

Assicurazioni. Contro le calamità (come i nubifragi) nessun vincolo - Mandato dell'assemblea per il contratto

La polizza non è d'obbligo

Amministratore senza responsabilità se si verifica un «caso fortuito»

Paola Pontanari

■ Nubifragi e altre calamità naturali che stanno flagellando la Penisola spingono a chiedersi se ci siano delle responsabilità (del sindaco o del prefetto, della Protezione civile e anche dell'amministratore di condominio) e se c'isìa, per il professionista, l'obbligo di assicurare l'edificio a tutela delle parti comuni di compiere tutti quegli atti conservativi e quelle azioni a tutela della sicurezza del condominio.

Nonostante il comune convincimento che l'amministratore sia tenuto per legge ad assicurare l'immobile a lui affidato, la normativa nulla prevede al riguardo. In particolare, la giurisprudenza di legittimità (Cassazione civile, sezione III, n. 15872 del 6 luglio 2010, confortata dalla Cassazione civile 8233 del 3 aprile 1997 e 15735 del 13 agosto 2004) ha affermato che «l'amministratore non è legittimato a concludere il contratto di assicurazione del fabbricato se non abbia ricevuto l'autorizzazione da una deliberazione dell'assemblea dei partecipanti alla comunione».

La Corte aggiunge che l'articolo 1130, n. 4 del Codice civile obbliga l'amministratore a eseguire gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, intendendo con ciò riferirsi ai soli atti materiali (riparazione dei muri portanti, di tetti e lastrici) e giudiziali (azioni contro comportamenti illeciti posti in essere da terzi) necessari per la salvaguardia della integrità dell'edificio.

Tra questi atti non si può far rientrare il contratto di assicurazione, perché questo non ha gli scopi conservativi ai quali si riferisce la norma, avendo, viceversa, come suo unico e diverso fine quello di evitare pregiudizi economici ai proprietari dell'edificio danneggiato.

Il Governo, dopo averci provato invano con il Dl 59/2012, che prevedeva l'obbligo di estendere la garanzia assicurativa anche alle calamità naturali, consentendo uno sgravio fi-

scale (ma questa parte non fu convertita in legge), ora sta effettuando studi per introdurre l'obbligatorietà dell'assicurazione sui fabbricati in caso di calamità naturali, senza che questo comporti, come invece oggi accade nelle zone a rischio, un eccessivo aumento dei premi assicurativi per il privato.

Ma che cosa succede all'amministratore quando il fabbricato viene colpito da un evento climatico estremo? La Cassazione, con ordinanza 3767 del 18 febbraio 2014, esprimendosi in un caso in cui il responsabile poteva essere considerato il Comune, ha ritenuto che la responsabilità oggettiva per le cose in

custodia in base all'articolo 2015 del Codice civile, che ben può essere attribuita all'amministratore per i beni e gli impianti comuni in condominio, può essere esclusa solamente dal caso fortuito che interrompe il nesso causale tra i beni sottoposti alla sua custodia e il danno lamentato, intendendosi come «caso fortuito» un fatto estraneo, eccezionale e imprevedibile e, quindi, inevitabile.

Insomma, la Corte ha individuato il caso fortuito nel nubifragio che colpì il Comune di Acri tra la notte del 27 e 28 novembre 1984, e che comportò l'allagamento del fabbricato che si sarebbe comunque verificato, a prescindere dalla idoneità o meno delle opere poste in essere dall'amministratore a evitare o contenere tale evento.

Chiarito questo aspetto, occorre affrontarne un altro. L'amministratore di condominio, in caso di un evento naturale di estrema entità e gravità, può essere ritenuto responsabile penalmente? La responsabilità penale dell'amministratore va ricondotta nell'ambito della disposizione di cui all'articolo 40, secondo comma, del Codice penale, per cui «non impedire un evento che si ha l'obbligo giuridico di impedire, equivale a cagionarlo». Per rispondere del mancato impedimento di un evento, quindi, è necessario che esista un obbligo giuridico di attivarsi allo scopo.

È quindi chiaro che l'amministratore non ha l'obbligo di assicurare il fabbricato, se non su espressa autorizzazione dell'assemblea di condominio e che questi eventi climatici sono considerati casi fortuiti che interrompono il nesso causale nella responsabilità oggettiva dei beni e degli impianti in custodia dell'amministratore. Quindi, anche sotto questo profilo l'amministratore non potrà essere ritenuto responsabile delle conseguenze e dei danni cagionati dall'evento medesimo.

LA REGOLA

Il professionista è tenuto alla conservazione di beni e impianti comuni
Esclusa una competenza sugli eventi «imprevedibili»

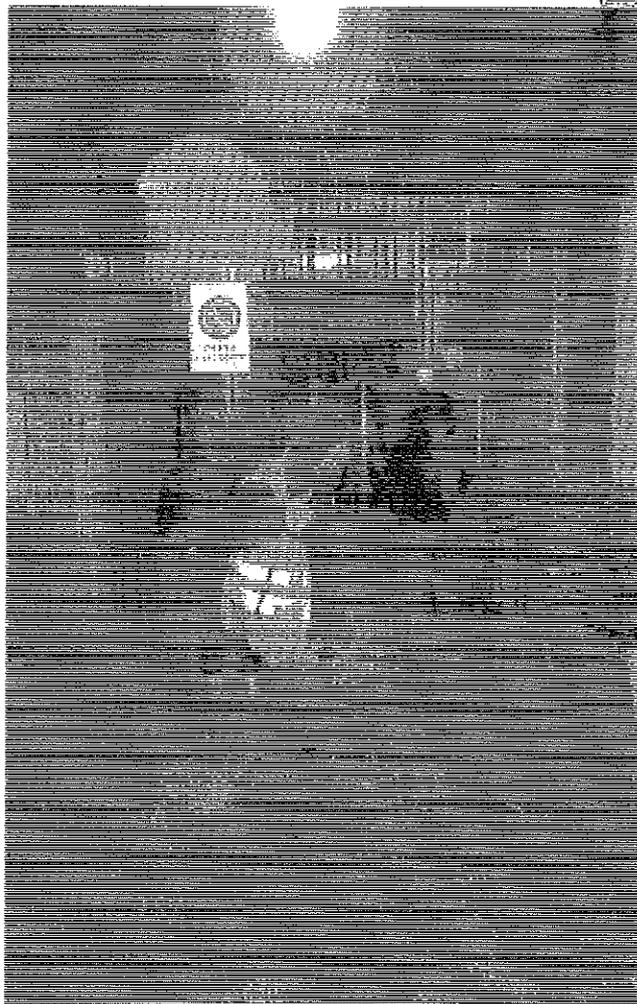


QUOTIDIANO DELLA CASA Arrivano i tagli agli investimenti degli enti locali

Sul quotidiano della Casa & del Territorio di oggi sono presenti, tra l'altro, i seguenti articoli: legge di stabilità: arrivano i tagli agli investimenti degli enti locali (di Giuseppe Latour); acqua, previsti 4,5 miliardi di investimenti (di Mauro Salerno)

www.casaeteritorio.ilssole24ore.com





Sott'acqua. I nubifragia delle scorse settimane al Nord

In sintesi

01 | LA CASSAZIONE

L'amministratore non è legittimato a concludere il contratto di assicurazione del fabbricato se non abbia ricevuto l'autorizzazione da una deliberazione dell'assemblea dei partecipanti alla comunione

02 | LA LEGGE

L'articolo 1130, n. 4 del Codice civile obbliga l'amministratore a eseguire gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio ma tra questi non si può far rientrare il contratto di

assicurazione

03 | LE RESPONSABILITÀ

Quando il fabbricato è colpito da un evento «estremo» si configura generalmente il «caso fortuito» che esclude la responsabilità dell'amministratore perché interrompe il nesso causale tra i beni sottoposti alla sua custodia e il danno lamentato, intendendosi come «caso fortuito» un fatto estraneo, eccezionale e imprevedibile e, quindi, inevitabile