

Executive Program
Percorso di sviluppo professionale
per gli amministratori di condominio ANACI
3° modulo - L'amministratore di condominio:
le competenze fiscali, bancarie, assicurative, contabili e informatiche per la professione, gli obblighi
e le responsabilità

1^ parte - Gli obblighi di natura tributaria e fiscale del condominio; le responsabilità dell'amministratore; le banche e il condominio

Il Fabbricato :
collocazione assicurativa, criteri di valutazione preventiva
e di riduzione del rischio

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

14 Marzo 2008, ore 15.00
Altavilla Vicentina



Associazione Nazionale
Amministratori
Condominiali e Immobiliari -
ANACI Veneto

CUOA Finance



PREMESSA

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*

II. 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)*



Associazione Nazionale
Amministratori
Condominiali e Immobiliari -
ANACI Veneto

CUOA Finance



PUO' SUCCEDERE?



Fonte :www.riminitouring.com



*Associazione Nazionale
Amministratori
Condominiali e Immobiliari -
ANACI Veneto*



Fonte :www.siatec.net

CUOA Finance



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*
 - ❖ *Criteria di perizia preventiva, es. Casa e Condominio Sicuro ® (All.1)*
 - ❖ *Prototipo di perizia preventiva tipo (All.2)*
- 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*



Associazione Nazionale
Amministratori
Condominiali e Immobiliari -
ANACI Veneto

CUOA Finance



IL RISCHIO DEL FABBRICATO

MACRO AREE DI GARANZIA ASSICURATIVA

- ***Danni diretti ai beni***
 - ❖ *Cause accidentali, cause naturali, eventi catastrofici*
- ***Danni da Responsabilità Civile imputabili al condominio***
 - ❖ *La Responsabilità Civile della Committenza*
- ***Danni da Responsabilità Civile imputabili ai condomini e ai fornitori***
- ***Danni da conduzione***
- ***Danni ex D.lgs 494/96***
- ***La straordinaria ed ordinaria manutenzione (una fattispecie da controllare ed organizzare : la lettera tipo da inviare ai fornitori)(All.3)***



Associazione Nazionale
Amministratori
Condominiali e Immobiliari -
ANACI Veneto

CUOA Finance



LA POLIZZA GLOBALE FABBRICATI MODELLO ANIA

I. *Elementi di valutazione del contratto assicurativo*

- ❖ *Definizioni di polizza*
- ❖ *Dichiarazioni dell'assicurato*
- ❖ *Oggetto del rischio assicurato*
- ❖ *Destinazione del fabbricato*
- ❖ *Valore assicurato, massimali di responsabilità civile, limiti di indennizzo, franchigie e scoperti*
- ❖ *Esclusioni*



Associazione Nazionale
Amministratori
Condominiali e Immobiliari -
ANACI Veneto

CUOA Finance



LA POLIZZA GLOBALE FABBRICATI MODELLO ANIA (segue)

II. **Danni diretti ai beni**

- ❖ *Eventi garantiti di base : incendio, fulmine, esplosione, scoppio, implosione, caduta meteoriti, onda sonora, guasti autorità, fumo, gas e vapori, fumo anche da impianti, urto di veicoli stradali, scasso fissi ed infissi, caduta ascensori, caduta antenne*
- ❖ *Eventi eccezionali atmosferici dolosi e di terrorismo : grandine e vento anche su enti all'aperto ed anche su elementi fragili, sovraccarico da neve, atti vandalici e dolosi, atti di terrorismo, imbrattamento muri esterni*
- ❖ *Maggiori costi di restauro su fabbricati storici o di interesse storico*
- ❖ *Danni da terremoto*
- ❖ *Danni elettrici ed elettronici : da correnti scariche o altre fenomeni elettrici conseguente a fulmini agli impianti e componenti elettroniche del fabbricato*
- ❖ *Condizioni aggiuntive : demolizione e sgombero, onorari periti, riprogettazione del fabbricato, oneri edilizi, perdita del canone di locazione e/o mancato godimento dell'immobile*



Associazione Nazionale
Amministratori
Condominiali e Immobiliari -
ANACI Veneto

CUOA Finance



LA POLIZZA GLOBALE FABBRICATI

MODELLO ANIA

(segue)

III. La responsabilità Civile

- ❖ *Eventi garantiti di base: proprietà, terzi locatari, terzi proprietari, danni da incendio*
- ❖ *La responsabilità Civile verso prestatori di Lavoro con estensione alla maggiore richiesta risarcitoria del differenziale per danno biologico ed alle azioni di rivalsa Inail, Inps*
- ❖ *La responsabilità Civile per la committenza e la conduzione*
- ❖ *I riflessi ai fini del D.lgs 494/96 sia per l'ordinaria che per la straordinaria manutenzione*
- ❖ *Danni da inquinamento*
- ❖ *Danni da interruzione di attività*



Associazione Nazionale
Amministratori
Condominiali e Immobiliari -
ANACI Veneto

CUOA Finance



LA POLIZZA GLOBALE FABBRICATI

MODELLO ANIA

(segue)

IV. Danni da acqua

- ❖ *Le spese di ricerca del guasto*
- ❖ *I danni da occlusione*
- ❖ *I danni da acqua piovana*
- ❖ *I danni da bagnamento*
- ❖ *I danni a cose trovantesi in locali interrati o seminterrati*

V. I danni a vetri e lastre condominiali

- ❖ *Rottura accidentale per furto, per eventi naturali per eventi di sabotaggio o terrorismo*

VI. La tutela legale e peritale



Associazione Nazionale
Amministratori
Condominiali e Immobiliari -
ANACI Veneto

CUOA Finance



LA POLIZZA GLOBALE FABBRICATI

MODELLO ANIA

(segue)

VII. L'assicurazione parziale

- ❖ *Deroga alla proporzionale, (vedi art. 1907 C.C.)*

VIII. La buona fede

IX. La gestione del sinistro

- ❖ *Modalità della denuncia (generica o particolareggiata)*
- ❖ *La coassicurazione (vedi art.1910 C.C.)*
- ❖ *Concetto di primo e secondo rischio per la liquidazione dei sinistri*
- ❖ *Il perito di parte*
- ❖ *L'anticipo indennizzi*



Associazione Nazionale
Amministratori
Condominiali e Immobiliari -
ANACI Veneto

CUOA Finance





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*



Associazione Nazionale
Amministratori
Condominiali e Immobiliari -
ANACI Veneto

CUOA Finance



CONCLUSIONI

- ❖ *I contratti assicurativi non sono formulari ma contratti tipici*
- ❖ *Gli indennizzi scaturiscono da eventi aleatori e non sono riconducibili all'ordinaria manutenzione o a responsabilità postume del costruttore (D.lgs 122/95)*
- ❖ *La valorizzazione dei criteri di prevenzione del fabbricato e delle sue caratteristiche intrinseche: Casa e Condominio Sicuro ®*



Associazione Nazionale
Amministratori
Condominiali e Immobiliari -
ANACI Veneto

CUOA Finance





**GRAZIE
ANTONINO LIBRICI**

*IL PRESENTE DOCUMENTO COSTITUISCE PROPRIETA' INTELLETTUALE
DI PADOVA FINANZA E SVILUPPO SAS ED E' CEDUTO IN ESCLUSIVA A
PADOVA ASSICURATRICE RISK MANAGEMENT AZIENDE SAS, AI CLIENTI
DELLA STESSA E AI PROPRI CLIENTI.*

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



*Associazione Nazionale
Amministratori
Condominiali e Immobiliari -
ANACI Veneto*

CUOA Finance

