

Lavori in condominio e responsabilità solidale: quando paghi anche per gli errori degli altri

Il caso del condominio che ha rovinato un direttore lavori e come poteva proteggersi con la corretta polizza RC professionale

di [Giuseppe Di Fede](#) – 05.11.2025

"Giuseppe, sto pagando per errori che non ho fatto. La mia polizza copre solo il 10% ma devo pagare il 100%. Come è possibile?". Francesco, ingegnere e direttore lavori, mi racconta la sua storia. Una storia vera che per privacy racconto con nomi di fantasia, ma che dovrebbe far riflettere ogni professionista che lavora in team su progetti complessi.

Ve la racconto nel dettaglio perché contiene tutte le lezioni su cosa NON fare quando si gestiscono lavori condominiali.

Il progetto perfetto (all'apparenza)

2021 - Il condominio e il superbonus

Condominio di 14 appartamenti a Bari. Assemblea entusiasta per i lavori di efficientamento energetico. Cappotto termico, infissi nuovi, impianto fotovoltaico. Budget: 850.000 euro.

Francesco viene nominato direttore lavori. Professionista serio, 20 anni di esperienza. Ma non si occupa di efficientamento energetico. "Nessun problema" pensa Francesco, "chiamo Marco, è specializzato in questo".

Marco, ingegnere energetico, accetta. Contratto di collaborazione, gestirà tutta la parte energetica.

Gara d'appalto, vince la XXXX Costruzioni. Referenze ottime, prezzo competitivo.

2022 - I lavori procedono bene

Cantiere aperto a marzo. Qualche rallentamento normale, niente di preoccupante. Francesco supervisiona, Marco controlla la parte energetica, l'impresa lavora.

Dicembre 2022: fine lavori. Collaudo positivo. Tutti contenti.

2024 - Iniziano i problemi

Due anni dopo, il condominio chiama Francesco.

I danni emersi:

- infiltrazioni dal cappotto termico mal posato;
- distacco parziale dell'isolamento in facciata nord;
- ponti termici non risolti con formazione di muffa;
- infissi con problemi di tenuta e condensa.

Perizia tecnica: 130.000 euro di danni.

Prima mossa: richiesta risarcimento a XXXX Costruzioni Srl.

Sorpresa: XXXX Costruzioni ha chiuso. Fallimento a gennaio 2024.

Il processo che cambia tutto

Il condominio non si arrende. Avvocato, causa civile contro:

- XXXX Costruzioni Srl (fallita);
- Francesco (direttore lavori);
- Marco (responsabile efficientamento);

La sentenza del tribunale:

- XXXX Costruzioni: responsabile principale (60%) ma irreperibile causa fallimento.

- Marco: responsabile per il 30% del danno residuo. Progettazione energetica errata, mancato controllo esecuzione, sottovalutazione criticità tecniche.
- Francesco: responsabile per il 10%. Omesso controllo generale, mancata segnalazione anomalie.

Ma c'è la responsabilità solidale.

Significa che il condominio può chiedere TUTTO a uno qualsiasi dei condannati.

La scoperta che rovina Francesco

Marco non ha la polizza RC Professionale. "*Tanto lavoro poco, non mi serve*". Non solo: è nullatenente. Casa intestata alla moglie, partita IVA chiusa, niente da pignorare.

Il condominio si rivolge a Francesco. Francesco chiama la sua assicurazione tranquillo di essere coperto.

La risposta della compagnia: "*Gentile ingegnere, la sua responsabilità accertata è del 10%. Le liquidiamo 13.000 euro. Per il restante 90% non possiamo intervenire. La sua polizza non copre la responsabilità solidale.*"

Francesco oggi sta pagando 117.000 euro di tasca propria. Rate per 10 anni.

Dove hanno sbagliato tutti

Francesco (direttore lavori):

- non ha verificato che Marco avesse la polizza;
- non ha preteso manleva contrattuale;
- polizza senza copertura responsabilità solidale;
- non ha verificato le fidejussioni dell'impresa.

Marco (progettista energetico):

- nessuna polizza professionale;
- sottovalutazione dei rischi;
- nessuna garanzia contrattuale.

Il condominio:

- non ha preteso polizze da tutti;
- non ha richiesto postuma decennale all'impresa;
- nessuna garanzia su efficientamento.

L'impresa:

- polizza RC con massimali bassi;
- nessuna garanzia postuma;
- struttura societaria fragile.

Le polizze che servono DAVVERO nei lavori condominiali

1. POLIZZA CAR (Tutti i Rischi del Costruttore)

Chi la fa: L'impresa esecutrice.

Cosa copre: Danni all'opera durante i lavori.

Durata: Periodo del cantiere.

Costo indicativo: 0,2-0,3% dell'importo lavori.

2. POLIZZA POSTUMA DECENNALE

Chi la fa: L'impresa esecutrice a garanzia dei lavori.

Cosa copre: Vizi e difetti che emergono nei 10 anni successivi.

Durata: 10 anni dalla fine lavori.

Costo indicativo: 0,8-1,6% dell'importo lavori.

Nel caso di Francesco: Questa polizza avrebbe pagato TUTTI i 130.000 euro di danni del condominio.

3. RC PROFESSIONALE DIRETTORE LAVORI

Coperture essenziali:

- Responsabilità solidale (FONDAMENTALE).
- Massimale adeguato al valore dell'opera.
- Retroattività 5 anni minimo.
- Vincolo di manleva per collaboratori.

Costo: Per opere da 850.000 euro, circa 800 euro/anno.

4. RC PROFESSIONALE PROGETTISTI

Per efficientamento energetico:

- Copertura specifica Superbonus/efficientamento.
- Garanzia asseverazioni.
- Massimale minimo 1 milione.
- Retroattività adeguata.

5. FIDEIUSSIONE DELL'IMPRESA

Importo: 10% del valore dei lavori.

Scopo: Garanzia completamento e vizi.

Durata: Fino al collaudo + 2 anni.

Come dovrebbe essere la RC Professionale perfetta

Per il direttore lavori:

- **Responsabilità solidale inclusa** - Copre anche quote di altri responsabili.
- **Massimale proporzionato** - Almeno 30% del valore dell'opera.
- **Retroattività ampia** - Almeno 5 anni.
- **Spese legali extra** - Fuori dal massimale.
- **Rivalsa verso terzi** - Per recuperare da altri responsabili.

Per progetti con più professionisti:

- **Polizza di primo rischio** - Opera prima delle singole polizze.
- **Clausola di manleva reciproca** - Nel contratto tra professionisti.
- **Verifica polizze altrui** - Obbligo contrattuale.
- **Coordinamento coperture** - No buchi, no sovrapposizioni.

Le regole d'oro

1. MAI collaborare con professionisti non assicurati

Verificate sempre. Fatevi dare copia della polizza. No polizza = no collaborazione.

2. Contratti con clausole di manleva

"Il collaboratore si impegna a tenere indenne il committente da ogni richiesta..."

3. Polizza con responsabilità solidale

Costa 5/10% in più ma vi salva la vita professionale.

4. Pretendere la postuma decennale dall'impresa

L'impresa deve farla. Insistete. È la protezione definitiva per il condominio e indirettamente per voi.

5. Verificare solidità dell'impresa

Visure, bilanci, referenze bancarie. Un'impresa fragile è un rischio per tutti.

Il mio servizio per lavori condominiali

Ho creato un "Pacchetto Protezione Cantiere" che include:

- Verifica polizze di tutti i soggetti;

- Coordinamento coperture;
- Consulenza su clausole contrattuali;
- Polizza RC con solidale per DL;
- Gestione sinistri coordinata;
- Check preliminare rischi.

Costo: preventivo in base al valore dell'opera.

Già attivato per 14 cantieri. Zero problemi come quello di Francesco.

Conclusione amara ma necessaria

Francesco pagherà 117.000 euro per 10 anni. Contestualmente, sta richiedendo un prestito alla propria banca per chiudere con il condominio una transazione a saldo e stralcio con pagamento in un'unica soluzione e prevedendo anche condizioni agevolate nella direzione dei lavori per la riparazione dei danni. Per un errore che non ha fatto.

Marco è sparito. L'impresa è fallita. Il condominio ha avuto i soldi ma da Francesco.

Tutto questo si poteva evitare con:

- Una polizza giusta (300 euro in più all'anno);
- Un contratto blindato;
- La postuma decennale dell'impresa.

Non fate l'errore di Francesco. Nei lavori condominiali, o vi proteggete su tutti i fronti o rischiate di pagare per tutti.

La responsabilità solidale non è teoria. È il motivo per cui professionisti seri finiscono rovinati.

Verificate ora la vostra polizza. Se non copre la solidale, cambiatela. Oggi, non domani.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*