



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Illustrissimi Signori Magistrati:

dott. Franco De Stefano - Presidente

dott. Pasquale Gianniti - Consigliere

dott. Marco Rossetti - Consigliere rel. ed est.

dott. Raffaele Rossi - Consigliere

dott. Giovanni Fanticini - Consigliere

ha pronunciato la seguente

Oggetto: assicurazione
danni - fabbricati
condominiali -
assicurazione della r.c.
del condominio -
interpretazione della
polizza - nullità della
sentenza per oscurità
della motivazione.

ORDINANZA

sul ricorso n. 3061/22 proposto da:

-) Condominio del fabbricato denominato **"Condominio [REDACTED]**
[REDACTED]", rappresentato dall'amministratore, difeso dagli avvocati
[REDACTED];

- ricorrente -

contro

-) **[REDACTED] s.p.a.**, in persona del legale rappresentante
pro tempore, domiciliato *ex lege* all'indirizzo PEC del proprio difensore,
difeso dall'avvocato **[REDACTED];**

- controricorrente -

nonché

-) **[REDACTED] s.r.l.;**

- intimata -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Milano 18 novembre 2021 n.
3387;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 16 aprile
2025 dal Consigliere relatore dott. Marco Rossetti.

FATTI DI CAUSA

1. Nel 2015 la società **[REDACTED] s.r.l.** convenne dinanzi al Tribunale di Pavia il
condominio del fabbricato sito a Pavia, via Longobardi n. 13, denominato
"Condominio **[REDACTED] [REDACTED]"** (d'ora innanzi, "il Condominio"),
esponendo che:





-) tra le porzioni comuni del fabbricato condominiale vi è un lastrico, il quale funge da copertura del sottostante immobile di proprietà dell'attrice;

-) a partire dal 2010 nel suddetto immobile si erano verificate ripetute infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico soprastante;

-) le infiltrazioni indussero il conduttore dell'immobile di proprietà della società attrice a recedere dal contratto;

-) un accertamento tecnico preventivo richiesto dalla [REDACTED] aveva accertato l'esistenza delle infiltrazioni e la loro derivazione da un difetto di impermeabilizzazione del piano di calpestio di proprietà condominiale.

Concluse, pertanto, chiedendo la condanna del condominio al risarcimento del danno ed all'eliminazione della sua causa.

2. Il Condominio si costituì e, oltre a contestare la propria responsabilità, allegò di avere stipulato con la società [REDACTED] s.p.a. una polizza di assicurazione a copertura *"tanto dei danni riportati dal fabbricato, quanto di quelli cagionati a terzi, inclusi gli altri Condomini"*. Di conseguenza chiamò in causa la suddetta società, alla quale chiese:

- a) il rimborso delle spese di impermeabilizzazione già sostenute;
- b) di essere manlevata dalle pretese della [REDACTED].

3. La [REDACTED] si costituì, negando di essere tenuta al pagamento dell'indennizzo.

La società assicuratrice eccepì che:

a) il contratto stipulato dal Condominio copriva i "danni al fabbricato" causati da rottura di tubazioni o impianti, mentre nel caso di specie il danno era stato causato da un difetto di impermeabilizzazione;

b) il Condominio non aveva rispettato il termine di tre giorni contrattualmente previsto per la denuncia di sinistro;

c) l'assicuratore non poteva garantire il condominio *"per i danni che questi ha provocato a terzi per l'omessa custodia e/o l'omessa manutenzione del fabbricato. Né può intervenire per ripristinare l'immobile condominiale quando questo patisce pregiudizi per non essere stato*





correttamente preservato nel tempo" (così la comparsa di costituzione della [REDACTED] p. 8-9).

4. Con sentenza 17.10.2019 n. 1567 il Tribunale di Pavia accolse la domanda principale e rigettò la domanda formulata dal condominio nei confronti dell'assicuratore.

Il Tribunale (senza distinguere tra garanzia per i danni e garanzia della responsabilità civile) osservò che il danno era derivato da infiltrazioni dovute ad un difetto di impermeabilizzazione, non da rottura accidentale di tubazioni o di impianti del fabbricato; che tale rischio non era oggetto di copertura assicurativa; che infondata era l'interpretazione del contratto invocata dal Condominio, il quale pretendeva di includere nel significato del lemma "impianti" anche l'impermeabilizzazione del lastrico. Infatti, il contratto definiva "impianti" gli "*impianti idrici, termici, elettrici ed elettronici, di condizionamento, ascensori, montacarichi, antenne*".

La sentenza fu appellata su questo punto dal Condominio.

5. Con sentenza 18.11.2021 n. 3387 la Corte d'appello di Milano ha rigettato il gravame proposto dal Condominio nei confronti della [REDACTED]

La Corte d'appello ha ritenuto che:

-) corretta fu l'interpretazione che il Tribunale diede della clausola contrattuale 3.1, la quale limitava l'indennizzabilità dei danni al fabbricato ai soli guasti causati da rottura di tubazioni o di impianti;

-) non era operante la clausola 5.1, la quale copriva i danni al fabbricato causati da "eventi eccezionali", in quanto il danno era stato causato da un difetto di impermeabilizzazione e le abbondanti piogge pur registrate su Pavia nel luglio del 2014 non furono esse la causa del guasto;

-) infine, non era invocabile dal Condominio la copertura per il rischio di responsabilità civile per danni causati ai condòmini; su tale punto la sentenza così motiva: "*la norma [contrattuale sulla copertura della r.c. del condominio] va letta ed interpretata anche alla luce di quanto dispone il successivo art. 11 che prevede espressamente sia che i condomini sono considerati terzi, sia che "sono esclusi dall'assicurazione di responsabilità*





civile i danni che sono indennizzabili in base alle garanzie relative ai danni al fabbricato". Non è quindi norma di carattere generale e non può essere estesa alla fattispecie in esame".

6. La sentenza d'appello è stata impugnata per Cassazione dal Condominio con ricorso fondato su due motivi, notificato anche alla [REDACTED].

La [REDACTED] ha resistito con controricorso.

Ambo le parti hanno depositato memoria.

La [REDACTED] non ha svolto difesa.

Il Collegio ha disposto il deposito della motivazione nel termine di cui all'art. 380 bis, secondo comma, c.p.c..

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo di ricorso.

Col primo motivo è denunciata la nullità della sentenza d'appello, perché sorretta da una motivazione soltanto apparente.

La parte ricorrente sostiene che la motivazione con la quale la Corte d'appello ha rigettato la domanda di copertura del rischio di responsabilità civile non è intelligibile.

1.1. Il motivo è fondato.

Il Condominio di via [REDACTED] è stato convenuto in giudizio da un condòmino (la [REDACTED]), che chiese di essere risarcito dei danni a lui provocati da una porzione del fabbricato di proprietà comune.

Il condominio ha allegato di avere stipulato una polizza a copertura (anche) del rischio di responsabilità civile e chiesto la condanna dell'assicuratore alla manleva.

Dunque, alla Corte d'appello si chiedeva di stabilire se il contratto coprisse o non coprisse la responsabilità civile del condominio verso i condòmini, derivante da un difetto di impermeabilizzazione d'un lastrico condominiale.

1.2. A tal fine la Corte d'appello ha (correttamente) preso in esame due clausole del contratto, la clausola n. 10 e la clausola n. 11.



La clausola n. 10 descriveva il rischio assicurato e stabiliva che l'assicuratore si obbligava a tenere indenne il condominio, nei limiti del massimale, *"delle somme che egli, nella sua qualità di proprietario del fabbricato assicurato e conduttore delle parti comuni, sia tenuto a corrispondere quale civilmente responsabile (...) a titolo di risarcimento di danni involontariamente cagionati a terzi (...)"*.

La clausola n. 11 chiariva la prima stabilendo che:

- a) ai fini della copertura di responsabilità civile *"i condòmini sono considerati terzi"* (enfasi aggiunta);
- b) la copertura per la responsabilità civile non copriva i danni *"che siano indennizzabili in base alle garanzie relative ai danni al fabbricato"*.

1.3. Si tratta - lo si rileva *incidenter tantum*, anche al fine di prevenire ulteriore contenzioso tra le parti - di previsioni usuali nell'assicurazione di fabbricati.

La previsione *sub* (a) ha la funzione di estendere la copertura della responsabilità del condominio ai danni arrecati alle proprietà individuali dei singoli condòmini. Questi ultimi, infatti, oltre che titolari delle rispettive proprietà esclusive, sono anche comproprietari del fabbricato e come tali corresponsabili dei danni da questo causati. Nel caso di danni causati dalle parti comuni alle proprietà private, pertanto, essi assumerebbero contemporaneamente la veste di corresponsabili e danneggiati: e poiché il danno causato a se stessi non è un danno in senso giuridico, è solo grazie alla suddetta clausola che il Condominio può beneficiare della copertura contro uno dei rischi più frequenti, ovvero quello di dover risarcire il danno arrecato alle proprietà individuali.

La previsione *sub* (b) ha la funzione di evitare duplicazioni di partite indennitarie. È prassi commerciale, infatti, che l'assicurazione dei fabbricati copra i danni da incendio ed eventi atmosferici quale che sia la porzione di fabbricato colpita: di proprietà individuale o condominiale. La clausola *sub* (b), pertanto, evita che per il medesimo rischio (avverato) la copertura possa essere invocata dapprima dal singolo proprietario a titolo di





assicurazione danni e, poi, dal condominio a titolo di assicurazione della responsabilità civile.

1.4. Orbene, a fronte di questi (consueti) patti, la Corte d'appello ha rigettato la domanda di garanzia formulata dal Condominio così motivando: *"la norma [contrattuale sulla copertura della r.c. del condominio] va letta ed interpretata anche alla luce di quanto dispone il successivo art. 11 che prevede espressamente sia che i condòmini sono considerati terzi, sia che 'sono esclusi dall'assicurazione di responsabilità civile i danni che sono indennizzabili in base alle garanzie relative ai danni al fabbricato'. Non è quindi norma di carattere generale e non può essere estesa alla fattispecie in esame".*

1.5. Questa Corte, nonostante le molte letture, si arrende all'impossibilità di trovare un senso compiuto nella suddetta motivazione. Infatti:

-) che la clausola 10 del contratto vada letta alla luce della successiva clausola 11 è ovvio, ma ciò non spiega perché le due clausole impedirebbero al Condominio di beneficiare della copertura prevista per la responsabilità civile;

-) la clausola 11, considerando "terzi" i singoli condòmini, è una clausola che *amplia il rischio coperto*, anziché ridurlo (e la [redacted] era, a quanto consta, un condòmino): dunque non si comprende perché mai una clausola ampliativa del rischio assicurato dovrebbe condurre ad un rigetto della domanda;

-) l'affermazione per cui la clausola n. 10 *"non è (...) norma di carattere generale e non può essere estesa alla fattispecie in esame"*, infine, risulta a questa Corte incomprensibile. La "fattispecie in esame" è quella d'un condominio che ha arrecato danno ad un condòmino; il contratto copriva la responsabilità del condominio per i danni ai condòmini; imperscrutabile resta il motivo per il quale l'art. 10 non debba *"coprire la fattispecie in esame"*.





1.6. Beninteso, non spetta a questa Corte stabilire se il rischio in questione fosse coperto dalla polizza e come debba interpretarsi il contratto: sarà invece compito del Giudice di rinvio tornare ad esaminare l'appello proposto dal Condominio, sanando il vizio motivazionale ravvisato nei §§ precedenti.

2. Il secondo motivo di ricorso.

Col secondo motivo è denunciata la violazione degli artt. 1366 e 1370 c.c.. Nell'illustrazione del motivo si deduce che erroneamente la Corte d'appello ha interpretato il contratto nel senso di escludere la copertura per la r.c. del condominio con riferimento ai danni causati ai singoli condòmini.

2.1. Il motivo resta assorbito dall'accoglimento del primo.

3. Le spese del presente giudizio di legittimità saranno liquidate dal giudice del rinvio.

P. q. m.

(-) accoglie il primo motivo di ricorso; dichiara assorbito il secondo; cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia la causa alla Corte d'appello di Milano, in diversa composizione, cui demanda di provvedere anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione civile della Corte di cassazione, addì 16 aprile 2025.

Il Presidente
(*Franco De Stefano*)

