

Il singolo condomino può attivare la polizza dell'edificio

Tribunale Milano

La copertura deve risultare estesa agli impianti fissi delle proprietà esclusive

Matteo Rezzonico

Il condomino – pur non avendo sottoscritto il contratto di assicurazione condominiale – può chiamare in causa direttamente la compagnia, se le condizioni della polizza globale fabbricati rechina nella garanzia anche la tutela degli impianti fissi delle proprietà esclusive. È in sintesi il contenuto della sentenza del Tribunale di Milano 8812/2023 secondo la quale il danneggiante ha interesse a far valere la garanzia assicurativa, stipulata di fatto in suo favore dall'amministratore (articolo 1891 comma 2 del Codice civile).

Ad originare la pronuncia danni causati da infiltrazioni di acqua all'immobile sottostante provenienti dall'appartamento sito all'ultimo piano di un condominio. Secondo il ricorrente, nell'immobile leso, affittato a terzi, si erano verificate perdite in tutte le stanze. Stante la gravità dei fenomeni era stato allertato il Comando provinciale dei Vigili del fuoco che tra l'altro aveva affidato dall'entrare all'interno dei locali. Il proprietario dell'appartamento da cui provenivano le infiltrazioni aveva chiesto il rigetto integrale della domanda attorea, chiedendo la chiamata in causa della compagnia di assicurazione condominiale, che costituitasi, ec-

cepiva però la carenza di legittimazione attiva del danneggiante, essendo stato il contratto stipulato con il condominio.

Il Tribunale, riconoscendo le ragioni dell'attore, ha ritenuto applicabile alla fattispecie l'articolo 2051 del Codice civile (responsabilità extracontrattuale da cose in custodia). Quanto alla chiamata in garanzia – nonostante la polizza assicurativa sia stata stipulata dall'amministratore – secondo il Tribunale di Milano anche il singolo condomino può essere legittimato a esercitare la chiamata della compagnia, se il contratto assicurativo comprenda una garanzia «aggiuntiva che copre i danni causati a terzi da spargimento di acqua da impianti fissi privati».

Nella specie la causa dello spargimento di acqua è stata rinvenuta nell'impianto di adduzione dell'acqua presente nell'immobile, cioè in un impianto fisso rientrante nella copertura assicurativa. Dall'esame delle condizioni di polizza – continua il Tribunale – risulta ulteriormente che il condominio ha pattuito con la compagnia una estensione concernente il rischio responsabilità civile, «imputabile ai singoli conduttori delle unità immobiliari adibite ad abitazione, uffici e/o studi professionali esistenti nel fabbricato assicurato per fatto accidentale proprio nonché di altre persone purché con loro domiciliate e conviventi». Questa estensione di garanzia risultava limitata al rischio inerente, tra gli altri, agli «impianti fissi e relativi apparecchi elettrodomestici, compresi i relativi allacciamenti».