



Assicurazione in condominio: la franchigia deve rientrare nel risarcimento dei danni?

Assicurazione in condominio e franchigia, chi paga che cosa se è prevista dal contratto?

Avv. Isabella Vulcano - Foro di Castrovillari 15/10/2020

Assicurazione in condominio e franchigia: il caso frequente

Come noto l'assicurazione in condominio, detta anche "Polizza Globale Fabbricati" consiste in una polizza specifica rivolta alla tutela degli stabili condominiali.

Essa non è obbligatoria e non vi è, infatti, alcuna norma specifica che imponga all'amministratore di stipularla avendone semplice facoltà.

Il regolamento condominiale può, comunque, prevedere la stipula di una **polizza assicurativa**.

In linea generale detta polizza ha il duplice scopo di risarcire i danni cagionati alle parti comuni dell'edificio e/o alle abitazioni private nonché i danni cagionati dall'edificio stesso e che pregiudicano i terzi.

Tra le garanzie aggiuntive può essere prevista la tutela legale finalizzata alla copertura delle spese legali che il condominio deve, eventualmente, sostenere per vertenze su parti comuni dell'immobile.

Un problema non infrequente all'interno dei condomini è quello relativo alla **franchigia** prevista nella polizza condominiale ovvero, se quest'ultima debba rientrare o meno nella somma a titolo di risarcimento dei danni spettante al **condòmino** danneggiato.

A questo proposito riportiamo il caso di un condòmino il quale subiva danni all'interno del proprio immobile cagionati da infiltrazioni d'acqua derivanti dal lastrico solare.

L'amministratore denunciava prontamente il sinistro alla compagnia assicuratrice del condominio la quale, dopo aver svolto idonea perizia, valutava il danno occorso come rientrante tra quelli considerati risarcibili all'interno della polizza stipulata, cosicché si apriva la fase di liquidazione dei danni.

Il **risarcimento** riconosciuto dall'assicurazione ammontava, nel caso di specie, ad € 1000 tuttavia, nella suddetta polizza, alla voce "*danni d'acqua*" era prevista una franchigia di € 250,00.

La franchigia, come noto, è quella parte di denaro non coperta dalla garanzia assicurativa e non rientrante, pertanto, nell'importo corrisposto al danneggiato per il pregiudizio subito.

Ebbene, nel caso in esame, il condòmino riceveva a titolo di risarcimento **il solo importo di € 750,00 a fronte dell'importo di € 1000** in precedenza quantificato.

Il medesimo, ritenendo di aver però diritto all'intera somma, comunicava con racc a/r, a mezzo del proprio legale di fiducia, di voler trattenere l'importo di € 750,00 a titolo di acconto sulla maggiore somma riconosciuta dalla compagnia assicuratrice a titolo di risarcimento del danno.

Può accadere che il danneggiato consideri sufficiente la somma liquidata nonostante la franchigia ma, nei casi in cui così non è come bisogna considerare la franchigia stessa sul piano del diritto? Ossia essa deve intendersi persa in caso di risarcimento danni in favore del

condòmino danneggiato oppure deve essere comunque liquidata dal condominio?

Assicurazione in condominio e franchigia: le norme

Analizzando le norme sulla disciplina del condominio contenute nel codice civile, in particolare l'art 1123, è possibile ritenere che, effettivamente, il condòmino che subisce il danno ha diritto a percepire l'intera somma a titolo di risarcimento escludendo, ovviamente, la propria quota in quanto comproprietario. Ciò posto tale onere economico sorgerà in capo al condominio.

Nel contratto di assicurazione, infatti, l'assicurato, dietro il pagamento di un **premio**, viene indennizzato dalla compagnia per i danni che dovessero derivare da specifici eventi (sinistri) previsti dal contratto stesso.

In caso di sinistri derivanti dalla circolazione di veicoli, ad esempio, l'assicurazione **per la responsabilità civile** copre l'assicurato rispetto al risarcimento sebbene la colpa del sinistro resta sempre in capo al suddetto assicurato.

Lo stesso ragionamento può applicarsi alla **responsabilità** per i danni derivanti da infiltrazioni d'acqua in condominio: il fatto che l'assicurazione tenga indenne da conseguenze economiche il condòmino che è, nel caso di specie, "custode" dello stabile, non significa andare esenti da qualsiasi responsabilità.

La previsione di una franchigia non significa, quindi, che debba venire meno il dovere da parte del condominio di risarcire al danneggiato l'intero pregiudizio subito.

Vi è, inoltre un aspetto particolare che occorre evidenziare: nel caso in cui il condominio non fosse assicurato contro i danni, il risarcimento spettante al danneggiato andrà ripartito tra tutti i condòmini compreso anche (paradossalmente) lo stesso danneggiato, in proporzione ai millesimi, in quanto **appartenente al condominio**.

Accade che quest'ultimo, pur percependo il risarcimento, sarà obbligato a partecipare alle spese di riparazione del bene comune, nonché alla ripartizione della quota di risarcimento dal momento che egli stesso fa parte della compagine condominiale.

Assicurazione in condominio: i poteri dell'amministratore

Con riferimento più specifico alla polizza occorre evidenziare che la scelta della compagnia assicuratrice spetta all'assemblea condominiale e, a questo proposito, la Corte di Cassazione ha elaborato un importante principio di diritto, a mente del quale *l'amministratore del Condominio non è legittimato a concludere il contratto d'assicurazione del fabbricato se non abbia ricevuto la autorizzazione da una deliberazione dell'assemblea dei partecipanti alla comunione*.

*A questa conclusione deve pervenirsi per la decisiva ed assorbente **considerazione che la disposizione dell'Art 1130 c.c., comma 4** obbligando l'amministratore (l'amministratore deve compiere) 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) necessari per la salvaguardia dell'integrità dell'immobile, tra i quali non può farsi rientrare il contratto d'assicurazione, perché questo non ha gli scopi conservativi ai quali si riferisce la norma dell'art. 1130 c.c., ma ha come suo unico e diverso fine quello di evitare pregiudizi economici ai proprietari dell'edificio danneggiato" (Cass. 3 aprile 2007 n. 8233).*

Fonte: <https://www.condominioweb.com/assicurazione-in-condominio-e-franchigia-chi-paga-che-cosa.17463>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano