

(SECONDA PARTE)

AVVOCATO STEFANO COMELLINI

### Premessa.

Nel precedente articolo abbiamo trattato i principi generali di responsabilità dell'amministratore di condominio verificandone i presupposti in ambito penale. L'esame della giurisprudenza sul punto, assai ampia, consente di comprenderne i riflessi concreti.

### La giurisprudenza.

Come si è evidenziato nel primo articolo<sup>1</sup>, l'amministratore deve impedire che possano derivare eventi lesivi ai condomini e ai terzi (morte, lesioni personali). L'art. 1130 co. 1 lett. 4 c.c. elenca, tra le attribuzioni del mandatario, il compimento degli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio; l'art. 1135 co. 2 c.c. prevede la possibilità per l'amministratore di ordinare lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere urgente.

Ne consegue una responsabilità penale riconducibile all'art. 40 co. 2 c.p. per la quale "non impedire un evento che si ha l'obbligo giuridico di impedire equivale a cagionarlo". Per rispondere del mancato impedimento di un evento è, cioè, necessario, in forza di tale norma, l'esistenza di un obbligo giuridico di attivarsi allo scopo. Detto obbligo 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 si ha nel rapporto di rappresentanza volontaria intercorrente fra il condominio e l'amministratore.

In applicazione di tale principio, la Suprema Corte ha ritenuto configurabile a carico dell'amministratore di condominio un obbligo di garanzia in relazione alla conservazione delle parti comuni, in una fattispecie di incendio riconducibile ad un difetto di installazione di una canna fumaria di proprietà di un terzo estraneo al condominio che attraversava parti comuni dell'edificio<sup>2</sup>; nonché nell'obbligo di rimuovere ogni situazione di pericolo che discenda dalla rovina di parti comuni, attraverso atti di manutenzione ordinaria e straordinaria, predisponendo, nei tempi necessari alla loro concreta realizzazione, le cautele più idonee a prevenire la specifica situazione di pericolo, nel caso di specie per le lesioni provocate ad un passante dalle mattonelle staccatesi dalla facciata dell'immobile<sup>3</sup> ovvero per l'omesso livellamento della pavimentazione dell'edificio condominiale causa della caduta di un passante<sup>4</sup>.

In senso conforme a tale impostazione, la Cassazione<sup>5</sup> ha ritenuto la penale responsabilità dell'amministratore per l'omessa delimitazione e segnalazione di un lucernario situato al centro del condominio nella parte esterna e ricoperto di neve. Si era accertato in corso di causa che un minore, a bordo del suo slittino, era andato a finire sul lucernario che si era frantumato facendo cadere lo stesso nelle sottostanti scale, con conseguenti lesioni. In giudizio veniva rilevato che il

<sup>1</sup> Il Perito Informa, n. 2/2019, p. 12 e segg.

<sup>2</sup> Cass. pen., 23.9.2009 n. 39959.

<sup>3</sup> Cass. pen., 23.10.2015 n. 46385.

<sup>4</sup> Cass. pen., 12.1.2012 n. 34147.

<sup>5</sup> Cass. pen., 31.5.2012 n. 21223.

lucernario, ricoperto dalla neve, non era assolutamente visibile. La Corte ha ritenuto di affermare la responsabilità dell'imputato amministratore, in forza della sua posizione di garanzia intesa ad evitare ogni pericolo per i frequentatori del condominio. In particolare, si è affermato che egli era a conoscenza del fatto che i vetri del lucernario erano lesionati ed infatti aveva disposto di eliminare l'accumulo di neve formatosi, ma poi non aveva accertato che l'intervento fosse stato in concreto compiuto.

D'altro canto, è stata esclusa la responsabilità dell'amministratore a fronte dell'obbligo di assicurare il buon funzionamento del sistema idraulico di eliminazione delle acque meteoriche, causa della caduta di persona che scivolava in prossimità della griglia posta a protezione del fossetto per il deflusso delle acque piovane, a causa della presenza di ingente quantità di acqua accumulatasi. Nel caso di specie, la Suprema Corte ha escluso l'elemento soggettivo della colpa, in difetto di violazione della specifica regola cautelare e della prevedibilità ed evitabilità dell'evento, conseguenza di un allagamento eccezionale ed imprevedibile. Infatti, perché possa ritenersi sussistente la responsabilità colposa di colui il quale sia 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, secondo la c.d. "concretizzazione del rischio"<sup>6</sup>.

#### **Le attribuzioni dell'amministratore in tema di sicurezza. L'art. 1130 c.c.**

L'art. 1130 c.c., nel testo scaturito dalla modifica apportata con la legge 11.12.2012 n. 220, prevede tra gli obblighi dell'amministratore anche quello (n. 6) di curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio.

Non vi è dubbio che, sotto questo ultimo profilo, l'attuale normativa ambientale (DLgs. n. 152/2006), di sicurezza sul lavoro (DLgs. n. 81/2008) e quella relativa agli impianti (Legge n. 1083/1971, DPR n. 462/2001, D.M. n. 37/2008, [Legge n. 186/1968](#)) rendano assai ampio il contenuto dell'intervento di sicurezza dell'amministratore che, secondo l'art. 40 co. 2 c.p. ha l'obbligo giuridico di impedire gli eventi lesivi all'interno del condominio, per non esserne ritenuto responsabile secondo lo schema del cd. reato omissivo improprio.

In altre parole, è pacifico in giurisprudenza che l'amministratore di condominio sia in una posizione di garanzia che discende dal potere/dovere attribuitogli dalle norme civilistiche di compiere atti di manutenzione e gestione delle cose comuni nonché atti di urgente manutenzione straordinaria anche in assenza di deliberazioni della assemblea (art. 1135 co. 2 c.c.). Tali norme gravano l'amministratore di un obbligo di vigilanza, di controllo e di manutenzione alla cui inosservanza può conseguire responsabilità penale, appunto, ai sensi del citato art. 40 comma 2 c.p.

In applicazione di questo principio, la Cassazione<sup>7</sup> ha così affermato la penale responsabilità dell'amministratore di uno stabile e del lavoratore autonomo titolare di un'impresa artigiana, per aver causato, con condotte colpose indipendenti, un incendio che aveva interessato parti comuni e private dell'edificio. In particolare, l'incendio si era verificato durante i lavori di

<sup>6</sup> Cass. pen., 18.3.2014 n. 14000.

<sup>7</sup> Cass. pen., 21.9.2017 n. 43500.

impermeabilizzazione di alcuni lucernari siti sul tetto, di proprietà dei singoli condomini, che prevedevano la messa in posa della guaina catramata con fiamma ossidrica.

La Suprema Corte ha confermato la responsabilità penale ex art. 449 c.p. (incendio colposo) a carico di entrambi gli imputati: a titolo di colpa per il lavoratore autonomo, causa la mancata adozione di cautele in tema di sicurezza antincendio; mentre, per l'amministratore di condominio, nel caso di specie committente delle opere, la responsabilità colposa si è rilevata nell'aver egli conferito l'incarico senza aver verificato preventivamente l'adeguatezza tecnica e professionale dell'impresa, in violazione degli artt. 89 e 90 DLgs. n. 81/2008. Infatti, dall'affidamento dell'incarico scaturisce, direttamente e immediatamente, l'obbligo di preventiva verifica della idoneità della persona incaricata, delle attrezzature di lavoro utilizzate, nonché della presenza di dispositivi di sicurezza antincendio.

Di conseguenza, proprio per evitare la detta responsabilità penale, l'amministratore deve sempre intervenire per rimuovere le situazioni di pericolo che siano direttamente sotto il suo immediato controllo e potere, salva la possibilità di richiedere al giudice, ai sensi dell'art. 700 c.p.c. - ed indipendentemente dalla preventiva autorizzazione assembleare che può intervenire successivamente per la ratifica - un provvedimento di urgenza qualora ricorrano gli estremi del "*fumus boni iuris*" e del "*periculum in mora*".

L'obbligo di vigilare e, se del caso, intervenire concerne anche l'ambito dell'impiantistica, rispetto al quale le necessarie verifiche sono prescritte e regolamentate dal DPR 22.10.2001 n. 462<sup>8</sup> e dal DM 22.1.2008 n. 37<sup>9</sup>.

Da un lato, vi è quindi la necessità che tutti gli impianti siano accompagnati dalla dichiarazione di conformità, ovvero dalla dichiarazione di rispondenza nei casi in cui la stessa è ammessa dal DLgs. n. 37/08, con i previsti allegati: progetto se previsto, schema di impianto realizzato e piano di installazione, relazione con tipologia dei materiali utilizzati, riferimento ad eventuali dichiarazioni precedenti, certificato di riconoscimento dei requisiti. D'altro canto, il DPR 22 ottobre 2001 n. 462 disciplina i procedimenti relativi alle installazioni ed ai dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche, agli impianti elettrici di messa a terra e agli impianti elettrici in luoghi con pericolo di esplosione collocati nei luoghi di lavoro.

Tuttavia, l'assenza di un espresso riferimento normativo sul punto ha generato incertezza e contrapposte opinioni in merito alla piena applicabilità del DPR n. 462/2001 in ambito condominiale.

Invero, la questione non si pone qualora l'amministratore sia "datore di lavoro", vale a dire quando nel condominio si abbia la presenza di lavoratori così come definiti dall'art. 2 DLgs. n. 81/2008: "persona che, indipendentemente dalla tipologia contrattuale, svolge un'attività lavorativa nell'ambito dell'organizzazione di un datore di lavoro pubblico o privato, con o senza retribuzione, anche al solo fine di apprendere un mestiere, un'arte o una professione, esclusi gli addetti ai servizi domestici e familiari". In questo caso l'amministratore deve, senza dubbio, provvedere agli adempimenti a suo carico (valutazione dei rischi, nomina RSPP,

<sup>8</sup> "Regolamento di semplificazione del procedimento per la denuncia di installazioni e dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche, di dispositivi di messa a terra di impianti elettrici e di impianti elettrici pericolosi".

<sup>9</sup> "Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici".

formazione/informazione del lavoratore ecc.) ivi compreso l'obbligo di provvedere alla regolare manutenzione degli impianti elettrici, in esecuzione di quanto disposto dagli artt. 80 e seguenti del medesimo Testo Unico della Sicurezza.

Meno agevole è la conclusione qualora nel condominio non si riscontri la pendenza di rapporti di lavoro, situazione nella quale si è anche sostenuta la non applicabilità del DPR n. 462/2001.

Sotto questo profilo, a fronte delle incertezze interpretative e dei quesiti proposti dalle categorie interessate, il Ministero delle Attività Produttive si esprimeva<sup>10</sup> affermando che gli obblighi relativi agli impianti di messa a terra di impianti elettrici debbano ritenersi sussistenti “ogni qual volta sia comunque individuabile un ambiente di lavoro e quindi anche quando non si sia in presenza - al momento - di rapporto di lavoro dipendente *strictu sensu* potendo tale rapporto essere instaurato anche successivamente per decisione assembleare”.

Per il Ministero, infatti, la ratio della detta normativa deve essere individuata “nella inalienabile esigenza di garantire l'incolumità di tutti coloro che vengono chiamati, a vario titolo, a prestare la propria attività lavorativa presso un luogo ove risulti situato un impianto elettrico. A riprova di tale doverosa interpretazione si consideri che, ove si verificassero incidenti nei confronti di tali soggetti riconducibili a malfunzionamenti dell'impianto, non vi è dubbio che ne risponda il proprietario e/o amministratore salvo dimostri di avere fatto il possibile per evitare l'evento: ebbene, la manutenzione e la verifica periodica dell'impianto rendono senza dubbio più concreta la possibilità di offrire tale prova liberatoria. Pertanto, nella parte in cui il prefato dettato normativo parla di 'datore di lavoro' come destinatario dell'obbligo oggetto di quesito, è in tale ambito che devono essere ricondotte anche ipotesi in cui, pur mancando, al momento, un rapporto di lavoro dipendente, sia configurabile come ambiente di lavoro quello in cui vengano esercitate attività lavorative anche saltuarie, da parte di soggetti lavoratori legati a vario titolo al proprietario dell'impianto”.

Il Ministero concludeva affermando che le “prioritarie e doverose esigenze di tutela della incolumità delle persone e dei beni non possono che giovare delle possibilità offerte dal D.P.R. n. 462/2001 in tema di verifiche periodiche o straordinarie”.

La motivazione ha prestato il fianco a critiche per una evidente forzatura sotto il profilo letterale. In particolare, si è sostenuto che laddove non vi sia, all'interno del condominio, un “rapporto di lavoro” al servizio dello stesso, l'amministratore non possa qualificarsi “datore di lavoro” e, quindi, non sia soggetto agli obblighi del DPR n. 462/2001<sup>11</sup>.

Tuttavia, per un corretto inquadramento della questione, non si può tralasciare il combinato di plurime indicazioni normative.

La prima considerazione riguarda il preciso riferimento del Testo Unico della Sicurezza (art. 3 DLgs. n. 81/2008) che individua, quale suo campo di applicazione, “tutti i settori di attività, privati e pubblici, e a tutte le tipologie di rischio”.

Proprio tale contesto ha indotto la giurisprudenza ad affermare che “anche i terzi, quando si trovano esposti ai rischi di un'attività lavorativa, devono ritenersi destinatari delle norme di

<sup>10</sup> Nota DGSPC – Ispr. Tecnico – F2 – Prot. n. 10723, del 25.2.2005.

<sup>11</sup> Si vedano in questa Rivista, settembre 2014, p. 3 e segg.; ottobre-dicembre 2014, p. 11 e segg.

prevenzione. Ne consegue che non rileva che ad infortunarsi sia stato un lavoratore subordinato, un soggetto a questi equiparato o, addirittura, una persona estranea all'ambito imprenditoriale, purché sia ravvisabile il nesso causale con l'accertata violazione. Infatti, “anche i terzi, quando si trovino esposti ai pericoli derivanti da un'attività lavorativa da altri svolta nell'ambiente di lavoro, devono ritenersi destinatari delle misure di prevenzione. Sussiste, pertanto, un cosiddetto rischio aziendale connesso all'ambiente, che deve essere coperto da chi organizza il lavoro”<sup>12</sup>.

Si è inoltre precisato che “l'amministratore di un condominio riveste la posizione di garanzia propria del datore di lavoro non solo quando procede direttamente all'organizzazione e direzione di lavori da eseguirsi nell'interesse del condominio stesso, ma anche nel caso di affidamento in appalto di dette opere, in quanto, assumendo la posizione di committente, è tenuto quanto meno all'osservanza degli obblighi di cui all'art. 26 DLgs. n. 81/2008”<sup>13</sup>.

Ne consegue, come già si è scritto *supra*, in capo all'amministratore di condominio, quale soggetto debitore di sicurezza per le parti comuni, una posizione di garanzia ope legis – conseguente al potere, attribuitogli dalle norme civilistiche, di compiere atti di manutenzione e gestione delle stesse - secondo lo schema previsto dall'art. 40, co. 2 c.p. per cui “non impedire un evento che si ha l'obbligo giuridico di impedire equivale a cagionarlo”.

Pertanto, non c'è dubbio che, in assenza di un'espressa indicazione normativa, sembri corretto, sotto un profilo formale e letterale, escludere l'applicabilità del D.P.R. n. 462/2001 in assenza di rapporti di lavoro nel condominio. Tuttavia, le considerazioni *supra* svolte inducono una diversa conclusione: pur in assenza, ad esempio, di un rapporto formale di portineria è consueto che nel condominio intervengano, a vario titolo e per periodi più o meno lunghi, soggetti incaricati di interventi impiantistici, strutturali o manutentivi. Ed è verosimilmente in considerazione di tali ultime evenienze che deve intendersi la ratio della Nota ministeriale del 2005.

In altre parole, se si deve convenire che la Nota fissi, per l'amministratore “non datore di lavoro”, una raccomandazione e non un obbligo, tuttavia egli, in quanto titolare di una posizione di garanzia, in presenza di situazioni di rischio conosciute o conoscibili con ordinaria diligenza, è obbligato ad attivarsi per la manutenzione e il controllo degli impianti, tra cui la messa a terra [secondo quanto prescritto dall'art 8 co. 2 del DM n. 37/2008](#); questo anche in assenza di una prescrizione specifica di cui al DPR n. 462/2001 poiché l'obbligo giuridico non deriva da quest'ultimo provvedimento bensì, in generale, dagli artt. 1130 nn. 4 e 6 p.p. e 1135 co. 2 c.c.; eventualmente, in particolare, dall'art. 26 DLgs. n. 81/2008. ■

<sup>12</sup> Cass. pen., 1.9.2014 n. 36438.

<sup>13</sup> Cass. pen., 18.9.2013 n. 42347.