



Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Regione Emilia Romagna

Presidenza

Bologna, 23 Aprile 2021

Agli Associati
Regione Emilia Romagna

Oggetto: attivazione di adeguata tutela assicurativa in caso di assunzione del ruolo di Responsabile dei Lavori ai sensi dell'art.89 del D.Lgs.81/08.

In relazione alla abitudine degli Amministratori di Condominio di assumere il ruolo di Responsabile dei Lavori in occasione della esecuzione di opere di riqualificazione regolate dal DL.n.34/2020, si rende opportuno precisare quanto segue:

- si tratta di una figura particolare, persona fisica che viene individuata negli appalti pubblici per garantire che la catena di controllo di un' opera complessa sia adeguatamente presidiata allo scopo principale di assicurare la massima tutela dal rischio dei cantieri edili di rilevante entità, dove le responsabilità civili e penali potrebbero non essere facilmente individuate;
- le opere da eseguire in condominio, di solito manutenzione e quasi mai interventi di nuova costruzione, non sono di una complessità tale da prefigurare la necessità di individuare una figura professionale specifica a ciò dedicata;
- qualora l'opera fosse particolarmente complessa, pur se non specificato dalla norma, si suppone che il ruolo debba essere affidato a soggetto che possieda requisiti di natura personale e professionale idonei alle responsabilità piene che si assume e che abbia totale autonomia di spesa rispetto a qualsiasi questione legata alla sicurezza del cantiere;
- la nomina del Responsabile dei Lavori ha necessità della forma scritta e deve inoltre essere chiaramente indicata a verbale tra i soggetti incaricati dall'assemblea come l'Appaltatore, il Coordinatore di Sicurezza, Direttore dei Lavori, l'Asseveratore, ecc;



Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Regione Emilia Romagna

Presidenza

- 2 -

- si sottolinea poi che la operatività della polizza RC Professionale dell'Amministratore deve essere almeno pari a € 500.000,00 e la stessa deve contenere apposita clausola che contempra in modo specifico l'assunzione del ruolo di Responsabile dei Lavori ai sensi del TU Sicurezza;

- per coprire in modo completo la responsabilità civile è altresì indispensabile integrare la propria polizza RC Professionale con una polizza CAR che possa garantire tutti i rischi durante la esecuzione dell'opera, a integrazione della polizza RC del Responsabile dei Lavori.

La polizza CAR è una polizza che copre i danni materiali diretti che un'opera civile può subire durante tutte le fasi di lavorazione, dall'apertura del cantiere fino alla certificazione di ultimazione dei lavori, compresi i danni alle opere preesistenti e non compresi nella polizza RC dell'Appaltatore, e i danni di Responsabilità Civile. Nel merito della durata è consigliato comprendere la estensione biennale anche per il periodo successivo all'ultimazione delle opere, durante il quale l'assicurato deve adempiere agli impegni previsti dagli obblighi contrattuali assunti in fase di appalto. Nel periodo di manutenzione sono indennizzabili i danni materiali e diretti al fabbricato e i danni a terzi, sia per causa risalente al periodo di costruzione oppure per causa derivante dall'esecuzione delle operazioni di manutenzione previste negli obblighi contrattuali.

Tutto ciò premesso, nel confermare la opportunità di attentamente valutare l'assunzione del Ruolo di Responsabile dei Lavori, si consiglia in ogni modo di coprire comunque i propri rischi in modo esteso, facendo riferimento al proprio Agente assicurativo per quanto consigliabile integrare

Con i più cordiali saluti.

Il Presidente Regionale
Geom. Gian Luca Samoggia