

# **LA RESPONSABILITA' CIVILE DA ACQUA CONDOTTA NELLA POLIZZA GLOBALE FABBRICATI**

## **CAP. 1**

### **Polizza Globale Fabbricati Civili**

La Polizza Globale Fabbricati Civili è destinata al proprietario di edifici o porzione di essi, adibiti a civili abitazioni per la copertura sia dei danni al fabbricato sia dei danni che può arrecare a terzi, nella qualità di proprietario del fabbricato stesso.

La polizza può essere stipulata dal proprietario unico del fabbricato o dall'amministratore di un *condominio*, per conto dei *condomini*, ed in questo caso l'amministratore assume la qualifica di contraente ed ogni condomino assume la qualifica di assicurato.

Per Fabbricato, a termini di Polizza, si intende l'intera costruzione o sua porzione (ivi comprese, se trattasi di *condominio*, le rispettive quote di fabbricato costituenti proprietà comune), compresi fissi, infissi ed opere di fondazione od interrato nonché le sue pertinenze (quali centrale termica, box, recinzione e simili, esclusi parchi, alberi anche di alto fusto, attrezzature sportive e per giochi, strade private), purché realizzate nel fabbricato stesso o negli spazi ad esso adiacenti ed in particolare, gli impianti ed installazioni considerati immobili per natura o destinazione.

Sono altresì comprese: antenne centralizzate radioteleceventi, tappezzerie, tinteggiature, moquettes e simili, affreschi e statue che non abbiano valore artistico.

La definizione comprende:

L'intera costruzione edile: fondazioni, strutture portanti, pareti, solai, tetti, pavimentazioni, muri di sostegno, scale, rampe ecc.;

Fissi ed Infissi: manufatti per la chiusura dei vani e/o per l'illuminazione e/o l'aerazione delle costruzioni (ad esempio serramenti, lucernari ecc.) ed in genere, quanto stabilmente ancorato nelle strutture murarie rispetto alle quali ha funzione di rivestimento o protezione ( ad esempio rivestimenti di marmo e di piastrelle, perlinature in legno e plastica, metallo, ecc...aderenti a muri e soffitti);

Impianti ed installazioni considerate immobili per natura o destinazione: tutti gli impianti essenziali e strutturali dell'edificio e necessari per la sua conduzione, siano essi collocati all'esterno che all'interno delle murature e dei pavimenti (ad esempio impianti idrici, igienici, elettrici, di riscaldamento, di condizionamento d'aria, ascensori, montacarichi, ecc.)

Sono altresì da considerare immobili per natura o destinazione: gli scaldabagni, i boiler e i depuratori d'acqua.

Il Contratto di Polizza prevede una Garanzia da Responsabilità Civile, di tutela dei danni a terzi:

*Oggetto dell'Assicurazione: La Società si obbliga a tenere indenne l'Assicurato di quanto questi sia tenuto a pagare, quale civilmente responsabile ai sensi di legge, a titolo di risarcimento (capitale interessi e spese) di danni involontariamente cagionati a terzi, compresi locatari, per morte, per lesioni personali e per danneggiamenti a cose ed animali, in conseguenza di un fatto accidentale verificatosi in relazione alla proprietà del fabbricato ed alla conduzione delle parti comuni.*

In particolare una delle fattispecie più frequenti di danni a terzi riguarda quelli conseguenti a spargimenti d'acqua successivi a rotture di impianti e tubazioni facenti parte del fabbricato assicurato.

Punti essenziali per l'operatività della predetta Garanzia sono:

- la sussistenza di un fatto accidentale (rottura) verificatosi in relazione alla proprietà del fabbricato od alla conduzione delle parti comuni;
- la sufficiente copertura assicurativa delle garanzie dirette prestate dal contratto.

## **CAP. 2**

### **2.1 Individuazione dei soggetti interessati**

Condominio: Si ha un condominio quando almeno due soggetti sono proprietari in modo esclusivo di una parte definita di edificio e sono comproprietari, in modo indiviso e pro quota, della restante parte dell'edificio stesso necessaria all'uso comune e del suolo su cui sorge l'immobile (art.1117 c.c.).

Condomino: Proprietario dell'unità immobiliare, parte del condominio.

- Se abita l'unità immobiliare è condomino/conduuttore
- Se non vi abita è condomino/locatore

Conduuttore: Inquilino dell'unità immobiliare, non è mai proprietario dell'unità immobiliare e quindi non è condomino.

Esistono altri titoli giuridici di conduzione della singola unità immobiliare:

Comodato (artt. 1803-1804 c.c.): Il proprietario di un immobile presta "gratuitamente" il medesimo ad un terzo

- Proprietario (comodante), rimane proprietario
- Beneficiario (comodatario) diventa conduuttore

Usufrutto (art. 981 c.c.): Diritto reale di godimento di un immobile di proprietà altrui

- Proprietario diventa nudo proprietario
- Beneficiario diventa conduttore (possesso)

Uso (art. 1021 c.c.): Il diritto di servirsi di una cosa e raccoglierne i frutti per quanto occorre ai bisogni propri e della propria famiglia

- Proprietario rimane tale
- Beneficiario diventa conduttore

Abitazione (art. 1022 c.c.): Il diritto di abitare un immobile limitatamente ai bisogni propri e della propria famiglia

- Proprietario rimane tale
- Beneficiario diventa conduttore.

## **2.2 Individuazione dei rapporti di terzietà tra i soggetti sopraelencati**

Condominio: Terzo nei confronti dei condomini

Condomini: Terzi tra loro e nei confronti del condominio

Conduttori (soggetti non assicurati): Terzi nei confronti del Condominio e dei Condomini

Nella Polizza Globale Fabbricati i condomini sono considerati terzi tra loro e le sono anche nei confronti della proprietà comune.

Non sono considerati terzi il coniuge dell'Assicurato, non vi è rapporto di terzietà tra coniugi, genitori e figli e pertanto tali danni non verranno risarciti; sono invece garantiti i danni di RC a fratelli, nipoti, zii, nonni ecc. a condizione che dette persone non siano conviventi con il condomino/assicurato.

Stante i rapporti di terzietà sopradescritti va segnalato che contrattualmente i danni al fabbricato (sia alle parti comuni che alle singole porzioni di proprietà esclusiva) sono considerati danni diretti, sottratti cioè alla garanzia di responsabilità civile, semprechè si tratti di danni conseguenti agli eventi previsti dalle garanzie di cui al Settore Incendio (e Garanzie Accessorie), mentre i danni al contenuto delle porzioni di fabbricato di proprietà esclusiva (appartamenti, negozi ed esercizi commerciali, uffici), conservano la loro natura di danni da Responsabilità Civile.

## **CAP. 3**

### **3.1 Inquadramento della proprietà degli impianti del fabbricato**

Il tema risulta disciplinato dal Libro IV Titolo IX art.2051 c.c.: Danno cagionato da cosa in custodia. “Ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito.”

E' essenziale che il danno venga provocato dalla cosa ed è necessario che ci sia un rapporto causale tra il modo di essere della cosa ed il danno derivato alle altre cose o alle persone; di tale danno risponde il custode che è colui che ha potere fisico di intervento e di vigilanza sulla cosa. Custode può quindi essere persona diversa dal proprietario (es. il locatario).

Il terzo danneggiato dovrà individuare il custode a seconda della causa provocatrice del danno e ad esso rivolgersi.

Nel caso di un immobile in condominio è evidente la possibilità di frazionamento della custodia che è a carico dei conduttori nel limite dei singoli appartamenti, dei proprietari per la parte che è sottratta al potere di intervento ed all'obbligo di sorveglianza del conduttore, del condominio nel suo complesso per tutte le parti comuni.

Verificatosi il danno, individuato il rapporto causale tra danno e cosa, individuato il custode questi è considerato presuntivamente responsabile salvo che non provi il caso fortuito (fatto imprevisto ed imprevedibile, fuori dal controllo dell'uomo, non resistibile né evitabile con la normale diligenza del buon padre di famiglia). Al caso fortuito vengono equiparati la forza maggiore ed il fatto del terzo (compreso lo stesso danneggiato);

Il custode si esime dalla responsabilità presunta solo se riesce a dimostrare l'intervento di uno di questi fattori (caso fortuito / forza maggiore / fatto del terzo) non essendo opponibile dimostrare di aver adeguatamente sorvegliato la cosa né di non essere a conoscenza dello stato della cosa.

Nel caso specifico dei danni da Responsabilità Civile nella Polizza Globale Fabbricati Civili, a seguito di spargimento di acqua condotta va considerato in via preliminare che, a termini di polizza, è ritenuta "acqua condotta", lo spargimento del liquido contenuto, o che scorre (cioè condotta) negli appositi impianti fissi a servizio del fabbricato.

Si precisa che le acque meteoriche, una volta recepite dal canale di gronda, dalla conversa (compluvio) e dal pluviale, sono da considerarsi a tutti gli effetti "acqua condotta".

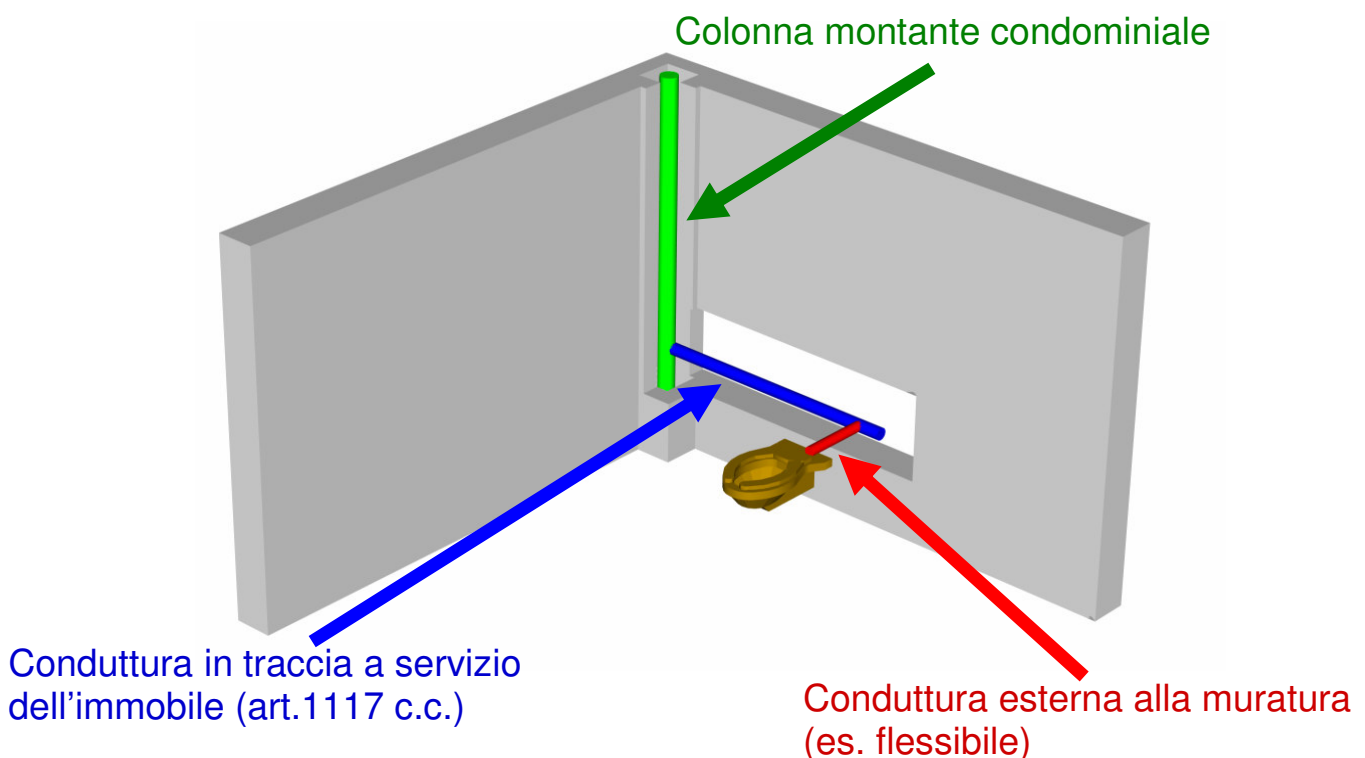
In considerazione di ciò, la garanzia non è operante quando l'acqua piovana si infiltra attraverso sconessioni, brecce o carenza di impermeabilizzazione del tetto, serramenti lasciati aperti o che non consentano una perfetta tenuta alla pioggia; non opera altresì in caso di fuoriuscita di liquidi per rottura di un elettrodomestico o delle sua

tubazioni di carico e scarico, in caso di tracimazione d'acqua da un lavandino a causa di un rubinetto lasciato aperto o di imperfetta chiusura.

La garanzia opera quando lo spargimento d'acqua avviene a seguito di rottura e più precisamente nell'ipotesi in cui si verifichi una soluzione di continuità delle condutture degli impianti fissi in dipendenza del cedimento dei legami interni di coesione molecolare di un materiale a seguito di sollecitazioni esterne con distacco delle parti secondo determinate superfici di rottura. A tal proposito, si precisa che non costituisce rottura, bensì guasto, l'ipotesi di solo sfilamento di un tubo o l'ipotesi di occlusione o di intasamento delle condotte derivanti dalla presenza di corpi estranei.

Condizione essenziale per l'operatività della garanzia stessa, è la "rottura accidentale", da intendersi per tale quella situazione improvvisa, repentina, episodica, anomala e fortuita e non la conseguenza esclusiva di graduale usura o di lenta corrosione.

Si è soliti individuare in un fabbricato tre distinte tipologie di tubazioni relativamente all'impianto idrico-sanitario-termico, ciascuna delle quali con obblighi di custodia gravanti su soggetti differenti:



#### Colonna montante condominiale

L'obbligo di custodia è demandato al condominio (art.1117c.c.)

#### Conduttura in traccia a servizio dell'immobile

L'obbligo di custodia è demandato al condomino fermo restando tutti gli obblighi del conduttore in quanto tale. (art.1576 c.c.)

### Conduttura esterna alla muratura (es. flessibile)

L'obbligo di custodia è demandato al conduttore (art.1609 c.c.)

## **3.2 Obblighi di manutenzione degli impianti**

La legislazione vigente individua diversi tipi di manutenzione stabilendo il soggetto su cui ne grava l'obbligo.

- Piccola artt. 1576 – 1609 – 1621 c.c.
- Ordinaria art. 1005 c.c. – L. 10/1977
- Straordinaria LI. 457/1978 – 47/1985
- Ristrutturazioni L. 457/1978
- Ampliamento, sopraelevazione e demolizione L. 457/1978

La Piccola Manutenzione compete al conduttore (inquilino) e consiste in riparazioni dipendenti da deterioramenti causati dall'uso, non dovuti a vetustà o caso fortuito.

Sono da considerarsi piccoli interventi di manutenzione le riparazioni e le opere volte alla conservazione dei flessibili, rubinetti, chiavi d'arresto ecc.

Relativamente alla manutenzione Ordinaria, Straordinaria, Ristrutturazioni, Ampliamenti, Sopraelevazioni e Demolizioni esse sono a carico del proprietario.

## **CAP. 4**

### **Individuazione delle Responsabilità**

Alla luce di quanto analizzato fino ad ora, possono profilarsi molteplici casi e condizioni di responsabilità di danno conseguente a spargimento d'acqua, più precisamente le condutture danneggiate possono interessare differenti soggetti, sia relativamente al titolo di proprietà delle stesse sia per quanto concerne gli obblighi di custodia.

I casi che si possono verificare sono:

#### *Danni da acqua prodotti da Condominio*

##### *(rottura conduttura condominiale)*

#### **Non Sussiste Terzietà**

*Per danni a beni mobili di  
proprietà condominiale*

#### **Sussiste Terzietà**

##### **Parziale**

*Per danni a beni  
mobili di proprietà di  
condomini*

#### **Sussiste Terzietà**

*Per danni a beni mobili  
di proprietà di  
conduttori*

Pertanto nella fattispecie:

- per inesistenza di Terzietà, la garanzia *non è operante*;
- per esistenza di Terzietà parziale, la garanzia è *operante parzialmente* (in relazione alle quote millesimali interessate);
- per esistenza di Terzietà, la garanzia è *operante*.

*Danni da acqua prodotti da Condomino*

*(rottura conduttura in traccia a servizio dell'immobile)*

***Non Sussiste Terzietà***

*Per danni ai propri beni mobili*

***Sussiste Terzietà***

***Parziale***

*Per danni a beni  
mobili di proprietà di  
condominio*

***Sussiste Terzietà***

*Per danni a beni mobili  
di proprietà di  
conduttori ed altri  
condomini*

Pertanto nella fattispecie:

- per inesistenza di Terzietà, la garanzia *non è operante*;
- per esistenza di Terzietà parziale, la garanzia è *operante parzialmente* (in relazione alle quote millesimali interessate);
- per esistenza di Terzietà, la garanzia è *operante*.

Danni da acqua prodotti da Conduttore  
(rottura conduttura esterna alla muratura)

**Non Sussiste**

**Terzietà**

*Per danni ai propri beni  
mobili*

**Sussiste Terzietà**

*Per danni a beni mobili di  
altri conduttori di condomini  
e del condominio*

Pertanto nella fattispecie:

- per inesistenza di Terzietà, la garanzia *non è operante*;
- per esistenza di Terzietà, la garanzia *è operante*.

Precisiamo che per i danni in garanzia diretta di responsabilità del conduttore esiste possibilità di rivalsa nei confronti dello stesso, analogamente per quanto accade per l'incendio, nel caso in cui questo non riesca a dimostrare l'assenza di responsabilità a suo carico (art.2051 c.c.)

Dott. Andrea Trivisonno

Arch. Fabio Costantino