

RESPONSABILITA' CIVILE PROFESSIONALE DELL'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO

*Anche per quanto alle modifiche introdotte con legge
11 dicembre 2012 n 220*

Premesse di sintesi :

- *L'attività professionale svolta dall'Amministratore rientra fra le comunemente dette Professioni non Ordinarie ma comunque, soggetta per i professionisti, che la esercitano, all'obbligo di assicurazione per la responsabilità civile professionale così come da art. 7 della Legge 4 2013.*

I professionisti iscritti agli albi e agli ordini regolamentati devono, secondo l'art. 3 sub 5 del d.l. 13/08/2011 n 138, adempier analogo obbligo.

Preme considerare però:

- *Che l'inadempimento di tali obblighi non è sanzionato*
 - *Che pur in assenza di giurisprudenza nel merito, la mancata sottoscrizione del contratto assicurativo, verrà considerata in sede civilistica come "aggravante di comportamento" ai fini della valutazione della diligenza del professionista chiamato in causa*
 - *Che lo spirito della norma è comunque quello che nel rapporto tra professionista e consumatore, la maggior tutela vada al secondo, come già nelle norme a tutela del consumatore in materia di prodotto.*
- *Quanto nasce la responsabilità civile professionale?*
 - *Perché si possa parlare di responsabilità civile professionale si devono verificare una o due condizioni e cioè **inosservanza di legge e/o regolamenti, anche di rilevanza territoriale, mancanza della idonea diligenza nella prestazione professionale.***

*Un'indubbia considerazione va fatta coniugando insieme **tutela del consumatore, riforma del condominio** e tenuto conto anche delle nuove attribuzioni di garanzia che l'Amministratore professionista deve fornire, **obbligo generale di informazione sulla prestazione professionale** che deve avere, come in altri ambiti, requisito di comprensibilità per l'utente.*

A questa premessa consegue che sarà prevedibile, come già succede per altre Professioni, un aumento del contenzioso di merito con la necessità quindi che vengano posti in essere tutti gli strumenti idonei, anche preventivi, tali da permettere lo svolgimento di un incarico in maniera qualificata e serena.
 - *Gli articoli del codice di cui tenere conto ai fini del rischio professionale e dell'eventuale tutela assicurativa.*
 - *Art. 1129/ obblighi dell'Amministratore..... (ai commi sub 3 e 4 si indicano i criteri assicurativi)*
 - *Art. 1130/attribuzioni dell'Amministratore..... (al comma sub 4 **deve compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio**)*

Antonino Librici - Risk Manager Consulenza e Gestione d' Impresa

Riviera S. Benedetto 96 - 35139 Padova (PD)

P.I. 04535880282

Attività svolta nel rispetto della Legge 14/01/2013 n.4

- A seguire gli obblighi che normalmente incombono sull'Amministratore in via ordinaria **TALI E TANTI E SICURAMENTE ALCUNI DA INTEGRARE**

I COMPITI DELL'AMMINISTRATORE OBBLIGHI NEL CODICE CIVILE E NELLE DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE

Obblighi amministrativi di base

<i>Convocazione dell'assemblea</i>	<i>Artt. 1129 c. 13 n.1; 1130 c. 1 n 1; 1136 cod.civ.</i>
<i>Esecuzione delle delibere assembleari e verifica della loro legittimità</i>	<i>Artt. 1129 c. 13 n. 2; 1130 c. 1 n 1 cod. civ.</i>
<i>Cura dell'osservanza del regolamento condominiale</i>	<i>Art. 1130 c. 1 n. 1 cod. civ.</i>
<i>Disciplina dell'uso delle cose e dei servizi comuni e loro tutela</i>	<i>Art. 1133 cond.civ.</i>

Obblighi documentali

<i>Tenuta del registro di anagrafe condominiale</i>	<i>Art. 1130 c. 1 n 6 cod.civ.</i>
<i>Tenuta dei registri dei verbali delle assemblee, di revoca e di nomina dell'amministratore e della contabilità</i>	<i>Artt. 1130 c. 1 n.7 cod.civ.</i>
<i>Conservazione della documentazione inerente la gestione condominiale, lo stato tecnico e amministrativo degli edifici, le liti giudiziarie e messa a disposizione per verifica dei condomini che lo richiedano</i>	<i>Art. 1130 c.1 n 8-9 cod.civ.</i>
<i>Attivazione di un sito internet che consenta di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare a richiesta dell'assemblea</i>	<i>Art. 71-ter disp.att. cod civ.</i>
<i>Consegna documentazione da parte dell'amministratore uscente e attività relative al passaggio delle consegne</i>	<i>Art. 1129 c. 9 cod.civ.</i>

Obblighi contabili

<i>Riscossione dei contributi ed erogazione delle spese occorrenti per la manutenzione delle parti comuni e l'esercizio dei servizi</i>	<i>Artt. 1130 c. 1 n 3 cod.civ; 63 disp.att. cod.civ</i>
<i>Redazione del rendiconto annuale preventivo e consuntivo del condominio e convocazione dell'assemblea per la loro approvazione</i>	<i>Art. 1130 c.1 n 10 cod.civ</i>

Apertura del conto corrente condominiale – Art. 1129 c.8 e 13 n. 3 cod.civ

<i>Riscossione forzata dei contributi condominiali entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio</i>	<i>Artt. 1130 c. 1 n 3 cod.civ; 63 disp.att. cod.civ</i>
<i>Eventuale sospensione dei servizi suscettibili di godimento separato al condominio moroso</i>	<i>Art. 63 c.3 disp. att. cod.civ.</i>

Obblighi giudiziali

<i>Rappresentanza in giudizio del condominio sia contro condomini</i>	<i>Artt. 1131 c. 1 e 2 cod.civ;</i>
---	-------------------------------------

<i>che contro terzi . Domanda di mediazione nelle cause condominiali</i>	<i>71 quater disp.att. cod.civ</i>
<i>Esecuzione provvedimenti giudiziari e amministrativi</i>	<i>Art. 1129 c. 13 n.2 cod.civ</i>
<i>Comunicazione delle citazioni e dei provvedimenti contro il condominio che abbiano contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore dell'assemblea</i>	<i>Art. 1131 c.3 e 4 cod.civ</i>
<i>Notizia ai condomini della convocazione in giudizio per la revisione dei valori dei millesimi e relativa rappresentanza in giudizio</i>	<i>Art. 69 c.2 disp.att. cod.civ</i>
<i>Irrogazione delle sanzioni previste del regolamento condominiale</i>	<i>Art. 70 disp. att. cod.civ</i>

Altri Obblighi

<i>Pagamento dei tributi locali sulle parti comuni, per esempio IMU, tassa rifiuti, eventuale passo carraio, eventuale tassa di scopo. Comunicazione ai condomini della rendita catastale delle parti comuni. Gestione degli eventuali proventi del condominio della locazione di parti comuni o della concessione in uso (cartelloni pubblicitari, antenne per cellulari) e loro comunicazione al fine della dichiarazione dei redditi. Denuncia annuale per i fornitori all'anagrafe tributaria (quadro AC del modello unico). Comunicazione del rapporto di subentro di altro amministratore all'Agenzia delle entrate. Richiesta del codice fiscale del condominio. Comunicazione dati catastali delle parti comuni ai fornitori di utenze</i>	<i>Art. 1130 c. 1 n. 5 cod.civ</i>
--	------------------------------------

Altri Obblighi

<i>Affissione e indicazione di generalità, domicilio e recapiti anche telefonici dell'amministratore</i>	<i>Artt. 1129 c. 6 e 7 cod.civ</i>
<i>Eventuale collaborazione a progetti e iniziative territoriali anche con opere di risanamento di parti comuni e di demolizione-ricostruzione e messa in sicurezza statica</i>	<i>Art. 1135 c. 4 cod.civ</i>

Altri Obblighi che scaturiscono dall'attività

<i>Rappresentanza nelle firma delle polizze globali fabbricati e relativa richiesta di risarcimento danni</i>	<i>Art. 1130 c. 1 cod.civ.</i>
<i>Gestione dell'eventuale vendita e della locazione delle parti comuni</i>	<i>Art. 1130 c. 1 cod.civ.</i>
<i>Privacy condominiale : documento programmatico di sicurezza e comunicazioni ai condomini e fornitori delle banche dati esterne</i>	<i>D.Lgs. 196/2003 Art. 1131 c. 1 cod.civ.</i>
<i>Assunzione e licenziamento dipendenti. versamento mensile di stipendi e contributi. Comunicazione mensile all'INPS (modello MD10) di stipendi e contributi (obbligo delegabile). Versamento di ritenute e contributi (F24). Sostituzione portieri in ferie o malattia. Stipulazione eventuali contratti con professionisti esterni.</i>	<i>CCNL dipendenti del condominio</i>
<i>Sicurezza lavoro dei dipendenti condominiali (obbligo teoricamente delegabile a tecnico). Informazione e formazione alla sicurezza</i>	<i>D. Lgs 81/2008</i>

<i>lavoro dei dipendenti stessi.</i>	
<i>Richiesta di permessi edilizi e urbanistici in caso di opere straordinarie. Pagamento TOSAP o COSAP per impalcature. Rappresentanza del condominio nei contratti con l'appaltatore, con direttore dei lavori e progettista. Rivalsa per le garanzie contrattuali o previste dal codice civile sugli appalti condominiali. Impugnazione delle clausole vessatorie nei contratti</i>	<i>D.P.R. 380/2001: legge 241/1990; artt. 1667 – 1673 cod. civ.; D.Lgs. 206/2005</i>

Conclusioni:

- *A quanto sopra premesso, inutile disquisire se opportuno o meno avere una polizza rischi professionali, poiché la risposta è sicuramente meglio averla e completa normativamente allo scopo di tenere indenne il proprio patrimonio da azioni esecutive insostenibili. Premesso poi che la chiamata in causa trattandosi di condomini, cioè luoghi dove esistono interferenze continue di persone e fornitori, potrebbe tradursi in cifre significative, **importante che il massimale sia congruo** e che il contratto assicurativo sia corredato da una polizza di tutela legale con una somma idonea garantita (ricordo che un primo grado in penale potrebbe avere un centro di costo di circa € 20.000,00)*
- *Va tenuto conto, per tutte le premesse di cui sopra, che la diligenza del professionista si giudica anche, oltre che sulla sua competenza, sulla sua **documentabile informazione, fornita al condomino consumatore**. Quindi necessario che la comunicazione avvenga preferibilmente in forma scritta e che ne sia tenuta copia all'esigenza di contenzioso.*
- *Circa il normativo di polizza i contratti presenti nel mercato italiano rispondono ad uno standard omogeneo a tutte le Compagnie; importante però che la polizza ricomprenda fra l'altro:*
 - *La responsabilità civile professionale dei dipendenti del professionista*
 - *La responsabilità civile derivante all'assicurato per fatti connessi a violazione della normativa in materia di privacy*
 - *Le sanzioni di natura fiscale, multe o ammende **inflitte al condominio** (normalmente non assicurabili quelle inflitte direttamente all'Amministratore per la ratio per cui le sanzioni non sono garantibili in via assicurativa perché comportamenti contra legem)*
 - *La responsabilità civile connessa a uso di sistemi di elaborazione elettronica*
 - *La responsabilità civile connessa all'attività di mediatore così come regolamentata dal d.l. 04/03/2010 n. 28 e seguenti nonché quella connessa all'espletamento di funzioni svolte su incarico dell'Autorità Giudiziaria.*
 - ***Estensione necessaria alla responsabilità civile connessa allo svolgimento di lavori, ex decreto legislativo 81/2008, svolti su incarico dell'Amministratore in qualità di rappresentante mandatario del condominio e comunque nel rispetto delle vigenti normative (DVR)***

Considerazioni finali:

- *La copertura assicurativa attualmente in essere Rc professionale ANACI ha un massimale prestato "in aggregato annuo" e quindi fini a capienza dello stesso per la somma di tutti i sinistri liquidati nell'esercizio.*
- *Ai fini del piazzamento assicurativo della polizza collettiva va tenuto conto del rapporto sinistr/premi che nell'Assicuratore non parte dei sinistri liquidati ma dai sinistri liquidati e*

denunciati. Un'importante ottimizzazione può essere fatta sulla gestione filtro dei sinistri da inoltrare all'Assicuratore perché da considerarsi con presumibile seguito.

- *Va tenuto conto del fatto che il mercato assicurativo italiano è per il 70% intermediato da 5 assicuratori e quindi implicitamente da un cartello che limita la concorrenza sul piazzamento di questi rischi. Vanno poi assolutamente evitate le Compagnie che "transitano" sui nostri mercati magari in Libera Prestazione di Servizi: suggerisco di vedere su internet il caso AM TRUST per la responsabilità civile professionale dei Medici. Tutto questo a dire che l'Assicuratore deve essere un soggetto solvibile, stabile ed organizzato, per evitare che il contratto assicurativo sia il preludio di sinistri ingestibili.*
- *Sempre in termini di risk management la responsabilità civile professionale si attenua in un ambito di stampa non avversa. E' quindi determinante avere un riscontro di opinione positiva costruibile con un piano di comunicazione appropriato. Oggi questo è molto più facile potendo anche coniugare una veloce web reputation attraverso tutti i gestori di rete noti.*

Padova, 19/02/16