

Assicurazione condominio: singoli condomini possono agire nei confronti della compagnia assicurativa?

Il condomino che abbia avuto danni al proprio immobile non è legittimato ad agire in proprio nei confronti della compagnia assicuratrice: la rappresentanza spetta all'amministratore. Vediamo come funziona (e un'eccezione alla regola)

di Giuseppe Bordolli – 07.03.2024

L'**amministratore del condominio** non è legittimato a stipulare il **contratto d'assicurazione del fabbricato** se non sia stato **autorizzato da una deliberazione dell'assemblea** dei partecipanti al condominio.

Infatti, la disposizione dell'**articolo 1130 c.c.**, primo comma, numero 4), obbligando l'amministratore ad eseguire gli **atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni** dell'edificio, ha inteso chiaramente riferirsi ai soli **atti materiali** (riparazioni di muri portanti, di tetti e lastrici) e **giudiziali** (azioni contro comportamenti illeciti posti in essere da terzi) **nessari per la salvaguardia dell'integrità dell'immobile**, tra i quali non può farsi rientrare il **contratto di assicurazione**, perché questo **non ha gli scopi conservativi** ai quali si riferisce la suddetta norma avendo, viceversa, come suo unico e diverso fine, quello di evitare pregiudizi economici ai proprietari dell'edificio danneggiato.

In altre parole, la polizza assicurativa costituisce **atto eccedente le ordinarie attribuzioni dell'amministratore** – avendo non una mera funzione conservativa delle parti comuni ma lo scopo di **evitare pregiudizi economici ai proprietari dei fabbricati** – e può essere **stipulata solo previa autorizzazione dell'assemblea** (Trib. Treviso, sez. III, 25/01/2017, n. 170).

Assicurazione condominio: la delibera autorizzativa

In tema di condominio, affinché l'amministratore sia legittimato a stipulare un contratto di assicurazione dello stabile condominiale, **non è richiesto il consenso di tutti i condomini**, occorrendo soltanto, ed anche nel caso di assicurazione di durata superiore ad un anno, la **deliberazione "autorizzativa" dell'assemblea**, che deve essere assunta **a maggioranza qualificata**, non però ai sensi dell'art. 1136 c.c., comma quinto, (trattandosi di un atto che non rientra nell'ambito delle innovazioni), bensì con quella prevista dall'art. 1136 c.c., commi secondo e quarto, sia in prima che in seconda convocazione, **cioè con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio** (Cass. civ., Sez. III, 06/07/2010, n. 15872).

In tema di condominio, è configurabile la **ratifica del contratto di assicurazione dello stabile condominiale stipulato dall'amministratore non investito del relativo potere dall'assemblea**, qualora il premio sia stato **periodicamente pagato all'assicuratore mediante approvazione annuale da parte dell'assemblea dei rendiconti di spesa**, non occorrendo a tal fine che l'argomento sia stato espressamente posto come tale all'ordine del giorno dell'assemblea poiché si verte in ipotesi di ratifica tacita (Cass. civ., Sez. III, 06/07/2010, n. 15872).

Azione del singolo condomino nei confronti della compagnia assicurativa: non consentita

Nel caso in cui un condominio stipuli un contratto di assicurazione per i danni da incendio, **il condomino** che abbia sofferto danni al proprio immobile e abbia provveduto a riparare le parti condominiali danneggiate **non è legittimato ad agire in proprio nei confronti della compagnia assicuratrice**, poiché **la rappresentanza spetta comunque all'amministratore** (Cass. civ., Sez. III, 20/02/2009, n. 4245).

La circostanza, infatti, che il condominio sia un ente di gestione, sprovvisto di personalità giuridica, non comporta che, nel caso di polizza stipulata in persona dell'amministratore, ciascun condomino possa sostituirsi all'amministratore stesso ed agire, nel proprio interesse, nei riguardi dell'assicuratore: la rappresentanza spetta infatti 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).

Di conseguenza, se si è danneggiati da una infiltrazione proveniente dalle parti comuni, **il singolo condomino deve denunciare l'evento all'amministratore, che si rivolgerà alla compagnia e che riceverà la proposta di liquidazione del danno.** Ovviamente la proposta dovrà essere accettata dal condominio, che peraltro non potrà addivenire ad alcun accordo senza l'assenso del danneggiato.

Leggi anche

Infiltrazioni dalle fondazioni del condominio: di chi è la responsabilità? [Clicca qui](#)

Articolo tratto da *EdiTecnico*