

10 ottobre 2023 15:57

Il Condominio. Assicurazione e responsabilità dell'amministratore

di [Laura Cecchini](#)

Le controversie che hanno ad oggetto il risarcimento dei danni derivanti da parti comuni dell'edificio condominiale interessano le aule dei Tribunali non solo per il profilo che attiene alla prova del danno ed al nesso di causa ma, anche ed in particolare, in ordine alla domanda di manleva rivolta all'assicurazione, a garanzia degli stessi, nel caso in cui esista una polizza, tenuto conto delle condizioni previste.

È noto che la stipula di una polizza di assicurazione rappresenta una tutela per i condomini qualora si verifichi un sinistro in quanto scongiura l'esborso da parte dei singoli per il ristoro dei danni provocati a terzi in aderenza alla copertura dei rischi ivi contenute.

Il tema portato alla attenzione del Tribunale di Crotone ([sentenza n.665 del 27 settembre 2023](#)) concerne la responsabilità dell'amministratore per non aver pagato il premio della polizza, motivo per il quale, non essendo operante l'assicurazione, i singoli condomini sono stati condannati al pagamento dei danni per infiltrazioni subiti dalla proprietaria di un immobile all'interno dello stabile.

La disamina della questione affronta diverse implicazioni che emergono da tale fattispecie con espresso riferimento ai doveri che incombono sull'amministratore del condominio relativamente al versamento del premio nonché in merito al correlato onere probatorio da assolvere, in caso di omissione, sotto il profilo del rischio assicurato, indefettibile per appurare se il tempestivo rinnovo avrebbe comportato l'obbligo di manleva e, quindi, il pagamento del danno arrecato da parte della assicurazione.

Omissione versamento del premio dell'assicurazione condominiale, quando ricorre la responsabilità dell'amministratore? Fatto e decisione

I condomini hanno convenuto in giudizio l'ex amministratore chiedendo di accertarsi e dichiararsi la di lui responsabilità per non aver provveduto a corrispondere il premio semestrale della polizza a fronte del quale era stata rigettata la domanda di manleva avanzata nei confronti della assicurazione nel giudizio promosso da una condomina per l'indennizzo dei danni subiti a causa del malfunzionamento di un galleggiante della vasca dell'acqua, posta all'interno di una proprietà comune.

Costituitosi in giudizio, l'amministratore del condominio ha eccepito che tale omissione era stata determinata dal mancato pagamento delle quote da parte dei condomini per cui, le somme presenti sul conto corrente erano incipienti per corrispondere il saldo, all'uopo rappresentando di aver edotto i medesimi della mancata copertura anche in occasione della introduzione del giudizio da parte della condomina danneggiata chiedendo la chiamata in causa delle assicurazioni.

Le due assicurazioni si costituivano, l'una eccependo la mancata prova della esistenza del contratto e, comunque, l'infondatezza della domanda, l'altra l'inoperatività della polizza, non essendo ascrivibile alcuna responsabilità

dell'amministratore in quanto il preteso danno si era palesato per negligenza dei condomini, non avendo questi versato le quote per il pagamento del premio.
Esaminate le difese e la documentazione prodotta in atti, il Tribunale di Crotone ha respinto la domanda avanzata dai condomini argomentando i motivi in appresso illustrati.

Assicurazione ed adempimenti dell'amministratore

Nell'ipotesi, come quella in esame, in cui viene contestata la responsabilità dell'amministratore per omissioni ad obblighi sul medesimo gravanti in considerazione del suo ruolo, è imprescindibile rammentare gli adempimenti di cui è onerato ed ai quali è tenuto a rispondere con la diligenza professionale strettamente connessa alla natura della sua attività.

In tale contesto, è opportuno ed utile richiamare l'art. 1130 c.c., rubricato "attribuzioni dell'amministratore", in cui sono descritte le funzioni che il medesimo deve espletare tra cui al n.3) "riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni".

Sul punto non possiamo avere, dunque, alcuna esitazione nel ravvisare, tra i compiti dell'amministratore del condominio che rientrano nell'ordinaria gestione, quello di curare il pagamento delle utenze e delle rate delle polizze assicurative in corso.

Invero, è di tutta evidenza come i suddetti obblighi rispondano alla esigenza di garantire la corretta e puntuale gestione del condominio.

Posto ciò, in ordine alla polizza di assicurazione, è appropriato rammentare che la stessa è stipulata, nell'interesse del condominio, dall'amministratore il quale deve essere autorizzato dai condomini per la sua sottoscrizione.

Parimenti, occorre ricordare che, in aderenza ad orientamento consolidato della Giurisprudenza "l'adempimento del mandato esige e ricomprende non solo il diligente compimento, da parte del mandatario, degli atti per il quali il mandato stesso è stato conferito, ma anche degli atti preparatori e strumentali, nonché di quelli ulteriori che, dei primi, costituiscano il necessario completamento, e comporta, altresì, il dovere di informare tempestivamente il mandante dell'eventuale mancanza o inidoneità dei documenti occorrenti all'esatto espletamento dell'incarico" (Cass. Civ. n. 2149/2000).

Dal principio sopra enunciato, emerge con inequivocabile chiarezza che l'amministratore avrebbe dovuto informare i condomini della carenza di risorse per poter attendere al versamento della somma inerente il premio della polizza al fine di poter rispettare la scadenza e, di tal guisa, mantenere operante la copertura.

A conferma, secondo la Giurisprudenza, al ricorrere di tali circostanze, l'amministratore ha il dovere di attivarsi ponendo in essere "gli atti preparatori e strumentali propedeutici all'effettivo pagamento quali informare i condomini, fissare l'assemblea condominiale, recuperare le somme presso i morosi, il tutto al fine di rendere il periodo di inoperatività della polizza il più breve possibile" (Corte appello Roma sez. IV, 02/05/2018, n.2779).

Nella vicenda de qua, l'amministratore non ha dimostrato, nel corso del giudizio, di aver compiuto alcuna misura propedeutica a garantire la diligente esecuzione del suo mandato con espresso riferimento alle necessarie azioni da intraprendere nei confronti dei condomini in ordine alla carenza di fondi per il pagamento del premio.

Considerazioni conclusive: rapporto causale tra la condotta dell'amministratore ed il danno

Ferme le argomentazioni sopra esposte, per le quali è configurabile una responsabilità dell'amministratore per la sua condotta inadempiente, occorre rilevare che, comunque, incombe su chi promuove la domanda la dimostrazione del nesso di causa tra detto contegno ed il danno lamentato.

A tal riguardo, è appropriato rilevare che negli atti di causa non risulta essere stata prodotta la polizza per cui non è possibile evincere e verificare se la stessa, qualora fosse stato pagato il premio, avrebbe coperto i danni subiti dalla condomina danneggiata.

Pertanto, non è stato provato che il rinnovo della polizza avrebbe determinato il conseguente obbligo di manleva della assicurazione.

Non potendo conoscere e sapere se il rischio che si è realizzato era oggetto di idonea copertura assicurativa e, quindi, di indennizzo da parte della compagnia di assicurazione, la domanda è stata rigettata non essendo stata dedotta prova idonea in relazione al danno conseguenza di cui all'art. 1223 c.c.

(da [Condominioweb.com](http://www.condominioweb.com))

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

La sua forza economica sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)