



IL COLLEGIO

composto da:

GIOVANNI STELLA	Presidente
ENRICO CAMILLERI	Membro scelto dall'IVASS
GIOVANNI MARIA BERTI DE MARINIS	Membro scelto dall'IVASS
FRANCESCO ALESSANDRO MAGNI	Componente designato dalle imprese di assicurazione
STEFANO CHERTI	Componente designato dai clienti consumatori

Relatore GIOVANNI MARIA BERTI DE MARINIS

Riunione del 14/05/2026

FATTO

Con ricorso inoltrato in data 14 febbraio 2026 (reclamo presentato il 5 gennaio 2026), il ricorrente riferisce di aver subito danni derivanti dall'allagamento di una cantina di sua proprietà avvenuto in data 21 agosto 2025 a causa di un rigurgito di acque nere provenienti da un pozzetto condominiale. La cantina risultava coperta da una polizza danni stipulata dallo stesso Condominio - nella persona amministratore *p.t.* - al quale l'attuale ricorrente aveva comunicato l'avvenuto allagamento con PEC del 28 agosto 2025. L'amministratore di condominio, sulla scorta di tale comunicazione, aveva quindi aperto il sinistro nei confronti dell'impresa.

Il ricorrente sostiene l'illegittimità del diniego comunicatigli dall'impresa che si rendeva indisponibile a coprire il suddetto evento. Sottolineava, in particolare, l'errata indicazione da parte dell'impresa della data del sinistro che era stata erroneamente indicata nel 5 settembre 2025 in luogo del 21 agosto 2025. Lamentava, inoltre, l'inadeguatezza delle modalità di esecuzione della perizia che era svolta a distanza tramite collegamento video e senza



effettuare sopralluoghi volti ad ispezionare i punti tecnici rilevanti (pozzetti, sifoni, caditoie, pendenze), nonché l'erroneità della ricostruzione dei fatti formulata dall'impresa secondo la quale l'evento doveva essere causalmente ricondotto ad un accumulo esterno di acqua e non ad una occlusione delle tubature.

Sulla scorta di tali dati il ricorrente, in primo luogo, contesta le conclusioni dell'impresa che aveva escluso l'indennizzabilità del sinistro tanto sulla scorta dell'errata ricostruzione temporale degli eventi ribadendo, invece, l'applicabilità al caso di specie dell'art. 3.2.4. delle Condizioni Generali di Assicurazione (di seguito CGA), il quale includerebbe in copertura i danni materiali e diretti generati da "*Occlusione e rigurgito di condutture*". Il ricorrente insiste, quindi, nel domandare la condanna dell'impresa alla rettifica della data dell'evento ed alla riapertura dell'istruttoria; a riconoscere nel caso di specie l'operatività della copertura per "*Occlusione e rigurgito condutture*" e, per l'effetto, chiede che gli venga riconosciuto il suo diritto ad ottenere la liquidazione dell'indennizzo corrispondente.

Nelle controdeduzioni l'impresa solleva, in primo luogo il difetto di legittimazione attiva del ricorrente ai sensi dell'art. 1.16 delle CGA, il quale prevede che i diritti derivanti dal contratto possano essere esercitati esclusivamente dal Condominio contraente, nella persona dell'amministratore *pro-tempore*, e non dai singoli condomini. Chiarisce, poi, che il sinistro era stato comunicato dall'amministratore il 9 settembre 2025 e, sulla scorta di ciò, era stato aperto il sinistro con conferimento dell'incarico peritale. La relazione di perizia del 24 ottobre 2025 avrebbe, quindi, accertato che l'allagamento delle cantine sarebbe derivato da accumulo di acqua piovana nel cortile e non da rottura o occlusione di condutture. Il perito avrebbe inoltre confermato, in una comunicazione separata, l'assenza di elementi atti ad attestare la presenza di occlusioni.

L'impresa riferisce poi che, in data 28 ottobre 2025, aveva comunicato tali esiti all'amministratore di condominio e che, successivamente, il ricorrente aveva inviato comunicazioni, fotografie e una fattura datata 25 agosto 2025 emessa da una ditta specializzata avente ad oggetto il compimento di opere di "*disincrostazione e lavaggio gruppi sifoni centrali uscita stradale*" che però, secondo l'impresa, non avrebbero ad oggetto attività di disocclusione delle tubature. L'impresa precisa di aver inoltrato tale documentazione al perito, il quale, sentito l'amministratore, avrebbe confermato che l'intervento eseguito il 25 agosto 2025 era conseguente a un ritorno di acqua dalla fogna comunale e non, al contrario, alla presenza di occlusioni del tratto ispezionato. Infine, l'impresa ribadisce di aver sempre avuto un atteggiamento collaborativo e che, quindi, non sarebbe incorsa in *mala gestio* del sinistro, atteso che la pratica venne più volte attenzionata sia dal perito che dal liquidatore.

In sede di repliche il ricorrente contestava la posizione dell'impresa in merito alla propria legittimazione ad agire ribadendo le sollevate carenze istruttorie nella fase di liquidazione del sinistro e la riconducibilità dei danni a fenomeni di occlusione delle tubature. Sostiene, infatti, di aver dato prova della possibilità di includere i danni lamentati all'interno delle coperture assicurative previste dalla polizza e che, al contrario, l'impresa non avrebbe fornito prove sufficienti a supporto del diniego di copertura. Conferma, poi, che gli interventi



tecniche e gli elementi documentali prodotti risultavano compatibili con eventi rientranti all'interno della garanzia "Occlusione e rigurgito condutture".

In sede di controrepliche l'impresa, a seguito della ricezione della memoria di replica del ricorrente, evidenzia di aver rettificato la data del sinistro al 21 agosto 2025 come da indicazioni del ricorrente sottolineando, però, che la pratica relativa al sinistro era stata aperta su denuncia dall'amministratore di condominio che, in quanto rappresentante del soggetto contraente, rimarrebbe l'unico legittimato ad attivare le coperture dedotte in polizza. Riguardo alla perizia, l'impresa ribadisce di aver conferito l'incarico peritale ad un professionista indipendente e qualificato e che le conclusioni sulla non indennizzabilità del sinistro erano state dallo stesso formulate valutando complessivamente la documentazione e le interlocuzioni intercorse con il liquidatore, l'amministratore di condominio e lo stesso ricorrente pervenendo, quindi, alla conclusione che l'allagamento fosse dipeso dall'accumulo esterno di acqua piovana e non da un'ostruzione delle tubature. Nega, pertanto, che vi fosse stata una gestione poco diligente del sinistro sottolineando la mancanza di prova da parte del ricorrente in relazione alle cause del danno ed alla sua eventuale riconducibilità all'invocata copertura assicurativa.

DIRITTO

Appare in primo luogo da analizzare l'eccezione di difetto di legittimazione attiva del ricorrente sollevata da parte dell'impresa. Ai sensi dell'art. 1.16 delle CGA, infatti, *"Le azioni, le ragioni e i diritti nascenti dalla Polizza possono essere esercitati solo dal Contraente e dalla società. Spetta al Contraente compiere gli atti necessari all'accertamento e alla liquidazione dei danni. L'accertamento e la liquidazione dei danni sono vincolanti anche per l'assicurato, che non può impugnarli. L'indennizzo liquidato non può essere pagato se non nei confronti o col consenso dei titolari dell'interesse assicurato"*. Sulla validità di tali clausole si rinviene, attualmente, un contrasto giurisprudenziale che oscilla fra un orientamento più datato favorevole a considerare valida la clausola che limita al contraente l'esercizio dei diritti stabiliti dalla polizza (Cass. civ., sez. III, 20 febbraio 2009, n. 4245), ed una seconda e più recente impostazione secondo la quale, ove la polizza assuma le sembianze dell'assicurazione per conto altrui, risulti illegittima la limitazione negoziale della legittimazione ad agire dei soggetti che, in quanto portatori dei rischi coperti all'interno della polizza, risultino qualificabili quali assicurati. Ai sensi dell'art. 1981, comma 2, cod. civ., infatti, i diritti derivanti dal contratto di assicurazione per conto altrui spettano all'assicurato ed il contraente non può farli valere senza aver previamente acquisito il consenso espresso del primo. Sulla scorta di ciò, un recente orientamento giurisprudenziale ha quindi affermato che *"Nell'assicurazione contro i danni per conto altrui è nulla la clausola che attribuisce al solo contraente - e non anche all'assicurato - la facoltà di partecipare alle operazioni di stima del danno e liquidazione dell'indennizzo ed il diritto di agire in giudizio per ottenerne il pagamento, atteso che, stante l'intrinseca natura indennitaria del contratto di assicurazione contro i danni, non è consentito sciogliere il vincolo tra titolarità dell'interesse contrario all'avverarsi del rischio e qualità di assicurato, elevato dalla legge (art. 1904 c.c.) ad elemento costitutivo dell'operazione assicurativa"* (Cass. civ., sez. III, 17 giugno 2025, n. 16212). Secondo tale impostazione, quindi, l'art. 1981, comma 2, cod. civ. sarebbe inderogabile negozialmente dando particolare rilievo all'interesse dell'assicurato al



risarcimento del danno previsto dall'art. 1904 cod. civ. Seguendo tale preferibile interpretazione si determina un legame inscindibile ed inderogabile fra qualità di creditore dell'obbligazione nascente dal contratto di assicurazione e quella di assicurato. La natura indennitaria che caratterizza i contratti del ramo danni impone di legare la legittimazione a far valere i diritti contrattuali proprio al soggetto titolare dell'interesse contrario all'avverarsi del rischio dedotto nel contratto. Da ciò deriva la nullità, da dichiarare *incidenter tantum*, delle clausole negoziali che derogano a tali principi generali che innervano i contratti assicurativi del ramo danni (si veda, pure, Cass. civ., sez. III, 23 giugno 2025, n. 16787).

Bisogna quindi verificare se la polizza in parola rientri all'interno della definizione di contratto di assicurazione per conto altrui. Già il tenore della clausola invocata dall'impresa al fine di escludere la legittimazione del condomino/assicurato fa chiaramente intendere che il contratto individui i portatori del rischio anche nei singoli condomini che, quindi, assumono nella vicenda in parola la posizione contrattuale di assicurati. Se la polizza fosse stata contratta nel solo interesse del Condominio, infatti, non avrebbe avuto alcun senso limitare la legittimazione ad agire dei singoli condomini poiché tale effetto sarebbe il frutto delle naturali conseguenze giuridiche derivanti da un contratto stipulato nell'esclusivo interesse del condominio. La stessa definizione di "*Fabbricato*" - quale bene assicurato - contenuta nel Glossario, conferma tale considerazione dal momento che, all'interno della suddetta definizione, non vengono inclusi solo ed esclusivamente beni di natura condominiale – pure espressamente inclusi -, ma anche beni o parti del condominio che ben possono essere di proprietà esclusiva dei singoli condomini (impianti, *box*, cantine, soffitte ecc.). Se dunque il contratto di assicurazione copre i danni a beni di proprietà esclusiva, sembra potersi affermare che i portatori dei relativi rischi derivanti dai suddetti danni siano proprio i condomini, i quali assumerebbero la qualità di assicurati e, in quanto tali, risulterebbero legittimati ad agire nei confronti dell'impresa di assicurazione.

Venendo quindi al merito della vicenda, va in primo luogo segnalato che risulta non contestato fra le parti che, in data 21 agosto 2025, la cantina di proprietà del ricorrente sia stata interessata da un allagamento. Le parti, però, non concordano sulle cause che hanno determinato lo stesso dalle quali dipende la possibilità di qualificare il danno come incluso nella copertura "*Occlusione e rigurgito di condutture*". Secondo il ricorrente, infatti, l'allagamento sarebbe dipeso da una occlusione delle condutture dimostrata dalle operazioni di spurgo eseguite dalla ditta incaricata come da fattura del 25 agosto 2025. Le operazioni di spurgo, infatti, hanno comportato la "*disincrostazione e lavaggio gruppi sifoni centrali uscita stradale*". Sulla scorta delle operazioni peritali svolte, tuttavia, l'impresa ritiene che l'allagamento sia dipeso da un accumulo di acqua piovana nel cortile scivolata all'interno del vano cantine tramite la rampa di accesso.

Va sul punto ricordato che, in ossequio ad un ormai consolidato orientamento giurisprudenziale, è onere del ricorrente provare che il rischio avveratosi rientri fra quelli inclusi nella polizza gravando su di lui l'onere di dimostrare i fatti posti a fondamento delle proprie pretese (Cass. civ., sez. III, 21 gennaio 2025, n. 1469; Cass. civ., sez. III, 9 novembre 2023, n. 31251; Cass. civ., sez. III, 23 gennaio 2018, n. 1558). Nel caso di specie, il ricorrente ritiene di aver assolto tale onere tramite la produzione della fattura emessa dalla ditta di spurghi incaricata di svolgere l'attività di bonifica della cantina tramite un intervento



che è consistito nella *“disincrostazione e lavaggio gruppi sifoni centrali uscita stradale”*. Tuttavia, dalla definizione di *“Occlusione”* contenuta all'interno del Glossario, si evince che ai sensi della polizza la stessa si verifichi nell'ipotesi in cui *sussista una “ostruzione causata da corpi estranei (escluse incrostazioni e sedimentazioni) che comporta l'interruzione o la riduzione di un flusso”*. La definizione di *“Occlusione”*, quindi, esclude espressamente fenomeni di incrostazione e di mera sedimentazione di materiale estraneo. In relazione a tale aspetto, dunque, va esclusa la presenza di ostruzioni che farebbero rientrare il sinistro all'interno della copertura dal momento che, allo stato degli atti, il ricorrente non sembra aver assolto l'onere della prova sul punto.

La copertura invocata dal ricorrente, però, include nel perimetro dei sinistri assicurati anche gli allagamenti derivanti da *“Rigurgito”* di acqua che, nel Glossario rinvenibile all'interno della polizza, viene definito come *“riflusso di liquidi nelle condutture con verso contrario al flusso naturale”*.

L'art. 3.2.4 delle CGA, nel definire i rischi derivanti da *“Occlusione e rigurgito di conduttore”*, afferma infatti che *“La Società indennizza i danni materiali direttamente causati al Fabbricato ed agli altri enti assicurati da occlusioni e rigurgito di condutture di impianti fissi idrici, igienici e di riscaldamento. Si intendono esclusi dalla copertura gli impianti di raccolta e deflusso delle acque piovane ed i danni conseguenti a rigurgito e traboccamento della rete fognaria pubblica”*.

Nella perizia versati in atti, l'impresa esclude che il danno possa essere derivato da rigurgito di acqua proveniente dallo scarico ma, nella successiva corrispondenza prodotta dalla medesima impresa (cfr. all. 12 delle controdeduzioni), si rinviene una comunicazione del perito dalla stessa incaricato dalla quale si desume la presenza di un *“rigurgito”* di acqua all'interno della cantina. Il perito conferma di non aver rinvenuto occlusioni nelle tubature ma riconosce che l'intervento di disincrostazione effettuato nei locali del ricorrente in data 21 agosto 2025 sia stato svolto *“in seguito a ritorno d'acqua dalla fogna comunale”*. Specifica successivamente che *“La sovrappressione esercitata dalla pressione dell'acqua di ritorno dalla fogna comunale ha fatto quindi traboccare e saltare il sifone, con ingresso di acqua sia dallo stesso che dal lato strada per accumulo esterno”*. Tale ricostruzione dei fatti trova conferma nelle affermazioni del ricorrente - non espressamente contestate dall'impresa - il quale riferisce di aver rinvenuto dei liquami all'interno della cantina a seguito dell'allagamento denunciato. Ciò confermerebbe l'avvenuto *“rigurgito”* di acqua dal pozzetto interno alla cantina. Al fine di verificare l'indennizzabilità dei danni derivanti da *“Rigurgito”* di acqua, va sottolineato che, ai sensi delle CGA, la copertura per *“Occlusione e rigurgito di conduttore”* risulterebbe esclusa solo nel caso di *“rigurgito o traboccamento della rete fognaria pubblica”*. Nel caso di specie si evince, in primo luogo, che il *“Rigurgito”* sia avvenuto da un pozzetto interno al vano cantine determinando l'allagamento dei locali. In secondo luogo, anche ove si dovesse interpretare la clausola nel senso che l'esclusione della garanzia opererebbe anche nel caso in cui il *“Rigurgito”* sia dipeso da problemi riscontrabili al livello di rete fognaria pubblica, si tratta comunque di una delimitazione dei rischi indennizzabili che dovrebbe essere dimostrata da parte dell'impresa ai sensi dei consolidati orientamenti giurisprudenziali (Cass. civ., sez. III, 21 gennaio 2025, n. 1469; Cass. civ., sez. III, 9 novembre 2023, n. 31251; Cass. civ., sez. III, 23 gennaio 2018, n. 1558). Sotto tale



profilo non sembra che l'impresa abbia assolto i propri oneri probatori volti ad escludere l'operatività delle coperture assicurative in relazione ai danni subiti dal ricorrente in funzione dell'allagamento segnalato.

Venendo, quindi, alla quantificazione dell'indennizzo, il ricorrente versa in atti la fattura della ditta incaricata di effettuare le opere di *"disincrostazione e lavaggio gruppi sifoni centrali uscita stradale"*. Va tuttavia segnalato che la suddetta fattura risulta intestata al Condominio e, dunque, non può essere oggetto di indennizzo in favore del ricorrente. Dalla perizia svolta dalla medesima impresa, però, emergono danni ai beni rinvenuti dal medesimo perito all'interno della cantina confermati della documentazione fotografica prodotta dal ricorrente. Il perito, in particolare, rinviene n. 4 enciclopedie valutate complessivamente euro 1000,00; dei libri valutati a corpo euro 150,00; dei CD musicali valutati a corpo euro 120,00 e, così, per un totale di euro 1.270,00. Le spese di bonifica ed asciugatura del locale cantine, valutate in perizia euro 200,00, non possono essere oggetto di indennizzo in quanto opere incluse nell'ambito delle prestazioni riportate nella fattura avente ad oggetto l'attività di *"disincrostazione e lavaggio gruppi sifoni centrali uscita stradale"* intestata al Condominio. Sulla scorta delle considerazioni svolte, va da ultimo analizzata la sollevata irregolarità nella gestione del sinistro da parte dell'impresa. Le doglianze del ricorrente sul punto derivano dal fatto che l'impresa avrebbe in un primo momento errato nella datazione dell'evento e dalla lamentata irregolarità della video-perizia che si sarebbe dovuta svolgere, secondo la ricostruzione del ricorrente, in presenza. Come noto, nella gestione del sinistro le imprese di assicurazione devono uniformarsi ad elevati standard di diligenza che, ove violati, legittimano l'assicurato a domandare il pregiudizio subito. Nel caso di specie, tuttavia, non sembra riscontrarsi una ipotesi di c.d. *"mala gestio"* del sinistro in quanto l'errore relativo all'indicazione della data del sinistro è stata poi rettificata dall'impresa e non ha inciso sull'accertamento causale del danno. Per quanto concerne la video-perizia, poi, la stessa è stata concordata con il ricorrente giusta documentazione in atti. In ogni caso, il ricorrente non allega alcun danno derivante da tali condotte attribuite all'impresa e, pertanto, tale domanda dovrebbe essere respinta.

PER QUESTI MOTIVI

Il Collegio accoglie il ricorso e dispone che l'impresa corrisponda alla parte ricorrente la somma di euro 1270,00, oltre interessi dal reclamo al soddisfo.

Il Collegio dispone inoltre, ai sensi della vigente normativa, che l'impresa corrisponda a IVASS la somma di euro 200,00, quale contributo alle spese della procedura, e alla parte ricorrente la somma di euro 20,00, quale rimborso della somma versata alla presentazione del ricorso.

Il Presidente

Firmato digitalmente da
GIOVANNI STELLA