



IL BELLO DEL MATTONE

Consigli utili dall'esperto

Damiano Gallo, agente immobiliare e conduttore televisivo

PERDITE D'ACQUA NEL CONDOMINIO: CHI PAGA I DANNI?

Se il tuo palazzo è coperto da un'assicurazione condominiale puoi dormire sonni abbastanza tranquilli. Ma le cause dei danni da acqua possono essere tante, e ciascuna sconta la propria responsabilità

Da agente e imprenditore immobiliare, tutte le problematiche legate ai danni negli edifici, mi riguardano sempre da vicino. Ed è proprio per esperienza che posso dirvi che tra tutte le calamità che possono colpire un edificio ce n'è una, in particolare, che flagella tutti i condomini, indistintamente: il danno da acqua dovuto alla rottura improvvisa di qualche tubo. E, regolarmente, squilla il telefono e la domanda che più mi sento fare è sempre la stessa: **"Chi paga i danni?"**

È chiaro che l'amministratore di condominio non può rispondere degli incidenti causati dalla condotta negligente di chi abita in un palazzo. Se qualcuno dimentica di chiudere un rubinetto causando un allagamento con infiltrazione anche al piano inferiore, è evidente che il risarcimento del danno sarà totalmente a carico di quel condòmino. Ma attenzione, però, quando si dice condòmino non ci si riferisce necessariamente al proprietario. Nel caso precedente, se chi ha dimenticato l'acqua aperta è un inquilino in affitto, sarà lui a essere ritenuto responsabile del danno e, per questo, sarà chiamato a risponderne in prima persona.



Ma cosa succede se la stessa perdita arriva dalla rottura accidentale di una tubatura?

La risposta è che dipende dalla tubatura. Mi spiego meglio. In un condominio esistono tubature condominiali e private. I tubi che passano all'interno del pavimento, o nei muri tra una stanza e l'altra di ogni appartamento, sono considerati di proprietà privata. Quelle verticali che collegano le varie abitazioni sono invece di responsabilità condominiale. Quindi, tornando al nostro esempio, se la perdita arriva da una tubatura condominiale, il danno verrà risarcito dalla compagnia assicurativa con cui è stata stipulata la polizza del condominio.

E chi paga, se l'acqua proviene dalla rottura accidentale di una tubatura privata o dalla rottura del tubo di scarico della lavatrice, o della lavastoviglie?

Trattandosi di perdite d'acqua conseguenti alla rottura di tubi collegati a beni privati, la polizza condominiale non si attiva mai. Per tutelarsi da questi rischi di natura domestica, l'unica soluzione possibile è quella di stipulare una polizza privata, legata alla casa, che vada a integrare quello che non è compreso nella polizza condominiale. Un modo per dormire sonni tranquilli, e farli dormire anche al vostro agente immobiliare.