



IL COLLEGIO

composto da:

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

Relatore ENRICO CAMILLERI

Riunione del 16/07/2026

FATTO

Con ricorso all'Arbitro Assicurativo del 6 febbraio 2026 (e reclamo presentato il 28 aprile 2025), il ricorrente affermava di aver subito danni ai muri, al parquet e alle porte della propria abitazione, in seguito a un'infiltrazione d'acqua asseritamente derivante dal lastrico solare condominiale. Affermava inoltre che l'impresa resistente, dopo avere in un primo momento chiesto i dati per disporre il pagamento dell'indennizzo, successivamente aveva però negato la copertura con una motivazione che il ricorrente ritiene priva di fondamento.

Il ricorrente chiedeva dunque all'Arbitro il risarcimento del danno patito nella misura di tremila euro.

Regolarmente costituitasi, l'impresa resistente rappresentava che il sinistro oggetto di contestazione, aperto sulla garanzia Responsabilità Civile Generale ricompresa nella polizza Globale Fabbricati stipulata dal Condominio in persona dell'Amministratore, risultava essere stato denunciato da quest'ultimo il 13 settembre 2024.



Successivamente all'apertura del sinistro, avvenuta in data 16 settembre 2024, veniva svolto un primo sopralluogo dal perito fiduciario, che rilevava come i danni apparivano riconducibili a infiltrazioni provenienti dal pavimento del terrazzo sovrastante, e connesse alle condizioni della guaina impermeabilizzante.

L'impresa resistente affermava quindi che, in data 8 maggio 2025, veniva inviata comunicazione formale di reiezione alla richiesta del ricorrente, motivata dal fatto che non era stato possibile accertare la causa del sinistro, non essendo in particolare ravvisabile una rottura accidentale di tubazioni, come richiesto dalle condizioni di polizza.

L'impresa concludeva dunque chiedendo il rigetto del ricorso.

Nelle repliche, il ricorrente rilevava la tardività e l'incompletezza dell'accertamento peritale, in quanto svolto a distanza di tempo dall'evento e unicamente sul terrazzo dell'immobile sovrastante, senza alcun controllo sulle adiacenti parti comuni. In particolare, rilevava non essere stata data evidenza della possibilità che le infiltrazioni derivassero da un rigolo d'acqua continuo e copioso proveniente dalla facciata condominiale.

Stigmatizzava, altresì, il comportamento dell'impresa, che avrebbe disatteso la richiesta di riapertura dell'istruttoria e avrebbe tenuto un atteggiamento contraddittorio, per avere in un primo momento fatto richiesta dei dati bancari e fornito rassicurazioni telefoniche sulle tempistiche di liquidazione.

In sede di controdeduzioni, l'impresa ribadiva che le repliche del ricorrente non contenevano elementi probatori nuovi, né capaci di evidenziare l'avvenuta rottura di tubazioni o di porre comunque in discussione le risultanze dell'istruttoria.

Con particolare riferimento alle contestazioni del ricorrente sull'incompletezza del sopralluogo peritale, rappresentava che lo stesso risultava svolto su entrambe le proprietà immobiliari interessate, come risultante dalla sottoscrizione apposta al relativo verbale da entrambi i proprietari.

Concludeva ribadendo la non indennizzabilità del danno, dovuta all'impossibilità di accertare la causa del sinistro e segnatamente di attribuirlo alla rottura accidentale di tubazioni prevista dalle condizioni di polizza.

DIRITTO

La questione all'attenzione del Collegio concerne la pretesa al rimborso dei danni da infiltrazioni d'acqua, vantata dal ricorrente nel quadro di una Polizza Globale Fabbricati stipulata da condominio.

In particolare, il ricorrente allega di aver riportato danni da infiltrazioni d'acqua derivanti dal lastrico solare condominiale e contesta la reiezione dell'indennizzo da parte dell'impresa resistente. L'impresa deduce, per contro, che gli accertamenti peritali non avrebbero consentito di ricondurre eziologicamente il fenomeno infiltrativo ad alcuna delle ipotesi di operatività della garanzia, previste dall'art. 26.1.3 delle Condizioni Generali di Assicurazione (di seguito, CGA), avendo piuttosto evidenziato criticità della guaina impermeabilizzante del terrazzo sovrastante.



La citata disposizione delle condizioni di polizza (art. 26.1.3), dedicata ai “*danni da acqua*” e richiamata appunto dall’impresa in sede di diniego alla richiesta di rimborso del ricorrente, prevede che le garanzie “*Danni diretti al fabbricato da spargimento acqua*” e “*Danni a terzi da spargimento acqua*” operino esclusivamente in presenza di un elenco chiuso di ipotesi, tra cui quelle di “*rottura accidentale*” degli impianti o di “*occlusioni*” verificatesi in essi. Inoltre, ai sensi dell’art. 26.2 delle CGA, è altresì prevista la garanzia per ricerca del guasto in seguito a spargimento d’acqua, ma operante solo a fronte dell’indennizzabilità del danno in base alla garanzia principale.

Senonché, in tema di clausole delimitative del rischio indennizzabile e di distribuzione degli oneri probatori tra assicurato e impresa, questo Arbitro ha già avuto modo di esprimersi in piena adesione all’indirizzo consolidato della giurisprudenza di legittimità (cfr., fra le tante, Cass. civ., sez. III, ord. 21 gennaio 2025, n. 1469; nonché Cass. civ., sez. III, ord. 9 novembre 2023, n. 31251), in particolare affermando che “*se da un lato spetta all’assicurato provare che l’evento rientri astrattamente nei “rischi inclusi” del contratto, dall’altro grava sull’assicuratore l’onere di dimostrare i presupposti di fatto per l’applicazione delle clausole di delimitazione del rischio (cd. “rischi non compresi”), in quanto integranti un fatto impeditivo della pretesa attorea*” (Decisioni AAS, nn. 448/2026 e 459/2026).

Nel ribadire, anche in questa sede, tale impostazione, deve dirsi, guardando al compendio documentale in atti, che mentre il ricorrente si è limitato a produrre documentazione fotografica meramente attestante i danni riportati dal proprio appartamento, nulla ha prodotto circa la loro imputazione eziologica a una delle cause di cui al citato art. 26.2 delle CGA. L’impresa ha per contro motivato e fornito riscontro probatorio del proprio diniego, versando in atti la perizia svolta dal proprio tecnico fiduciario il quale, visionato l’immobile del ricorrente e quello sovrastante, ha concluso nel senso di una non imputabilità dell’occorso danno da spargimento di acqua a rottura accidentale di tubature o occlusioni negli impianti.

E’ certo vero che tale ultimo documento, siccome appunto redatto dal tecnico incaricato unilateralmente dall’impresa, presenti natura di perizia stragiudiziale di parte e che, secondo la più recente giurisprudenza di legittimità, “*costituendo una semplice allegazione difensiva a contenuto tecnico*”, esso ammonta a semplice elemento indiziario, liberamente valutabile dal giudice e in tal caso dal Collegio (Cass. civ., sez. III, 25 febbraio 2025, n. 5362).

Tuttavia, l’effetto combinato di una prova senz’altro incompleta di parte ricorrente, siccome del tutto carente in punto di ricostruita eziologia dei danni lamentati, e l’allegazione difensiva a contenuto tecnico, versata in atti dall’impresa, impongono di dire, prima ancora che provato il fatto impeditivo della pretesa attorea, non già provata quest’ultima, sub specie di non asseverata sussistenza dei “rischi inclusi” in garanzia. Nessuna rilevanza può d’altra parte in proposito annettersi ai due verbali peritali di sopralluogo, entrambi contenenti descrizione dei danni riscontrati, l’uno riguardante la proprietà del ricorrente, e almeno *prima facie* dallo stesso sottoscritto; l’altro, riguardante la proprietà del condomino soprastante, apparentemente sottoscritto dall’amministratrice di condominio per conto del condomino.

Come infatti chiarito dalla giurisprudenza di legittimità, quando le parti “*in virtù di espressa convenzione stabiliscono che si possa procedere al cd. “accordo conservativo” in ordine*



Arbitro Assicurativo

Risoluzione Stragiudiziale Controversie

Decisione N. 763 del 20 luglio 2026

all'accertamento della entità del danno dell'assicurato, un siffatto accordo ha solo la funzione di fissare, con effetti obbligatori tra le parti, un elemento di integrazione della eventuale transazione non ancora perfezionata, ovvero di determinare definitivamente il "quantum" del danno complessivamente indennizzabile, salvo a stabilire se, ed in quale misura, sussista il diritto dell'assicurato" (Cass. civ., sez. III, 30 settembre 2011, n. 19998).

PER QUESTI MOTIVI

Il Collegio non accoglie il ricorso.

Il Presidente

Firmato digitalmente da

GIOVANNI STELLA