Arbitro Assicurativo
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

IL COLLEGIO

composto da:

CONCETTA BRESCIA MORRA	Presidente
GIOVANNI STELLA	Membro scelto dall'IVASS
NICOLA SOLDATI	Membro scelto dall'IVASS
FRANCESCO ALESSANDRO MAGNI	Componente designato dalle imprese di assicurazione
STEFANO CHERTI	Componente designato dai clienti consumatori

Relatore STEFANO CHERTI

Riunione del 08/10/2026

FATTO

Con ricorso all'Arbitro Assicurativo presentato in data 3 marzo 2026 (e reclamo presentato in data 4 febbraio 2026), il ricorrente rappresentava che, a causa di un difetto del tubo della colonna montante del condominio in cui abita, il suo appartamento subiva una serie di danni. In particolare, il fenomeno infiltrativo aveva interessato il balcone, il muro perimetrale nonché i due bagni dell'appartamento.

Il ricorrente informava l'amministratore del condominio e veniva, pertanto, nominato un perito ai fini dell'accertamento e la quantificazione del danno. Il ricorrente comunicava al perito incaricato che, nella ricerca della causa dell'infiltrazione, era stata danneggiata altresì la propria vasca idromassaggio.

All'esito della perizia, veniva consegnato al ricorrente atto di accertamento del danno, quantificato in euro 1.150,00, di cui 250,00 per conto del condomino dell'appartamento sottostante.

Il ricorrente contestava l'esito della perizia e contattava l'impresa al fine di accedere agli atti della procedura; a seguito di ciò, l'impresa trasmetteva al ricorrente gli esiti della perizia svolta.

L'impresa regolarmente costituita, relativamente alle contestazioni avanzate dal ricorrente, fa presente che la controversia trae origine dalla rottura di un tratto di tubazione di carico idrico del condominio che, sviluppandosi lungo il sottopavimento, porta l'acqua ai due bagni adiacenti all'unità immobiliare del ricorrente. A seguito della denuncia del sinistro avvenuta in data 1° dicembre 2025, l'impresa affidava a un perito l'incarico di accertamento e quantificazione dei danni. Il fiduciario dell'impresa accertava, innanzitutto, una scopertura assicurativa pari al 30,74%, tempestivamente comunicata alla controparte e mai contestata.

Il perito stimava il danno in euro 1.300,00 e l'impresa, sulla base di ciò, in applicazione della regola proporzionale dovuta alla scopertura assicurativa individuata, proponeva un indennizzo pari ad euro 900,00 in favore del ricorrente.

L'impresa specifica che il ricorrente, ancor prima della conclusione dell'incarico peritale da parte del fiduciario nominato, aveva presentato reclamo all'IVASS, in quanto insoddisfatto della valutazione dei danni.

La convenuta contesta il fatto che il ricorrente avrebbe effettuato delle lavorazioni superflue ai fini della risoluzione della problematica riscontrata, coinvolgendo un perimetro più ampio rispetto a quello effettivamente interessato dall'infiltrazione. In particolare, l'impresa eccepisce il fatto che il ricorrente avrebbe provveduto ad effettuare "*un'integrale ristrutturazione dei due bagni, tra cui la sostituzione della vasca; circostanza che non può essere ammessa ad indennizzo in quanto non riguarda i danni materiali e diretti accertati in sede di sopralluogo*".

Nelle repliche il ricorrente ribadisce le proprie pretese e contesta il fatto che l'impresa avrebbe omesso di valutare l'elaborato peritale del patrocinatore appositamente incaricato.

Di converso, nelle controrepliche l'impresa ribadisce integralmente le proprie difese, precisando che, anche a detta del ricorrente, la vasca da bagno sarebbe stata danneggiata e sostituita durante le operazioni di ricerca del guasto. L'impresa precisa che, ai soli fini transattivi, era stata proposta la liquidazione di un indennizzo pari ad euro 1.800,00. Tale proposta non veniva accettata dal ricorrente e, dunque, perdeva la sua efficacia.

Alla luce di quanto dedotto il ricorrente chiede "*la definizione del danno come richiesto a norma di legge nel predetto elaborato di parte*".

L'impresa, in virtù di quanto eccepito e controdedotto, chiede il rigetto della richiesta del ricorrente, in quanto infondata.

DIRITTO

La controversia portata all'attenzione del Collegio riguarda il ricorso presentato dal ricorrente per il risarcimento dei danni subiti dal proprio immobile, sulla base di una polizza globale fabbricati, stipulata dal condominio in data 10 aprile 2024 e comprensiva di molteplici garanzie.

Arbitro Assicurativo
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

Prima di entrare nel merito delle singole questioni sollevate dalle parti, e in virtù della perizia disposta dall'impresa resistente, le cui conclusioni non sono smentite dalla parte ricorrente, questo Collegio, ai sensi dell'art. 11, comma 6, del Decreto del Ministero delle Imprese e del *Made in Italy*, 6 novembre 2024, n. 215 (di seguito il "Decreto"), formula alle parti la seguente proposta conciliativa: "*il Collegio, alla luce degli elementi istruttori analizzati e dopo aver discusso in merito, formula alle parti la seguente proposta conciliativa: riconoscimento alla ricorrente da parte dell'impresa assicurativa della somma di euro 1.300,00.*

L'adesione alla proposta conciliativa comporta la rinuncia reciproca delle parti a ogni atto, azione, diritto, ragione o pretesa connessi ai fatti e ai rapporti oggetto del procedimento dinanzi all'Arbitro Assicurativo, dedotti o deducibili nell'ambito dello stesso, con dichiarazione di non avere null'altro a pretendere l'una dall'altra, salvo quanto previsto dalla presente proposta".

In considerazione dell'adesione manifestata da ambo le parti di voler aderire alla proposta conciliativa formulata in data 23 settembre 2026, il Collegio ritiene di poter dichiarare, ai sensi dell'art. 11, comma 7, lett. c) del Decreto, la cessazione della materia del contendere.

PER QUESTI MOTIVI

Il Collegio dichiara la cessazione della materia del contendere.

La Presidente

Firmato digitalmente da
CONCETTA BRESCIA MORRA