

IN PRIMO PIANO

Polizze condominiali, a chi rivolgersi?



Nella foto la sede C&P
di Via Barberini, 50

E' frequente la domanda che ci rivolgono i lettori sulla differenza che passa tra un agente ed un broker e sui vantaggi per l'amministratore nell'utilizzare i servizi resi dall'uno piuttosto che dall'altro per stipulare le polizze condominiali.

Dal punto di vista giuridico le due figure professionali sono ben definite. L'agente rappresenta la Compagnia con tutti limiti che la rappresentanza pone, **il broker rappresenta il cliente** che vuole un **servizio qualificato** ed una **consulenza imparziale**.

La nuova legge sulle assicurazioni ed il relativo regolamento dell'Isvap hanno precisato che **"l'attività del broker consiste nel presentare o proporre contratti assicurativi o nel prestare assistenza e consulenza finalizzata a tale attività e, se previsto dall'incarico intermediari, nella conclusione dei contratti ovvero nella collaborazione alla gestione o all'esecuzione, segnatamente in caso di sinistri, dei contratti stipulati"**.

A tutela del cittadino, che la legge considera parte debole, e che si avvale dell'opera del broker, sono state poste una serie di garanzie che privilegiano la sua attività di intermediazione rispetto a quella dell'agente. Il broker dovrà garantire la propria indipendenza rispetto alle Compagnie, evitando ogni conflitto di interessi, pena la cancellazione dal R.U.I. (Registro Unico degli Intermediari), dimostrare una **specificità competenza e professionalità** con l'obbligo di frequenti corsi di aggiornamento, rispondere del proprio operato e di quello dei suoi dipendenti, aderendo ad **un fondo di garanzia a favore degli assicurati** gestito dalla Consob e stipulando una polizza di Responsabilità Civile Professionale senza la quale non ottiene l'iscrizione al R.U.I. .

Scontata l'**indipendenza del broker**, diventa evidente la differenza con l'**agente**, il quale è **vincolato da un mandato di rappresentanza della propria Compagnia**, che non gli permetterà di consigliare coperture assicurative non gradite alla Compagnia stessa, oppure di mettere in atto comportamenti in contrasto con quelli voluti dalla mandante.

In pratica, **le prestazioni del broker** consistono nell'esame dei rischi che il cliente corre, nella loro classificazione ed assicurabilità per collocarli presso le Compagnie che meglio si adattano al tipo di rischio, ottenendo "il miglior risultato possibile in relazione agli obiettivi assicurativi" dopo aver consultato il mercato, dando al proprio cliente, assicurato, un'adeguata e completa informazione considerata la opacità dei testi di polizza e la scarsa intelligibilità delle relative clausole.

Va ricordato che **la professionalità del broker si misura proprio dalla capacità di individuare i rischi, di descriverli con proprietà tale da assicurare**, in caso di sinistro, **il giusto indennizzo all'assicurato**.

La legge precisa inoltre che il broker partecipa alla gestione o all'esecuzione del contratto assicurativo affinché la polizza continui a rispondere alle esigenze dell'assicurato ed in caso di sinistri possa ricevere specifico incarico per la definizione degli stessi. La legge dispone che i premi di polizza corrisposti al broker, autorizzato all'incasso, devono considerarsi come effettuati direttamente all'impresa di assicurazione e costituiscono patrimonio autonomo e separato rispetto a quello del broker (D.Lgs 7.9.2005 art. 118 e Reg. Isvap art. 54 e 55).

Evidenti i **vantaggi** nel rivolgersi al broker. Gli amministratori di condominio si trovano sempre a dover gestire polizze di diverse Compagnie che contengono **garanzie non omogenee tra loro** che, per essere **valutate e comparate**, richiedono una **specificità conoscenza dei rischi assicurabili**, una **conoscenza giurisprudenziale aggiornata** e, principalmente, la conoscenza delle numerose clausole di polizza di ciascuna compagnia, clausole che differiscono tra loro, anche quelle della stessa Compagnia, a causa degli stampati di polizza. Per un amministratore quindi la collaborazione di un broker è indispensabile: egli potrà infatti contare su un intermediario acculturato e specializzato che ha superato esami severi in tutte le materie richieste dalla Legge. La C&P, società di brokeraggio che **gestisce portafogli di centinaia di amministratori di condomini**, ad esempio, offre loro assistenza nell'assunzione dei rischi seguendo l'iter della liquidazione dei sinistri, comunicando il numero del sinistro, il nome del perito ed ogni indirizzo utile e suggerimento. Inoltre la C&P vigila affinché gli indennizzi non cadano in prescrizione, fornisce statistiche che permettono agli amministratori, **senza spese**, di avere sempre presente l'ammontare dei sinistri, con l'indicazione del danneggiato, dei senza seguito e di quelli liquidati con la relativa data. Sono queste notizie a permettere all'amministratore di accertare se gli assegni delle liquidazioni dei danni, spediti dalle Compagnie, siano pervenuti ai danneggiati e, in caso di mancato recapito, di intervenire prontamente evitando le prescrizioni.

NEL NUMERO 8

- **Il Punto su...**
SANZIONI AI CONDOMINI Pag 3
- **La notizia**
IL COMPENSO DELL'AMMINISTRATORE Pag 3
- **La posta di Condominioring**
LA CONTABILITA' CONDOMINIALE Pag 4
- **La posta di Condominioring**
MURI PERIMETRALI E PIANO ATTICO Pag 4

LA NORMATIVA

L'amministratore può definirsi come mandatario legato al condominio da rapporti definiti dalla legge e dal contratto di mandato, per sua natura fiduciario. L'esercizio dell'attività dell'amministratore non richiede l'iscrizione in appositi albi professionali, né il possesso di uno specifico titolo di studio. In base all'art. 1130 del Codice civile, riguardante le Attribuzioni dell'amministratore, questi deve: "1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio; 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini; 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni; 4) compie gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio. Egli, alla fine di ciascun anno, deve rendere il conto della sua gestione". La rappresentanza in materia condominiale è regolata dall'Art. 1131 del Codice civile: "Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo precedente o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi. Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto. Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni". Nomina e revoca dell'amministratore sono a carico dell'assemblea, come stabilisce l'Art. 1129 del Codice civile: "Quando i condomini sono più di quattro, l'assemblea nomina un amministratore. Se l'assemblea non provvede, la nomina è fatta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini. L'amministratore dura in carica un anno e può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea. Può altresì essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'articolo 1131, se per due anni non ha reso il conto della sua gestione, ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità. La nomina e la cessazione per qualunque causa dell'amministratore dall'ufficio sono annotate in apposito registro".

COMMENTI

Negli ultimi anni la professione dell'amministratore è divenuta sempre più complessa, tanto da richiedere una completa formazione giuridico-economica. L'amministratore è, ad esempio, garante della sicurezza degli impianti e dei cantieri e deve intendersi di fisco, contabilità, norme riguardanti il lavoro. Ciò ha reso evidente la necessità dei condomini di affidarsi a professionisti del settore. D'altro canto, esiste un contrasto giurisprudenziale, basato su sentenze più o meno restrittive della Corte di Cassazione, sulla possibilità di nominare amministratore di condominio una società commerciale. Con sentenza n. 5608/94, la Suprema Corte aveva infatti ritenuto che l'incarico di amministratore non potesse essere rivestito da una persona giuridica, motivando l'assunto ritenendo da un lato che il codice andasse interpretato nel senso che possa essere solamente una persona fisica a poter rappresentare i condomini; dall'altro che tale interpretazione trovasse la sua ratio giustificativa nel rapporto di fiducia che caratterizza il contratto di mandato, fiducia che quindi verrebbe a mancare nel caso l'amministratore sia una società composta appunto di più persone. Successivamente la Suprema Corte, con sentenza n°22840/06, ha cambiato il suo precedente orientamento, enunciando il seguente principio di diritto: "Anche una persona giuridica può essere nominata amministratore del condominio negli edifici, posto che il rapporto di mandato istituito nei confronti delle persone suddette, quanto all'adempimento delle obbligazioni ed alla relativa imputazione della responsabilità, può essere caratterizzato dagli stessi indici di affidabilità che contrassegnano il mandato conferito ad una persona fisica"; ciò in quanto, si legge in motivazione, "è ragionevole pensare, avuto riguardo al continuo incremento dei compiti dell'amministratore, che questi possano essere assolti in modo migliore dalle società (di servizi), che nel loro ambito annoverano specialisti nei diversi rami". Anche una persona giuridica può essere nominata amministratore del condominio negli edifici. Il rapporto di mandato istituito nei confronti delle persone suddette, infatti, quanto all'adempimento delle obbligazioni ed alla relativa imputazione della responsabilità, può essere caratterizzato dagli stessi indici di affidabilità, che contrassegnano il mandato conferito ad una persona fisica. Ne è la prova l'esistenza di società fiduciarie ed il che porta ad escludere che il rapporto di fiducia che deve necessariamente esistere tra amministratore e condominio possa venir oggettivamente meno nel caso di nomina di una società. Quanto poi al timore che la nomina di una società possa limitare la tutela risarcitoria del condominio perché limitata al capitale della società, è solo il caso di osservare che la società risponde con l'intero suo patrimonio delle obbligazioni assunte. Nulla osta all'affidamento dell'incarico ad una società di amministrare il condominio, sempre che simile scelta, considerate soprattutto le concrete esigenze dei condomini e le dimensioni del condominio, sia ritenuto il mezzo più adeguato per meglio soddisfarle.



**HAI CASI DA SEGNALARE,
DOMANDE DA PORCI,
O VUOI SEMPLICEMENTE AVERE VOCE SU CONDOMINIORING?
BASTA SCRIVERCI!
condominio@online-news.it**

VISITA IL SITO www.cpbroker.it

LA NOTIZIA



Il compenso dell'amministratore

Quale deve essere il compenso dell'amministratore di condominio e come difenderlo da eccessivi livellamenti verso il basso? Ancora una volta la questione delle parcelle dovute a chi governa l'ente condominio torna prepotentemente alla ribalta. L'A.L.A.C. (Associazione Liberi Amministratori Condominiali) ha richiesto un parere all'Antitrust circa la legittimità della condotta di consigliare ai propri associati ed agli utenti tabelle contenenti un prezzario. Fino ad oggi ogni tentativo, da parte di altre associazioni, di predisporre delle tabelle contenenti i prezzi delle prestazioni, era stato censurato dal garante, posto che i tariffari potessero costituire un cartello contrario alla libera concorrenza. L'associazione intende piuttosto consigliare i propri iscritti di utilizzare una forbice, fatta salva la piena libertà delle parti di contrattare disattendendo quanto suggerito. «Quella dell'amministratore di condominio è una professione non regolamentata – commentano dall'associazione - e relativamente giovane, che non ha attraversato il filtro corporativo, per cui difetta di vere e proprie regole e consuetudini deontologiche o procedurali (leggasi di qualità), che non siano superficialmente mutate dalle professioni protette. Inoltre, fin dal primo dopoguerra, hanno avuto accesso alla professione coloro che non possedevano la scolarità o la probità per accedere alle professioni protette. Questi primi studi professionali sono cresciuti e si sono, purtroppo, evoluti economicamente non tanto in ragione dei compensi professionali, come avveniva per le altre professioni, bensì in ragione di "gabelle" imposte ad imprese edili, artigiane, assicuratrici e altri professionisti che, pur di lavorare, accettavano la regola (che alcuni ritengono, persino essere rappresentata da una legge), del "dieci per cento", naturalmente esentasse». Una regola che, secondo gli associati A.L.A.C., esiste ancora oggi, ma è controproducente per chiunque non possa vantare un numero considerevole di condomini da amministrare. Nell'ipotesi in cui l'Antitrust riconoscesse la legittimità della richiesta dell'associazione, questa procederà ad uno studio sulla valutazione economica dei costi e dell'attività, in modo tale da elaborare tabelle con dei minimi, al di sotto dei quali sussista il fondato sospetto di prestazione inadeguata. «Questo, comunque – concludono gli amministratori - rappresenterebbe solo un minimo passo per la promozione di una professione che è una delle più difficili e meno remunerate».

IL PUNTO SU...

Sanzioni ai condomini

La Suprema Corte di Cassazione Sezione II Civile ha stabilito, con Sentenza 26 giugno 2006 n. 14735, che rientra tra i poteri dell'amministratore di condominio, ai sensi dell'articolo 70 disp. att. c.c., quello di irrogare sanzioni ai condomini. Non solo, allo scopo di attivarsi per far cessare gli abusi dei condomini, l'amministratore non necessita di alcuna previa delibera assembleare, dal momento che è già tenuto a curare l'osservanza del regolamento del condominio al fine di tutelare l'interesse generale al decoro, alla tranquillità ed all'abitabilità dell'edificio. La suprema Corte si è pronunciata in favore di un condomino che lamentava l'inerzia dell'amministratore di fronte a comportamenti contrari al regolamento condominiale portati avanti dagli altri abitanti dell'edificio. Si legge in sentenza: "L'attore (il condomino, ndr) in primo luogo assumeva l'erroneità della spesa addebitatagli per il consumo dell'acqua potabile e chiedeva quindi il rimborso di quanto versato in più rispetto al dovuto. Inoltre, si doleva che la battitura di panni e di tappeti nonché lo scuotimento di tovaglie da tavola dai piani superiori avvenisse oltre l'orario previsto dal regolamento di condominio, nonché dal regolamento di polizia urbana e fosse effettuato da tutte le finestre, anziché soltanto da quelle prospicienti la pubblica via. Lamentava, altresì, che uno stendibiancheria posto al quinto piano dello stabile, sul muro perimetrale, fosse di turbamento al decoro architettonico dell'edificio. Infine, censurava l'inerzia dell'amministratore, il quale - benché più volte invitato ad intervenire al riguardo - non aveva invece adottato alcun provvedimento". Nonostante il regolamento condominiale prevedesse sanzioni pecuniarie per i condomini che si fossero resi responsabili di infrazioni al regolamento e dunque nonostante l'amministratore avesse il potere di applicare tali sanzioni ai trasgressori, questi non aveva assunto alcuna iniziativa atta ad impedire le violazioni del regolamento, né alcun altro provvedimento sanzionatorio. La Cassazione ha perciò sostanzialmente confermato la precedente sentenza del Tribunale di Chiavari, che aveva ritenuto addebitabile all'amministratore la condotta inerte lamentata dal condomino a fronte dei comportamenti contrari al regolamento condominiale. "Invero – precisa inoltre la Suprema Corte - al fine di attivarsi per far cessare gli abusi, l'amministratore non necessita di alcuna previa delibera assembleare, posto che egli è già tenuto ex lege (articolo 1130 comma 1 cc: ex plurimis, cfr. Cassazione 14088/99; 9378/97) a curare l'osservanza del regolamento del condominio al fine di tutelare l'interesse generale al decoro, alla tranquillità ed all'abitabilità dell'edificio; ed è altresì nelle sue facoltà, ai sensi dell'articolo 70 disp. att. cc, anche quella di irrogare sanzioni pecuniarie ai condomini responsabili di siffatte violazioni del regolamento (Cass. 8804/93): ove lo stesso preveda tale possibilità".

VISITA IL SITO

www.cpbroker.it

LA POSTA DI CONDOMINIORING



30- *Mi chiamo Guido. Di recente sono diventato amministratore di un supercondominio alle porte di Roma. In occasione dell'ultima assemblea condominiale, dedicata all'approvazione di un preventivo, alcuni condomini hanno mosso obiezioni rispetto alla stesura dello stesso. Vorrei sapere se esistono specifiche norme per la redazione della contabilità condominiale.*

Guido P., e-mail

In materia di condominio, per la validità della delibera di approvazione del preventivo non è necessaria la presentazione all'assemblea di una contabilità redatta con rigorose forme, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società.

Lo ha stabilito la Cassazione civile, sez. II, 23 gennaio 2007, n. 1405/2007. I giudici hanno ritenuto che la contabilità condominiale debba essere idonea a rendere intelligibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione, senza che tale obbligo comporti tuttavia che tali voci siano trascritte nel verbale assembleare, oppure siano oggetto di analitico dibattito ed esame alla stregua della documentazione giustificativa.

Sono perciò valide le deliberazioni assembleari con le quali si stabilisce che il bilancio preventivo per il nuovo esercizio sia conforme al preventivo o al consuntivo dell'esercizio precedente, risultando in tal modo determinate sia la somma complessivamente stanziata sia quella destinata alle singole voci, mentre la ripartizione fra i singoli condomini deriva automaticamente dall'applicazione delle tabelle millesimali.

31 - *Abito in un condominio a Focene. Ultimamente si sono verificati dissapori tra noi condomini in merito ai muri perimetrali dell'edificio. Vorrei sapere se, anche al piano attico che appartiene ad un solo condomino, essi sono parte comune del condominio oppure no.*

Cordiali saluti

Marina, e-mail

I muri perimetrali sono da considerarsi comuni a tutti i condomini.

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione, con sentenza n. 4.978 del 06/03/2007. Pur non avendo natura e funzione di muri maestri portanti, i muri perimetrali delimitano la superficie coperta, determinano la consistenza volumetrica dell'edificio unitariamente considerato, proteggendolo dagli agenti termici e atmosferici, e ne definiscono la sagoma architettonica: per queste ragioni, essi sono da considerarsi comuni a tutti i condomini anche nelle parti che si trovano in corrispondenza dei piani di proprietà singola ed esclusiva e quando sono collocati in posizione, avanzata o arretrata, non coincidente con il perimetro esterno dei muri perimetrali esistenti in corrispondenza degli altri piani, come normalmente si verifica per i piani attici.

COSSA & PARTNERS

C&P
SRI.
RUI B000014361

INSURANCE BROKERS

VIA BARBERINI 50
00184 ROMA

T. 06.484855

F. 06.4885831