

Anno 1 N. 2/Novembre 2015

Osservatorio Mensile sui Rischi del Fabbricato e sul Mercato Assicurativo

- **Il danno da acqua da occlusione al Fabbricato senza rottura delle tubature**

La fattispecie evidenziata come ogni danno da questa natura, interessa due aspetti: il danno diretto ai beni e il danno di responsabilità civile, ove fondato e documentato, patito dal condomino terzo rispetto all'evento principale occlusione. Più semplice la definizione del caso danno diretto ai beni. È consuetudine nei contratti in corso richiamare un'estensione di garanzia, quindi **non normalmente presente in polizza**, che comprenda il ristoro dei danni all'unità o alle parti comuni interessate da un fenomeno da occlusione.

Nelle coperture assicurative più complete è anche ricompreso il costo per le spese necessarie alla rimozione del fatto occlusivo. Diversa la circostanza del danno da responsabilità civile, **normalmente escluso** dalla sezione danni a terzi da fuoriuscita di liquidi, vuoi perché non derivante da una rottura di tubatura, vuoi perché difficilmente individuabile un responsabile civile del danno occlusivo, salvo quando riconducibile a un provato vizio manutentivo delle colonne di scarico del condominio. Nella fattispecie, potrebbe operare la polizza Responsabilità Civile dell'Amministratore.

- **Assicurazione del fabbricato: quali condutture sono assicurate**

Normalmente nei contratti assicurativi la garanzia è riferita alle tubature e alle condutture di acque bianche e nere interne al fabbricato. Quanto sopra è particolarmente rilevante in caso di occlusione della rete di smaltimento, anche fognaria pubblica, perché non di **esclusiva** pertinenza del fabbricato. Molto di frequente in caso di piogge eccezionali, l'evento è riconducibile a una responsabilità del piano di lottizzazione, che non ha idoneamente previsto delle vasche di cumulo, in funzione delle precipitazioni prevedibili, e quindi, in questo caso, esiste titolo per un'azione risarcitoria nei confronti del Comune o del Gestore della rete di smaltimento.

Fondamentale da ultimo che le condutture di raccordo installate all'esterno delle opere edili, anche se interrato, ed elemento di raccordo con i canali di colletta, sono normalmente **esclusi dalla copertura danni diretti subiti dalle tubature condominiali salvo diversa pattuizione**.

- **Maggiori costi di consumo della rete idrica per rottura delle condutture**

Nei contratti assicurativi di più recente previsione è possibile includere il costo dei maggiori consumi provocati da una rottura, avvenuta e non conosciuta, delle condotte di collegamento delle acque bianche del Condominio.

A tutela però del consumatore, nel caso in specie Condominio, l'Ente Gestore della Distribuzione ha l'obbligo di comunicare, poiché ha l'obbligo di monitorare, i consumi non in linea con la media consueta ed è normalmente disponibile a trattare a forfait i maggiori consumi.

- **Danni da alluvione, inondazione o mareggiata**

Gli eventi di cui sopra non sono normalmente riconducibili, salvo casi catastrofali (vedi eventi eccezionali piogge recenti in Liguria), ad esondazioni di corsi d'acqua, ma piuttosto a mancati smaltimenti della rete idrica come nel capo precedente precisato.

È coerente però sapere, e quindi informare l'Assemblea del Condominio, della possibilità di assicurare il fabbricato per i danni diretti allo stesso, sia da fuoriuscita di corsi d'acqua dal loro alveo tradizionale sia da **mareggiata**, per fabbricati estivi, o comunque edificati in prossimità di litorali marini.