

Assicurazione stabili: ecco i particolari che contano

di Daniele Barbasio
Perito Federale in assicurazioni

Per evitare spiacevoli conseguenze osservate con attenzione i passi necessari per salvaguardare la vostra proprietà dai possibili rischi ai quali è esposta.



Forse pensate, come pensa la maggioranza dei proprietari d'immobili, di essere "a posto" avendo sottoscritto una proposta d'assicurazione per la casa di vostra proprietà; da anni pagate un premio per questa polizza (probabilmente con un leggero aumento di anno in anno dovuto all'adeguamento automatico della somma assicurata, conforme all'indice del costo della costruzione) e vi ricordate di aver anche acconsentito ad un rinnovo contrattuale (di solito per 5 anni) con modifiche dovute al cambiamento di prodotto proposto dalla Compagnia di vostra scelta. Tutto questo non dovrebbe, forse, darvi quella piacevole consapevolezza di aver intrapreso i passi necessari per salvaguardare la vostra proprietà dai possibili rischi ai quali è esposta?

Purtroppo, a volte, quella protezione che pensavate di aver definito, contrattualmente, scegliendo di assicurare la vostra casa in cambio di un premio ben definito, si rivela lacunosa o inadeguata.

Com'è possibile, vi chiedete? | State probabilmente vivendo l'esperienza della trattazione di un sinistro quando vi viene indicato come la vostra polizza e le condizioni generali d'assicurazione non prevedono questa copertura, o la stessa si rivela limitata in paragone al danno subito.

A quel punto, forse in preda ad un leggero nervosismo, scoprite i **dettagli che contano, i dettagli che fanno la differenza** e cominciate a vedere la portata di quel particolare articolo delle CGA (Condizioni Generali d'Assicurazione) e di quella espressione alla quale non avevate dato alcun risalto al momento della sottoscrizione del contratto d'assicurazione.

Ecco che, allora, vi rivolgete al vostro consulente chiedendo spiegazioni, esternando la vostra delusione o la vostra rabbia perché vi sentite ingannati o maltrattati ed a quel punto, forse, inizieranno quelle famose trattative per cercare di abbonirvi con qualche concessione che difficilmente potrà colmare le conseguenze di una copertura inadeguata.

Che fare dunque?

Come potete evitare tutto questo?

“Controllate con attenzione anche i dettagli della vostra polizza d’assicurazioni, che tanto minimi non sono!”

Andiamo dunque alla ricerca di quegli aspetti contrattuali da considerare attentamente: scopriamoli insieme!

• **Dettaglio n. 1:**
La vostra responsabilità.

Troverete sempre la frase che vi ricorda che “quando il contenuto della polizza o delle aggiunte alla stessa non concorda-

no con le convenzioni intervenute, lo stipulante deve chiederne la rettifica entro quattro settimane, senza di che il tenore si ritiene da lui accettato” Questo significa che, responsabile delle scelte di copertura siete proprio voi, non il vostro consulente, non l’assicuratore, e questa responsabilità potrà esservi ricordata in ogni momento. Per questo è essenziale esprimersi con la massima chiarezza durante la consulenza volta all’identificazione e definizione del rischio da assicurare. È pericoloso accettare modifiche contrattuali per corrispondenza, senza essere stati esaurientemente edotti sulla portata di questi cambiamenti.



• **Dettaglio n. 2:**
Luogo e descrizione dello stabile (o del rischio).

Leggete attentamente, oltre all’ubicazione, come viene descritto il rischio d’assicurazione per essere sicuri che opere edili come per es. la piscina o le mura di sostegno o il garage separato dalla casa siano effettivamente assicurati. L’assicurazione Stabili si basa sulle norme relative che indicano in modo preciso la nozione di stabile e le sue delimitazioni da una parte e, dall’altra, tutte quelle opere soggette a convenzione speciale e quindi ad essere specificate nella polizza perché non comprese nell’assicurazione di base (rispettivamente nel premio base) ma coperte per il tramite di un premio supplementare, a volte non indifferente.

“Fanno parte di queste opere soggette a sovrappremio le “fondazioni speciali”, le “installazioni edili” all’esterno dello stabile”

come capanne da giardino, collettori solari, pergole, piscine, recinti e le “opere edili” esposte prevalentemente al rischio di “danni della natura” come muri di sostegno, terrazze, portoni d’entrata e rampe. Inoltre la descrizione della casa deve corrispondere alla realtà, per es. massiccia, con idranti, senza tetto piatto, con riscaldamento a serpentine nel pavimento, ecc.

• **Dettaglio n. 3:**

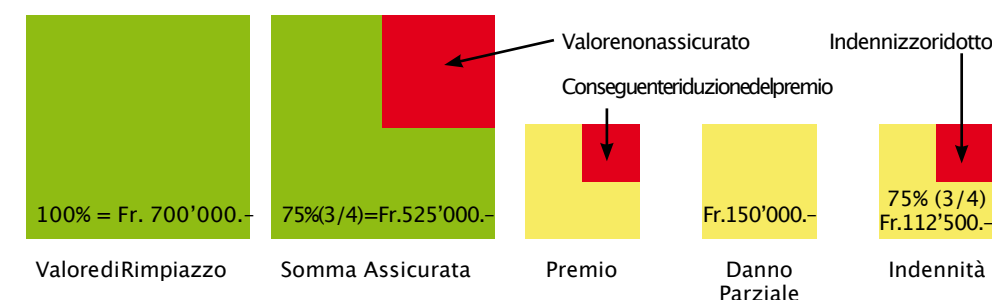
La somma d’assicurazione.

Deve corrispondere al valore a nuovo o di ricostruzione dello stesso immobile. Una somma inadatta può avere gravi conseguenze in caso di sinistro, quando il concetto di sottoassicurazione viene applicato in modo proporzionale alla differenza tra la somma assicurata e l’importo effettivo di ricostruzione. Questo implica una riduzione della prestazione, anche in caso di danno parziale.

• **Dettaglio n. 4:**
I rischi assicurati.

Vengono elencati dapprima i rischi di base. Incendio/eventi naturali e Acque prevedono una somma d’assicurazione al valore totale o valore a nuovo o di ricostruzione. Da soppesare è l’effetto sul premio di una franchigia più elevata a quella minima imposta dalla Compagnia.

Esemplifichiamo la regola:



Esempio di come la sottoassicurazione di una casa unifamiliare del valore di Fr. 700'000.-, ma assicurata per una somma di 525'000.-, si ripercuote sull’assicurato al momento di un danno parziale, con una perdita di Fr. 37'500.-, che sarebbe compensata con un minor premio su una durata di 187 anni.

• **Dettaglio n. 5:**
Oggetti particolari e spese.
Attenzione!

La copertura è valida solo per quelle posizioni elencate, per esteso nelle CGA, e singolarmente riprese nella polizza, con relativo premio. Sono assicurati a primo rischio e quindi si deve valutare con attenzione il possibile evento dannoso. Alcune Assicurazioni propongono un pacchetto ben descritto nella polizza che dev'essere valutato attentamente, soprattutto identificando la posizione di maggior peso come per es. "le spese di sgombero e di smaltimento; le spese per la decontaminazione" relative al rischio di base "incendio/eventi naturali". In relazione alla copertura di base "acque", accertatevi che questa estensione preveda le "spese di ricerca, scopritura e ricopritura delle condotte", costi non indifferenti a seconda del luogo in cui si verifica la rottura.



"Piscine, installazioni da giardino, recinzioni, opere edili e fondamenta speciali sono da assicurare"

tenendo presente, a seconda delle zone, anche i danni causati da eventi naturali e per queste coperture è previsto un premio specifico non indifferente (per una somma assicurata di Fr. 70'000.- il premio può ammontare a ca. Fr. 250.-/anno).

Alcune Assicurazioni offrono anche coperture delle spese fisse continue (vedi ipoteca) e/o del reddito locativo che possono risultare di una certa importanza soprattutto in caso di un sinistro che vi priverà per mesi della vostra abitazione.

• **Dettaglio n. 6:**
I rischi di base "furto con scasso/rapina e rottura vetri".

Per le case unifamiliari questi rischi sono generalmente coperti per il tramite dell'assicurazione "economia domestica" e quindi una verifica in tal senso può evitare una doppia copertura.

• **Dettaglio n. 7:**
L'assicurazione responsabilità civile per stabili.

Attenzione! è bene verificare che la copertura per la responsabilità civile quale proprietario della casa d'abitazione, generalmente offerta nel contesto dell'assicurazione di responsabilità civile privata, sia effettivamente contemplata nel contratto; in questo caso è superfluo stipulare una copertura di RC sullo stabile.



Buono a sapersi:

Il contesto di forte competizione tra le varie Compagnie d'Assicurazione presenta, da un lato, l'aspetto positivo della ricerca del miglior rapporto premi-prestazioni e dall'altro tende, purtroppo, a condizionare l'approccio al rischio basato sull'effettiva necessità del cliente per timore di rivelarsi "più cari" della concorrenza.

• **Dettaglio n. 8:**
Il premio.

Dettaglio questo non certo trascurabile ma, ricordate, il premio dev'essere la conseguenza di un'attenta valutazione e comparazione con le coperture che rispondono alle vostre esigenze.

"Un risparmio sul premio non sempre si rivela un buon affare"

soprattutto se per questo dovete sacrificare un concetto di copertura che vi salvaguarderà dalle conseguenze di eventi dannosi che possono veramente rivelarsi importanti dal punto di vista economico e forse mettere in discussione la vostra capacità di farvi fronte senza un'adeguata copertura assicurativa. Del resto, proprio per questo ci assicuriamo, per coprire quei rischi che non possiamo e/o non vogliamo sopportare.

• **Dettaglio n. 9:**
Condizioni particolari.

Sono parte integrante della polizza e specificano alcune regole di copertura ed hanno la priorità sui concetti generali delle CGA. Possono comprendere "bonus, elenco delle costruzioni da assicurare, indennità massima, limiti delle spese assicurate, ecc".

Per concludere il mercato offre buoni prodotti e un potenziale di risparmio sui premi ma il fattore determinante, per non scoprire troppo tardi i dettagli che contano, risiede in una consulenza professionalmente competente e trasparente. ■