



## Scheda Tecnica

### "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.

Questa scheda tecnica fornisce una guida rapida per gli amministratori di condominio professionisti, sottolineando le clausole principali e quelle accessorie delle polizze globali fabbricato, informazioni utili per la selezione, stipula e gestione della polizza stessa.



## INDICE GENERALE

 Brochure Tecnica – Polizza Globale Fabbriato.....	3
◆ Sezioni Principali della Copertura.....	3
◆ Clausole Accessorie Attivabili.....	4
◆ Esempi Pratici.....	5
? Domande Frequenti – Polizza Globale Fabbriato.....	6
◆ 1. Cosa copre esattamente la polizza globale fabbricato?.....	6
◆ 2. Qual è la differenza tra franchigia e scoperto?.....	6
◆ 3. I danni alle singole unità abitative sono coperti?.....	6
◆ 4. La polizza copre anche i guasti agli impianti?.....	6
◆ 5. Cosa succede in caso di perdita occulta d’acqua?.....	6
◆ 6. È coperta la responsabilità dell’amministratore?.....	6
◆ 7. La polizza copre i danni da terremoto?.....	7
◆ 8. Come si attiva l’assistenza H24?.....	7
◆ 9. È possibile personalizzare la polizza?.....	7
◆ 10. Come si gestisce un sinistro?.....	7

(Ns.Rif.: SchedaTecnica - PolizzaGlobaleFabbriati)

## Brochure Tecnica – Polizza Globale Fabbricato

(per Amministratori di Condominio)

### ◆ *Sezioni Principali della Copertura*

Clausola	Descrizione Operativa	Note Tecniche
Incendio, fulmine, esplosione, implosione	Copertura per danni materiali al fabbricato causati da eventi distruttivi	Inclusi danni da fumo, onde di pressione, caduta aeromobili
Responsabilità Civile del Condominio	Danni a terzi causati da parti comuni, impianti, manutenzioni o omissioni	Estendibile a RC dell'amministratore
Danni da acqua	Danni da spargimento, gelo, occlusione, tubi interrati, locali seminterrati	Verifica franchigia, scoperto e massimali per sinistro e per anno
Ricerca e riparazione guasti	Spese per individuare e riparare la causa del danno idrico	Verifica franchigia, scoperto e massimali per sinistro e per anno
Eventi atmosferici	Danni da vento, grandine, neve, gelo, sovraccarico strutturale	Verificare zona geografica e limiti
Fenomeni elettrici	Danni da cortocircuito, sovratensione, fulmini su impianti elettrici	Sottolimito dedicato
Guasto impianti al servizio del fabbricato	Rottura o malfunzionamento di impianti comuni (ascensori, caldaie, pompe, autoclavi)	Copertura diretta per riparazione ?
Rottura lastre	Danni a vetri, cristalli, pannelli solari, insegne	Verifica franchigia, scoperto e massimali per sinistro e per anno
Danni da atti vandalici e sociopolitici	Danni da manifestazioni, sommosse, vandalismi	Clausola opzionale, spesso con franchigia elevata
Danni da fumo, fuliggine, vapori	Copertura per danni non da incendio ma da emissioni	Verificare condizioni di attivazione

(Ns.Rif.: SchedaTecnica - PolizzaGlobaleFabbricati)

## ◆ Clausole Accessorie Attivabili



Clausola Accessoria	Descrizione	Massimali / Franchigie tipiche
Eccessivo consumo di acqua	Rimborso costi per consumo anomalo causato da perdite occulte	Verifica franchigia, scoperto e massimali per sinistro e per anno
Danni da rigurgito fognario	Copertura per danni da reflui e occlusioni fognarie	Verifica franchigia, scoperto e massimali per sinistro e per anno
Danni da spargimento liquidi diversi dall'acqua	Include gas, olio, fluidi tecnici	Clausola opzionale
Danni estetici	Ripristino estetico di superfici danneggiate	Sottolimito (es. €2.000)
Perdita canoni di locazione	Rimborso per mancato reddito da affitto in caso di danno	Valutazione caso per caso
Tutela legale	Spese legali per controversie legate al fabbricato	Inclusa o attivabile separatamente
Assistenza H24	Interventi urgenti (idraulico, elettricista, fabbro)	Ove prevista una centrale operativa attiva 24/7
RC dell'amministratore	Responsabilità personale per errori professionali	Può essere inclusa o separata come polizza RC professionale
Danni da terremoto e calamità naturali	Copertura per eventi catastrofici	Richiede perizia e verifica zona sismica
Danni da infiltrazioni meteoriche	Danni da pioggia penetrata da coperture o serramenti	Clausola soggetta a verifica tecnica
Danni da sovraccarico neve	Cedimenti strutturali causati da accumulo neve	Clausola utile in zone montane
Danni da animali selvatici o infestanti	Danni causati da volatili, roditori, insetti	Clausola rara, ma attivabile
Danni da urto veicoli	Danni al fabbricato causati da impatto accidentale	Inclusa in alcune polizze base
Danni da caduta alberi	Danni da schianto di piante su tetto o struttura	Clausola utile in contesti verdi, con piante ad alto fusto

(Ns.Rif.: SchedaTecnica - PolizzaGlobaleFabbricati)





## *Esempi Pratici*

-  Perdita occulta da tubazione interrata → Attiva “Ricerca guasti” + “Danni da acqua” + “Eccessivo consumo”
-  Incendio in locale caldaia → Attiva “Incendio” + “Guasto impianti” + “RC verso terzi”
- ✳ Rottura tubi per gelo in garage interrato → Attiva “Danni da acqua” + “Guasto impianti” + “Danni estetici”



## ? Domande Frequenti – Polizza Globale Fabbricato

---

### ◆ 1. Cosa copre esattamente la polizza globale fabbricato?

La polizza tutela il fabbricato condominiale da danni materiali e diretti causati da eventi come incendio, spargimento d'acqua, eventi atmosferici, guasti impiantistici, atti vandalici e altro. Include anche la responsabilità civile verso terzi e può essere estesa con garanzie accessorie.

---

### ◆ 2. Qual è la differenza tra franchigia e scoperto?

- **Franchigia:** importo fisso che rimane sempre a carico dell'assicurato (es. €250).
- **Scoperto:** percentuale variabile del danno (es. 10%), spesso con un minimo garantito.

📌 Esempio: se il danno è €3.000 e lo scoperto è 10% con minimo €150 → l'assicurato paga €300 (se superiore al minimo).

---

### ◆ 3. I danni alle singole unità abitative sono coperti?

Solo se derivano da eventi originati da **parti comuni** o impianti condominiali. I danni interni privati (es. rottura di un tubo in bagno) sono esclusi, salvo estensioni specifiche.

---

### ◆ 4. La polizza copre anche i guasti agli impianti?

Sì, se è attiva la clausola "**Guasto impianti al servizio del fabbricato – Art. 4.1**", che copre ascensori, caldaie, pompe, autoclavi, impianti elettrici e idraulici comuni.

---

### ◆ 5. Cosa succede in caso di perdita occulta d'acqua?

Si attivano tre clausole:

- **Danni da acqua – Art. 3.1**
- **Ricerca e riparazione guasti – Art. 3.3**
- **Eccessivo consumo di acqua – Art. 3.2** (se attiva)

👉 È importante che siano tutte presenti per una copertura completa.

---

### ◆ 6. È coperta la responsabilità dell'amministratore?

Solo se è attiva la clausola **RC dell'amministratore**, oppure se è stipulata una polizza separata di responsabilità professionale. La RC del condominio copre invece i danni causati dalle parti comuni.

---



## ◆ 7. La polizza copre i danni da terremoto?

Solo se è attiva la clausola “**Eventi catastrofici**”, che include terremoto, alluvione e altri disastri naturali. È soggetta a verifica della zona sismica e può prevedere franchigie elevate.

---

## ◆ 8. Come si attiva l'assistenza H24?

Se inclusa, l'amministratore può contattare la **centrale operativa** per interventi urgenti (idraulico, elettricista, fabbro). Il servizio è attivo 24/7 e può essere esteso anche ai condomini.

---

## ◆ 9. È possibile personalizzare la polizza?

Sì. Ogni polizza può essere **modulata** in base alle caratteristiche del fabbricato, alla zona geografica, al numero di unità, alla presenza di impianti speciali o locali interrati. È consigliabile una consulenza dedicata.

---

## ◆ 10. Come si gestisce un sinistro?

L'amministratore deve:

1. Documentare il danno con foto e relazione tecnica
2. Inviare denuncia alla compagnia entro i termini previsti
3. Collaborare con il perito per la valutazione
4. Verificare l'applicazione di franchigie, scoperti e massimali

