

Le assicurazioni di costruzione

L'edificazione o la riattazione di un'abitazione comporta pericoli finanziari?

*di Gerardo Fasano
perito federale in assicurazioni*

Il sogno della vita di molte persone è quello di avere un'abitazione propria. Si comincia con uno stato d'euforia: il terreno, il progetto, la scelta delle rifiniture, il credito e altro. Un bell'impegno di tempo, non indifferente, e forse anche con un pò di stress.

Ma le assicurazioni? Non si vuole mai pensare a questi aspetti e pertanto sono sempre l'ultimo ed ostico tema da trattare. Argomento poco amato, ma spesso risolutivo.



Nella realtà un evento dannoso può compromettere la capacità finanziaria o addirittura la realizzazione di un'opera.

Spesso i danni che intervengono in un cantiere non trovano un responsabile.

Le 5 domande "salvavita"

- Chi mi risarcisce?
- Sono in grado di sopportare questo onere?
- Ho la liquidità necessaria per far fronte a questo inconveniente?
- La banca mi accorderà un ulteriore credito?
- Quanto mi costerà nel tempo?

Le compagnie d'assicurazione hanno la soluzione al riguardo ed offrono delle coperture adeguate alle esigenze di ogni committente.



Un minimo investimento di denaro (vedi tabella sulle pagine seguenti) in rapporto al costo totale del progetto, vi permetterà di evitare cattive sorprese ed avere il controllo della situazione fino al termine dei lavori.

L'assicurazione lavori di costruzione

È assicurato l'investimento dell'opera in costruzione, ossia una nuova edificazione oppure una riattazione.

La copertura si estende a *incidenti di cantiere imprevisti* (danneggiamento o distruzione), vandalismi, furto di oggetti fissati, danni consecutivi ad errori di piani o calcoli, difetto dei materiali di costruzione, mancanza di sorveglianza, direzione lavori e le influenze atmosferiche non convenzionali (quelle non comprese nell'assicurazione dello stabile).

Alla base è possibile estendere prestazioni complementari quali:

- le spese di sgombero, ricerca e demolizione;
- l'area fabbricabile e il terreno;
- il materiale d'impalcatura, di sbadacchiatura, di perlinatura, le opere ausiliarie, baracche, ecc.;
- gli utensili, gli attrezzi, le macchine edili (salvo quelle semoventi e le gru);
- le costruzioni esistenti (in caso di riattazione);
- i beni mobili (in caso di riattazione);
- l'incendio e i danni natura qualora non venisse conclusa separatamente o in caso non esistesse un'assicurazione specifica del fabbricato.

Come faccio a stabilire quali sono necessarie per il proprio progetto?

La valutazione avviene unitamente all'architetto e/o ingegnere e dipendono dalle caratteristiche tecniche dell'opera, dalla tipologia della costruzione, dal luogo d'edificazione e da altri particolari fattori. È pertanto *molto importante* adattare le coperture assicurative alle proprie *reali* esigenze.

Questa assicurazione - oltre agli interessi del proprietario d'opera - comprende l'architetto, l'ingegnere, il geologo e tutti gli imprenditori che prendono parte al progetto.

Chi paga il premio?

La risposta può sembrare banale e scontata, ma parte dell'onere, ossia per l'assicurazione di base, si suddivide tra i partecipanti all'opera in proporzione agli importi di delibera dei lavori, su indicazione dell'architetto e/o dell'ingegnere incaricato/i.

Sareste in grado di sopportare questi impegni supplementari, che oltre a quello finanziario, possono portare a sospensioni di cantiere in attesa di stabilire responsabilità, ritardi nell'esecuzione dell'opera con conseguenti costi (es. prolungo per alcuni mesi dell'attuale contratto d'affitto, ecc.) o a discussioni con le varie imprese senza deleghe a terzi come avvocati, periti, ecc.?

L'assicurazione responsabilità civile del committente

Le disposizioni di legge per progetti di costruzione fanno nascere una responsabilità basata essenzialmente su quanto segue:

Esempi di sinistro

Un gruppo di persone entra durante la notte nel cantiere e danneggia le installazioni sanitarie, le porte e la cucina; il danno è stimato in CHF 30'000.00.

In seguito alle forti piogge si verifica il franamento dello scavo; è necessario provvedere al riempimento e il danno è stimato in CHF 22'000.00.

L'errore di calcoli statici provoca lo slittamento del rivestimento di sicurezza dello scavo; il danno è stimato in CHF 18'000.00.

Mediante lo scasso della porta d'entrata, degli individui entrano nella casa in costruzione e runano materiale già fissato quali le porte interne e gli impianti sanitari; il danno è stimato in CHF 13'000.00.

- art. 679 CCS, proprietario di un fondo;
- art. 58. CO, proprietario di un'opera;
- art. 684 CCS, rapporti di vicinato;
- art. 685 CCS, scavi e costruzioni;
- art. 41 CO, in generale o per colpa.

La copertura assicurativa è valida per il contraente in qualità di committente, ma

anche per i suoi dipendenti e/o ausiliari, nonché per il proprietario del terreno.

L'estensione delle prestazioni garantisce contro pretese di terzi per danni materiali e corporali giustificati, per la difesa contro pretese ingiustificate (protezione giuridica passiva) e delega la compagnia d'assicura-



zione per qualsiasi discussione. A sua volta quest'ultima può incaricare gli specialisti del caso come periti, avvocati, ecc., e di conseguenza non vi crea intoppi e disagi. Il terzo danneggiato ha una "corsia preferenziale" nel richiedere il risarcimento direttamente al committente, anche quando i responsabili sono altri partecipanti all'opera. In effetti, nella pratica, si può far valere le pretese verso più persone partecipanti all'opera, ma il legislatore ha voluto maggiormente responsabilizzare la prima persona interessata. Proprio per questo motivo tale assicurazione riveste una grande importanza. A differenza della "Lavori di costruzione" il premio è interamente a carico del committente.

Altre assicurazioni

Nell'esecuzione di un'opera di costruzione è possibile cautelarsi anche verso le imprese partecipanti. È consigliabile quindi richiedere le garanzie:

- d'esecuzione;
- di costruzione.

La prima viene rilasciata all'inizio dei lavori ed entra in funzione qualora l'impresa - per vari motivi (es. fallimento) - non dovesse portare a termine l'incarico; questa vi tutela parzialmente o totalmente dai maggiori costi che dovessero subentrare con l'esecuzione dei lavori da parte di un'altra ditta. La seconda è prestata al termine dei lavori, di regola per una durata di due anni, per difetti che si dovessero riscontrare.

Un'altra copertura assicurativa importante da considerare è quella dello stabile contro l'incendio, i danni della natura e i danni delle acque.

Questi rischi possono essere inclusi nella "Lavori di costruzione" oppure devono essere stabiliti separatamente con un contratto specifico fino al termine dei lavori, che poi bisognerà adeguare quando l'edificio è terminato. Tratteremo questo tema in modo dettagliato nelle prossime pubblicazioni della rivista. ■

Costo dell'assicurazione per la durata del cantiere*

Investimento CHF 500'000.00	Somma assicurata (CHF)	Franchigia (CHF)	Premio (CHF)	Costo in % dell'investimento
Lavori di costruzione	500'000.00	1'000.00	803.30	0.160
Responsabilità del committente	5'000'000.00	1'000.00	450.00	0.094

*rischio normale, comprese spese di sgombero, ricerca e demolizione (CHF 25'000.00)

Esempi di sinistro

Le vibrazioni causate da lavori di battipalo creano crepe e assestamenti nell'edificio vicino; i costi per perizie e risanamenti sono stimati in CHF 68'000.00. Dei bambini, di ritorno dalla scuola, entrano nel cantiere recintato ed uno di loro scivola ferendosi gravemente. Le spese di cura complessive ammontano a CHF 48'000.00 e parte di questo importo non è riconosciuto dalla cassa malati. Una gru di 25 metri, a causa del forte vento che soffiava oltre 120 km/h, si rovescia e cade su una casa adiacente. Per questo caso specifico nessuna responsabilità viene imputata all'impresario, ma per contro il committente è chiamato a rispondere del danno che ammonta a CHF 220'000.00.

Durante il week-end ignoti entrano in un grande cantiere e bucano la cisterna per il gasolio destinato alla macchine edili. Il liquido fuoriuscito provoca gravi danni ambientali al terreno circostante, nonché al piccolo ruscello presente nella zona. Il committente è chiamato al risarcimento per la bonifica i cui costi ammontano a CHF 458'000.00.

