

Allagamento causato dal vicino: chi paga i danni in affitto?

Allagamento causato dal vicino in affitto: chi paga i danni tra inquilino, proprietario e assicurazione. Guida pratica alla gestione del sinistro.



di **Marco Copeta** — Founder di Homeflow

Indice

1. Chi è responsabile dei danni da allagamento in un appartamento in affitto?
2. Chi paga i danni all'inquilino se l'allagamento viene dal vicino?
3. Chi paga i danni all'immobile se l'allagamento parte dall'appartamento dell'inquilino?
4. Cosa fare subito dopo un allagamento?
5. Come prevenire gli allagamenti in affitto?
6. Come gestire la richiesta di risarcimento?
7. Quali coperture assicurative servono per l'inquilino?

In caso di **allagamento dal vicino**, la responsabilità dipende dalla causa: se è un tubo scoppiato o una lavatrice guasta, paga il vicino; se il problema è strutturale (tetto, colonna condominiale), rispondono il condominio o il proprietario.

Chi è responsabile dei danni da allagamento in un appartamento in affitto?

In caso di allagamento, la responsabilità dipende dalla causa del sinistro. Se l'acqua proviene dall'appartamento del vicino per una rottura accidentale, la responsabilità è del vicino che ha causato il danno. Se invece il problema è

strutturale, la responsabilità è del condominio o del proprietario. La gestione del sinistro varia in base alla copertura assicurativa delle parti coinvolte.

Chi paga i danni all'inquilino se l'allagamento viene dal vicino?

Se l'allagamento è causato dal vicino, il risarcimento spetta in genere al vicino o alla sua assicurazione. I danni coperti includono in genere i mobili danneggiati, i pavimenti, le pareti e gli eventuali costi di temporaneo allontanamento dall'abitazione. L'inquilino danneggiato può in genere richiedere il risarcimento per i propri beni personali.

L'assicurazione del vicino, se presente, copre i danni a terzi (responsabilità civile). Se il vicino non ha assicurazione, il risarcimento è a suo carico diretto. In caso di rifiuto o incapacità di pagare, si procede per vie legali. È consigliabile che ogni inquilino abbia una propria assicurazione sul contenuto, che copre i propri beni indipendentemente dalla responsabilità del sinistro.

Chi paga i danni all'immobile se l'allagamento parte dall'appartamento dell'inquilino?

Se l'allagamento è causato da una dimenticanza dell'inquilino (rubinetto lasciato aperto, lavatrice malfunzionante), l'inquilino è responsabile dei danni all'immobile di proprietà del locatore. Il risarcimento copre i danni a pavimenti, pareti, infissi e parti strutturali danneggiate dall'acqua.

In questo caso, la responsabilità civile dell'inquilino (RCT) copre in genere i danni fino a un certo massimale. Se l'inquilino non ha assicurazione, i danni sono a suo carico diretto. Per questo motivo, molti contratti di affitto richiedono espressamente che l'inquilino stipuli una polizza RCT. È sempre consigliabile verificare questa clausola prima di firmare il contratto, e in ogni caso avere una copertura assicurativa anche se non obbligatoria.

Allagamento in affitto: chi paga in base alla causa

	CAUSATO DAL VICINO	CAUSATO DALL'INQUILINO
Responsabile	Il vicino o la sua assicurazione	L'inquilino, verso il proprietario
Cosa copre	Mobili danneggiati, pavimenti, pareti, allontanamento temporaneo	Danni a pavimenti, pareti, infissi e parti strutturali
Assicurazione	RC del vicino (se presente)	RCT dell'inquilino (se presente)
Se manca l'assicurazione	Risarcimento a carico diretto del vicino	Danni a carico diretto dell'inquilino

Cosa fare subito dopo un allagamento?

La prima cosa da fare è mettere in sicurezza l'immobile: chiudere il rubinetto principale o la valvola dell'acqua se possibile, spostare i mobili dalla zona allagata, raccogliere l'acqua con stracci o secchi. Poi documentare tutto con foto e video: i danni, l'origine dell'acqua, lo stato delle cose prima di spostarle.

Subito dopo, comunicare l'accaduto al proprietario e all'amministratore di condominio, e raccogliere i contatti del vicino se l'acqua proviene dal suo appartamento. La documentazione fotografica è importante per qualsiasi richiesta di risarcimento, sia assicurativa che legale. Conserva anche le ricevute di eventuali spese urgenti (noleggio deumidificatore, pernottamento se la casa è inagibile).

Cosa fare subito dopo un allagamento

- 1 Metti in sicurezza l'immobile**
Chiudi il rubinetto principale, sposta i mobili, raccogli l'acqua
- 2 Documenta tutto con foto e video**
Danni, origine dell'acqua, stato prima di spostare le cose
- 3 Comunica l'accaduto**
Proprietario, amministratore di condominio, vicino coinvolto
- 4 Conserva le ricevute**
Spese urgenti: deumidificatore, eventuale pernottamento

Come prevenire gli allagamenti in affitto?

La prevenzione riduce il rischio di allagamenti sia come causa che come vittima. Per l'inquilino, i controlli periodici aiutano a prevenire incidenti: non lasciare rubinetti aperti quando si esce, chiudere il rubinetto principale se si parte per più giorni, controllare i tubi flessibili della lavatrice e della lavastoviglie ogni 6-12 mesi, pulire i filtri dei sifoni.

Per l'immobile, segnalare tempestivamente al proprietario segni di usura sulle tubature (macchie di umidità, calo di pressione, rumori anomali) previene rotture che potrebbero causare danni maggiori. Le macchie di umidità persistente vanno trattate anche per evitare la muffa in casa, che ha regole di responsabilità proprie. Se vivi in un condominio, partecipa alle decisioni sull'ordinaria manutenzione degli impianti idrici condominiali. Una perdita da una colonna condominiale può allagare più appartamenti contemporaneamente, e la prevenzione condominiale è la migliore protezione.

Come gestire la richiesta di risarcimento?

La prima strada è sempre la via amichevole. Contatta il vicino e la sua assicurazione per una valutazione dei danni. Se il vicino collabora, la pratica si

risolve in tempi brevi con un sopralluogo del perito assicurativo. Se il vicino non collabora o nega la responsabilità, si procede con una comunicazione scritta tramite raccomandata o PEC.

In caso di mancato accordo, è possibile rivolgersi a un legale. Le tempistiche variano: una trattativa stragiudiziale richiede in genere 2-6 mesi, mentre una causa può richiedere 1-3 anni. Per danni di importo contenuto (sotto i 5.000 euro), il tentativo di conciliazione obbligatoria può risolvere la questione più rapidamente rispetto a una causa civile.

Quali coperture assicurative servono per l'inquilino?

L'assicurazione sul contenuto è la polizza che ogni inquilino dovrebbe avere. Copre i danni ai propri beni personali in caso di allagamento, incendio, furto o altri eventi. Il costo è di circa 50-150 euro all'anno per una copertura base, molto inferiore al valore dei beni che protegge.

La responsabilità civile (RCT) è altrettanto importante: copre i danni che l'inquilino può causare involontariamente all'immobile o a terzi, come nel caso di un allagamento partito dal proprio appartamento. Molti contratti di affitto la richiedono espressamente, ma anche quando non è obbligatoria è consigliabile stipularla. Un allagamento può causare danni per migliaia di euro, e una polizza RCT costa in genere 30-80 euro l'anno.

IN NUMERI

Costo delle assicurazioni consigliate all'inquilino



50-150€/anno

Assicurazione sul contenuto

Copre i beni personali in caso di allagamento, incendio, furto

30-80€/anno

Responsabilità civile (RCT)

Copre i danni causati involontariamente all'immobile o a terzi

Questo articolo ha scopo informativo e non costituisce consulenza legale, fiscale o contrattuale. Per casi specifici, rivolgiti a un professionista.

Homeflow è in pre-lancio. Entra nella lista per accedere in anticipo.



SCRITTO DA

Marco Copeta

Founder di Homeflow

[Altri articoli di Marco →](#)