



IL COLLEGIO

composto da:

CONCETTA BRESCIA MORRA	Presidente
ENRICO CAMILLERI	Membro scelto dall'IVASS
MARIA ANNUNZIATA ASTONE	Membro scelta dall'IVASS
ROSARIA LIMONCIELLO	Componente designata dalle imprese di assicurazione
BARTOLOMEO FRANCESCO GRIPPO	Componente designato dai clienti consumatori

Relatore ENRICO CAMILLERI

Riunione del 07/05/2026

FATTO

Con ricorso all'Arbitro Assicurativo del 22 gennaio 2026 (e reclamo presentato il 23 marzo 2025), il ricorrente dichiarava di essere contraente di una polizza casa multirischi, comprensiva di Garanzia Tutela legale, di durata annuale (dal 19 aprile 2024 al 19 aprile 2025). Ciò premesso, affermava essere insorta, durante la vigenza di tale polizza, una controversia in ambito condominiale relativa alla mancata esecuzione di interventi urgenti di bonifica del sottotetto dello stabile condominiale.

In particolare, durante l'anno 2023, essendo stata segnalata la presenza di piccioni nel vano di proprietà comune, si era deciso di affrontare il problema esclusivamente in chiave preventiva, conferendo all'amministratore di condominio l'incarico di richiedere preventivi per l'installazione di dissuasori anti-volatili. Con comunicazione del 31 maggio 2024, tuttavia, l'amministratore condominiale dichiarava la sussistenza di una "grave situazione igienico-sanitaria" connessa alla diffusa presenza di zecche nel sottotetto, qualificando l'intervento di bonifica come urgente.



Seguiva una richiesta congiunta di una parte soltanto dei condomini - non preceduta né seguita da specifica deliberazione assembleare con il rispetto dei relativi *quorum* - sulla base della quale l'amministratore di condominio sospendeva l'esecuzione dei lavori di bonifica, così però incorrendo – a giudizio del ricorrente - in violazione dei poteri-doveri di cui all'art. 1135, comma 2, cod. civ. Di qui l'instaurazione di un contenzioso per il quale il ricorrente si avvaleva di assistenza legale, sostenendo spese per consulenza, attività stragiudiziale e procedura di mediazione obbligatoria; spese delle quali richiedeva quindi il rimborso all'impresa, in forza della citata polizza.

L'impresa negava tuttavia l'operatività della Garanzia Tutela legale, ritenendo che il sinistro si fosse verificato in epoca precedente alla stipula della polizza.

In data 23 marzo 2025, pertanto, il ricorrente inoltrava reclamo all'impresa, contestando il precedente diniego di copertura, lamentando la *mala gestio* e il ritardo della compagnia nella definizione del sinistro e censurando un'interpretazione del contratto di assicurazione a suo dire confliggente con i principi giurisprudenziali in materia di *interpretatio contra stipulatorem* (art. 1370 cod. civ.) e con il principio di legittimo affidamento.

Essendo stato riscontrato negativamente il reclamo, da parte dell'impresa, il ricorrente chiedeva quindi all'Arbitro di accertare e dichiarare l'operatività della polizza e, conseguentemente, di dichiarare illegittimo il diniego di copertura, condannando l'impresa al rimborso delle spese legali sostenute, pari ad euro 2.817,32, e ad ogni ulteriore onere conseguente all'inadempimento della compagnia.

Regolarmente costituitasi, l'impresa contestava la ricostruzione dei fatti rappresentata nel ricorso, sostenendo che la questione condominiale per la quale il ricorrente aveva richiesto l'assistenza difensiva fosse insorta in un periodo antecedente alla stipula del contratto, avvenuta in data 19 aprile 2024. Invero, l'impresa affermava che la diffusa presenza di piccioni e guano nel sottotetto condominiale era già stata oggetto di discussione dell'assemblea dei condomini nell'ottobre 2023, quando era stato dato incarico all'amministratore di reperire preventivi per l'installazione di dissuasori; che tale incarico non era stato eseguito e che, per l'appunto, la relativa omissione configurasse il primo inadempimento e il momento genetico della controversia condominiale. Dunque, secondo parte resistente, l'aggravamento della situazione igienico sanitaria dell'edificio condominiale e la successiva inerzia dell'amministratore costituivano una mera prosecuzione della condotta inadempiente, la cui origine, come sopra precisato, risale ad ottobre 2023, precedentemente alla conclusione del contratto.

Relativamente al merito della controversia, l'impresa eccepeva l'infondatezza delle domande avanzate nel ricorso, sostenendo:

- che la polizza oggetto del ricorso non potesse operare, risalendo l'inerzia colpevole dell'amministratore di condominio all'ottobre 2023, dunque a ben prima della stipula del contratto di assicurazione;
- in subordine che, ove pure si fosse aderito alla ricostruzione fattuale operata dal ricorrente, avrebbe comunque dovuto trovare applicazione l'art. 8.4 delle Condizioni di assicurazione (CGA), a mente del quale, per le controversie di natura contrattuale (come quella relativa all'inadempimento del mandato dell'amministratore di condominio), è fissato un periodo di carenza pari a 90 giorni dalla conclusione del contratto (specificamente, dal 19 aprile 2024 al 19 luglio 2024);



- che anche a voler ritenere il sinistro insorto in vigenza di polizza, il ricorrente fosse in ogni caso decaduto dal diritto all'indennizzo, stante la violazione degli obblighi di denuncia entro 5 giorni, di cui all'art. 6.1 CGA, e di autorizzazione preventiva, di cui all'art. 6.3 CGA, dallo stesso mai richiesta né ottenuta;
- che il ricorrente avesse violato anche l'art. 9.3 CGA, avendo omesso di comunicare l'aggravamento del rischio di salubrità dell'immobile assicurato, stipulando la polizza quando il rischio si era già aggravato ad un livello tale da rendere imminente il contenzioso, in conflitto, altresì, con il generico obbligo di buona fede nella fase delle trattative precontrattuali.

L'impresa concludeva dunque chiedendo il rigetto del ricorso, in quanto infondato in fatto ed in diritto.

Il ricorrente trasmetteva una comunicazione tramite il Portale per la presentazione dei ricorsi (c.d. "richiesta di supporto"), in data 1° aprile 2026, dopo la scadenza del termine perentorio per le repliche, chiedendo di poter depositare una memoria integrativa, al fine di contestare quanto affermato dall'impresa nelle controdeduzioni.

DIRITTO

La controversia sottoposta alla cognizione del Collegio concerne l'accertamento del diritto del ricorrente a ricevere l'indennizzo corrispondente alla Garanzia Tutela legale, prevista nell'ambito di una polizza casa multirischi, l'eventuale conseguente condanna dell'impresa al rimborso delle spese legali sostenute dal ricorrente (pari ad euro 2.817,32) nonché al pagamento di ogni ulteriore onere conseguente al proprio inadempimento e alla *mala gestio* nella definizione del sinistro.

Rilievo preliminare assume intanto la questione della ammissibilità o meno della richiesta di rimessione in termini per il deposito delle repliche, avanzata da parte ricorrente con richiesta di supporto del 1° aprile 2024, adducendo motivi lavorativi.

Detto che il termine per il caricamento delle repliche è scaduto il giorno 26 marzo 2026 e che la comunicazione di avvio del procedimento è stata inoltrata al ricorrente in data 1° aprile 2026, l'istanza di parte ricorrente non può essere accolta.

Ai sensi dell'art. 10, commi 2 e 3, del D.M. 6 novembre 2024, n. 215 del Ministero delle Imprese e del *Made in Italy* (d'ora in avanti, Decreto), "La segreteria tecnica trasmette entro cinque giorni la memoria al ricorrente che, entro venti giorni dalla ricezione, può inoltrare memoria di replica, da trasmettersi a cura della segreteria tecnica all'impresa e all'intermediario entro il termine di cinque giorni. Entro venti giorni dalla ricezione questi ultimi possono presentare memoria di controreplica. Con le memorie di replica e controreplica non possono essere proposte domande nuove o nuove eccezioni procedurali e di merito sulle circostanze del ricorso non contestate con la memoria di controdeduzione. I termini del presente articolo sono perentori."

D'altra parte, è pur vero che costituisce regola generale del processo civile quella, recata dall'art. 153, comma 2, cod. proc. civ., secondo cui "[...] La parte che dimostra di essere incorsa in scadenze per causa ad essa non imputabile può chiedere al giudice di essere rimessa in termini. Il giudice provvede a norma dell'articolo 294, secondo e terzo comma". Nel caso di specie, tuttavia, nessuno specifico riscontro – di là del generico addurre "motivi lavorativi" - parte ricorrente ha fornito, ai fini dell'apprezzamento della non imputabilità della



decadenza in cui è incorsa, donde appunto la non accoglibilità della sua istanza di rimessione in termini.

Volgendo al merito del ricorso, incontroverso essendo tra le parti che in data 19 aprile 2024 esse abbiano perfezionato una polizza casa multirischi, comprensiva anche della “Garanzia tutela legale”, centrale risulta la individuazione del sinistro rientrante o meno nella copertura assicurativa.

Ed invero, ai sensi dell’art. 2.1 delle CGA Tutela legale (pagg. 3 e 4), la tutela legale di cui alla polizza implica, per le “controversie che coinvolgono l’Assicurato”, il rimborso delle spese legali, tra le quali quelle “per l’intervento di un legale” nonché “le indennità spettanti all’Organismo di mediazione nei casi previsti dall’art. 5 comma 1 D.Lgs. 28/10 (Mediazione Obbligatoria) e successive modifiche”. Il successivo art. 8.4 delle CGA, sempre relativamente alla Garanzia Tutela legale, precisa poi che “L’insorgenza del sinistro coincide con il momento in cui si verifica la violazione, anche presunta, di una norma di legge o di contratto. Qualora tale violazione si protragga attraverso più atti successivi, il sinistro stesso si considera avvenuto nel momento in cui sarebbe stato posto in essere il primo atto” (cfr. pagg. 15 e 16 CGA).

Ebbene, mentre il ricorrente sostiene che il sinistro si sarebbe verificato in data 13 giugno 2024 e precisamente allorché, dando seguito ad una semplice comunicazione di alcuni condomini, l’amministratore avrebbe deciso di sospendere l’esecuzione dei lavori di bonifica che pure aveva dichiarato urgenti con comunicazione di pochi giorni precedente (*e-mail* del 31 maggio 2024), l’impresa reputa invece che la violazione lamentata risiederebbe nella “mancata assunzione nel 2023 delle misure che avrebbero eliminato/ridotto ampiamente il danno che invece si è amplificato rendendo poi urgente l’intervento, ulteriormente e colpevolmente sospeso a causa dei condomini dissenzienti”.

Più precisamente, a giudizio dell’impresa, l’insorgenza del sinistro andrebbe collocata immediatamente dopo l’assemblea condominiale del 26 ottobre 2023, durante la quale è stato conferito all’amministratore di condominio l’incarico di reperire preventivi ai fini dell’installazione di dissuasori anti-volatile, donde la sua anteriorità alla sottoscrizione polizza del 19 aprile 2024, peraltro espressamente priva di efficacia retroattiva (ex art. 8.1a delle CGA).

Come noto, ai fini della individuazione del momento genetico del sinistro nelle polizze tutela legale, simili a quella oggetto del presente ricorso, la giurisprudenza di merito ha specificato come “ciò che rileva ai fini dell’operatività della Polizza è la conoscenza [...] di un evento che integri anche solo una presunta violazione” (cfr. Tribunale Aosta, Sent., 30/10/2023, n. 317). Ad avviso del Collegio, anche laddove si valorizzasse, quale inadempimento dei doveri propri dell’ufficio, l’omesso svolgimento, da parte dell’amministratore, dei compiti demandatigli dall’assemblea condominiale e, nella specie, la mancata acquisizione dei preventivi relativi alla installazione di dispositivi dissuasori, non sarebbe comunque possibile scorgervi la violazione che ha poi dato luogo al contenzioso per il quale il ricorrente ha invocato la tutela legale. La segnalata condotta omissiva integrerebbe infatti sì una violazione, oltre che delle regole generali sul mandato, altresì del dovere di eseguire le deliberazioni assembleari, recato dall’art. 1130, comma 1, n. 1, cod. civ., e possibilmente anche di quello di “compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell’edificio” (art. 1130, comma 1, n. 4, cod. civ.), ma la relazione con il contenzioso poi insorto intorno alla



omessa bonifica urgente dei luoghi interessati dalla presenza dei piccioni apparirebbe, sotto il profilo del nesso di causalità, a tal punto forzata ed indiretta da risultare implausibile.

Diversa valutazione si impone invece in merito alla distinta e successiva condotta dell'amministratore il quale, ad onta delle ragioni di urgenza esposte ai condomini con la nota/mail del 31 maggio 2024, avrebbe poi inopinatamente omesso di eseguire i lavori di bonifica nel sottotetto condominiale. Non solo ricorre anche in tal caso una violazione dei doveri propri del rapporto mandato, nonché di specifici doveri *ex lege* quali, segnatamente, quello di ordinare lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere di urgenza, desumibile in via interpretativa dal tenore dell'art. 1135, comma 2, ma una violazione essa si eziologicamente connessa in via immediata e diretta al successivo avvio del contenzioso. Tanto premesso, dovendosi fare risalire quanto meno già al 13 giugno 2024 - data della missiva di alcuni condomini, diretta ad ottenere il rinvio della parte più onerosa dei previsti interventi urgenti - il momento a partire dal quale l'amministratore ha intrapreso la propria condotta inadempiente di doveri contrattuali e di legge, nel mentre è ben possibile far capo alla cornice della polizza sottoscritta il 19 aprile 2024, gli è che questa stessa impone di negare ogni spettanza a favore del ricorrente.

Ai sensi, infatti, dell'art. 8.4 delle CGA, la copertura assicurativa opera esclusivamente per i sinistri verificatisi dopo il periodo di carenza, pari a 90 giorni per le controversie contrattuali. Essendo quella poi insorta con l'amministratore una controversia indubbiamente vertente sul corretto adempimento, da parte di questi, dei doveri contrattuali gravanti a suo carico, e risultando altresì la violazione contestata da collocare entro il periodo di Carenza della garanzia invocata (Garanzia tutela legale), la domanda principale del ricorrente non può essere accolta e tanto determina altresì l'assorbimento di ogni altra domanda, eccezione o difesa.

PER QUESTI MOTIVI

Il Collegio non accoglie il ricorso.

La Presidente

Firmato digitalmente da
CONCETTA BRESCIA MORRA