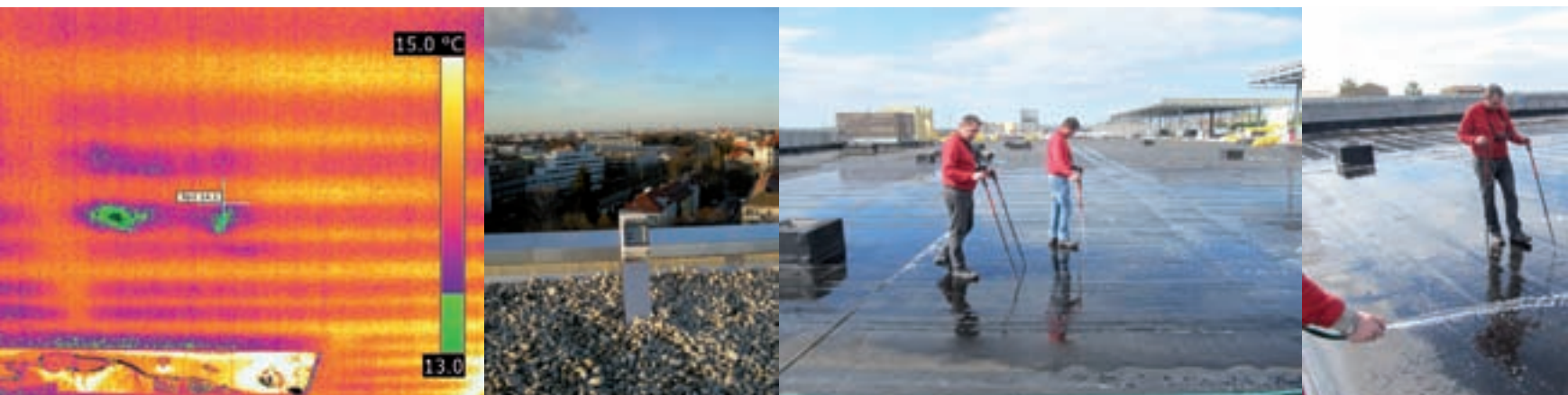


La "copertura" per le coperture

IL TEMA È SEMPRE PIÙ DI ATTUALITÀ SE CONSIDERIAMO CHE OLTRE IL 50% DELLE CAUSE CIVILI HA COME OGGETTO LE INFILTRAZIONI DI ACQUA NEGLI EDIFICI. È ALLORA COME CAUTELARSI? E' SUFFICIENTE STIPULARE UNA POLIZZA DI ASSICURAZIONE? NELL'ARTICOLO UNA GUIDA PRATICA E CHIARA PER ORIENTARSI IN UN AMBITO COMPLESSO TRA CLAUSOLE, TERMINI, VINCOLI E TIPI DI POLIZZE.

L' elevata incidenza percentuale di cause civili che interessano il mondo delle costruzioni riconducibili a danni da difettosa impermeabilizzazione rende interessante proporre questo approfondimento inerente la copertura (assicurativa) per le coperture continue (cioè impermeabilizzate). Questo articolo non vuole essere un trattato scritto in avvocatese o assicuratese, né vuole avere carattere di esautività; è semplicemente uno strumento di stimolo alla riflessione su alcune tematiche a volte date per scontate o trascurate che invece è sempre bene approfondire, a partire dalla lettura ragionata dei testi e delle condizioni di polizza. Quante volte nel mondo delle impermeabilizzazioni avete sentito

pronunciare queste parole: "...ma tanto sono assicurato!" oppure: "...pensavo che la polizza coprisse questo tipo di danno!?" In entrambi i casi chi le ha pronunciate ha peccato, quantomeno, di superficialità: nel primo caso pensando che una polizza assicurativa sia un salvagente a 360° e che, magari, autorizza qualche "licenza" esecutiva in cantiere; nel secondo caso pensando – erroneamente – di conoscere appieno le garanzie ed i termini della polizza in proprio possesso. E quante volte avete sentito un committente o una impresa generale pronunciare queste parole: "...non estendo la polizza alle impermeabilizzazioni perché avrò già quella dell'applicatore"? Come se le polizze fossero tutte uguali e quindi ne bastasse una qualsiasi.



L'articolo "garanzie assicurative" dei contratti di appalto presenta talvolta richieste molto generiche e talvolta oltremodo esigenti, non sempre riferibili a condizioni di polizza effettivamente disponibili sul mercato. Ferme restando le coperture generali per responsabilità civile, i singoli lavori possono essere garantiti con specifiche polizze postume. Queste polizze possono avere durata quinquennale o decennale, possono essere di tipo indennitario o risarcitorio, possono riferirsi ad un intero appalto (es. la costruzione di un edificio) con estensione alle relative impermeabilizzazioni o limitarsi allo specifico subappalto per i lavori di impermeabilizzazione.

Gli applicatori hanno certamente familiarità sia con le polizze "rimpiazzo" il cui spirito è quello di risarcire il costo di ripristino parziale o totale delle opere assicurate danneggiate, sia con le polizze che estendono la R.C. dell'installatore a determinati danni a terzi, sia con le polizze che estendono la R.C. sul prodotto anche all'applicazione che ne viene fatta da un operatore qualificato.

Con l'entrata in vigore della L. 210/04 e successivo D.Lgs. 122/05 a tutela degli acquirenti di immobili sulla carta, si è diffuso nel mercato dell'edilizia l'obbligo di rilascio da parte del costruttore di polizza decennale postuma che, opportunamente estesa, può indennizzare l'assicurato (acquirente) anche per i danni relativi a difetti di impermeabilizzazione. Ne è conseguita l'adozione di testi di polizza "danni all'immobile" come evoluzione dei precedenti testi "danni all'opera". Queste varie tipologie di polizza hanno origini e scopi differenti che le rendono, appunto, non equivalenti; ad esempio può capitare che vi siano appalti in cui il committente esegue l'opera attraverso vari appalti separati chiedendo a ciascun appaltatore di garantire con polizza decennale postuma i propri lavori: ne consegue uno "spezzatino" di polizze che, tutte insieme, possono risultare di minore utilità e garanzia per il committente rispetto ad un'unica polizza decennale postuma contratta dal committente stesso (magari ripartendone i costi sui vari appaltatori). Altro caso sul tema è quello dell'applicatore che consegna una impermeabilizzazione perfetta che viene accidentalmente danneggiata dal subappaltatore che interviene successivamente: una polizza riferita allo specifico lavoro di impermeabilizzazione ed una riferita all'intero immobile si applicano,

evidentemente, con risultati diversi. Il Committente, pertanto, unitamente a progettisti, Direttori dei Lavori, imprese... può essere chiamato a prescrivere in capitolato, accettare, richiedere, presentare... una garanzia postuma sui lavori in una delle forme sopra elencate, soppesandone pregi, difetti e costi, che sono la diretta conseguenza dei rischi assunti dall'assicuratore, nella consapevolezza che la polizza ideale con ampie coperture, minime limitazioni e bassi costi, purtroppo, non esiste.

Senza voler entrare nei meandri di tecnica assicurativa, che ciascuno può approfondire con il proprio agente/broker assicurativo, in questo articolo si pone l'accento su alcuni aspetti di natura principalmente tecnica che a volte non sono valutati in armonia con i testi delle polizze presenti sul mercato e che al variare delle tipologie di opera, materiale o contesto, possono influire significativamente sull'operatività della polizze stesse portando anche a scoperture assicurative non previste dal contraente/assicurato. Questo articolo è frutto dell'esperienza di chi, nell'esercitare il ruolo di controllore in edilizia da circa quindici anni, ha costantemente approfondito il legame tra tecnica ed assicurazione partendo dalla lettura dei testi di polizza quale elemento cardine per l'impostazione dell'attività di controllo ai fini assicurativi. In linea generale non esiste né una buona polizza, né una cattiva polizza. Esistono polizze con origine, finalità e caratteristiche diverse, che occorre conoscere e valutare a qualsiasi livello per definire la migliore strategia assicurativa da adottare a propria tutela.



Fabio Vallati,
Ispettore Tecnico-Assicurativo

Impermeabilizzazione... ma di cosa?

Per le polizze "danni all'immobile" e "danni all'opera", che si riferiscono ad un appalto nel suo complesso, l'estensione alle impermeabilizzazioni si riferisce, generalmente, solo a quelle delle coperture. Occorre allora capire che cosa sia una copertura, definizione che tuttavia non è quasi mai riportata in polizza lasciando qualche dubbio interpretativo ai non addetti ai lavori (ad esempio con riferimento a balconi aggettanti che la norma UNI 8290 definisce come "partizione esterna orizzontale" mentre la copertura dell'edificio è



DURATA DELLE POLIZZE E COLLAUDO DEI LAVORI

Le polizze possono avere durata quinquennale o decennale ed escludere dalla garanzia il primo anno. La decorrenza può avvenire, a seconda dei casi, dalla data risultante dal certificato di ultimazione lavori (per l'intero fabbricato - L.210) o dalla data del verbale di accettazione dell'opera sottoscritto senza riserve dal committente o dalla data del collaudo con esito positivo (se previsto per legge) o, ancora, dalla data di fatturazione del lavoro di impermeabilizzazione da parte dell'applicatore.

Come concetto generale le polizze richiedono l'evidenza che il lavoro sia stato terminato ed "approvato" da un soggetto titolato (es. il collaudatore del committente pubblico, il Direttore dei Lavori, il committente che rilascia il SAL autorizzando la fatturazione...); in alcuni casi la Compagnia può richiedere anche l'intervento di un Controllore Tecnico, Organismo di Ispezione di terza parte indipendente, chiamato a fornire un parere, prima dell'emissione della polizza, sul rischio residuo che l'assicuratore si accinge ad assumere. Parere fornito a seguito della verifica del progetto e dell'esecuzione dei lavori in corso d'opera. Chi scrive auspica la diffusione di sistemi di collaudo delle impermeabilizzazioni in corso d'opera con mezzi affidabili che la tecnologia mette oggi a disposizione del mercato, sistemi che attraverso una riduzione del livello di rischio delle opere eseguite contribuirebbero certamente alla riduzione del contenzioso in termini generali e che, in prospettiva, potrebbero anche avviare un meccanismo premiante in ambito assicurativo.

classificata diversamente, come "chiusura orizzontale"). C'è anche chi considera copertura il solo tetto dell'edificio, escludendo dalla garanzia la copertura della porzione dei livelli interrati posti al di fuori dello spiccatto dell'edificio.

Da attenzionare è, poi, la definizione di impermeabilizzazioni delle coperture, spesso riportata nelle polizze come: sistemi di impermeabilizzazione continui... L'impiego della dicitura impermeabilizzazione continua per definire l'impermeabilizzazione della copertura escluderebbe pertanto i sistemi di coperture discontinue (tegole, elementi sandwich...) che sostanzialmente garantiscono l'impermeabilità dell'involucro edilizio attraverso l'evacuazione dell'acqua per dilavamento. La comprensione di queste definizioni è anche utile, in questi casi, per inserire in polizza valori corretti di somme assicurate, evitando inutili sovra-assicurazioni (nonché il caso limite, forse solo teorico, di un edificio con tetti a falde per il quale potrei non avere elementi assicurabili).

Impermeabilizzazione o impermeabilità?

Già sulla definizione del danno coperto da garanzia occorre soffermarsi ed evidenziare che, ad esempio, il difetto di impermeabilità è un concetto ben diverso dal difetto di impermeabilizzazione. Ad esempio una struttura interrata non impermeabilizzata e soggetta ad infiltrazioni di acqua per innalzamento della falda presenta difetti di impermeabilità ma non di impermeabilizzazione, dal momento che l'impermeabilizzazione è assente! Non a caso alcuni testi di po-

lizza richiedono che l'elemento di tenuta sia sempre presente. Inoltre, danno da difetto di impermeabilizzazione e danno alla impermeabilizzazione non sono la stessa cosa, in quanto il secondo richiede necessariamente che l'infiltrazione si origini da un elemento danneggiato (dissaldatura, foro, distacco...), mentre il primo fa pensare ad una casistica di origine del danno più ampia.

Buona o cattiva pratica?

Le polizze assicurative hanno sempre una delimitazione per la quale, in sostanza, la Compagnia non è obbligata se l'esecutore non ha seguito determinate regole tecniche. Questa clausola apre la strada alla non risarcibilità di danni derivanti da errori simili ripetuti in più punti del cantiere, perché ne viene meno l'accidentalità (tradotto: se ho male eseguito tanti risvolti verticali significa che non conosco la buona tecnica esecutiva; viceversa se ne ho male eseguiti solo un paio significa che conosco la buona tecnica esecutiva ma accidentalmente quei due soli risvolti sono mal riusciti).

In assenza di riferimenti universalmente riconosciuti da tutti gli attori in gioco, nonché in relazione alla varietà di tecniche e sistemi adottabili, la buona tecnica esecutiva non è mai esplicitamente codificata in polizza, lasciando spazio a margini interpretativi.

E' pertanto possibile che la polizza presenti esclusione per mancato rispetto delle norme tecniche minime di posa in opera dettate dal produttore. Viene da chiedersi cosa succede se una sormonta mal eseguita risulta di 9,5 cm anziché di 10 cm. E se la scheda tecnica del materiale indica la saldatura tra rotoli di membrana da eseguirsi pressando con il rullo ed io invece uso sempre il cazzuolino?

E' possibile inoltre che l'efficacia sia subordinata alla regola d'arte, alla migliore tecnica costruttiva, o alla piena osservanza di norme stabilite da organismi ufficiali. Viene da chiedersi come stabilire quale tecnica costruttiva sia la migliore e quali possano essere considerati organismi ufficiali; le cose si complicano per i casi di impermeabilizzazione di opere di edilizia residenziale per la quale spesso le polizze riconducibili alla L.210 includono anche l'obbligo di conformità dell'eseguito al capitolato allegato al preliminare di vendita, concetto logico e condivisibile se i capitolati non presentassero, come invece talvolta accade, errori progettuali nella definizione delle stratigrafie impermeabili.

Ed i terzi?

I possibili danni a terzi sono un altro elemento da valutare, distinguendo tra danni diretti e indiretti (o consequenziali, come ad esempio l'interruzione di esercizio), questi ultimi generalmente esclusi.

L'errore di progetto

La giurisprudenza ha nel corso degli anni più volte classificato l'errore di progetto come vizio della costruzione. L'esecutore di un sistema di impermeabilizzazione vive con il costante dilemma di come rapportarsi con il committente su questi aspetti, specialmen-

te quando gli viene richiesto di eseguire soluzioni non in linea con la buona tecnica. Rifiutare il lavoro? Accettarlo ma solo con una manleva esplicita? Quale che sia la scelta, questa decisione va presa con la consapevolezza delle coperture assicurative di cui si dispone o si può disporre, anche alla luce di come è normato in polizza il concetto della buona tecnica esecutiva e dell'errore progettuale.

Prodotti e sistemi tradizionali o innovativi?

Attenzione va posta anche all'uso di sistemi innovativi e di affidabilità non dimostrata, specialmente se la loro adozione è decisa in cantiere nella fretta di impostare o concludere un lavoro. A parte il rischio imprenditoriale dell'esecutore, evidentemente calcolato, può esservi anche quello di scopertura assicurativa. Si può pretendere che un assicuratore garantisca – senza esserne preventivamente informato – per dieci anni un sistema in uso da minor tempo, senza quindi una storicità adeguata? Ragionevolmente no, ed è per questo che è possibile trovare in polizza l'esclusione per danni derivanti dall'adozione di nuove concezioni.

Opere soprastanti

E' sempre opportuno valutare cosa è previsto (e chi, come e quando lo eseguirà) nella porzione soprastante la stratigrafia eseguita (giardino, piazza, fontane, monumenti...). E' chiaro che ciò può influire sui costi di ricerca del guasto e/o riparazione che in caso di danno possono variare significativamente. Occorre pertanto capire se questi costi sono compresi in polizza e fino a quale importo.

Vi sono infatti polizze che escludono dal risarcimento le spese di ricerca del guasto e/o di riparazione, rimozione, demolizione e sgombero di opere non assicurate (anche se resesi necessarie per la riparazione delle opere assicurate) oppure di opere non comprese nell'appalto assegnato all'applicatore, specialmente quando la polizza copre le responsabilità dell'applicatore, ignorando gli elementi al contorno che la Compagnia, pertanto, non ha la possibilità di valutare e quindi esclude. Altro discorso è la valutazione della congruità delle somme inserite in polizza con riferimento alle spese di ripristino. Servono dei ponteggi per riparare il danno alla impermeabilizzazione della copertura? Ci sono impianti da smontare e rimontare che l'architetto ha diabolicamente previsto a ridosso delle impermeabilizzazioni? Termino i lavori e poi l'Assessore decide di posizionare sopra la piazza la scultura donata dall'artista locale?



RISARCITORIA O INDENNITARIA?

Le polizze possono essere formulate in forma "risarcitoria" o "indennitaria". La formula "risarcitoria" risarcisce l'applicatore in qualità di assicurato di quanto questi sia tenuto a pagare quale civilmente responsabile a termini di legge, per cui in caso di contenzioso necessita l'accertamento che l'applicatore sia effettivamente il "colpevole". Per la formula indennitaria (tipicamente la polizza tipo L.210), nel caso più comune riferito all'edilizia residenziale ed ove la polizza sia estesa anche alle impermeabilizzazioni delle coperture, essa è contratta dal costruttore (immobiliare o appaltatore) a favore del soggetto assicurato (acquirente dell'immobile) e prescinde da questo accertamento di responsabilità. Tale aspetto è importante ogniqualvolta il committente di un'opera voglia valutare se assicurare le impermeabilizzazioni in prima persona estendendo ad esse l'assicurazione decennale postuma sull'opera nel suo complesso (magari con quota di premio addebitata all'applicatore) o se richiedere all'applicatore una polizza a copertura dei suoi soli lavori. Questa valutazione è importante specialmente quando il committente intende prescindere dall'esistenza futura dell'applicatore (soggetto fallibile, più o meno come il committente stesso...) o cautelarsi contro la possibilità che l'applicatore, se sfortunato (o maldestro) abbia più sinistri nello stesso anno che lo portano a superare la soglia di indennizzo nel caso di polizza "convenzione" che ne copre l'intero fatturato annuo.

Manutenzione

La manutenzione è il primo fattore di mantenimento in efficienza e prolungamento della vita utile di una copertura continua. Una non corretta manutenzione è possibile motivo di non risarcibilità di un danno e, al tempo stesso, è possibile motivo di manleva della responsabilità dell'applicatore. Chi scrive è membro di un gruppo di lavoro in UNI (in rappresentanza di ASCOTECO, associazione di Organismi di Ispezione impegnati nel controllo tecnico delle costruzioni) che ha in corso di redazione una nuova norma con apposite linee guida per la stesura (e applicazione) dei piani di manutenzione di coperture continue, la cui diffusione dovrebbe essere incentivata anche dagli applicatori. Questo aspetto è di grande rilievo e utilità anche per l'utilizzatore della copertura, che spesso ignora di avere dei limiti nell'uso del bene (carichi, destinazioni d'uso, specie vegetali: sono noti gli effetti delle radici delle piante di bambù?) e dei livelli minimi di manutenzione da svolgere (l'intasamento dei bocchettoni o la sporcizia sotto il pavimento galleggiante del terrazzo non scompaiono da soli!).