CAMERA DEI DEPUTATI N. 4034

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa del deputato APOLLONI

Modifica all'articolo 1128 del codice civile in materia di obbligatorietà dell'assicurazione degli immobili

Presentata il 23 luglio 1997

ONOREVOLI COLLEGHI ! — Sempre più frequentemente si sente parlare, da coloro che esercitano la professione di amministratore di condominio, di una diffusa ambiguità nella regolazione di tale materia che, sostanzialmente, si caratterizza in una sorta di sovrapproduzione legislativa per alcuni determinati settori, come ad esempio la sicurezza ed il risparmio energetico e l'assoluta insufficienza normativa per altri, in cui le vistose lacune evidenziate vengono di volta in volta sanate con rimedi di ordine giurisprudenziale od attuativo delle poche norme civilistiche in questa materia. Il condominio è infatti regolato dagli articoli da 1117 a 1137 del codice civile.

Uno dei settori caratterizzati dalla mancanza di regole è quello dell'assicurazione condominiale.

Da più parti viene sollevata la questione dell'obbligatorietà della copertura assicurativa del condominio, che è strettamente collegata alla rilevanza, non solo privatistica, della tutela degli interessi « comuni » dei condomini, alla stessa stregua di quanto è avvenuto per la responsabilità civile auto. Tale esigenza, molto sentita dagli amministratori, si risolve, nella pratica, con la stipula di una particolare polizza, sviluppata specificamente dalle compagnie di assicurazione a fronte di una serie di eventi che possono colpire l'immobile condominiale, ovvero per responsabilità che possono manifestarsi verso terzi.

La pratica commerciale, quindi, ha sopperito ad una carenza legislativa.

Nel codice civile, infatti, non sono presenti norme che individuino uno specifico obbligo ad assicurare l'immobile condominiale; solo l'articolo 1128 opera un riferimento, peraltro indiretto, all'assicurazione, là dove è stabilito che: l'indennità corrisposta per l'assicurazione relativa alle

parti comuni è destinata alla ricostruzione delle stesse ». Nel successivo articolo 1130 viene disposto un principio di buona gestione dell'amministratore, secondo cui egli ha il dovere di « compiere tutti gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni ».

È dal combinato di questi due articoli che sembra derivare una sorta di obbligatorietà dell'assicurazione condominiale.

Considerando la controversia attualmente in corso sulla capacità dell'amministratore di stipulare una polizza assicurativa senza una preventiva delibera dell'assemblea dei condomini, il comportamento, seppur diligente, dell'amministratore, potrebbe non essere sufficiente alla tutela della « comunione » e degli interessi generali dei condomini.

Tutto ciò si configura come un bene superiore che non può essere difeso dal comportamento diligente del *bonus pater familias,* quanto da un obbligo vero e proprio sancito direttamente da quelle norme civilistiche che regolano quella particolare comunione che è il condominio.

Nonostante questo, le problematiche relative all'assicurazione sono varie e complesse, in quanto esiste una variegata gamma di eventi che possono ledere gli interessi comuni dei condomini o che fanno sorgere responsabilità nei confronti di terzi.

Per le considerazioni fin qui svolte si propone una modifica dell'articolo 1128 del codice civile, mirata a sancire l'obbligatorietà dell'assicurazione sull'immobile condominiale. Obbligatorietà che, d'altro canto, non dovrebbe rapportarsi in maniera restrittiva ad un mero elenco di eventi possibili, ma alla tipologia dei rischi a fronte dei quali si ritiene necessario stipulare l'assicurazione stessa, al fine di lasciare all'amministratore la facoltà di verificare le forme e le modalità tecniche che riterrà più idonee alla salvaguardia dell'interesse comune dei condomini.

PROPOSTA DI LEGGE

—

ART. 1.

1. Il terzo comma dell'articolo 1128 del codice civile è sostituito dal seguente:

« Le indennità corrisposte dalle assicurazioni, obbligatoriamente stipulate a fronte di danni derivanti da dolo o colpa da parte di condomini o di terzi, ovvero da eventi atmosferici, relative alle parti comuni, sono destinate alla ricostruzione delle parti stesse ».

DDL13-4034
Lire 500