



CASA SENZA SORPRESE

Devi rinnovare o stipulare una Polizza sulla tua casa?

Ecco la guida completa - **in tre passi** - che devi assolutamente sottoporre al tuo assicuratore per non incorrere in brutte sorprese in caso di bisogno, anche se sei in affitto e l'abitazione non è di tua proprietà.

Come proteggere la tua vita privata, la tua casa e i tuoi beni in totale consapevolezza.



PREMESSA

L'assicuratore è tenuto a proporti soltanto prodotti adeguati alle tue esigenze.

La legge prevede che il consulente ti debba informare ma soprattutto INTERVISTARE prima di avanzare qualsiasi proposta.

E per valutare in modo concreto se la polizza è adeguata, ti chiede di compilare e firmare un documento chiamato “Adeguatezza”, per l'appunto.

Come? Ti sembra di non aver mai sentito nominare questo termine?

Ecco pronta per te l'anti adeguatezza, ovvero i passaggi che il tuo assicuratore dovrebbe compiere (e che tu con questo report potrai controllare in modo semplice e veloce) prima di farti qualsiasi proposta assicurativa sulla tua casa.

Sono in ordine di importanza: dal primo al terzo.



1° punto

DANNI A TERZI

Questo è il punto più importante.

A causa di una tua responsabilità potresti perdere molto di più della tua abitazione. Lascia che ti faccia un esempio concreto.

Basta un solo evento nella vita. Tagliare la strada in bici a una moto - causando guai seri - comporta che tu debba risarcire il danneggiato fino all'ultimo centesimo. Rischio di perdere la casa, i risparmi e un quinto dello stipendio fino all'esaurimento del debito. E se il debito non verrà estinto, passerà ai tuoi eredi.

Prendiamo il caso di Mario: sposato con due figli, genitori e due fratelli.

Ti stai godendo una rilassante vacanza al mare e mentre pedali in bici sul lungomare, tagli la strada a Mario, che sta arrivando in moto. Per schivarti, fa un frontale con un autobus rimettendoci le penne.

Tralasciamo il reddito che hai tolto alla famiglia di Mario, che è una variabile complessa da calcolare. Vediamo quanto dovresti risarcire alla famiglia di Mario come "danno esistenziale" secondo la media delle tabelle del tribunale di Milano:

- 246.000 € alla moglie
- 246.000 € a ogni figlio
- 246.000 € a ogni genitore
- 83.000 € a ogni fratello

In base a come è composta la famiglia di Mario, **dovresti risarcire di solo danno esistenziale circa 1.396.000€. Un milione e trecentonovantaseimila euro.**

Poi verrebbe calcolato il reddito mancante alla moglie e ai figli, la rivalsa della pensione INPS ai superstiti. Ma l'ammontare di questa cifra dipende da persona a persona. Un danno da responsabilità civile può essere devastante per la tua stabilità economica e quella della tua famiglia.

Cinque sono gli aspetti che devi valutare molto attentamente per vivere serenamente e non temere brutte sorprese in caso di bisogno.

a) Cosa assicura

Il massimale serve per tenere l'assicurato indenne dalla somma che deve risarcire, se è civilmente responsabile ai sensi di legge per i danni involontariamente causati a terzi per:

- morte
- lesioni personali
- danneggiamenti a cose

b) Chi assicura

L'assicurazione deve valere per tutto il nucleo familiare risultante dallo stato di famiglia.

c) Per quali cause

I danni potrebbero essere causati principalmente per questi rischi, (successivamente li vedremo nel dettaglio):

- Danni a terzi da incendio
- Danni a terzi a causa di figli minori
- Danni a terzi a causa di animali
- Danni a terzi a causa di attività sportive e del tempo libero
- Danni a terzi a causa della proprietà dell'abitazione e/o la sua conduzione

d) In quale territorio

La garanzia deve operare in tutto il mondo.

e) Fino a quale importo

Quale massimale scegliere? Il più alto possibile. Ricordi l'esempio della bici visto poco sopra? Non assicurarti per € 500.000. Assicurati per € 5.000.000.

MASSIMALI ASSICURATI	VALUTAZIONE
Fino a € 1.000.000	Troppo basso
Da € 1.000.000 a € 3.000.000	Potrebbe essere insufficiente
Oltre € 3.000.000	Buono

Riepilogo delle principali garanzie da verificare con il tuo assicuratore:

GARANZIE	Tutto compreso?	Con quali limiti?
DANNI A TERZI CAUSATI DA INCENDIO,FUMO,ESPLOSIONE,SCOPPIO:		
Alle abitazioni prese in affitto		
Alle abitazioni, veicoli o beni di altri		
Compreso il danno da interruzione di attività di altri		
Compreso l'inquinamento dell'aria, acqua e suolo		
DANNI A TERZI CAUSATI DA FIGLI MINORI		
Compreso le persone delle quali deve rispondere a norma di legge		
Compreso anche quando sono affidati ad altri		
Compresi i minori di altri affidati all'assicurato		
Compresa la guida di veicoli a motore all'insaputa dei genitori		
DANNI A TERZI CAUSATI DA ANIMALI		
Compresa la proprietà, il possesso, l'uso e la custodia		
Compreso anche quando sono affidati ad altri		
Compresi i cani a rischio potenziale elevato (O.M.L. 23/03/2009)		
DANNI A TERZI CAUSATI DURANTE L'ATTIVITA' SPORTIVA E IL TEMPO LIBERO		
Compresa l'intossicazione da cibi e bevande preparate e somministrate		
Compreso in qualità di trasportato su veicoli di altri		
Compresa la guida di veicoli di altri con patente scaduta		
Compresa la partecipazione ad attività sociali e di volontariato		
Compresa la partecipazione in qualità di genitore ad attività scolastiche		
Compreso il giardinaggio, la pesca, il modellismo, l'uso di droni, ecc.		
Compresa la pratica di sport, raduni e gare		

GARANZIE	Tutto compreso?	Con quali limiti?
Compreso la proprietà, l'uso e il possesso di attrezzature sportive e ludiche		
Compreso la proprietà, l'uso e il possesso e custodia di armi a scopo di difesa		
Compreso l'uso di camere d'albergo		
DANNI A TERZI DA PRORPIETA' E/O CONDUZIONE ABITAZIONE:		
Compreso lo spargimento d'acqua e altri liquidi		
Compresa la caduta di antenne e parabole telericeventi		
Compresa le attività di ordinaria e straordinaria manutenzione		
ALTRE GARANZIE:		
Conseguenti ad inquinamento accidentale dell'aria, acqua e suolo		
Conseguenti all'interruzione o sospensione di attività produttive di altri		
Lavoratori domestici		
Attività di Bed&breakfast e affittacamere		
Compresa l'attività di stage o tirocini presso enti pubblici e privati		
Alle cose di terzi in consegna e custodia		
Tutela Legale		

2° punto **DANNI AI BENI**

Una volta che hai trasferito all'assicuratore tutte le tue responsabilità – se sei proprietario della tua abitazione – è giunto il momento di garantirti dagli eventi che potrebbero danneggiarla totalmente o parzialmente. L'assicuratore ti chiederà sicuramente se la tua abitazione è un appartamento, una casa a schiera o una villa. Poi dovrai valutare molto attentamente questi aspetti:

1) Il valore da assicurare

Esistono principalmente due modi per assicurare la tua abitazione e il suo contenuto:

- **A valore intero**, usato prevalentemente per assicurare il fabbricato
- **A primo rischio assoluto**, usato per assicurare il contenuto

Assicurare la tua abitazione a valore intero significa assicurare il valore di ricostruzione a nuovo. E NON il valore commerciale. Questo perché il terreno sul quale è costruita la tua casa non può sparire. Quindi il valore del terreno e del posto in cui è costruita NON si può perdere. Quello che si può perdere è la casa. E il valore da assicurare è appunto il valore di ricostruzione a nuovo. L'assicuratore professionista ti chiederà quindi queste informazioni per calcolare il corretto valore da assicurare:

- Mq vivibili dell'abitazione _____
- Mq di garage, terrazzi e pertinenze _____
- Qualità delle finiture (bassa/media/alta)
- Ubicazione della casa (cantiere facile/medio/difficile)

ATTENZIONE: Il valore da assicurare è fondamentale per non incorrere nella regola proporzionale.

Cos'è la regola proporzionale? Ti faccio un esempio semplice con qualche cifra per darti un'indicazione chiara.

Se il valore di ricostruzione a nuovo della tua abitazione è di € 200.000 e tu sei assicurato per € 100.000, vuol dire che sei assicurato al 50%. Subisci un danno di € 30.000 a seguito di una tromba d'aria? Con la regola proporzionale, l'assicurazione ti pagherà il 50% del danno, ovvero € 15.000. Non è molto bello, vero?

Quindi, domanda da fare al tuo assicuratore è:

"Il valore assicurato corrisponde all'effettivo valore di ricostruzione a nuovo?"	Sì	NO
---	----	----

Per non incappare nella fastidiosa regola proporzionale in caso di bisogno, l'unica alternativa è usare la formula "**A primo rischio assoluto**":

L'assicurazione risponderà dei danni subiti fino a un massimo dell'importo assicurato senza applicare la regola proporzionale. La formula a primo rischio assoluto è normalmente usata per assicurare il contenuto dell'abitazione, dal momento che è difficile sapere quale potrà essere l'effettivo valore al momento del danno.

Anche perché nel tempo potresti acquistare o smaltire il tuo mobilio e diventerebbe complicato aggiornare continuamente la polizza. Riepilogando, preoccupati di assicurare:

- **A valore intero il fabbricato** controllando che coincida con il reale valore di ricostruzione a nuovo
- **A primo rischio assoluto il contenuto** dopo aver effettuato una piccola stima dell'effettivo valore

2) La formula assicurativa

Stabilito il valore assicurato sia per il fabbricato sia per il contenuto, è fondamentale sapere cosa è assicurato e cosa NON lo è.

Esistono due tipi di assicurazioni:

1. "All Risk" (è tutto assicurato e si guardano le esclusioni),
2. "Rischi nominati" (sono assicurati solo i rischi elencati).

La maggior parte delle polizze in commercio sono formulate con i "rischi nominati". Quindi, chiedi al tuo assicuratore quali garanzie sono presenti - e con quali limiti - compilando la tabella che trovi al punto successivo.

3) Cosa assicura

L'assicurazione paga - fino alle somme assicurate - i danni materiali e diretti causati dai seguenti eventi:

GARANZIE	Tutto compreso?	Con quali limiti?
GARANZIA BASE: incendio anche doloso da parte di terzi, fulmine, esplosione, implosione, scoppio, fumo, gas e vapori, urto di veicoli stradali anche se di proprietà, onda sonora. Urto e caduta di aeromobili, satelliti, meteoriti, ascensori, montacarichi, antenne, parabole e alberi.		
SPESE DI DEMOLIZIONE E SGOMBERO		
Spese di rimozione e ricollocamento		
EVENTI ATMOSFERICI		
Eventi atmosferici su fabbricati aperti/tettoie/tende/gazebo		
Eventi atmosferici su impianti solari e/o fotovoltaici		
Valanghe, caduta sassi, slavine		
Sovraccarico da neve		
ATTI VANDALICI		
Imbrattamento muri		
DANNI DA ACQUA		
Acqua piovana, occlusioni, rigurgito, gelo		

Ricerca del guasto		
FENOMENO ELETTRICO		
ROTTURE LASTRE E VETRI		

Definite le garanzie di base, chiedi se sono presenti anche le garanzie aggiuntive - dette “catastrofali” - riportando i limiti, se previsti:

GARANZIE	Tutto compreso?	Con quali limiti?
TERREMOTO		
Demolizione e sgombero a seguito terremoto		
Riprogettazione fabbricato a seguito terremoto		
ALLUVIONE E INONDAZIONE		
Allagamento a seguito di formazione di ruscelli o accumulo esterno di acqua causato da eventi atmosferici		
Demolizione e sgombero a seguito allagamento, alluvione e inondazione		
Riprogettazione fabbricato a seguito allagamento, alluvione e inondazione		

Attenzione: Ti hanno chiesto le caratteristiche costruttive del tuo fabbricato per garantirti dal terremoto? Per esempio: il tuo edificio è in muratura, in cemento armato, in bioedilizia, antisismico?

Se nessun assicuratore ti ha mai posto queste domande, controlla le dichiarazioni che hai firmato per evitare enormi problemi in caso di bisogno.



3° punto

FURTO E RAPINA

Una volta che hai messo in sicurezza i due aspetti più importanti, puoi valutare di assicurarti per i rischi di minor impatto come il furto e la rapina. Perché il furto e la rapina sono considerati rischi a minor impatto economico?

Un danno a terzi potrebbe farti perdere la casa, altri beni e parte del tuo reddito futuro.

Un terremoto o una tromba d’aria potrebbero distruggere completamente la tua abitazione e tutto il contenuto.

Un furto e una rapina potrebbero portarti via una parte del contenuto e generare qualche danno ai locali.

Sicuramente una scoccatura, ma non così grave da mettere in pericolo la tua abitazione o il tuo reddito futuro.

Ecco perché devi assicurarti per le cosiddette garanzie accessorie (ne esistono altre, come la tutela legale, l'assistenza, ecc.) solo DOPO aver messo in sicurezza i primi due punti.

Ovviamente - se possiedi oggetti d'arte come un quadro di Van Gogh, molti preziosi e collezioni di valore - devi assolutamente fare una stima, decidendo dove e come custodirli. Successivamente passerai all'assicurazione.

Di norma, **il furto è prestato a primo rischio assoluto** e prevede queste garanzie:

GARANZIE	Tutto compreso?	Con quali limiti?
FURTO E RAPINA		
Guasti cagionati dai ladri ai locali		
Atti vandalici commessi durante il furto o nel tentativo		
Preziosi		
Valori		
Oggetti speciali (pellicce, tappeti, orologi, quadri, oggetti d'arte, ecc.)		
Oggetti nelle dipendenze dell'abitazione		
Oggetti all'esterno dell'abitazione (esempio in auto)		

Sul mercato troverai polizze diverse tra loro e magari con altre garanzie che - per semplificare - non ho neanche riportato.

Ogni volta che ti verrà proposta una garanzia, fatti questa domanda:

“Si verifica spesso l'evento che mi propongono di coprire?”

1. Se l'evento accade di frequente, sicuramente sarà a basso impatto economico e la garanzia costerà cara.
2. Se l'evento accade raramente, sicuramente sarà ad altissimo impatto economico e la garanzia costerà poco.

Immagina di trovarti al casinò e di puntare tutti i tuoi soldi su un solo numero. Le probabilità che esca proprio quel numero sono estremamente basse. È un evento che si verifica molto raramente.

Tuttavia, se la sorte è dalla tua parte, puoi vincere una fortuna e sistemarti per sempre.

Nella vita reale invece, un rischio raro – se si verifica – può gettarti sul lastrico, facendoti perdere tutto il tuo patrimonio e mandandoti direttamente sotto un ponte.

Quindi – come primo passaggio fondamentale – assicurati contro gli eventi poco frequenti ma in grado di impattare drasticamente sulle tue finanze.



Per concludere:

Prima di stipulare o rinnovare la tua polizza sulla casa, vai preparato dal tuo assicuratore. Segui questa guida – passo per passo – per non subire brutte sorprese in caso di bisogno.

FUTURO 
senza sorprese