventi nella zona.

3.7. Furto e Rapina

- **Descrizione:** Copertura per furti o rapine all'interno delle parti comuni del condominio.
- **Considerazioni:** Rilevante se il condominio ha beni di valore nelle aree comuni; valutare i massimali e le condizioni specifiche.

3.8. Rischi Elettrici

- **Descrizione:** Copertura per danni agli impianti elettrici e agli apparecchi elettrici causati da sovratensioni, cortocircuiti e altre anomalie.
- **Considerazioni:** Importante per edifici con impianti elettrici datati o a rischio; considerare l'età e la manutenzione degli impianti.

(Ns.Rif.: WhitePaper - PolizzaGlobaleFabbricati)



4. Altre Coperture e Servizi Accessori

4.1. Tutela Legale

- **Descrizione:** Copertura per le spese legali e di consulenza in caso di controversie legali relative al condominio.
- **Considerazioni:** Utile per affrontare dispute con fornitori, inquilini o altre parti; copre le spese di avvocati, periti e consulenti legali.

4.2. Assistenza e Servizi Accessori

- **Descrizione:** Servizi offerti dalla compagnia assicurativa per la gestione e la riparazione diretta dei danni.
- **Considerazioni:**
 - **Riparazione Diretta dei Danni:** Alcune compagnie offrono la riparazione diretta dei danni tramite imprese convenzionate, riducendo i tempi di intervento e semplificando le procedure per i condomini.
 - **Azzeramento delle Franchigie:** In caso di utilizzo di imprese convenzionate per le riparazioni, alcune polizze prevedono l'azzeramento delle franchigie, offrendo un vantaggio economico significativo.
 - **Servizi di Emergenza:** Assistenza immediata per guasti urgenti (es. idraulici, elettrici) con tecnici pronti a intervenire 24/7.

5. Consultazione con l'Assemblea Condominiale

5.1. Preparazione della Riunione

- **Documentazione:** Preparare una relazione dettagliata con i preventivi ricevuti e una comparazione tra le diverse offerte.
- **Ordine del giorno:** Inserire la discussione sulla scelta della polizza assicurativa nell'ordine del giorno dell'assemblea condominiale.

5.2. Presentazione all'Assemblea

- **Informazione trasparente:** Presentare in modo chiaro e trasparente le opzioni disponibili, i costi e i benefici di ciascuna polizza.
- **Discussione e domande:** Consentire ai condomini di fare domande e discutere sulle diverse opzioni. Eventualmente invitare un consulente assicurativo a presenziare all'assemblea (di persona o in videoconferenza) per meglio esporre pro e contro delle soluzioni proposte.
- **Proposta di delibera:** Proporre una delibera per autorizzare l'amministratore a selezionare e stipulare la polizza scelta.

5.3. votazione

- **Quorum:** Assicurarsi che sia presente il quorum necessario per la validità della votazione (maggioranza dei presenti e delle quote millesimali).
- **Approvazione:** Raccolta dei voti e registrazione dell'approvazione nel verbale dell'assemblea.



6. Stipula e Gestione della Polizza

6.1. Formalizzazione del Contratto

- **Firma del contratto:** Procedere alla stipula della polizza con la compagnia assicurativa scelta.
- **Verifica documentazione:** Controllare che tutta la documentazione sia corretta e completa.

6.2. Comunicazione ai Condomini

- **Informativa:** Inviare una comunicazione ai condomini con i dettagli della polizza stipulata, le coperture e le procedure in caso di sinistro.

6.3. Gestione dei Sinistri

- **Procedura di denuncia:** Stabilire una procedura chiara per la denuncia di sinistri da parte dei condomini.
- **Contatti con la compagnia:** Gestire i rapporti con la compagnia assicurativa per la gestione dei sinistri e delle richieste di risarcimento.

(Ns.Rif.: WhitePaper - PolizzaGlobaleFabbricati)





7. Revisione Periodica

7.1. Verifica Annuale

- **Rinnovo e aggiornamento:** Verificare annualmente la polizza per valutare se le condizioni rimangono adeguate e competitive.
- **Modifiche contrattuali:** Apportare eventuali modifiche necessarie alla polizza in base a nuove esigenze del condominio o a cambiamenti normativi.

7.2. Report all'Assemblea

- **Aggiornamento:** Informare periodicamente l'assemblea sullo stato della polizza e sugli eventuali sinistri gestiti.





Conclusioni

L'amministratore di condominio ha un ruolo cruciale nella scelta e nella gestione della polizza assicurativa globale fabbricato.

Seguendo questo breve vademecum, potrà garantire una copertura adeguata, gestire in modo efficiente i rapporti con la compagnia assicurativa e fornire un servizio trasparente e competente ai condomini.

