

PRIMA PARTE

AVVOCATO STEFANO COMELLINI

La natura del condominio.

In assenza di una precisa definizione normativa, la nozione di condominio è stata a lungo, ed ancor oggi, dibattuta, in dottrina e giurisprudenza, tra chi lo individua come mero ente di gestione, sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti, e quindi non titolare di posizioni giuridiche autonome¹ e chi lo ritiene soggetto giuridico, come tale distinto dai singoli condomini, autonomo centro di imputazione di situazioni giuridiche soggettive².

Le due diverse opzioni non possono che avere diversi effetti concreti: se il condominio è autonomo soggetto di diritto la legittimazione ad agire spetterà a questo, in persona dell'amministratore, e non al singolo condomino³; trattandosi, invece, di ente di gestione, i singoli condomini conserveranno il diritto di agire a difesa dei diritti connessi con la partecipazione al condominio⁴.

Le modifiche apportate alla disciplina del condominio dalla Legge 11.12.2012 n. 220, sembravano avere, sia pure indirettamente, privilegiato la natura del condominio quale soggetto giuridico autonomo. In questo senso, si è infatti posto il novellato art. 1129 che ai commi 7 e 12 n. 2 c.c., obbliga l'amministratore ad aprire uno specifico conto corrente intestato al condominio; al comma 12 n. 4, qualifica grave irregolarità dell'amministratore tenere una gestione con modalità tali da generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini; così dal nuovo art. 1135, comma 1 n. 4 c.c. discende che il fondo speciale del condominio per la manutenzione straordinaria e le innovazioni debba riferirsi al conto corrente intestato al condominio.

Tuttavia, gli orientamenti più recenti della giurisprudenza di legittimità hanno ricondotto il condominio alla figura dell'ente di gestione, sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini⁵.

Di qui, la conseguenza, ad esempio, che per tale sua natura, deve intendersi escluso dal campo applicativo dell'art. 29 D.Lgs. 10.9.2003 n. 276⁶ e, pertanto, non è obbligato in solido con l'appaltatore o eventuali sub-appaltatori a corrispondere ai lavoratori i trattamenti retributivi, nonché i contributi previdenziali ed i premi assicurativi dovuti in relazione al periodo di esecuzione del contratto di appalto.

I compiti dell'amministratore.

Il codice civile del 1942, nella sua originaria formulazione, consentiva a chiunque di essere nominato amministratore di condominio, senza richiedere requisiti specifici o particolari abilitazioni.

¹ Cass. civ. 22.5.2015 n. 10679

² Branca, Comunione. Condominio negli edifici, artt. 1100-1139, in Commentario Scialoja-Branca, Bologna, 1982.

³ Cass. civ., Sez. Un., 18.9.2014 n. 19663.

⁴ Cass. civ., 6.8.2015 n. 16562.

⁵ Cass. Civ., 31.10.2017 n. 25855; Cass. civ., 9.11.2017 n. 26557.

⁶ Trib. Torino, Sez. lavoro, 18.1.2018.

La riforma del 2012 ha profondamente modificato il ruolo dell'amministratore di condominio, ora vero e proprio professionista munito di particolari requisiti contemplati all'art. 71-bis disp. att. c.c.⁷, nell'ambito di un ufficio di diritto privato, riconducibile al mandato di rappresentanza volontaria conferito collettivamente dall'assemblea di condominio all'atto della nomina.

Ne consegue che il fondamento della responsabilità civile dell'amministratore condominiale si ritrova nell'art. 1710 c.c. per il quale "il mandatario deve eseguire il mandato conferitogli con la diligenza del buon padre di famiglia". Perché vi sia responsabilità dell'amministratore è quindi sufficiente che il soggetto abbia agito anche solo con colpa - non essendo richiesto invece il dolo; vale a dire, che abbia svolto con negligenza, imprudenza o imperizia gli obblighi posti a suo carico dalla legge, dal regolamento condominiale o dall'assemblea o anche che non abbia affatto adempiuto a tali obblighi.

Si consideri sul punto, l'art. 1130 comma 4 n. 1 c.c. che prevede, tra le attribuzioni dell'amministratore, quella di "compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio", ascrivendogli la funzione di "custode" degli impianti e dei servizi comuni per la loro corretta conservazione e manutenzione.

Nel caso in cui dall'inadempimento di tali doveri derivino danni ai condomini o ai terzi si rientra nel campo della responsabilità aquiliana (art. 2043 c.c.) da cui potrà andare esente, dimostrando di aver fatto tutto il possibile per evitare il fatto dannoso.

La responsabilità penale dell'amministratore. La "posizione di garanzia".

Oltre alla configurabilità della responsabilità civile, nell'esercizio delle sue funzioni l'amministratore può incorrere anche in ipotesi di responsabilità penale.

Tralasciando qui l'evenienza che il soggetto compia dolosamente fatti di reato lesivi dell'incolumità dei condomini o di terzi, quel che qui rileva è la inerzia o l'omissione che conducono ad una responsabilità penale, appunto omissiva, per non aver adempiuto ciò che si era obbligati a fare.

Si può trattare di obblighi di sicurezza dell'edificio. Si pensi, ad esempio, al reato di cui all'art. 677 comma 3 c.p. ("omissione di lavori in edifici o costruzioni che minacciano rovina" da cui derivi pericolo per le persone) che può ricadere sull'amministratore per l'omissione dei lavori di manutenzione ordinaria, indispensabili al fine di scongiurare pericoli derivanti dalle parti comuni dell'edificio. In presenza di crollo che dovesse assumere il carattere di disastro, si configurerebbe poi il delitto di disastro colposo di cui all'art. 449 c.p. ("delitti colposi di danno") sanzionato con la reclusione da 1 a 5 anni. Necessita tuttavia precisare che la responsabilità dell'amministratore per omissione dei lavori dev'essere valutata caso per caso, accertando se nella fattispecie questi poteva concretamente agire ed aveva i mezzi finanziari necessari per effettuare i lavori atti a scongiurare il pericolo.

Inoltre, l'amministratore si trova oggi di fronte ad una serie di compiti di crescente complessità in relazione all'evoluzione delle normative e delle tecnologie degli impianti condominiali: termici, elettrici, condizionamento dell'aria, elevazione, piscine, ecc. A tale normativa speciale (in tema di antincendio, di emissione di gas e esalazioni, di inquinamento acustico, di riscaldamento e

⁷ Art. 71-bis co. 1 disp. att. c.c. "Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro: a) che hanno il godimento dei diritti civili; b) che non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni; c) che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione; d) che non sono interdetti o inabilitati; e) il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari; f) che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado; g) che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale".

produzione di energia, di certificazione, ecc.) occorre fare riferimento per individuare i doveri dell'amministratore. Particolare rilievo possono assumere, in materia, le violazioni della normativa ambientale (D.Lgs. n. 152/2006), di quella in materia di impianti (Legge 6.12.1971 n. 1083 e D.M. 22.1.2008 n. 37), delle prescrizioni in materia di salute e sicurezza sul lavoro (D.Lgs. n. 81/2008). Disposizioni tutte che hanno ampliato il contenuto dell'intervento obbligatorio dell'amministratore, garante della sicurezza del condominio quale luogo di vita e di lavoro, come tale assoggettato alla normativa specialistica di sicurezza.

In caso di inadempimento troverà applicazione l'art. 40 comma 2 c.p. che, disciplinando il cd. "reato omissivo improprio", dispone che "non impedire un evento che si ha l'obbligo giuridico di impedire equivale a cagionarlo"; in altre parole, deve sussistere una fonte normativa che prevede un obbligo giuridico di attivarsi in un dato senso per prevenire eventi dannosi.

Si tratta della cd. "posizione di garanzia", conseguente al potere/dovere, attribuito all'amministratore dalle norme civilistiche, di compiere atti di manutenzione e gestione delle cose comuni nonché atti urgenti di amministrazione straordinaria anche in assenza di deliberazioni della assemblea (art. 1135 comma 2 c.c.). Si tratta di un complesso di disposizioni che pongono a carico dell'Amministratore obblighi di vigilanza, di controllo e di manutenzione delle cose comuni suscitando, in caso di inadempimento, responsabilità penale per non aver impedito l'evento lesivo ai sensi del citato art. 40 comma 2 c.p. in combinato disposto con fattispecie a tutela della persona (ad es., artt. 589 – "omicidio colposo" - e 590 c.p. – "lesioni colpose")⁸. Tuttavia, l'obbligo giuridico di attivarsi allo scopo può nascere da qualsiasi ramo del diritto, e quindi anche dal diritto privato, e specificamente da una convenzione che da tale diritto sia prevista e regolata come è nel rapporto di rappresentanza volontaria intercorrente fra il condominio e l'amministratore⁹.

Pertanto, grava sull'amministratore, nel generale interesse alla pubblica incolumità e indipendentemente dai rimedi civilistici, il dovere di attivarsi per evitare danni ai condomini e ai terzi nei casi tipici del distacco di cornicioni o intonaco, di pericolosità delle scale, degli impianti, delle cose comuni in genere.

Tuttavia, perché possa ritenersi sussistente la responsabilità colposa di colui che è investito di una posizione di garanzia quanto alla produzione dell'evento lesivo, deve verificarsi in concreto sia la sussistenza della violazione di una regola cautelare (generica o specifica) sia della prevedibilità ed evitabilità dell'evento dannoso che la regola cautelare violata mirava a prevenire (c.d. concretizzazione del rischio)¹⁰.

Occorre poi che tra la violazione delle norme dirette a prevenire il pericolo nonché l'evento di lesione o di omicidio sussista un rapporto di causalità. Quindi, non è sufficiente accertare l'omissione – vale a dire la violazione del dovere di attivarsi - ma occorre verificare che l'evento dannoso o pericoloso sia causalmente riconducibile a tale omissione. Sarà quindi necessario provare il nesso di causalità alla stregua di un giudizio controfattuale: si deve individuare la condotta in concreto esigibile in relazione alla posizione di garanzia assunta e accertare se, posta in essere la condotta doverosa così individuata e colposamente omessa, l'evento non si sarebbe verificato, e ciò al fine di poter giungere all'affermazione della penale responsabilità ed escludere eventuali fattori alternativi.

La giurisprudenza di legittimità ha così ritenuto configurabile l'obbligo di garanzia a carico dell'amministratore di condominio, in relazione alla conservazione delle parti comuni, in una fattispecie (art. 449 c.p.) di incendio riconducibile ad un difetto di installazione di una canna

⁸ "L'amministratore del condominio riveste una specifica posizione di garanzia, ex art. 40 comma secondo c.p., in virtù del quale ha l'obbligo di attivarsi per rimuovere le situazioni di pericolo per l'incolumità di terzi, nella specie rappresentata dall'omesso livellamento della pavimentazione dell'edificio condominiale che aveva determinato la caduta di un passante" (Cass. pen., 12.1.2012 n. 34147).

⁹ Cass. pen. 23.9.2009 n. 39959.

¹⁰ Cass. pen. 2.4.2015 n. 14000.

fumaria di proprietà di un terzo estraneo al condominio che attraversava parti comuni dell'edificio¹¹.

L'applicabilità al condominio del Testo Unico della Sicurezza (DLgs. n. 81/2008).

Particolare rilievo possono assumere, in tema di responsabilità dell'amministratore, le prescrizioni in materia di salute e sicurezza sul lavoro (D.Lgs. n. 81/2008).

La posizione di garanzia può, infatti, derivare in capo all'amministratore, anche dall'eventuale, concorrente, qualità di datore di lavoro che - ex artt. 2 comma 1 lett. b) e 299 D.Lgs. n. 81/2008 (T.U. della sicurezza) - deve essere intesa in senso ampio. Da un lato, è infatti pacifico che, in base alla richiamata disciplina, l'amministratore di un condominio assume la posizione di garanzia propria del datore di lavoro nel caso in cui proceda direttamente all'organizzazione e direzione di lavori da eseguirsi nell'interesse del condominio stesso (del custode, giardiniere, ecc.)¹²; dall'altro, qualora il condominio commissioni, nella forma di contratto di appalto, lavori edili o d'ingegneria civili ricadenti nel campo di applicazione del Titolo IV del D.Lgs. n. 81/2008 sui cantieri temporanei o mobili, con attribuzione all'amministratore della qualifica di committente, come tale assoggettato agli obblighi di cui agli artt. 88 e seguenti dello stesso.

Sotto il primo profilo occorre preliminarmente rilevare che nel D.Lgs. n. 61/2008 non vi sono riferimenti espliciti al condominio. Questo, tuttavia, può essere ricondotto, qualora vi siano soggetti che svolgano un'attività lavorativa, alla nozione di "azienda", intesa come "il complesso della struttura organizzata dal datore di lavoro pubblico o privato" (art. 2 lett. c, D.Lgs. n. 81/2008), finalizzato "alla produzione di beni o all'erogazione di servizi, dotat[o] di autonomia finanziaria e tecnico funzionale" (art. 2 lett. t). Ne consegue che in presenza di tali presupposti può ravvisarsi in capo all'amministratore di condominio la figura di "datore di lavoro"¹³.

I lavoratori tutelati sono coloro che "rientrano nel campo di applicazione del contratto collettivo dei proprietari dei fabbricati" (art. 3, comma 9 D.Lgs. n. 81/2008) e, più in particolare, tutti i lavoratori subordinati che prestano la loro attività nell'ambito di un condominio: lavoratori addetti alla vigilanza, custodia, pulizia e mansioni accessorie degli stabili adibiti ad uso di abitazione o ad altri usi (ivi inclusi i portieri); lavoratori addetti alla pulizia e/o alla manutenzione degli immobili, dei relativi impianti ed apparecchiature e/o alla conduzione di impianti sportivi, spazi a verde pertinenziali (operai addetti alle pulizie, manutenzioni, conduzione impianti); lavoratori con funzioni amministrative (quadri, impiegati); lavoratori addetti alla vigilanza o a mansioni assistenziali o a mansioni ausiliarie a quelle dei portiere.

Nei confronti di questi lavoratori si applicano le prescrizioni di cui agli artt. 36 e 37 D.Lgs. n. 81/2008 (rispettivamente relativi all'informazione e formazione) ed eventualmente, ove il datore di lavoro fornisca dispositivi di protezione individuali (DPI) e/o attrezzature di lavoro, le specifiche previsioni del Titolo III del T.U.

Sotto il secondo profilo, in caso di affidamento in appalto di opere, l'amministratore non è esonerato completamente da qualsivoglia obbligo, ben potendo egli assumere, qualora gli siano concretamente attribuiti poteri decisionali e autonomia di gestione, la posizione di committente ed essere, come tale, tenuto quanto meno all'osservanza di quanto è stabilito dall'art. 26 D.Lgs. n. 81/2008; quindi, tenuto all'osservanza degli obblighi di verifica della idoneità tecnico professionale

¹¹ Cass. pen. n. 39959/2009, cit.

¹² Cass. pen. 5.5.2011 n. 22239, per cui "l'amministratore di condominio è responsabile, in qualità di datore di lavoro ai sensi del D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81, per il decesso dell'addetto alle pulizie precipitato nella tromba delle scale durante lo svolgimento dell'attività lavorativa, a causa del mancato adeguamento dei parapetti alla normativa antinfortunistica".

¹³ Cass. pen. n. 22239/2011, cit.

della impresa appaltatrice, di informazione sui rischi specifici esistenti nell'ambiente di lavoro e di cooperazione e coordinamento nella attuazione delle misure di prevenzione e protezione¹⁴.

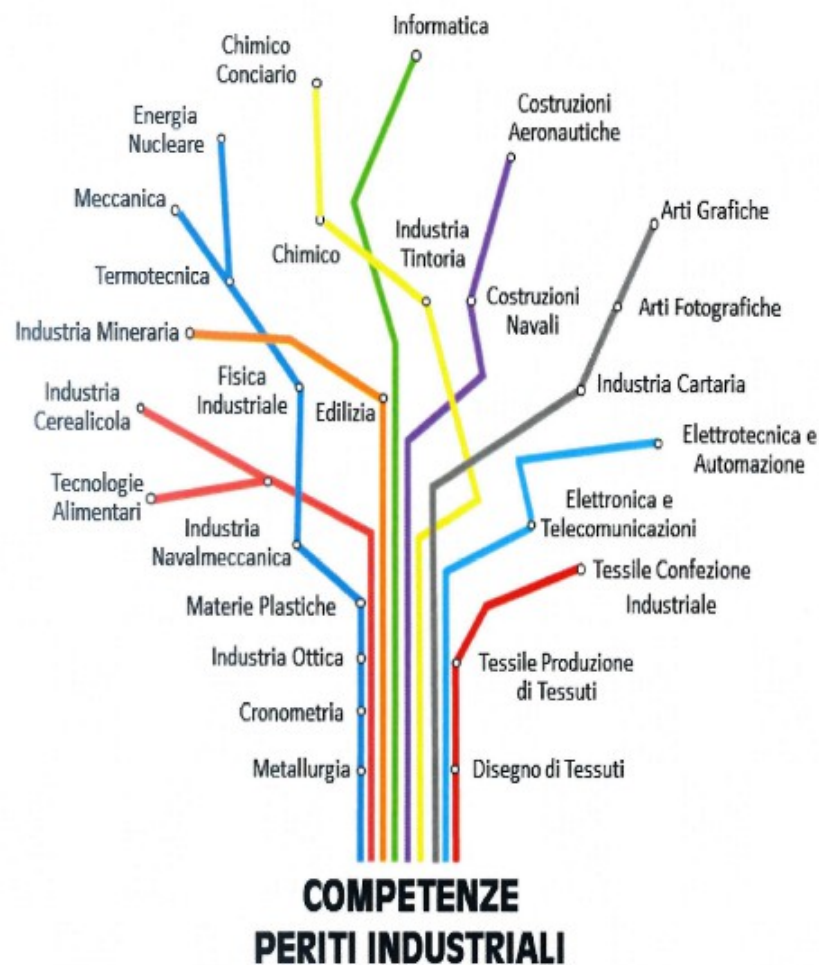
La società quale amministratore condominiale. Gli effetti sulla responsabilità penale.

L'art. 71-bis disp. att. c.c., introdotto dalla riforma della disciplina del condominio, nel contemplare i requisiti dell'amministratore di condominio, al comma 3, dispone che legittimata a svolgere l'incarico può anche essere una società - di persone o di capitali - precisandosi che, "in tal caso, i requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta i servizi".

In questa evenienza, a fronte di fatti illeciti ascrivibili all'amministrazione condominiale, possono sorgere difficoltà circa l'accertamento della responsabilità penale che, come noto, è per principio costituzionale (art. 27 comma 1 Cost.) "personale", cioè propria della persona fisica.

Il compito dell'autorità giudiziaria dovrà quindi essere rivolto ad individuare il soggetto, o i soggetti, che nell'ambito della persona giuridica, titolare dello specifico incarico per mandato assembleare, siano stati direttamente incaricati di adempiere l'obbligo, dalla cui inosservanza sia causalmente derivato il fatto-reato.

(1. segue) ■



¹⁴ Cass. pen. 18.9.2013 n. 42347.