

28 aprile 2015 14:45

Obbligatorietà della polizza assicurativa per l'amministratore di condominio, attenzione alle bufale

di [Alessandro Gallucci](#)



Affermare, semplicemente, che dopo l'entrata in vigore della legge n. 220/2012 l'amministratore di condominio deve avere una polizza assicurativa altrimenti non può assumere incarichi, **è sbagliato** come lo sarebbe affermare che si può chiedere la revoca giudiziale dell'amministratore se non ha presentato il rendiconto entro due mesi dalla chiusura della gestione.

Le norme dettate dal codice civile e comunque le disposizioni legislative, infatti, **non impongono all'amministratore condominiale di stipulare una polizza per poter assumere incarichi**. Solamente un'eccezione a quest'affermazione: una diversa richiesta da parte dell'assemblea condominiale. L'art. 1129, secondo comma, c.c. recita:

L'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condomini di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato.

Tale facoltà pone, giuridicamente parlando, **una condizione sospensiva alla validità del contratto di mandato**, che si andrà a stipulare tra amministratore e condominio o, al più, una parte integrante della proposta raffigurata dalla delibera di nomina.

Si converrà, allora, che **l'affermazione che senza polizza non si può svolgere l'attività di amministratore condominiale è fuorviante, o meglio scorretta ed ingannevole**. Chi afferma ciò dice una cosa falsa.

Non mancano siti di promozione di polizze assicurative che contengono questa indicazione; rispetto a tale comportamento sarebbe utile un intervento diretto dell'Autorità Garante della concorrenza e del mercato. Portiamo solamente tre esempi; non ce ne vogliano gli altri scorretti non citati, man mano che ci giungono le segnalazioni le terremo in considerazione:

1 esempio (<http://www.facile.it/assicurazioni-rc-professionale/amministratore-condominio.html>) - 2 esempio (<http://www.assicurazionirc.it/assicurazione-rc-amministratore-condominio.html>) - 3 esempio (<http://www.fiaip.it/servizi/polizze-assicurative/altre-polizze/rc-amministratori-di-condominio/>)

Si parla addirittura di Albi! Ogni commento è superfluo.

Chiariti questi aspetti, **è comunque utile evidenziare che la mancanza di obbligo non vuol significare automaticamente assenza di valide motivazioni per sottoscrivere una polizza assicurativa**. Al contrario: il contratto di assicurazione per la **responsabilità civile professionale dell'amministratore di condominio** è uno strumento di garanzia e serietà *in primis* per lo stesso amministratore e non secondariamente anche un chiaro segno di rispetto del cliente, vale a dire del condomino.

Ricordiamo che ai sensi dell'art. 1882 c.c.

L'assicurazione è il contratto col quale l'assicuratore, verso pagamento di un premio, si obbliga a rivalere l'assicurato, entro i limiti convenuti, del danno ad esso prodotto da un sinistro, ovvero a pagare un capitale o una rendita al verificarsi di un evento attinente alla vita umana.

Per **sinistro** bisogna intendere l'evento che corrisponde al rischio assicurato che può riguardare anche fatti connessi all'esercizio della propria attività professionale.

Sul mercato **sono presenti molte polizze** riguardanti la responsabilità civile professionale degli amministratori condominiali: la ricerca di quella giusta non può prescindere dalla valutazione del rischio che s'intende coprire e dalle condizioni offerte dell'assicuratore rispetto ai propri obiettivi; **sconsigliamo di scegliere quelle presentate come obbligatorie**, in ragione di una scorrettezza di fondo di quell'operato commerciale.

In questo contesto **è bene che chi inizia l'attività di amministratore condominiale si premunisca di una polizza adeguata al volume di affari attuale**, adeguandola con il variare di questo e prediligendo almeno per l'inizio quelle di durata annuale.

Per i condòmini che non intendano subordinare la nomina alla stipula di una polizza individuale, ma che comunque vogliono incaricare un amministratore assicurato, **è utile domandare informazioni al professionista sulla sua eventuale polizza professionale**. In questo contesto, quindi, è consigliabile che l'amministratore inserisca nel proprio preventivo gli estremi utili a fornire tutte le necessarie informazioni sulla propria polizza, pur non essendovi alcun obbligo in tal senso.