

DIRITTO ASSICURATIVO POLIZZA GLOBALE FABBRICATI

INSIDIE E TUTELA DELL'ASSICURATO

La polizza globale fabbricati rappresenta da vari anni, la modalità contrattuale più diffusa per assicurare la necessaria tutela nell'interesse dei condomini, dagli eventi imprevisi e/o imprevedibili, come pure, per l'amministratore, un preciso dovere inerente al proprio mandato professionale, la cui negligenza è fonte di responsabilità professionale.

Nel tempo, le società assicuratrici hanno sempre più affinato i loro prodotti, per assicurarsi sempre maggiori fette nel mercato di questo specifico settore. Ciò d'altro canto, se ha comportato, per gli utenti interessati, la possibilità di maggiori margini di scelta, a prezzi a volte concorrenziali, non ha tuttavia garantito una significativa tutela per il cliente assicurativo.

È il caso delle garanzie maggiormente distribuite e richieste, specialmente in materia condominiale, laddove, gli operatori del settore (agenti e broker assicurativi), sollecitati dalle proprie compagnie, ma anche dalla necessità del raggiungimento di target produttivi, risultano poi carenti, nella imprescindibile attività di consulenza. Il tutto si verifica specialmente nei prodotti di più immediato impatto per l'interesse degli utenti (su tutti gli amministratori condominiali, ma non solo). Si fa riferimento al c.d. DIP o documento di informativa precontrattuale, quale documento, voluto dal codice di riforma delle assicurazioni con Dlgs 209/2005 e che da circa vent'anni dalla sua entrata in vigore, prevede, a carico delle società assicuratrici, standard minimi informativi, la cui inosservanza comporta specifiche sanzioni a carico delle società, da parte dell'IVASS, quale ente pubblico a ciò preposto.

Il punto sta nella verifica se, la carenza informativa, quindi la violazione del DIP, possa incidere, di per se sola, sulla piena validità dell'intero contratto assicurativo, o di parte di esso, ad esempio sulle singole clausole di esclusione di copertura, in modo da incidere, in virtù del meccanismo di sostituzione automatica delle clausole contrattuali nulle, solo ed esclusivamente su quelle che prevedano limitazione di efficacia delle garanzie. Se ciò è vero, le carenze informative al momento della stipulazione della polizza, quindi in fase precontrattuale si manifestano in modo "drammatico" solo nel momento patologico della polizza, ossia con il sinistro, quando l'assicurato, si aspetta, in presenza di un danno particolarmente importante, la tranquillità operativa della polizza. Ad esempio; nella usuale condizione, a volte aggiuntiva, ma oramai quasi sempre presente, della ricerca e del ripristino dei guasti

da infiltrazione di acqua, quella della rottura di tubazioni, interne o esterne al fabbricato, ma di servizio dello stesso. Tali clausole quasi mai vengono bene comprese al momento della sottoscrizione della polizza, specialmente per la copertura effettiva dei danni.

In aiuto ci viene la giurisprudenza, la quale tende a **favorire la c.d. interpretazione restrittiva delle clausole**.

Difatti, in alcuni casi la Cassazione (**Ordinanza sezione Civile n. 18320/2023**) ha sottolineato come la clausola di polizza che copre i danni “conseguenti a fatti accidentali” non possa tuttavia escludere, **a priori**, quelli colposi, tra l’altro non precisando, **si aggiunge**, l’entità della colpa, ovvero se i fatti generatori del sinistro, siano dipesi da un livello di disattenzione e/o negligenza (colpa) dell’assicurato, grave e non scusabile, ovvero minimo, limitando, invece, qui è il punto di interesse, la non copertura di polizza, ai soli comportamenti **intenzionali** dell’assicurato.

Tale considerazione, nell’ottica di una visione restrittiva di esclusione delle ipotesi di non operatività delle coperture, come dall’Ordinanza 18320/2023, ci consente la riduzione del perimetro delle cause di esclusione, delle coperture assicurative, ad esempio, nelle diverse tipologie di danni da infiltrazioni d’acqua. Infatti, solitamente, questi ultimi vengono descritti in polizza, solo genericamente, mai specificati in dettaglio e ciò ai fini della operatività finale della stesse; ciò avviene sia nelle CGA, come pure nelle appendici contrattuali integrative o aggiuntive. Il ragionamento non è di poca rilevanza, poiché, ponendosi dalla parte dell’assicurato-condominio, ci consente di superare la barriera delle eccezioni opposte dagli uffici liquidazioni danni delle varie compagnie assicuratrici. In alcuni casi si è avuto il superamento del rifiuto di indennizzo e/o di mancanza di manleva in garanzia, opposto da una primaria società assicuratrice, in un contenzioso, sia in fase di perizia collegiale, sia nella successiva causa di primo grado, poiché nelle appendici di polizza, l’assicurazione non aveva sufficientemente specificato la tipologia dei danni da infiltrazione d’acqua in un impianto fognario. Non solo, ma la stessa società, aveva pure sollevato la questione sulla mancanza di adeguata manutenzione del sistema di smaltimento delle acque reflue.

Da ultimo, ma solo per chiarezza espositiva, rinviando l’argomento ad un successivo approfondimento, si evidenzia la questione del documento informativo precontrattuale, o “DIP” sopra solo accennato, ma che incide in modo importante in sede di accertamento circa l’effettiva conoscenza dell’utente sul contratto che va a sottoscrivere, in relazione al proprio effettivo interesse, come sopra cennato nel Dlgs

209/2005, ma che possono effettivamente incidere sulle liceità, o meno, delle clausole di esclusione delle coperture assicurative.



Piazza Albania n.13,

Roma - Aventino

Avv. Prof. Guerrino Petillo

Alta Formazione Università Internazionale UNINT di Roma

Consigliere della Camera Tributaria di Roma