

Malfunzionamento del regolatore di pressione dell'impianto idrico: chi è responsabile per i danni?

In una controversia intrapresa dinanzi al Tribunale di Roma è stato affrontato un interessante caso in cui viene affrontato il dibattuto tema della responsabilità per i danni derivanti dal malfunzionamento dell'impianto idrico.

E' stata esclusa la responsabilità dell'ente di somministrazione idrica per il guasto o per la rottura di elementi dell'impianto che, a prescindere dalla ubicazione e dalla custodia (fuori o dentro il perimetro del fabbricato condominiale), sono stati considerati in relazione alla loro funzione.

Nel caso di specie, trattasi di una valvola che regola e dosa la pressione del liquido destinato a raggiungere le singole unità immobiliari dell'edificio.

In un fabbricato condominiale, a causa del malfunzionamento del regolatore di pressione della utenza idrica, si verificavano copiosi allagamenti all'interno di alcuni appartamenti, a seguito dei quali veniva espletato un accertamento conservativo in contraddittorio con la compagnia assicurativa garante di tale tipologia dei rischi.

I danni venivano stimati nella misura di circa diecimila euro.

Il condominio era titolare di una polizza assicurativa a garanzia dei danni che intendeva far valere nei confronti della compagnia.

Quest'ultima rifiutava di corrispondere l'indennizzo.

Per tale motivo il condominio era costretto a citare in giudizio dinanzi al Tribunale di Roma la compagnia assicurativa al fine di far accertare e dichiarare che per il sinistro verificatosi all'interno delle unità immobiliari era operativa la garanzia della polizza in essere tra le parti e, per l'effetto, condannare la compagnia medesima al risarcimento dei danni nella misura stimata in sede di accertamento conservativo o in quella maggiore o minore ad accertarsi nel corso del giudizio.

Si costituiva la compagnia assicurativa che allegava la inoperatività della polizza in quanto i guasti meccanici degli impianti non era ricompresi nella garanzia e nella fattispecie il sinistro si era verificato a causa del malfunzionamento della valvola che regola la pressione dell'acqua e non della sua "rottura" (ipotesi tassativamente prevista nella polizza); assumeva, inoltre, che la valvola non si trovava all'interno del fabbricato condominiale assicurato e quindi era di proprietà dell'ente della distribuzione idrica ed era, quindi, collocata a monte del misuratore dei consumi.

Il giudice del Tribunale di Roma affronta due temi controversi.

Innanzitutto si sofferma sulla titolarità della proprietà della valvola mal funzionante ed accerta che, in base ai rilievi peritali espletati, anche se la stessa trovavasi in un vano fuori dal muro perimetrale del fabbricato condominiale, era situata non "a monte" ma "a valle" del contatore della società di distribuzione idrica.

La questione della titolarità (e quindi della custodia) della valvola non può risolversi in base alla sua ubicazione sul suolo di pertinenza dello stabile condominiale ma in relazione alla funzione di dosare la pressione del liquido destinato a raggiungere le singole unità immobiliari racchiuse nel fabbricato condominiale dopo che il liquido è stato fornito dall'ente somministrante (vale a dire dopo il contatore).

In secondo luogo, il giudice del Tribunale di Roma sgombra il campo da ogni equivoco sulla terminologia adoperata nella polizza che, delimitando la garanzia, includeva i danni materiali direttamente causati da fuoriuscita di acqua condotta per “rottura accidentale” di impianti idrici e tecnici ed escludeva quelli da “guasto” degli elementi degli impianti.

Rottura e guasto rappresentano due sinonimi per il giudicante e, interpretando il contratto secondo il canone della buona fede e nel senso che le clausole abbiano un senso collegabile alla causa del contratto, non si può, al contempo, garantire l'indennizzo dei danni dipendenti da “rottura” ed escludere quelli da “guasto” degli elementi degli impianti. La controprova di questa impostazione si coglie sovvertendo i termini: se le clausole avessero coperto il rischio da guasto ed invece escluso quello da rottura sarebbe stato parimenti sostenibile che la valvola non funzionante fosse “rotta” e non “guasta”.

Il Tribunale di Roma con sentenza n.2046 del 29.01.2019 ha condannato la compagnia assicurativa a risarcire i danni subiti dal condominio ed a pagare le spese di lite.

(Avv. Alessandro Moscatelli del Foro di Trani)