

## Assicurazione condominiale: è obbligatoria?

17 Gennaio 2021



### Condominio senza assicurazione: chi paga i danni? In caso di incidente chi risarcisce?

Il condominio può essere causa di svariati danni. Si pensi all'infortunio determinato dalle scale scivolose, da una buca non visibile o da un ascensore mal funzionante. Si pensi anche ai danni alle proprietà private causati da infiltrazioni di acqua o da umidità.

In tutti i casi in cui si subisce un danno determinato dalle parti comuni dell'edificio, la prima cosa da fare è rivolgersi all'amministrazione e chiedere gli estremi dell'assicurazione del fabbricato per ottenere il risarcimento. Risarcimento che, nel caso di lesioni fisiche, potrebbe essere assai elevato. Ma non è detto che il condominio abbia stipulato una polizza a copertura di tali eventi. Di qui il quesito che ricorrentemente ci si pone: «L'assicurazione condominiale è obbligatoria?». Cerchiamo di fare il punto della situazione. Spiegheremo anche che succede se il condominio non è assicurato e chi paga i danni in tale eventualità.

### Indice

- [1 Il condominio deve essere assicurato?](#)
- [2 Chi decide l'assicurazione in condominio?](#)
- [3 Condominio con assicurazione: chi paga i danni?](#)
- [4 Condominio senza assicurazione: chi paga i danni?](#)
- [5 Come si divide il premio dell'assicurazione in condominio?](#)

### Il condominio deve essere assicurato?

Nessuna norma di legge impone ai condomini l'obbligo di stipulare una polizza assicurativa, né per i danni alle proprietà private, né per i danni ai terzi, né per qualsiasi altro tipo di danno. Si tratta solo di un'opportunità che, per come si vedrà a breve, ha il merito di offrire ai condomini una maggiore sicurezza dal punto di vista

patrimoniale. Questo perché, in caso di condominio senza assicurazione, il risarcimento dovuto a terzi o agli stessi condomini danneggiati è a carico di tutti i proprietari, in ragione dei rispettivi millesimi, anche di quelli che avrebbero voluto che l'edificio si dotasse di un'assicurazione.

### Chi decide l'assicurazione in condominio?

Solo l'assemblea può autorizzare l'amministratore a stipulare una polizza assicurativa.

L'amministratore non ha il potere di fare tale scelta in via autonoma se non ha ricevuto il previo "nulla osta" da parte di un'apposita delibera.

Vero è che rientra, tra i compiti dell'amministratore, quello di tutelare il condominio e le parti comuni, ma ciò non si estende sino alla conclusione di una polizza assicurativa.

Come chiarito dalla giurisprudenza, dunque, «L'amministratore di condominio non ha legittimazione a contrarre in nome e per conto dello stabile e stipulare un contratto di assicurazione per lo stesso, a meno che non sia stato espressamente autorizzato dall'assemblea. Il contratto eventualmente sottoscritto senza autorizzazione assembleare è privo di effetti nei confronti del condominio».

Affinché l'amministratore possa stipulare un contratto di assicurazione avente per oggetto l'edificio condominiale occorre dunque l'autorizzazione dell'assemblea [2].

L'autorizzazione dev'essere deliberata, sia in prima che in seconda convocazione, con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti, in rappresentanza di almeno 500/1.000. Lo stesso quorum vale anche nel caso di contratto di durata ultranovennale [3].

Considerate le differenze di costo, anche notevoli, riscontrabili fra le varie compagnie è preferibile, prima di decidere, valutare diversi preventivi. È buona norma poi, verificare periodicamente il grado di copertura assicurativa dell'edificio, se del caso deliberando un aumento del premio da corrispondere alla compagnia.

### Condominio con assicurazione: chi paga i danni?

Se il condominio è coperto da assicurazione, il condomino danneggiato non può rivolgersi direttamente alla compagnia (come invece avviene nell'infortunistica stradale), ma deve avvisare l'amministratore, che a sua volta chiamerà in causa l'assicuratore [4].

Dunque, l'amministratore fa da tramite nella pratica di indennizzo.

Il danno ricade quindi unicamente sulla compagnia e non sui condomini, i quali si devono limitarsi solo a pagare, secondo i rispettivi millesimi, i premi periodici all'assicurazione secondo il piano di riparto approvato in assemblea.

### Condominio senza assicurazione: chi paga i danni?

Nel caso in cui il condominio non sia coperto da assicurazione, il risarcimento del danno procurato a un terzo o a uno dei condomini ricade sull'intero condominio e viene ripartito dall'amministratore tra tutti i condomini secondo i rispettivi millesimi.

Nel caso in cui il danno sia stato procurato a uno dei proprietari degli appartamenti, questi assume sia la veste di danneggiato che di danneggiante (essendo condomino).

Quindi, dovrà anch'egli partecipare, pro quota, alla divisione delle spese di risarcimento (dovrà cioè "pagare a se stesso" la propria parte).

Se il condominio non dovesse pagare per carenza di soldi o di riconoscimento della responsabilità, il danneggiato potrà agire in tribunale per ottenere la condanna del condominio. L'eventuale sentenza di condanna andrà notificata all'amministratore. Se neanche dopo di ciò il condominio dovesse pagare, il danneggiato potrà avviare un pignoramento nei confronti dei beni comuni (ad esempio, il conto corrente condominiale) oppure di quelli dei singoli proprietari (ad esempio, azionando pignoramenti immobiliari, dei conti correnti, degli stipendi, ecc.). In questo secondo caso, il creditore deve agire nei confronti di ciascun condomino nei limiti della quota millesimale a questi imputabile.

### Come si divide il premio dell'assicurazione in condominio?

Il premio per l'assicurazione del fabbricato va suddiviso fra i condomini in base ai millesimi di proprietà, a meno che un regolamento contrattuale non preveda un diverso criterio di ripartizione. La delibera con la quale l'assemblea decide di aggiornare il premio di assicurazione è un atto di ordinaria amministrazione [5] e, in quanto tale, può essere approvato con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea, in rappresentanza di almeno 500/1.000.

#### note

[1] Trib. Torino, sezione IV, 31 maggio 2018, n.2610.

[2] Cass. 3/4/2007, n. 8233.

[3] Cass. 6/7/2010, n. 15872.

[4] Cass. 26/3/1996, n. 2678.

[5] Cass. 8/11/1989, n. 4691.

( da [www.la leggepertutti.it](http://www.la leggepertutti.it) )