

La responsabilità civile del proprietario d'immobili e le coperture assicurative

di Daniele Barbasio
Perito federale in assicurazioni

In questo contesto mi limiterò a dare quelle informazioni di base per comprendere quanto sia importante accertarsi di essere adeguatamente assicurati per la responsabilità civile attribuita dalla Legge al proprietario di un'opera e/o fondiario e, specificamente, alla tipica proprietà privata di una casa o di un appartamento ad uso abitativo e del terreno circostante. Eviterò di addentrarmi nelle varie sfaccettature della tematica legale ed assicurativa e della relativa giurisprudenza, facendo comunque alcuni indispensabili riferimenti ad esse.

Quali saranno le conseguenze se sarete chiamati a rispondere in base al diritto? Come potete proteggervi da possibili importanti richieste di risarcimento o ancora quale copertura assicurativa si addice meglio alle vostre esigenze?

Cosa comporta essere proprietario d'immobili, terreni o altre opere? | In parole semplici, comporta una grande responsabilità che può compromettere in modo importante il vostro patrimonio, per non parlare di altre implicazioni legate ad eventi ben più gravi di un banale danno materiale!

Quali sono le responsabilità previste dalla Legge? | L'articolo 58 del Codice delle Obbligazioni, a cui maggiormente si fa riferimento, recita quanto segue: "Il proprietario di un edificio o di un'altra opera è tenuto a risarcire i danni cagionati da un vizio di costruzione o da un difetto di manutenzione. Gli è riservato il regresso verso altre persone, che ne sono responsabili in suo confronto"

Il principio:

Si tratta di una responsabilità "causale semplice", che dipende dall'esistenza di un vizio di costruzione o di un difetto di manutenzione;

"dunque non è importante il concetto di colpa."

In altre parole, a queste condizioni il proprietario non può esimersi dalla sua responsabilità, ma la Legge gli concede un'azione di regresso verso eventuali responsabili nei suoi confronti, per es. l'architetto, l'impresa, l'ingegnere che hanno partecipato all'opera.

Trovano pure applicazione il Codice Civile, art. 679, per la proprietà fondiaria (proprietario del terreno); il Codice delle



Obbligazioni, art. 41, in relazione a danni che il proprietario della casa o uno dei suoi dipendenti (ad es. il custode) causano a terzi nello svolgimento di un'attività in relazione alla proprietà (per es. lavori di manutenzione o di pulizia). Oltre a ciò il proprietario può rispondere contrattualmente in virtù di un contratto di locazione.

Interpretazione di alcuni termini legali sulla base del diritto vigente:

Proprietario: in principio ai sensi dei diritti reali.

Opera: riferito non solo agli stabili ma ad ogni prodotto materiale dell'attività umana con certe analogie all'immobile; stabili con la sistemazione esterna, o impianti tecnici uniti in modo fisso e permanente al terreno. Possono essere considerati "un'opera" anche una recinzione metallica, muri di sostegno, fosse, ascensori o montacarichi esterni, una passerella, una piscina esterna, cisterne e serbatoi affini, sovrastrutture da gioco per bambini ancorate in modo fisso, autorimesse e parcheggi, vasche e stagni artificiali, capanni da giardino, ecc.

"Vizio di costruzione - Difetto di manutenzione: è valutato in base alla destinazione dell'opera, al suo utilizzo ed alle normative in materia."

Alcuni esempi ammessi dalla giurisprudenza, in determinati contesti, sono una recinzione troppo bassa, l'utilizzo di una pavimentazione scivolosa, carente illuminazione delle scale in una casa d'affitto, formazione di gelo sui gradini d'entrata di una casa, uno stagno non segnalato e protetto adiacente annesso allo stabile.

Quali saranno le conseguenze se sarete chiamati a rispondere in base al diritto? | Le conseguenze, dal profilo economico, potrebbero rivelarsi molto importanti! E' vero che i sinistri in relazione ad immobili non si verificano ogni giorno ma, quando accadono, possono comportare pretese di risarcimento molto elevate.

Il seguente caso lo illustra molto bene: siete proprietari di una casa da diversi anni e sapete che prima o poi dovrete rivedere

la copertura del tetto, ma ignorate che alcune tegole non sono più fissate a dovere. Purtroppo, in occasione di un temporale, il vento solleva una parte di queste tegole che vanno a colpire un passante occasionale, ferendolo in modo grave. Le conseguenze di questo infortunio sono molto gravi e l'uomo risulterà invalido per tutta la vita. Dopo alcuni giorni ricevete una raccomandata dal suo legale che vi ritiene responsabile dell'accaduto e vi annuncia una pretesa di risarcimento danni per alcuni milioni di franchi. Il vostro patrimonio forse non basterà a soddisfare questa richiesta!

Come potete proteggervi da possibili importanti richieste di risarcimento? | Ritornando al caso sopraccitato, benchè di notevole portata, se avete valutato in anticipo i rischi connessi alla responsabilità civile quale proprietario ed avete ricevuto una consulenza professionale al riguardo, siete al beneficio di una copertura assicurativa adeguata alle vostre esigenze, che proteggerà il vostro patrimonio.

Assicurazione responsabilità civile privata

Protezione d'assicurazione

Proprietari (ma non comproprietari di una proprietà per piani) di stabili, adibiti ad abitazione per uso personale, senza locali commerciali con massimo 3 appartamenti (ciò è applicabile anche per i proprietari di case di vacanza). Sono pure assicurati il terreno attiguo, impianti ed installazioni appartenenti allo stabile, nonché gli stabili annessi che non vengono utilizzati a scopi professionali.

La tendenza è quella di assicurare la RC del proprietario con un modulo supplementare; quindi verificate attentamente la vostra polizza.

La proprietà per piani, la comproprietà, NON sono assicurate nella RC privata o solo in modo limitato.

Assicurazione responsabilità civile del proprietario d'immobili

Protezione d'assicurazione

In tutti i casi, ad esempio:

- Stabili d'abitazione e commerciali
- Case ad uso abitativo con più di 3 appartamenti
- Case unifamiliari non abitate dal proprietario
- Stabili in comproprietà o proprietà comune
- Stabili in proprietà per piani



Ma, attenzione!

"Una protezione adeguata scegliendo una copertura assicurativa non è scontata per diverse ragioni."

Dapprima ci dev'essere la consapevolezza del proprietario dei rischi connessi alle opere che gli appartengono (terreni compresi) e di riflesso la scelta della soluzione che meglio risponde alla sua situazione. A volte si tende a minimizzare i pericoli e a

non approfondire le possibili conseguenze. Comunque, la copertura assicurativa data dalle Compagnie in questo ambito non va confusa con la vostra responsabilità di proprietario, per il semplice fatto che potrebbero verificarsi dei casi di responsabilità non contemplati o esclusi dalla vostra polizza d'assicurazione.

Quale copertura assicurativa si addice meglio alle vostre esigenze? | Ribadisco, solo un'attenta verifica della vostra situazione in qualità di proprietario di stabili, terreni o altre opere, permette di scegliere il prodotto assicurativo che meglio risponderà alle vostre esigenze.

Questo contratto assicurativo non prevede disposizioni legali specifiche e si riferisce alla Legge sul Contratto d'Assicurazione ed alle diverse Condizioni Generali d'Assicurazione redatte dalle singole Compagnie, facendo riferimento, per la responsabilità civile, agli articoli citati in precedenza del CO e CC.

Pensando, come premesso, alla tipica proprietà privata di una casa o di un appartamento ad uso abitativo e del terreno circostante, le soluzioni sono essenzialmente due, come evidenziato nello specchio in calce. ■

L'assicurazione responsabilità civile del proprietario d'immobili in breve

Validità territoriale	L'assicurazione è valevole nel luogo in cui è situato il terreno. Precisare il numero della parcella e la descrizione della proprietà.
Responsabilità assicurate	Responsabilità civile del proprietario-assicurato come descritte precedentemente e per danni repentini ed imprevedibili causati dall'inquinamento dell'ambiente.
Danni assicurati	Sono assicurati i danni corporali e materiali e le relative conseguenze economiche.
Somma di garanzia	L'assicurato ha la possibilità di scegliere la somma di garanzia che meglio risponde alle sue esigenze. Generalmente l'importo va dai 3 ai 10 milioni di franchi.
Prestazione assicurata	L'assicuratore si assume il pagamento delle pretese della persona lesa, quando si è in presenza di una responsabilità civile dell'assicurato e quando si tratta di un evento coperto. L'assicuratore si assume la difesa contro pretese ingiustificate in materia di responsabilità civile, quando si tratta di un evento coperto.
Premi e franchigie	I premi possono variare da Fr. 50/100.- l'anno per le case unifamiliari a Fr. 75/150.- per quelle plurifamiliari, con franchigie da Fr. 100/200.-.

