

## Le regole del condominio Responsabilità danni e polizze

# 1

**Il perimetro. A chi possiede gli appartamenti spetta l'obbligo di dover vigilare e mantenere in buono stato i beni comuni**

## I proprietari delle case «custodi» dello stabile

**Marco Panzarella  
Matteo Rezzonico**

**N**ell'eventualità che un condomino o un soggetto estraneo al condominio, ad esempio l'addetto alla pulizia delle scale, il manutentore dell'ascensore, il postino e altri, subisca un infortunio transitando sulle parti comuni dell'edificio, occorre accertare le cause che hanno determinato l'infortunio per attribuire le responsabilità. Se un bambino corre per le scale e cade accidentalmente fratturandosi la gamba, la colpa non può essere imputata a nessuno. Ma, qualora la caduta sia causata da una piastrina rotta del pavimento o da una chiazza di olio non rimossa, il condominio è chiamato a rispondere dell'incidente e a risarcire la parte lesa, salvo l'assicurazione globale fabbricati di cui diremo.

Tralasciando la responsabilità penale - connessa alla posizione di garanzia che compete all'amministratore

(articolo 40, comma 2, del Cp) - che è personale e per colpa extracontrattuale (articolo 2043 del Cc), l'articolo 2051 del Cc, sulla responsabilità da custodia, dispone che «ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito». Il custode dello stabile è il condominio stesso, ossia i proprietari delle singole unità immobiliari, obbligati a vigilare e a mantenere in buono stato i beni comuni, così da non recare danni ad altri condomini o a soggetti terzi.

Nei condomini in cui è nominato l'amministratore (articolo 1129, comma 1, del Cc), in caso di incidente causato da beni comuni, il condominio può successivamente rivalersi sull'amministratore tenuto a mantenere efficienti gli impianti (articolo 1130 del Cc), in forza del vincolo di mandato che deve eseguire con diligenza. L'amministratore del condominio ha il compito di provvedere non solo alla gestione delle cose comuni, ma anche alla custodia di esse, col conseguente obbligo di vigilare affinché non rechino danni

a terzi o agli stessi condomini. Persino in caso di appalto a terzi per lavori di ristrutturazione può persistere l'obbligo di custodia in capo al condominio, nonché l'obbligo di rispettare norme specifiche in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro (Dlgs 81/2008). Nei condomini privi di amministratore, responsabili saranno tutti i condomini.

L'amministratore è soggetto solo all'azione di rivalsa che il condominio può esercitare nei suoi confronti. Per l'articolo 1218 del Cc, l'amministratore è tenuto al risarcimento del danno, a meno che non provi che lo stesso deriva da una causa a lui non imputabile. Sul punto, taluna giurisprudenza non completamente condivisa, ha osservato che «...la responsabilità extracontrattuale verso i terzi risulta predicabile - secondo l'articolo 2051 Cc - esclusivamente a carico del condominio, residuando per l'amministratore esclusivamente la possibilità di incorrere in responsabilità contrattuale, nel rapporto interno che lo lega al condominio medesimo» (Cassazione

14 agosto 2014, numero 17983). Ed ancora, «...la violazione dell'obbligo contrattuale di custodire adeguatamente i beni condominiali può costituire, invece, la fonte di un'autonoma responsabilità dell'amministratore nei confronti del condominio, che opera sul piano della responsabilità contrattuale (articolo 1218 Cc), ponendo a carico del creditore l'individuazione dello specifico inadempimento ascritto al debitore e consentendo a quest'ultimo di liberarsi provando l'assenza di colpa; dal che consegue che la possibilità di rivalsa del condominio nei confronti dell'amministratore per il recupero di somme che il primo abbia dovuto pagare a terzi danneggiati da beni condominiali non può operare sul piano dell'affermazione di una diretta responsabilità in base all'articolo 2051 Cc dell'amministratore, ma presuppone lo specifico accertamento di una responsabilità contrattuale del detto amministratore nei confronti del condominio».

## 2

**Il perimetro.** Per interventi d'urgenza l'amministratore potrà procedere in autonomia poi dovrà mettere al corrente i condomini della decisione presa alla prima seduta utile

## Lavori straordinari senza l'ok dell'assemblea se c'è pericolo

**Marco Panzarella  
Matteo Rezzonico**

**N**on sempre è immediato capire chi tra il condominio/amministratore e il singolo condomino è responsabile dei danni provocati a terzi. È il caso, ad esempio, del distacco di calcinacci dal balcone «aggettante» (cioè sporgente dal profilo della facciata) che si affaccia sulla strada, con il conseguente danneggiamento di un'automobile in sosta. In particolare, se si distacca un elemento ornamentale della facciata la responsabilità può essere del condominio. Se crolla, invece, l'intero balcone, la responsabilità è del proprietario. A meno che il custode del bene, (il condominio o il condomino), non dimostrino che il distacco è conseguenza di un caso fortuito, ad esempio un terremoto o un fulmine che colpisce il balcone provocandone il crollo, in capo al custode ricade la responsabilità oggettiva del danno. In casi simili la persona che ha subito il danno può rivalersi contro il condominio o il condomino e ottenere un risarcimento.

### Responsabilità

In caso la responsabilità ricada sul condominio, sarà poi compito del condominio verificare se sussiste un'eventuale negligenza o inadempienza dell'amministratore e pretendere un rimborso.

La situazione potrebbe complicarsi se la parte lesa è direttamente un individuo, con il responsabile che potrebbe anche essere perseguito personalmente in sede penale per lesioni, omicidio colposo e altro, per violazione della posizione di garanzia che gli compete secondo l'articolo 40, comma 2, del Cp. L'amministratore, infatti, come recita l'articolo 1130 del Cc, è tenuto a «compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio», a maggior ragione se gli interventi rivestano carattere urgente, come nel caso di un cornicione pericolante. Per casi simili, dove anche una minima perdita di tempo può risultare decisiva, l'articolo 1135 del Cc consente al professionista di procedere direttamente con i lavori di manutenzione straordinaria senza l'autorizzazione dell'assemblea, che dovrà essere messa al corrente della decisione alla prima seduta utile.

Per evitare inutili rischi e garantire l'incolumità di condomini e soggetti terzi, l'amministratore deve agire tempestivamente, facendo transennare l'area pericolosa e mettendo in sicurezza la porzione di edificio pericolante. Va da sé che ciò non autorizza l'amministratore - che deve limitarsi al cosiddetto "intervento tampone" (finalizzato solo a rimuovere il pericolo) - a ordinare il rifacimento della facciata, senza preventiva delibera assembleare.

Il discorso cambia se a provocare il danno è una leggerezza del condomino. È il caso, ad esempio, del vaso di fiori posizionato sul davanzale del balcone che precipita sulla strada e colpisce un mezzo o una persona provocando danni più o meno gravi, con annesse responsabilità civili (danno cagionato da cose in custodia) e penali (getto pericoloso di cose), lesioni e altro.

La questione si complica nel caso in cui il regolamento condominiale vieti di posizionare vasi sui davanzali delle finestre: in tal caso a rischiare è anche l'amministratore, che avrebbe dovuto vigilare sul comportamento dei condomini e sull'osservanza del regolamento.

### Norme speciali

Vi sono, infine, norme speciali sulla responsabilità per la tutela degli impianti comuni: riscaldamento; ascensore; piscine; canne fumarie e altro che contemplano fattispecie tipiche di responsabilità.

Ed ancora, in caso di rottura di vetrate posizionate sulle parti comuni dell'edificio, possono esservi gravi conseguenze. La superfici vetrate condominiali devono garantire gli standard previsti dalla norma tecnica Uni 7697 «Criteri di sicurezza nelle applicazioni vetrarie» e, nello specifico, non provocare danni a persone in caso di rottura. Se ciò accade e un condomino o un soggetto estraneo allo stabile rimane ferito, prima di accertare l'eventuale responsabilità del condominio e dell'amministratore, occorre capire se sussisteva un obbligo dell'amministratore di intervenire.

Nel caso in cui a rompersi sia, ad esempio, il vetro originario di un palazzo d'epoca tutelato dal Dlgs 42/2004, l'amministratore non ha alcuna responsabilità. Occorre, infine, tenere conto del Dlgs 115/1995, primo provvedimento legislativo in Italia sulla sicurezza

dei prodotti (abrogato, ma i cui principi sono trasmigrati, in parte, nel Codice del consumo). In particolare, l'articolo 114 del Dlgs 206 del 2005 (Codice del Consumo) dispone che il produttore è responsabile del danno cagionato da difetti del suo prodotto, il che potrebbe comportare l'individuazione di altri soggetti responsabili.

Le responsabilità aumentano se all'interno dello stabile, alle dipendenze del condominio, siano impiegate persone con rapporto di lavoro subordinato (custode, portiere, giardiniere e altro). In questo caso, come previsto dal Testo unico sulla sicurezza sul lavoro (Dlgs 81/2008), l'amministratore è obbligato a mettere in sicurezza «le pareti trasparenti o traslucide, in particolare le pareti completamente vetrate» che «devono essere chiaramente segnalate e costituite da materiali di sicurezza fino all'altezza di 1 metro dal pavimento, ovvero essere separate dai posti di lavoro e dalle vie di circolazione succitate in modo tale che i lavoratori non possano entrare in contatto con le pareti, né rimanere feriti qualora esse vadano in frantumi».

## 3

## I casi risolti.

Come affrontare il rischio dei furti, gli infortuni e la gestione dei lavori

A cura di  
Marco Panzarella  
Matteo Rezzonico

### Pericolo ladri e ponteggio

Nei giorni scorsi ho subito un furto nel mio appartamento e dalla ricostruzione effettuata dalle forze dell'ordine è emerso che i ladri sono entrati dal ponteggio montato due mesi fa per il rifacimento della facciata dello stabile. Posso rivolgermi sul condominio o sulla ditta che ha eseguito i lavori e chiedere un risarcimento dei danni?

Nel caso in cui risulti che al momento del furto il ponteggio era incustodito, il condomino proprietario può rivalersi sul condomino e sulla ditta appaltatrice. Il primo è responsabile per la mancata vigilanza e custodia sulle parti comuni, mentre la ditta per non avere adottato le cautele idonee a impedire l'utilizzo anomalo del ponteggio, ad esempio, installando un sistema d'illuminazione notturna o un dispositivo di allarme. Condominio e impresa - e per essi le relative polizze assicurative che è bene pretendere siano sottoscritte - possono essere quindi condannate a risarcire il condomino e a riparare i danni.

### Infiltrazioni acqua e lastrico solare comune

Abito all'ultimo piano di un condominio e qualche giorno fa ho notato una macchia di umidità sul soffitto. Ho contattato l'amministratore di condominio per eseguire un sopralluogo sul lastrico solare di proprietà comune ed è stata accertata la presenza di un'infiltrazione. Chi paga i danni per riparare e tinteggiare il soffitto?

Trattandosi di lastrico solare condiviso, il condomino è tenuto a curarne la manutenzione ed è quindi responsabile di eventuali infiltrazioni d'acqua che danneggino le proprietà altrui. Nel caso in cui il lastrico solare fosse stato in uso esclusivo (o proprietà esclusiva) di un solo condomino, questi avrebbe pagato un terzo delle spese, con i restanti due terzi a carico del resto dei condòmini, ai quali il lastrico funge da copertura, salvo responsabilità specifiche dell'utente/proprietario o dell'amministratore.

### Infortunio provocato dalla luce scala guasta

Abito al terzo piano di un edificio condominiale e l'altro giorno mentre salivo sono caduto slogandomi la caviglia. Le scale erano al buio a causa di un guasto all'impianto elettrico non riparato dall'amministratore. Posso chiedere i danni e ottenere un risarcimento?

Per prima cosa è necessario che il danneggiato fornisca le prove di quanto accaduto. Spetterà quindi al giudice e, in particolare, al perito medico-legale valutare la compati-

bilità tra la caduta e le lesioni riportate dal condomino. In sede civile, del danno risponde il condomino, in quanto custode dell'edificio, che potrà poi rivalersi sull'amministratore, qualora questi non abbia adottato le misure necessarie per garantire la sicurezza all'interno dello stabile. In ogni caso - se stipulata - dovrebbe operare la garanzia della polizza globale fabbricati.

### Passante colpito da neve caduta dal tetto

Mentre camminavo in una via pubblica, sono stata colpita improvvisamente da un cumulo di neve proveniente dal tetto dell'edificio sovrastante, riportando la rottura degli occhiali e alcune escoriazioni al viso. A chi devo rivolgermi per ottenere un risarcimento dei danni?

Il soggetto a cui chiedere i danni è il condomino, che a norma dell'articolo 2051 del Codice civile è responsabile del «danno cagionato da cosa in custodia», a meno che non dimostri il caso fortuito. Ed infatti, il tetto è parte comune a norma dell'articolo 1117 del Codice civile.

### Condominio, lavori e responsabilità

Sono l'amministratore di un condominio e durante l'ultima assemblea sono stati deliberati i lavori di rifacimento del cortile interno, che adesso dovranno essere appaltati. In quanto amministratore sono responsabile di ciò che avverrà nel cantiere? Esiste un modo per tutelarmi in caso di infortuni o danni?

Qualora il condomino commissioni dei lavori edili o di ingegneria civile attraverso un contratto d'appalto, l'amministratore assume le vesti di committente e, di conseguenza, può essere corresponsabile di ciò che avviene all'interno del cantiere. Per evitare problemi, il professionista può nominare un responsabile dei lavori, su cui trasferire la responsabilità. Il committente è comunque tenuto a vigilare sull'operato del responsabile.

Ciò significa che è obbligato ad attenersi alle disposizioni contenute nel Testo unico per la sicurezza sul lavoro.

Se si dovessero verificare danni o infortuni, al pari dei progettisti e delle altre figure coinvolte, il condomino potrebbe anche essere ritenuto responsabile.

È quindi consigliabile - prima di affidare l'incarico - fare le opportune verifiche sull'impresa e i soggetti coinvolti, pretendendo che quantomeno impresa e professionista abbiano una solida assicurazione. Infine, se l'intervento è complesso, il condomino può nominare un responsabile dei lavori.

### Locazione e assicurazione

Di recente ho preso in affitto un appartamento arredato, al cui interno sono presenti suppellettili di pregio e pezzi di antiquariato. È possibile da inquilino stipulare un'assicurazione che mi metta al riparo da eventuali danni arrecati all'abitazione locata?

Il conduttore può sottoscrivere una polizza di responsabilità civile, la cosiddetta "Rc inquilino" a copertura dei danni causati all'abitazione, nonché a terze persone. L'articolo 1590 del Codice civile prevede, infatti, che «il conduttore deve restituire la cosa al locatore nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, in conformità della descrizione che ne sia stata fatta dalle parti, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto».

### Affari «danneggiati» dai lavori condominiali

Sono il gestore di un negozio di calzature preso in affitto, sito al piano terreno di un edificio condominiale dove, da circa due mesi, sono in corso i lavori di rifacimento alla facciata. Il ponteggio, purtroppo, è molto invadente e rende difficoltoso il transito dei pedoni, causando un danno economico alla mia attività. Posso chiedere un risarcimento danni al proprietario del locale?

L'articolo 1575 del Codice civile prevede che, oltre a consegnare al conduttore la cosa locata in buono stato di manutenzione, deve mantenerla in stato da servire all'uso convenuto e garantirne il pacifico godimento durante la locazione. Fermo il disposto degli articoli 1583 e 1584 del Codice civile, che consentono una riduzione dell'affitto se le riparazioni si sono protratte per oltre 20 giorni, qualora l'inquilino dimostri che il ponteggio ha creato un danno economico, può essere legittimato a chiedere anche risarcimento del danno subito.

### Se il committente è il singolo condomino

A breve dovrò ristrutturare in modo organico l'appartamento di mia proprietà con le opere che saranno svolte sia da un'impresa edile che da alcuni lavoratori autonomi, nello specifico elettricista ed idraulico. È necessario adottare qualche precauzione per proteggermi da possibili incidenti che potrebbero capitare durante i lavori?

In caso di ristrutturazione di una singola unità immobiliare, questa si trasforma in un cantiere e il condomino diviene committente.

4

**La tutela. La formula assicurativa viene stipulata dall'amministratore e copre da incendi e altri eventi pericolosi**

## «Polizza globale fabbricati», scudo contro i danni

**Marco Panzarella  
Matteo Rezzonico**

**P**er mettersi al riparo dai danni procurati ai condomini che vivono nello stabile o agli estranei, il condominio può stipulare un'assicurazione chiamata "polizza globale fabbricati". Nella sua forma base, la polizza copre i danni derivanti da incendi, esplosioni, scoppi e fulmini, acqua condotta e quelli arrecati a terzi (in genere dovuti agli oneri di custodia). Ma è possibile aggiungere altre "coperture" e renderla più completa: danni causati da eventi atmosferici (temporale), catastrofi naturali (terremoto), infortuni, nonché la tutela legale in caso di contenziosi. È anche possibile - in taluni casi - prevedere che la garanzia copra le proprietà esclusive. Ovviamente più sono le opzioni maggiore è il premio finale, cioè il costo da sostenere, che varia anche in rapporto all'età dello stabile: assicurare un palazzo più vecchio costa di più mentre per gli edifici recenti (costruiti negli ultimi 10-15 anni) sono previsti sconti e agevolazioni. Non solo. Occorre poi tenere conto della franchigia (è generalmente tanto più bassa), quanto maggiore è il premio. La polizza globale fabbricati è stipulata dall'amministratore di condominio, che procede senza il parere dell'assemblea solo se l'assicurazione è prevista dal regolamento condominiale di tipo contrattuale (il documento accettato da tutti i condomini proprietari al momento dell'acquisto delle unità immobiliari). In caso contrario, per il via libera è necessaria l'approvazione dell'assemblea, che delibera con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti che rappresentano almeno la metà del valore dell'edificio, vale a dire i 500 millesimi.

### **Responsabilità civile**

Cosa diversa è la polizza che l'amministratore può stipulare per la responsabilità civile del professioni-

sta, che può essere condizione della nomina. Il terzo comma dell'articolo 1129 del Cc, dispone infatti che «l'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condomini di una polizza individuale di responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato». Il comma successivo prevede, inoltre, che «l'amministratore è tenuto altresì ad adeguare i massimali della polizza se nel periodo del suo incarico l'assemblea delibera lavori straordinari. Tale adeguamento non deve essere inferiore all'importo di spesa deliberato e deve essere effettuato contestualmente all'inizio dei lavori. Nel caso in cui l'amministratore sia coperto da una polizza di responsabilità civile professionale generale per l'intera attività da lui svolta, tale polizza deve essere integrata con una dichiarazione dell'impresa di assicurazione che garantisca le condizioni previste dal periodo precedente per lo specifico condominio».

È chiaro che la sottoscrizione della polizza, il cui costo può essere interamente a carico dell'amministratore, oltre a tutelare il professionista rappresenta una forma di garanzia per i condomini.

### **Copertura singoli proprietari**

L'assicurazione del condominio e dell'amministratore non esclude che anche i singoli proprietari possano stipulare una polizza relativa alle loro proprietà esclusive. In generale, i contratti prevedono coperture per danni, anche involontari, provocati all'interno dell'immobile a terzi, ad altri familiari a lavoratori domestici, ma anche danni che si verificano all'esterno dell'edificio, come nel caso del vaso che precipita dal davanzale e danneggia un bene altrui.

La polizza "tipo" copre, inoltre, i danni provocati alla proprietà individuale o a terzi (comprese le parti comuni) da corto circuiti, incendi perdite di acqua condotta, eventi calamitosi, catastrofi naturali, furti e rapine (determinate compagnie offrono addirittura un risarcimento per gli oggetti preziosi rubati), mentre sono opzioni i servizi di assistenza in caso di guasti e il supporto legale qualora si verificano controversie giudiziali o extragiudiziali. La stipula della polizza è facoltativa, ma può succedere che il proprietario dell'immobile sia obbligato a sottoscriverla: ciò avviene quando si chiede un mutuo, con l'istituto di credito che vincola il finanziamento alla firma dell'assicurazione. Questa polizza è chiamata "scoppio e incendio" e per l'intera durata del finanziamento copre i danni provocati da incendi, fulmini, scariche di corrente, scoppi dovuti a fughe di gas e altro. Il proprietario dell'immobile può scegliere di pagarla in un'unica soluzione oppure accorpala alle rate del mutuo.

In caso di sinistro è necessaria la denuncia a norma dell'articolo 1913 del Cc.

### **GLOSSARIO**

#### **Polizza**

Per "polizza di assicurazione" si intende il documento che prova l'esistenza di un contratto di assicurazione. Le norme di riferimento per comprendere la natura della polizza e del contratto di assicurazione sono gli articoli 1882 e 1888 del Codice civile. Secondo quanto stabilito dall'articolo 1888 del Cc, inoltre, il contratto di assicurazione deve essere provato per iscritto. Il documento che ne attesta l'esistenza prende il nome di polizza. La polizza deve avere quindi forma scritta e deve riportare le firme di entrambe le parti.

#### **Mandato**

Secondo l'articolo 1703 del Cc, il mandato è quel contratto attraverso il quale una parte (ad esempio l'amministratore di condominio) si obbliga a compiere uno o più atti giuridici per conto dell'altra (il condominio). In ambito condominiale, dietro un corrispettivo, l'amministratore svolge la sua attività in rappresentanza dei condomini proprietari.

#### **Premio**

Il premio è la somma che il soggetto che sottoscrive la polizza deve versare all'assicuratore. Il costo dipende da più fattori e, in generale, è calcolato in base alla percentuale di rischio che il bene assicurato possa subire danni.

#### **Franchigia**

La franchigia è la cifra minima sotto la quale la compagnia assicuratrice non paga il danno. Solitamente la polizza non interviene per i guasti di piccola entità e dal costo contenuto come, ad esempio, il rubinetto che perde, la sostituzione di una piastrella rotta o il cambio di una semplice serratura.

#### **Massimale**

Il massimale è la cifra massima che la compagnia assicurativa riconosce al soggetto che ha stipulato la polizza. Di conseguenza, più elevato è il massimale maggiore sarà il costo dell'assicurazione.

#### **Caso fortuito**

Il caso fortuito è un evento naturale imprevedibile e indipendente dalla volontà umana. Si tratta di fatti straordinari (terremoti, fulmini, trombe d'aria) che escludono la colpevolezza del custode del bene coinvolto.

### **IL QUESITO**

**Un condominio ha sottoscritto una polizza a responsabilità civile. Al riguardo, però, il regolamento condominiale non dice nulla. Ignoti hanno danneggiato il basculante di un condominio e l'assicurazione ha rimborsato al condominio l'importo del danno, detratta la franchigia. L'amministratore ha poi rimborsato l'importo al condomino danneggiato. Le spese che l'amministratore chiede per avere seguito la pratica assicurativa e l'importo della franchigia devono essere addebitate esclusivamente al condomino danneggiato? O anche al resto dei condomini che, tuttavia, non hanno subito alcun danno?**

Salvo diversa pattuizione contenuta nel regolamento condominiale contrattuale, le porte basculanti dei box sono beni di proprietà esclusiva (e non parti comuni). Ove il danneggiamento della porta basculante di proprietà esclusiva da parte di terzi ignoti, rientri tra i beni oggetto della garanzia assicurativa - come sembrerebbe - la somma non rimborsata dall'assicurazione ricade sul condomino proprietario della porta. Quest'ultimo non può, dunque, pretendere che gli altri condomini si accollino la differenza tra la somma versata dalla compagnia di assicurazioni e l'ammontare del danno subito. Né può pretendere dagli altri condomini che si accollino le spese per lo svolgimento della pratica di rimborso assicurativo da parte dell'amministratore di condominio, sempre che quest'ultimo ne abbia diritto. Secondo un consolidato orientamento giurisprudenziale, infatti, salvo diversa pattuizione, l'attività dell'amministratore, connessa e indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali, deve ritenersi compresa, quanto al suo compenso, nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa di durata annuale e non deve, pertanto, essere retribuita a parte (Cassazione, sentenza 22313/2013). (Matteo Rezzonico)