

3. COMUNICAZIONE ALLA CONFERENZA DEGLI ENTI del 03/12/2021

Il Presidente e il Direttore di ACER illustrano alla Conferenza degli Enti gli effetti di un danno da spargimento acqua causato dall'assegnatario di un alloggio e.r.p., che nel 2019 ha portato notevoli infiltrazioni nelle unità immobiliari sottostanti di proprietà del Comune, con danni stimati in alcune decine migliaia di Euro, difficilmente recuperabili dall'inquilino.

Per i danni legati alla conduzione degli alloggi da parte degli assegnatari è attiva una polizza (appendice alla Globale Fabbri di ACER) il cui costo, attualmente pari a 1,00 Euro per assegnatario, viene sostenuto da ACER e recuperato in bolletta da tutti gli inquilini interessati. Tuttavia i danni da spargimento d'acqua riferibili non a rotture accidentali ma a responsabilità personali del conduttore non erano mai stati inclusi nell'assicurazione, né era mai sorta l'esigenza, vista la rarità della fattispecie che in effetti finora non si era verificata. Tuttavia l'episodio in questione, in cui il danno resterebbe sostanzialmente a carico del Comune interessato, dimostra che questi casi, pur nella loro estrema rarità, quando avvengono sono suscettibili di portare un danno economico non trascurabile.

Vengono formulate, per meglio gestire queste situazioni, le seguenti proposte:

- a) E' possibile procedere dal 2022 a un'estensione della copertura assicurativa della polizza da conduzione degli alloggi in gestione ad ACER (valevole ovviamente solo per sinistri futuri), in modo da includere anche una ragionevole copertura per danni a terzi a seguito di spargimento d'acqua per responsabilità del conduttore.

In merito si propone di aderire alla formula di estensione proposta dalla Compagnia attuale, che con un maggior premio di 46 centesimi annui ad assegnatario, rende disponibile l'estensione della garanzia alla tipologia indicata, con scoperto del 10%, minimo non indennizzabile di 5.000 Euro e limite di indennizzo di 100.000 Euro. Si ritiene infatti che tale formula presenti oggettivamente un rapporto costi/benefici proporzionato alla rischiosità della fattispecie;

- b) Anche con questa estensione, ci potrebbero comunque essere per un Comune danni da conduzione alloggi che non si possono fare rientrare nelle coperture di polizza o che non risultano indennizzabili in relazione a limiti di franchigie, scoperti o massimali.

In generale, quindi, si potrebbe fornire un'ulteriore soluzione a queste eventualità attraverso i Fondi di Solidarietà intercomunale tenuti presso ACER, alimentati nella misura del 5% dell'ammontare dei canoni di locazione degli alloggi di e.r.p. comunali indicati nel Bilancio di previsione, da utilizzarsi normalmente per garantire manutenzione ordinaria e ripristini degli immobili siti nei Comuni appartenenti al medesimo ambito di Unione comunale, che presentino carenza di risorse derivanti dai propri canoni di locazione.

ACER propone di adottare un'interpretazione estensiva di tale modalità di utilizzo, che assimili a oneri manutentivi anche i danni (nei confronti del Comune stesso o di terzi) causati dagli inquilini conduttori degli alloggi, non recuperabili direttamente dall'interessato né indennizzabili attraverso la polizza conduzione. In tal modo, in caso di carenza di risorse da canoni, i danni potrebbero trovare copertura nel fondo di solidarietà manutentiva. Tale interpretazione retroattiva sarebbe peraltro applicabile anche al sinistro in questione, le cui conseguenze economiche in effetti si stanno progressivamente manifestando man mano che si procede al ripristino delle unità immobiliari e dei contenuti.

La Conferenza degli Enti, dopo avere esaminato gli elementi e le proposte sopra riportati, stabilisce:

- In merito al punto a), di;
- In merito al punto b), di