

Assicurazione condominiale e garanzia supplementare in favore del condomino

Legittimazione attiva del condomino per azione verso l'assicurazione stipulata dall'amministratore - Trib. Milano 9 novembre 2023, n. 8812 – Commento a cura di Adriana Nicoletti, Avvocato del Foro di Roma

Sussiste la legittimazione attiva del condomino-danneggiante a chiamare in causa la compagnia assicurativa del condominio, per essere da questa manlevata per i danni causati ad altro condomino, nel caso in cui la polizza assicurativa, per quanto sia stata stipulata dall'amministratore del condominio, preveda come garanzia aggiuntiva la copertura di danni cagionati a terzi da spargimento di acqua cagionati da impianti fissi privati.

L'amministratore è titolare delle attribuzioni previste dagli artt. 1129 e 1130 c.c. oltre a quelle stabilite dalle leggi speciali, che completano il quadro normativo in materia di condominio. In particolare, l'art. 1130 specifica che l'amministratore riscuote i contributi ed eroga le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni e per l'esercizio dei servizi comuni (n. 3), così come compie gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio (n. 4). Anche in questo caso si può parlare di attività ordinaria, che si distingue da quella straordinaria che è ad appannaggio dell'assemblea (art. 1135, n. 4, c.c.).

Tra i poteri attribuiti all'amministratore rientra quello di stipulare i contratti necessari per provvedere, nei limiti della spesa approvata dall'assemblea, tanto all'ordinaria manutenzione, quanto alla prestazione dei servizi comuni (Cass. 17 marzo 1993 n. 3159) ed i contratti sono vincolanti per tutti i condomini. Questo, pertanto, riserva all'amministratore anche il diritto autonomo di agire in giudizio per il conseguimento dell'indennizzo (Cass. 08 marzo 2017, n. 5833).

Altra questione, invece, è quella concernente la sottoscrizione di un contratto di assicurazione per lo stabile e che deve essere parificata ad un atto che eccede le ordinarie attribuzioni dell'amministratore. Infatti, tale attività esula dalla funzione conservativa dell'edificio, avendo lo scopo di evitare un pregiudizio economico ai proprietari nel momento in cui l'edificio sia colpito da eventi contemplati nella polizza assicurativa.

Tale peculiarità comporta che il contratto di assicurazione non solo debba essere sottoscritto dall'amministratore previa autorizzazione dell'assemblea, ma anche che il rappresentante condominiale adotti la diligenza richiesta dal suo *status*, dovendo egli rispettare i termini di pagamento del premio per essere esente da qualsivoglia responsabilità nei confronti del condominio per inadempimento ai sensi dell'art. 1901 c.c. o, comunque, per quanto concordato tra le parti in sede contrattuale (Trib. Verona 13 gennaio 2016, n. 38).

Il principio enunciato, valido per la fattispecie concreta di riferimento, non inficia la regola generale secondo la quale la *"circostanza che il condominio sia un ente di gestione, sprovvisto di personalità giuridica, non comporta che, nel caso di polizza stipulata dal condominio in persona dell'amministratore, ciascun condomino possa sostituirsi all'amministratore stesso ed agire, nel proprio interesse, nei riguardi dell'assicurazione: la rappresentanza spetta infatti,*

Assicurazione condominiale e garanzia supplementare in favore del condomino

comunque, all'amministratore ed il singolo condomino non può considerarsi singolarmente legittimato a rappresentare l'ente di gestione, contraente della polizza nell'interesse di tutti i partecipanti al condominio" (App. Milano 4 maggio 2021, n. 1411; Cass. 20 febbraio 2009, n. 4245). Dettame che non può non valere anche nel caso della chiamata in giudizio dell'assicurazione da parte del singolo condomino che intenda avvalersi della manleva, da parte dell'assicurazione, per i danni che egli stesso abbia cagionato ad altro partecipante al condominio.