

Anaci Regione Veneto

***Modifiche alla disciplina del condominio negli
edifici LEGGE 11/12/2012 N 220***

***Criteria di valutazione preventiva,
di riduzione del rischio e collocazione
assicurativa***

Dott. Antonino Librici
Risk Manager
e Amministratore di Padova Assicuratrice
Risk Management Aziende



PUO' SUCCEDERE?



Fonte : www.riminitouring.com



Fonte : www.siatec.net

Modifica alla disciplina del condominio negli edifici ***LEGGE 11/12/2012 N 220/2012***

Articolo 1129 cod. civ. sub 3 e 4

- L'assemblea può subordinare il mandato alla prestazione di una polizza assicurativa rischi professionali (3^a comma)
- Il massimale va integrato di un importo corrispondente al valore dei lavori straordinari e per il periodo di esecuzione degli stessi (4^a comma)
- In caso dell'esistenza di una polizza per le attività del professionista va integrata con una dichiarazione che gli importi dei lavori straordinari deliberati sono assicurati per lo specifico condominio (4^a comma ultimo capoverso)



Modifica alla disciplina del condominio negli edifici ***LEGGE 11/12/2012 N 220/2012***

CONSIDERAZIONI E SOLUZIONI CIRCA IL PIAZZAMENTO ASSICURATIVO

-Scelta preferibile proporre all'assemblea di assicurare l'amministratore nella polizza globale fabbricati del condominio (parametro centro di costo € 50.000,00 massimale € 50,00 di premio ed in proporzione)

-La garanzia specifica redatta ut supra può essere facilmente integrata per massimale in caso di lavori straordinari che legittima ancora una volta questa come la soluzione preferibile



Modifica alla disciplina del condominio negli edifici ***LEGGE 11/12/2012 N 220/2012***

COMPATIBILITA' COASSICURATIVA CON LA PROPRIA POLIZZA RISCHI PROFESSIONALI E DI TUTELA LEGALE

- Rimane comunque opportuno avere una propria polizza rischi professionali con massimale non inferiore a
€ 1.000.000,00
- Valga per tutti l'ipotesi di chiamata in causa per lesioni a dipendenti di imprese che eseguono lavori per il condominio (legge 81) circa la congruità
- E' compresa la difesa legale – **ATTENZIONE PERO' DELL'ASSICURATORE INSIEME ALL'ASSICURATO**



Modifica alla disciplina del condominio negli edifici ***LEGGE 11/12/2012 N 220/2012***

Diventa indispensabile avere una polizza separata di TUTELA LEGALE che ha ad oggetto il pagamento delle spese legali e peritali, giudiziali e stragiudiziali con un massimale non inferiore a € 50.000,00 (il centro di costo è in funzione del fatturato del professionista)/preferibile il piazzamento su Assicuratore diverso da quello della polizza rischi professionali



Modifica alla disciplina del condominio negli edifici ***LEGGE 11/12/2012 N 220/2012***

Esiste il mercato assicurativo italiano?

- ❖ 5 gruppi assicurativi detengono il 53,5% del mercato
10 gruppi detengono il 76,7% (DATO 2011)
- ❖ UNIPOL ASSICURAZIONI ha comprato FONDIARIA/
SAI/MILANO/LA NUOVA MAA/LA PREVIDENTE etc.

**Conseguenze di questa concentrazione
anche per le polizze globali fabbricati**



Modifica alla disciplina del condominio negli edifici ***LEGGE 11/12/2012 N 220/2012***

Ottimizzare un piazzamento assicurativo significa documentare UN RISCHIO PER RIDURRE IL COSTO E MIGLIORARE LA QUALITA' DEL NORMATIVO DI POLIZZA

STRUMENTI DI OTTIMIZZAZIONE:

- La perizia preventiva del fabbricato
- Il documento valutazione dei rischi o il censimento documentato dei rischi
- Gli strumenti peritali come base di certezza per le dichiarazioni obbligatorie in caso di stipula di una polizza assicurativa (1892 -1893 cod. civ.)
- I sinistri occorsi: c'è una banca dati comune agli assicuratori?



COSA SIGNIFICA RISK MANAGEMENT : ***processo di mappatura, analisi e stima valutativa dei rischi che*** ***consente di effettuare un percorso virtuoso di :***

- I. Analisi preliminare della documentazione disponibile per identificare e valutare i rischi a mezzo perizia preventiva
- II. Analisi storica degli eventi dannosi e della loro frequenza per identificare le situazioni che possono dare origine a rischi
- III. Definizione delle azioni di miglioramento dei rischi e delle possibili alternative
- IV. Verifica nel tempo delle procedure
- V. Analisi delle segnalazioni dei condomini amministrati
- VI. Gestione del rapporto con le assicurazioni



CONSIDERAZIONI FINALI CIRCA IL PIAZZAMENTO ASSICURATIVO

I. Il modo nuovo di valutare il rischio del fabbricato

- ❖ Con un diverso paio di occhiali aumenta la consapevolezza del rischio
- ❖ Con un diverso paio di occhiali i condomini amministrati valutano il rischio che può colpire il loro patrimonio e si abituano a ragionare in maniera preventiva

I. L'assicuratore

- ❖ Un compagno di viaggio con il quale condividere soluzioni
- ❖ L'itinerario del percorso contrattuale lo sceglie l'Amministratore (condizioni particolari ed aggiuntive)
- ❖ Il fornitore globale partner dinamico per i casi fuori standard (la massa critica aumenta il potere contrattuale)



IL RISCHIO DEL FABBRICATO MACRO AREE DI GARANZIA ASSICURATIVA

- **Danni diretti ai beni**
 - ❖ Cause accidentali, cause naturali, eventi catastrofici (terremoto, alluvione)
- **Danni da Responsabilità Civile imputabili al condominio**
 - ❖ La Responsabilità Civile della Committenza
 - ❖ Condomini terzi rispetto al condominio
- **Danni da Responsabilità Civile imputabili ai condomini e ai fornitori**
- **Danni da conduzione**
- **Danni ex lege 81/2008**
- **La straordinaria ed ordinaria manutenzione (una fattispecie da controllare ed organizzare : creazione di una lettera tipo da inviare ai fornitori richiedendo gli estremi della polizza assicurativa)**



IL RISCHIO DI RESPONSABILITA' CIVILE PROFESSIONALE –COSA GARANTISCE.

- **L'assicurazione tiene indenne il professionista di quanto questi sia tenuto a pagare (capitale, interessi e spese) per perdite patrimoniali involontariamente cagionati a terzi compresi i condomini sia per colpa lieve che per colpa grave**
- **Estensioni alle sanzioni di natura fiscale, multe o ammende inflitte ai clienti dell'Assicurato**
- **RISCHI ESCLUSI**
 - ❖ Operatività della garanzia a condizione che l'attività sia svolta nel rispetto delle leggi e dei regolamenti che la disciplinano
 - ❖ Danni derivanti da inadempimenti D.l.gs 196/2003 (trattamento dei dati personali)
 - ❖ Responsabilità della quota solidale imputabile ad altri professionisti in concorrente responsabilità.
 - ❖ La responsabilità della committenza ex d.l .81/2008
- **VALIDITA' TEMPORALE DELLE RICHIESTE DI RISARCIMENTO**
 - ❖ Durante il periodo di validità della polizza (claims made)



I RIFERIMENTI AL CODICE CIVILE

Gli articoli del Codice Civile da non dimenticare:

- ❖ art. 1892,1893 Dichiarazioni inesatte o reticenti;
- ❖ art.1901 mancato pagamento del premio e termine di mora
- ❖ art.1898 aggravamento del rischio
- ❖ art.1913 avviso all'assicuratore in caso di sinistro
- ❖ art.2049 responsabilità dei committenti
- ❖ art. dal 1117 fino a 1139 (del condominio negli edifici così come modificato dalla legge 220/2012) e disposizioni transitorie

CONCLUSIONI

- ❖ I contratti assicurativi non sono formulari ma contratti tipici da esaminare puntualmente in particolare per ciò che attiene l'oggetto e le esclusioni
- ❖ Gli indennizzi scaturiscono da eventi aleatori e non sono riconducibili all'ordinaria manutenzione o a responsabilità postume del costruttore (D.lgs 122/95)
- ❖ Condivisione e informazione nello svolgimento dell'operato professionale
- ❖ Proporre prima che venga proposto cioè gestione qualificata di una soluzione

GRAZIE
ANTONINO LIBRICI

**IL PRESENTE DOCUMENTO COSTITUISCE PROPRIETA'
INTELLETTUALE DI ANTONINO LIBRICI RISK MANAGER**
riskmanager@antoninolibrici.it

**OGNI RIPRODUZIONE O CONSEGNA NON AUTORIZZATA A TERZI
DARA' DIRITTO AD AZIONI LEGALI A SALVAGUARDIA DEI DIRITTI DI
CUI SOPRA**

