

Come posso tutelarmi nel caso di danni alla mia abitazione?



Risparmio e vulnerabilità
+INFORMATI +PROTETTI



Brevi informazioni di contesto

L'abitazione viene menzionata per la prima volta, come uno dei diritti inalienabili per uno standard di vita adeguato, nell'art. 25 della Dichiarazione universale dei diritti dell'Uomo promossa dalle Nazioni Unite e firmata nel 1948 *“Ogni individuo ha diritto ad un tenore di vita sufficiente a garantire la salute e il benessere proprio e della sua famiglia, con particolare riguardo all'alimentazione, al vestiario, all'abitazione e alle cure mediche e ai servizi sociali necessari (..)”*. La casa è quindi considerata uno dei beni più preziosi e un diritto fondamentale, oltre ad essere il luogo degli affetti e in cui condividere i momenti più importanti con i propri cari.

Al momento non esiste un'obbligatorietà nella stipula delle assicurazioni sulla casa se non in casi specifici. Per tale motivo per preservarla da eventuali danni è possibile stipulare delle polizze di natura privata finalizzate a limitarne le conseguenze e a ridurre o azzerare eventuali carichi di spesa dovuti a imprevisti più o meno gravi. Il panorama delle assicurazioni sulla casa è eterogeneo e include diverse tipologie che possono semplificarsi in due grandi tipi di polizze:

- *L'assicurazione globale*, che copre interi fabbricati, condomini e stabili. In questo caso la polizza copre i danni che si possono verificare negli spazi comuni, quelli nelle abitazioni private dei condomini e quelli causati dallo stabile a terzi. Questo tipo di polizza viene stipulata dall'amministratore.
- *L'assicurazione multirischio*, è la polizza che tutela le abitazioni a protezione dei singoli che la abitano. Esistono diverse formule assicurative che proteggono dai rischi ed è necessario valutare quali categorie di rischio si intende includere.

Al fianco delle offerte delle realtà assicurative, a livello statale sono previsti degli interventi, di tipo prevalentemente risarcitorio, in caso di danni provocati da eventi catastrofali (es. terremoto). Inoltre sono previste detrazioni fiscali delle assicurazioni casa contro le calamità naturali.

Polizze assicurative private

Assicurazione sulla casa. Nell'attuale mercato assicurativo, l'assicurazione sulla casa permette di proteggere la propria abitazione per i danni ad essa subiti, e non solo. Con tale assicurazione, è possibile tutelarsi anche per i danni agli oggetti presenti nell'abitazione ed eventualmente per i danni che la propria abitazione può provocare ad altre strutture vicine.

All'assicurazione sulla casa, con le polizze multirischio, è possibile abbinare una delle seguenti garanzie di base:

1. Incendio
2. Furto
3. Responsabilità civile verso terzi
4. Altre garanzie: assistenza tutela legale, cristalli, infortuni, animali domestici

A queste garanzie di base, possono essere incluse clausole facoltative/complementari che estendono la copertura assicurativa ad ulteriori rischi: ad esempio alla garanzia di base incendio, quella danni da fenomeno elettrico o da catastrofe naturale. La copertura assicurativa contro i rischi catastrofali viene generalmente offerta come garanzia facoltativa nell'ambito delle polizze multirischio.

Al momento della sottoscrizione di una polizza multirischio per la casa, si può optare tra le seguenti forme di assicurazione:

- **A valore intero**, per cui le somme che possono essere assicurate in polizza devono necessariamente corrispondere al reale valore della cosa assicurata.
- Differentemente, per le assicurazioni **a primo rischio assoluto** la compagnia assicurativa è obbligata a risarcire il beneficiario, nel caso di rischio verificato, del valore che il contraente e la compagnia hanno previsto in polizza, indipendentemente se tale risarcimento sia superiore al valore iniziale del bene o alla somma necessaria per riparare ai danni.
- Infine, l'assicurazione **a primo rischio relativo**, che vale solo per la garanzia furto del contenuto della casa nella previsione di sinistri con asportazione parziale delle cose assicurate. Poiché i danni derivanti sono inferiori al valore complessivo delle cose garantite, la somma assicurata può essere pattuita per un valore pari all'ammontare del massimo danno che l'assicurato ritiene di poter subire.

Quant'è la durata dell'assicurazione per la casa? La durata dell'assicurazione per la casa e la famiglia è annuale, con rinnovo in mancanza di disdetta mediante lettera raccomandata spedita almeno 30/60 giorni prima della scadenza.

L'importo del premio. L'importo del premio, inteso come costo da pagare per il trasferimento del rischio che passa dall'assicurato alla compagnia, dipende da diversi fattori: l'entità dei massimali di rimborso assicurati, i limiti di indennizzo (di cui franchigie e scoperti), la provincia di ubicazione dell'immobile, il valore di ricostruzione a nuovo della casa, la sua tipologia (se villetta o appartamento) ed i rischi coperti. Ogni variazione della gravità o entità del rischio deve essere comunicata alla compagnia tempestivamente.

Il pagamento per il danno subito. Verificatosi l'evento assicurato, l'impresa paga l'indennizzo di risarcimento per il danno subito dall'assicurato sulla base di quanto concordato nel contratto di polizza.

Nel caso l'assicurato dovesse essersi tutelato per gli oggetti presenti nell'abitazione (contenuto dell'abitazione), il pagamento può riflettere due tipi di soluzioni: nel caso di una polizza a valore d'uso, l'indennizzo sarà pari al valore della cosa assicurata al momento del danno. Se la polizza è a valore nuovo, l'indennizzo sarà pari al valore di riacquisto che la cosa avrebbe al momento del danno.

Cosa deve fare l'assicurato subito dopo aver ricevuto il danno? Dimostrare che la causa del sinistro rientra nei rischi che sono coperti dall'assicurazione. Secondo l'art. 1913 del Codice Civile, "l'assicurato deve dare avviso del sinistro all'assicuratore o all'agente autorizzato a concludere il contratto, entro tre giorni da quello in cui il sinistro si è verificato o l'assicurato ne ha avuta conoscenza". Tra gli obblighi dell'assicurato anche quello di informare l'autorità giudiziaria e redigere una distinta particolareggiata delle cose rubate o danneggiate, nonché conservare le prove, affinché la garanzia possa operare.

La compagnia di assicurazione, prima di versare l'indennità, ha il diritto di accertare che il sinistro sia effettivamente coperto da garanzia e sia avvenuto conformemente alla denuncia fatta dall'assicurato.

La garanzia incendio. La garanzia copre i danni provocati dall'incendio, ma anche quelli dovuti a fulmine, esplosione, caduta di aeromobili, satelliti e corpi celesti.

Sono indennizzabili solo i danni materiali e diretti arrecati alle cose mobili e immobili direttamente provocati dall'evento assicurato. Fanno eccezione alcune esclusioni, tra le quali i danni causati da eventi naturali catastrofali (ad es. terremoti, eruzioni vulcaniche, inondazioni, alluvioni e allagamenti o danni causati da dolo o colpa grave dell'assicurato). Tuttavia, le suddette esclusioni possono comunque essere ricomprese tramite la sottoscrizioni di garanzie facoltative o complementari che permettono appunto l'estensione della garanzia di base.

Alcuni beni particolari, come valori, documenti o preziosi in genere possono trovare copertura assicurativa solo mediante la loro specifica menzione in polizza con indicato il loro valore (partita separata).

Cosa succede se ad essere danneggiati sono i beni altrui? La polizza può permettere all'assicurato di ricevere l'indennità anche per i danni materiali diretti cagionati alle cose di terzi. Non essendo possibile stimare a priori il valore delle cose che possono essere danneggiate, la garanzia viene prestata entro i limiti della somma specificamente assicurata (massimale).

Nell'ipotesi i beni materiali appartengano al locatario, il proprietario dovrebbe rispondere dei danni subiti dagli inquilini. In questo caso, la compagnia di assicurazione si sostituisce all'assicurato limitatamente ai danni diretti e materiali - per vizio di costruzione o di manutenzione dell'immobile - causati alle cose mobili di proprietà dei locatari o di terzi verso i quali i locatari stessi debbono rispondere.

Dovessero i danni materiali e diretti esser stati causati ai locali tenuti in locazione invece, la compagnia di assicurazione si sostituisce all'assicurato limitatamente ai danni materiali e diretti causati ai detti locali. I danni devono essere causati da incendio o da altro evento garantito in polizza, anche se con colpa grave dell'assicurato stesso.

Cosa sono i danni indiretti? Esiste la possibilità di reintegrare l'assicurato dei danni indiretti conseguenti al danno principale provocato dal sinistro, tra i quali compaiono: le spese per l'affitto o la camera d'albergo nel periodo in cui la propria casa è inagibile oppure i costi per il trasloco dei beni non danneggiati in un deposito temporaneo, o anche la parcella del perito chiamato per la valutazione del danno o per la ricostruzione.

I rischi catastrofali. La garanzia contro le catastrofi naturali può coprire i danni causati da terremoto e fenomeni alluvionali (alluvioni, inondazioni, allagamenti). La durata della polizza dai rischi delle catastrofi naturali è annuale.

Assicurazione contro gli eventi sismici. La copertura contro i danni da terremoto non è necessariamente abbinata alla copertura base incendio: può essere ottenuta anche con la formula “stand-alone”. Nel caso di terremoto, la copertura è per tutti i danni materiali e diretti alle cose assicurate causati da terremoto, compresi quelli di incendio, esplosione, scoppio.

È possibile estendere le garanzie presenti nella copertura contro i danni da terremoto con quella per i danni al fabbricato e i danni al contenuto: i fabbricati devono però possedere alcune caratteristiche specifiche. Sono, ad esempio, esclusi dalla garanzia i fabbricati considerati abusivi ai sensi delle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e i fabbricati non conformi alle norme tecniche di legge e di eventuali disposizioni locali relative alle costruzioni in zona sismica alla data di costruzione degli stessi. Oltre ai fabbricati, un numero limitato di compagnie assicurative offre anche ulteriori sezioni di garanzia, quali i danni alla persona per gli infortuni occorsi all'assicurato a seguito di terremoto e le indennità aggiuntive quali il risarcimento delle spese sostenute per demolire e sgomberare i residui del sinistro o il risarcimento delle spese alberghiere o d'affitto nel caso in cui i locali destinati ad abitazione principale siano resi obiettivamente inagibili.

Ai fini dell'estensione di garanzia è generalmente richiesta la corresponsione di un premio aggiuntivo.

Il costo della polizza contro i danni da terremoto dipende dal grado di pericolosità della zona in cui è ubicata l'abitazione da assicurare, dalle caratteristiche geologiche locali (ad es. caratteristiche del terreno) ed infine dalle caratteristiche del fabbricato.

Per prevenire il rischio sismico, il territorio nazionale è suddiviso in zone sismiche, dalla uno alla quattro. Per ogni zona, in attuazione del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, con il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, prima con l'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/200391 e, in seguito, con il nuovo testo di cui al D.M. 14 gennaio 2008 (NTC08), è prevista l'applicazione di norme tecniche per le costruzioni con gradi differenziati di rigore.

La garanzia responsabilità civile. È l'articolo 1917 del Codice Civile che ne detta la definizione: *«Nell'assicurazione della responsabilità civile l'assicuratore è obbligato a tenere indenne l'assicurato di quanto questi, in conseguenza del fatto accaduto durante il tempo dell'assicurazione, deve pagare a un terzo, in dipendenza della responsabilità dedotta nel contratto».*

La responsabilità civile opera per tenere indenne l'assicurato e tutti i familiari con lui conviventi, fino alla concorrenza del massimale indicato in polizza, per danni involontariamente cagionati a terzi in conseguenza di un fatto accidentale verificatosi in relazione a: eventi legati alla proprietà del fabbricato assicurato (per esempio, ricorso terzi, caduta di alberi di pertinenza, responsabilità civile del contraente nei confronti del locatario); eventi legati alla vita privata (per esempio, attività domestiche, sportive, del tempo libero, danni causati da animali domestici).

Sono esclusi i danni derivanti da fatti dolosi. Rientrano, invece, nella copertura assicurativa i danni provocati da colpa grave dell'assicurato.

Sono escluse dalla garanzia di responsabilità civile le cose che l'assicurato ha in custodia; l'esercizio di attività commerciali nel fabbricato; furto, inquinamento dell'acqua, dell'aria e del suolo; l'esercizio della caccia; l'uso e la mancata o insufficiente manutenzione/detenzione di armi; danni cagionati da cani.

Come procedere per il risarcimento del danno? Per il risarcimento del danno, come disposto dall'art. 1917, comma 2, del Codice Civile, la compagnia di assicurazione può pagare direttamente al terzo danneggiato l'indennità dovuta: obbligatoriamente, quando è l'assicurato a richiederlo; facoltativamente, dandone prima comunicazione all'assicurato, quando l'iniziativa è della compagnia stessa.

Le spese legali che il danneggiato ha diritto a farsi rimborsare in caso di vittoria in un'eventuale controversia, sono considerate una componente del danno e, assieme alle altre spese, rientrano, senza poterlo superare, nel massimale di polizza. Le spese sostenute per resistere alle pretese del danneggiato (avvocato, spese di giudizio) sono invece a carico della compagnia di assicurazione, oltre e al di fuori del massimale.

Il mutuo e l'assicurazione casa incendio e scoppio Sottoscrivendo un mutuo per l'acquisto di un immobile, è obbligatorio stipulare l'assicurazione casa incendio e scoppio. Tale pratica non è un obbligo di legge ma di fatto in quanto gli istituti di credito condizionano l'offerta del mutuo alla stipula di una polizza per proteggersi dal rischio di perdere il credito concesso a titolo di mutuo.

Vista l'obbligatorietà della polizza, la banca non richiede un versamento annuale ma il pagamento viene erogato tramite una maggiorazione sulla rata mensile del mutuo. Molti istituti di credito, per risultare competitivi offrono ai clienti che sottoscrivono un mutuo per l'acquisto di un immobile, l'assicurazione incendio e scoppio a costo zero.

Il cliente può decidere di sottoscrivere la polizza assicurazione incendio o scoppio con la stessa banca che eroga il mutuo o rivolgersi ad altre agenzie per trovare una soluzione più conveniente: l'istituto di credito non può in nessun caso rifiutare la concessione del mutuo se viene sottoscritta una polizza incendio e scoppio con un'altra agenzia assicurativa. E' previsto inoltre, che la banca erogatrice del mutuo presenti almeno due preventivi di due differenti compagnie assicurative che non siano partner dell'istituto di credito. Per conoscere nel dettaglio i costi dell'assicurazione scoppio e incendio è sempre opportuno leggere attentamente il tasso annuo effettivo globale (TAEG).

I rischi catastrofali: l'intervento statale

Nel caso di calamità naturali, lo Stato può dare vita a due generi di interventi: prima e dopo l'evento catastrofico. Ex ante, per prevenire il rischio, si ricorre al contratto assicurativo. Questo infatti, fa ricadere il costo sui privati, i quali dietro il pagamento di un premio, acquisiscono il diritto al risarcimento per i danni subiti. La copertura contro il rischio catastrofale è generalmente considerata un'estensione facoltativa della garanzia incendio nell'ambito di una polizza multirischio per le abitazioni civili.

Dopo che si è verificato, cioè nella prospettiva Ex-post, l'intervento pubblico è propriamente di tipo risarcitorio: lo Stato risarcisce (totalmente o parzialmente) i danni che si sono realizzati per mezzo di agevolazioni fiscali per la riparazione e la ricostruzione degli immobili danneggiati o distrutti da un evento disastroso.

L'intervento Ex ante. Mentre la diffusione delle coperture assicurative contro le catastrofi naturali fra le imprese italiane è abbastanza ampia, al contrario, le abitazioni che ad oggi risultano assicurate contro tali rischi sono meno del 3%. La bassa penetrazione dei prodotti assicurativi contro le catastrofi naturali fra le abitazioni è la diretta conseguenza del ruolo che ha sempre svolto lo Stato nel risarcimento dei danni subiti, ingenerando la convinzione, che vi sia una sorta di diritto al risarcimento pubblico.

Attenzione! Gli incentivi fiscali sui premi assicurativi contro le catastrofi naturali per le abitazioni civili introdotte dalla legge di Bilancio 2019 hanno confermato le detrazioni fiscali e le agevolazioni collegate all'assicurazione casa. La detrazione fiscali riguardano l'assicurazione casa contro le calamità naturali. Dal 2018 è un'operazione detraibile nella misura del 19% sul prezzo del premio versato. La detrazione Irpef del 19%, spetta solo alle unità immobiliari a uso abitativo per le polizze stipulate a partire dal 1° gennaio 2018. A tal proposito, il **15 aprile 2019** l'Agenzia delle Entrate renderà disponibile per gli aventi diritto il nuovo 730 precompilato online.

Per saperne di più:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/dichiarazioni/dichiarazione+precompilata+2019/come+dich+precompilata+2019>

L'intervento Ex post. L'intervento dello Stato ex post si poggia sul principio di solidarietà sancito dall'articolo 2 della Costituzione, e l'articolo 3, che rimuove gli ostacoli di ordine economico e sociale che impediscono il pieno sviluppo della persona umana. Eppure, l'apporto dello Stato per il ristoro dei danni al patrimonio immobiliare privato non è stabilito a priori da leggi o regolamenti. È stato sempre deciso da decreti ministeriali che di volta in volta hanno fissato l'entità dei risarcimenti - nel corso degli anni la percentuale è variata tra il 70 ed il 100 per cento - graduandone normalmente l'intensità per le prime e le seconde abitazioni.

Negli ultimi dieci anni lo Stato italiano ha sostenuto, mediamente, un costo annuo pari a circa 3 miliardi di euro per la ricostruzione post-evento.

L'intervento ex post, spesso dimostratosi inefficace ed iniquo, genera le seguenti problematiche:

- l'entità del risarcimento non è definita a priori e non esiste la certezza di riceverlo;

- la tempistica dei risarcimenti spesso è esageratamente lunga;
- l'erogazione degli aiuti è poco trasparente, con conseguente uso inefficiente ed inefficace delle risorse stanziare;
- vengono a mancare gli incentivi per una corretta gestione del territorio e per l'attuazione di misure di prevenzione del rischio;
- si alimenta l'illusione che esista un diritto al risarcimento "senza costi", in realtà gli stanziamenti per gli interventi deliberati dopo il verificarsi degli eventi gravano direttamente sulla fiscalità generale e colpiscono anche chi non è proprietario di immobili (favorendo paradossalmente gli evasori fiscali).

Per incentivare i comportamenti richiesti di mitigazione del rischio sismico da parte di privati ed enti è concessa una detrazione dall'imposta lorda in materia di imposte dirette (Bonus Ristrutturazione nella Legge di Stabilità 2019) del 50 % per un ammontare di spese non superiore a 96.000 € per gli interventi elencati dall'art. 16-bis comma 1, lett. i relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica.

Plafond Eventi Calamitosi. Un plafond per eventi calamitosi è disponibile dal mese di febbraio 2019 per le 15 regioni italiane che sono state colpite da eventi eccezionali fino a dicembre 2017. Le risorse attivate da Cassa Depositi e Prestiti ammontano ad oltre 138 milioni di Euro e serviranno come supporto a famiglie ed imprese danneggiate da eventi calamitosi. Lo strumento si basa sul meccanismo del credito di imposta già applicato ai finanziamenti per la ricostruzione in Abruzzo, il sisma dell'Emilia e il terremoto del Centro Italia.

Per saperne di più: <https://www.cdp.it/clienti/istituzioni-finanziarie/supporto-al-funding/calamita-naturali/plafond-eventi-calamitosi/plafond-eventi-calamitosi.kl%C3%B9>

Iniziativa sviluppata nell'ambito del programma **"Più informati, più protetti"**, promosso dal **Forum ANIA Consumatori**, con l'obiettivo di informare e sensibilizzare i consumatori su temi di grande interesse.