Arbitro Assicurativo
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

IL COLLEGIO

composto da:

CONCETTA BRESCIA MORRA	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
BARTOLOMEO FRANCESCO GRIPPO	Componente designato dai clienti consumatori

Relatore ENRICO CAMILLERI

Riunione del 15/10/2026

FATTO

Con ricorso all'Arbitro Assicurativo del 28 febbraio 2026 (e reclamo presentato il 21 luglio 2025), il ricorrente riferiva che la cantina di sua proprietà, sita nello stabile condominiale e asseritamente intonacata e tinteggiata, avrebbe subito danni da infiltrazioni a causa di una perdita d'acqua verificatasi nei locali condominiali. Riferiva, altresì, che l'impresa resistente, presso la quale il condominio aveva stipulato una polizza globale fabbricati, avrebbe riconosciuto per il ripristino un indennizzo pari a euro 300,00, ritenendo sufficiente una semplice "scrostatura e imbiancatura".

Tanto premesso, il ricorrente deduceva di avere manifestato il proprio disaccordo rispetto a tale valutazione, giacché il danno avrebbe interessato l'intonaco e la muratura sottostante, richiedendo così un intervento di risanamento completo (rimozione dell'intonaco umido, trattamento anti-sali, intonaco deumidificante), da lui stimato, sulla base del Prezzario Regionale Lombardia 2025, in euro 2.047,10. Lamentava, inoltre, di avere sottoposto all'impresa le proprie osservazioni tecniche e di averle richiesto, senza esito, la documentazione completa in suo possesso; e come l'impresa, nondimeno, avrebbe confermato l'importo dell'indennizzo, senza fornire una motivazione tecnica e puntuale.

Il ricorrente chiedeva quindi all'Arbitro di:

- accertare "la non congruità della stima effettuata dalla compagnia in relazione al danno materiale diretto alle murature della mia cantina";

- disporre "una rivalutazione tecnica conforme alla reale entità del danno, con conseguente rideterminazione dell'indennizzo";

- verificare "la correttezza della procedura di gestione del sinistro";

- il ricorrente chiedeva inoltre che gli venisse garantito l'accesso "completo alla documentazione peritale e ai criteri utilizzati per la quantificazione".

Regolarmente costituitasi, l'impresa eccepiva preliminarmente l'inammissibilità del ricorso ai sensi dell'art. 9, comma 1, lett. h), del Decreto del Ministro delle Imprese e del *Made in Italy* 6 novembre 2024, n. 215, di seguito "Decreto", per mancata allegazione delle condizioni generali di assicurazione, in assenza delle quali non sarebbe stato possibile stabilire se il danno lamentato fosse indennizzabile a termini di polizza e, dunque, se il diritto vantato sussistesse. Eccepiva, inoltre, l'inammissibilità del ricorso ai sensi dell'art. 9, comma 1, lett. e), del Decreto, non avendo il ricorrente prodotto, a sostegno della richiesta di rideterminazione dell'indennizzo, documentazione ulteriore rispetto alla perizia redatta dal fiduciario dell'impresa, sulla cui base era stata effettuata la liquidazione.

Nel merito, l'impresa riferiva che il sinistro avrebbe avuto ad oggetto danni da spargimento d'acqua verificatisi presso il fabbricato condominiale assicurato, e che il ricorrente sarebbe un condomino danneggiato. Ricevuta la denuncia di sinistro, avrebbe incaricato un proprio fiduciario degli accertamenti tecnici, dai quali sarebbe emerso che la perdita d'acqua era stata causata dalla rottura accidentale di una valvola, con conseguenti danni alla cantina del ricorrente.

Dalla perizia sarebbe altresì emerso che le pareti e i soffitti del locale erano costituiti da cemento grezzo e non rifinito, contrariamente a quanto affermato dal ricorrente, e che tali superfici non avrebbero subito alcun danno materiale e diretto da bagnamento. Sulla base di tale perizia, l'impresa avrebbe quindi liquidato l'indennizzo relativo al ripristino delle finiture murarie, in un importo comprensivo anche dei costi di preparazione del fondo (rimozione di residui, sporco, polvere o muffa) e di applicazione di pittura traspirante e antimuffa analoga alla preesistente, calcolato tenendo conto del prezzo medio di mercato, della metratura del locale (25 mq) e delle condizioni in cui esso versava prima dell'evento. Riferiva, inoltre, di avere disposto, a seguito della proposizione del ricorso, un supplemento di perizia, che avrebbe confermato la correttezza della stima e la congruità della somma di euro 300,00. Quanto, infine, alla richiesta di accesso alla documentazione, affermava di avere già trasmesso al ricorrente quanto in proprio possesso.

L'impresa concludeva chiedendo "in via preliminare di pronunciare l'inammissibilità del ricorso per carenza dei suoi elementi essenziali e della documentazione a supporto"; "in subordine, di voler respingere le richieste relative alla rideterminazione dell'indennizzo corrisposto poiché non è stato fornito alcun elemento probatorio di senso contrario"; e "di respingere la richiesta di accesso a documentazione peritale poiché già trasmessa e disponibile al ricorrente".

In sede di repliche, il ricorrente ribadiva che le pareti della cantina non sarebbero state in cemento grezzo, bensì intonacate e tinteggiate, con muratura in laterizio sottostante, e che l'infiltrazione avrebbe impregnato l'intonaco e il supporto murario, cagionando un danno eccedente il semplice deterioramento superficiale della pittura e non circoscritto alla sola fascia basale della parete.

Contestava, inoltre, l'attendibilità dell'accertamento peritale, che sarebbe stato svolto esclusivamente tramite video perizia, in locali interrati scarsamente illuminati e con una qualità limitata del segnale audio e video, in condizioni tali da non consentire un'accurata valutazione dello stato delle superfici e del grado di impregnazione della muratura. Prospettava, altresì, una diversa dinamica del sinistro, non considerata in sede peritale: la perdita, originata da valvole difettose nel locale autoclave adiacente, avrebbe determinato spruzzi continui verso la parte superiore della parete divisoria, con conseguente impregnazione della stessa dall'alto verso il basso e fenomeni di diffusione e colatura verticale dell'acqua all'interno della muratura.

Il ricorrente sosteneva, infine, che il ricorso sarebbe corredato da idoneo supporto probatorio, essendo stata allegata la stessa perizia posta dall'impresa a fondamento della liquidazione, e ribadiva la non congruità dell'importo liquidato, inidoneo a coprire gli interventi di risanamento necessari.

Nelle controrepliche, l'impresa ribadiva di avere fondato la propria stima sulle risultanze della perizia e sulla documentazione fotografica, calcolando l'importo liquidato in considerazione delle condizioni, non ottimali, delle pareti e dei soffitti del locale, dei prezzi medi di mercato e dei soli costi necessari per il ripristino delle superfici interessate e dei danni riconducibili al sinistro.

DIRITTO

La questione sottoposta all'attenzione del Collegio concerne la pretesa del ricorrente volta ad ottenere la rideterminazione dell'indennizzo liquidato dall'impresa, nell'ambito di una polizza globale fabbricati stipulata dal condominio, per i danni da infiltrazione subiti dalla cantina di sua proprietà. L'impresa contesta, per contro, sia l'ammissibilità del ricorso, sia, nel merito, la fondatezza della pretesa, rilevando come il ricorrente non abbia fornito alcuna prova di un danno di entità superiore a quella accertata dal proprio fiduciario.

Rilievo preliminare presentano nondimeno le eccezioni di inammissibilità sollevate dall'impresa.

Con una prima eccezione questa chiede infatti che il ricorso sia dichiarato inammissibile ai sensi dell'art. 9, comma 1, lett. e), del Decreto, secondo cui il Presidente dichiara inammissibile il ricorso quando è "presentato senza documentazione".

L'eccezione non merita di essere accolta.

La disposizione invocata con l'eccezione attiene infatti alla completezza documentale del ricorso sotto il profilo dei requisiti formali di accesso alla procedura, non già alla sufficienza degli elementi probatori offerti a sostegno della pretesa; profilo, quest'ultimo, riguardante l'assolvimento dell'onere della prova e, dunque, il merito della controversia. Nel caso di

specie, peraltro, il ricorso risulta corredato da copiosa documentazione, relativa al reclamo, al sinistro e al contratto.

Con diversa eccezione l'impresa chiede inoltre volersi dichiarare il ricorso inammissibile ai sensi dell'art. 9, comma 1, lett. h), del Decreto, a mente del quale "Il Presidente dichiara inammissibile il ricorso quando: […] h) è privo dell'indicazione degli elementi essenziali quali l'oggetto, il contratto di assicurazione stipulato, la domanda e l'esposizione dei fatti costituenti le ragioni della domanda, con le relative richieste". Nel caso di specie, a giudizio dell'impresa, non risulterebbero versate in atti le condizioni generali di contratto.

Neppure tale eccezione merita di essere accolta.

Ed invero, la mancata produzione delle condizioni generali di assicurazione non impedisce l'individuazione del contratto di assicurazione cui si riferisce la pretesa, puntualmente identificabile alla stregua della scheda di polizza versata in atti dallo stesso ricorrente.

La circostanza evidenziata dall'impresa concorre, tuttavia, a mettere in luce un diverso profilo, rilevabile d'ufficio e senz'altro dirimente, che attiene alla stessa qualità di cliente del ricorrente, ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. b), del Decreto, in relazione al rapporto assicurativo azionato.

Dalla documentazione in atti risulta, infatti, che la polizza globale fabbricati sia stata stipulata dal condominio, in persona del suo amministratore, quale contraente, laddove il ricorrente, pur facendo parte del condominio, non risulta indicato quale contraente, né quale assicurato o beneficiario della copertura. Di più, però, v'è che il ricorrente non agisce nel presente procedimento quale condomino, in relazione a beni o interessi riferibili alla compagine condominiale, bensì *uti dominus* di un'unità immobiliare in sua titolarità esclusiva, quali sono i locali cantinati danneggiati dall'infiltrazione.

Orbene, il condominio, quale soggetto contraente, trova il proprio termine oggettivo di riferimento esclusivamente nelle parti comuni dell'edificio (arg. *ex* art. 1117 cod. civ.), alla cui gestione e conservazione sono preordinate le attribuzioni dell'amministratore (artt. 1130 e 1131 cod. civ.); non anche nelle unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condomini, rispetto alle quali il condominio non è portatore di alcun interesse proprio, né l'amministratore di alcun potere rappresentativo.

Ne discende che le formule impiegate nella scheda di polizza per descrivere l'oggetto della copertura – quali "fabbricato" ovvero, con riguardo alla garanzia "Danni da acqua", "danni a cose in locali interrati o seminterrati" – non possono che riferirsi, alla stregua dei criteri ermeneutici di cui agli artt. 1362, 1363 e 1369 cod. civ., che impongono di aver riguardo alla comune intenzione delle parti, al complesso dell'atto e alla natura e all'oggetto del contratto, alle sole parti comuni, giacché esse soltanto compongono l'ambito dell'interesse assicurato dal soggetto contraente.

Tale lettura trova, del resto, conferma nella stessa scheda di polizza, dalla quale risulta non acquistata la garanzia "Contenuto delle abitazioni" (art. 2.10), vale a dire proprio la copertura che avrebbe esteso la protezione assicurativa ai beni delle singole unità abitative. E trova conferma, altresì, nella condotta delle parti del rapporto, avendo l'impresa, nella corrispondenza intercorsa con il ricorrente, ripetutamente precisato che le risultanze peritali

erano state condivise con l'amministratore, con il quale soltanto essa avrebbe proseguito l'interlocuzione, e che "la gestione dell'indennizzo o la sua eventuale ripartizione rientra nelle competenze dell'Amministratore".

Né, d'altra parte, risulta versata in atti documentazione contrattuale – in particolare, le condizioni generali di assicurazione – da cui desumere che la polizza sia stata stipulata, in tutto o in parte, anche per conto e nell'interesse dei singoli condomini, con riguardo alle unità immobiliari di loro proprietà esclusiva (arg. *ex* art. 1891 cod. civ.); circostanza che sarebbe stato onere del ricorrente dimostrare, ai sensi dell'art. 2697 cod. civ., quale presupposto della propria legittimazione a far valere la prestazione assicurativa.

Tanto premesso, deve concludersi che il ricorrente non rivesta, rispetto al rapporto assicurativo azionato, la qualità di cliente di cui all'art. 1, comma 1, lett. b), del Decreto, e che il ricorso va dunque dichiarato inammissibile.

PER QUESTI MOTIVI

Il Collegio dichiara il ricorso inammissibile.

La Presidente

Firmato digitalmente da
CONCETTA BRESCIA MORRA