

LA RESPONSABILITA' CIVILE

La riforma del diritto condominiale introdotta dalla L. 220\2012 ha dissipato alcuni dubbi che avevano animato i confronti dottrinari degli anni passati, dividendo chi riteneva amministratore del condominio un organo del condominio da chi invece propendeva per la sua qualificazione come mandatario.

Nell'istituto del mandato i più vedevano la naturale collocazione dell'amministratore condominiale ed effettivamente lì veniva posto pressochè unanimemente dalla giurisprudenza che s'era occupata a vario titolo del tema.

Oggi l'art. 1129, penultimo comma, c.c. chiude la questione: *“Per quanto non disciplinato dal presente articolo si applicano le disposizioni di cui alla sezione I del capo IX del titolo III del libro IV.”* Si tratta degli artt. 1703\1730 c.c. in tema di mandato.

Ciò premesso è corretto ritenere che la responsabilità civile dell'amministratore vada considerata dal duplice profilo: contrattuale e extracontrattuale. La prima discende dal mandato ad amministrare conferito all'amministratore dal condominio e si rivolge ai condomini per i danni che l'amministratore loro arrechi a causa dell'inadempimento o dell'inesatto adempimento delle sue obbligazioni.

L'altra, extracontrattuale, nei confronti dei terzi (includendo tra questi i singoli condomini danneggiati), è regolata dagli artt. 2043 e ss. c.c.

Si comprende che all'amministratore condominiale la questione così posta possa apparire eccessivamente formale e priva di evidenti ricadute pratiche, tuttavia non v'è altro modo per spiegare le cose che partono dall'inizio.

E l'inizio è questo.

Dal profilo della **responsabilità contrattuale** la questione è relativamente semplice, rispondendo l'amministratore condominiale nei confronti dei propri clienti come qualsiasi altro professionista o più in generale rispondendo l'amministratore quale parte contraente di un contratto nei confronti dell'altra parte contrattuale.

Una volta assodato la fonte di responsabilità dell'amministratore nei confronti dei condòmini è il contratto di mandato conferito al momento dell'accettazione dell'incarico si tratta solo di completare il discorso con esempi che possano dare concreta tridimensionalità al principio testè enunciato.

L'amministratore, nel venir meno ai propri obblighi contrattuali, dovrà rispondere personalmente ad esempio quando non abbia eseguito una delibera assembleare (Cassazione, sentenza 7103/2013), se da tale omissione sia derivato un danno ai condòmini, oppure (tema questo più delicato e su cui vi sarebbe molto da approfondire) per aver eseguito una delibera che non andava eseguita in quanto contraria al regolamento o alla legge, oppure per non avere contrastato la violazione del regolamento da parte del condòmino, oppure ancora più semplicemente per avere cagionato l'impugnazione di una delibera per vizi della convocazione assembleare.

Altrettanto emblematica la seguente pronunzia del Tribunale di Milano, che spiega bene il concetto delineato:

Trib. Milano Sez. V, 02-11-2007

C.B. c. V.M.

Il rapporto che si instaura tra il condominio e l'amministratore è assimilabile al contratto di mandato. Ne consegue che incorre in responsabilità per inadempimento contrattuale l'amministratore che trascuri la regolare tenuta della contabilità, ometta di rendere il conto della gestione, e non ottemperi all'obbligo di consegna della documentazione contabile relativa al periodo di esercizio del mandato.

Dal profilo della **responsabilità civile extracontrattuale** già nel 2008 la Corte di Cassazione affermava che: *“La figura dell'amministratore nell'ordinamento non si esaurisce nell'aspetto contrattuale delle prerogative dell'ufficio.*

A tale figura il codice civile, e le leggi speciali imputano doveri ed obblighi finalizzati ad impedire che il modo d'essere dei beni condominiali provochi danno di terzi.

In relazione a tali beni l'amministratore, in quanto ha poteri e doveri di controllo e poteri di influire sul loro modo d'essere, si trova nella posizione di custode.” (Cass. civ. Sez. III, 16-10-2008, n. 25251).

Il punto di partenza va cercato lontano (non è vero che le sentenze antiche valgano meno di quello recenti, contando invece che i ragionamenti siano buoni o grammi).

La sentenza del 1976 che si riporta fa parte del novero di quelle che meritano adesione ed è richiamata anche alla pag. 1185 del manuale “IL NUOVO CONDOMINIO” edito da Giappichelli e curato da Roberto Triola.

Cass. civ. Sez. II, 14-06-1976, n. 2219

*La condotta omissiva in tanto può essere assunta come causa di un evento dannoso, in quanto l'omittente abbia violato un obbligo giuridico di impedire l'evento. Per l'individuazione di tale obbligo non può farsi riferimento al principio del *neminem laedere* - in quanto tale principio, mentre importa il dovere di improntare le proprie azioni alla cautela necessaria ad evitare che le modificazioni del mondo esterno da esse prodotte abbiano risultati pregiudizievoli per i diritti assoluti dei terzi, non implica, di per sé, anche un generico dovere di attivarsi a protezione di quegli stessi diritti, con l'interrompere serie causali originate e sviluppantisi al di fuori della propria sfera - ma deve accertarsi, caso per caso, l'esistenza di un vincolo giuridico derivante direttamente dalla legge o da uno specifico rapporto intercorrente tra il danneggiato ed il soggetto, chiamato a rispondere della omissione per non avere impedito il danno. Pertanto, ben può configurarsi una responsabilità aquiliana dell'amministratore di un condominio, in relazione ai danni derivati dall'aver egli ommesso di far riparare il tetto dell'edificio condominiale, in esecuzione di una delibera assembleare.*

Sostanzialmente già nel 1976 la Corte di Cassazione Civile appuntava l'attenzione sull'obbligo di custodia e più in generale sulla posizione di garanzia che l'amministratore condominiale assume al momento dell'accettazione del mandato ad amministrare.

S'aggiunga che il testo dell'art. 1130, n. 6, cod. civ. riformato ulteriormente delinea obblighi d'attenzione. Esso prescrive all'amministratore 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, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché **ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti**

comuni. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorso trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministrazione acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili.

Senza volere attribuire all'amministratore obblighi ispettivi all'interno delle unità immobiliari, è all'evidenza che ove dalle comunicazioni sulla sicurezza inviate dai condomini emergano rischi per il fabbricato, scatterà l'obbligo di attivazione e protezione.

E' invece ancora in discussione il modo in cui l'amministratore possa essere coinvolto dal profilo risarcitorio nel caso di danni subiti dai terzi o dai condomini, ovvero se costoro ove danneggiati dalle parti comuni o dagli impianti comuni possano agire direttamente contro l'amministratore condominiale.

Secondo Cass. civ. Sez. III, Sent., 14-08-2014, n. 17983 la risposta è negativa, dovendo il danneggiato agire contro il condominio, che poi chiamerà eventualmente in manleva l'amministratore (oltre che il proprio assicuratore per la responsabilità civile). Testualmente così la sentenza 17983: *“Quanto al secondo profilo, dato atto che questa Corte ha affermato che l'amministratore è custode dei beni condominiali (Cass. n. 25251/2008: "l'amministratore del condominio ha il compito di provvedere non solo alla gestione delle cose comuni, ma anche alla custodia di esse, col conseguente obbligo di vigilare affinché non rechino danni a terzi od agli stessi condomini"), deve tuttavia precisarsi che la responsabilità extracontrattuale verso i terzi risulta predicabile - ex art. 2051 c.c. - esclusivamente a carico del condominio, residuando per l'amministratore esclusivamente la possibilità di incorrere in responsabilità contrattuale, nel rapporto interno che lo lega al condominio medesimo.*

La custodia "giuridica" che fonda la responsabilità ex art. 2051 c.c. è, infatti, altra cosa rispetto al compito di custodire i beni comuni (rientrante negli obblighi contrattuali assunti dall'amministratore nei confronti dei condomini) e sussiste - rispetto ai terzi e sul piano extracontrattuale - in capo al solo condominio, sul quale grava una presunzione di responsabilità che ammette una prova liberatoria limitata alla dimostrazione del caso fortuito; la violazione dell'obbligo contrattuale di custodire adeguatamente i beni condominiali può costituire, invece, la fonte di un'autonoma responsabilità dell'amministratore nei confronti del condominio, che opera sul piano della responsabilità contrattuale (art. 1218 c.c.), ponendo a carico del creditore l'individuazione dello specifico inadempimento ascritto al debitore e consentendo a quest'ultimo di liberarsi provando l'assenza di colpa; dal che consegue che la possibilità di rivalsa del condominio nei confronti dell'amministratore per il recupero di somme che il primo abbia dovuto pagare a terzi danneggiati da beni condominiali non può operare sul piano dell'affermazione di una diretta responsabilità ex art. 2051 c.c. dell'amministratore, ma presuppone lo specifico accertamento di una responsabilità contrattuale del detto amministratore nei confronti del condominio (cfr. Cass. n. 859/1981: "nell'espletamento delle attribuzioni di cui all'art. 1130 cod. civ. l'amministratore è un rappresentante dei partecipanti al condominio, alla tutela dei cui interessi egli deve indirizzare la propria attività. La violazione di tale suo dovere, se lo rende responsabile dei danni subiti dal gruppo dei condomini, si esaurisce nei rapporti interni con il condominio, e, pertanto, non esclude o diminuisce l'eventuale responsabilità del condominio medesimo nei confronti di altri soggetti").”.

Pare nel medesimo senso l'autorevole Cass. civ. Sez. Unite, Sent., 10-05-2016, n. 9449, che effettivamente carica in prima battuta il condominio della responsabilità per le eventuali condotte omissive dell'amministratore: *“Il Collegio ritiene che alla questione posta con l'ordinanza di rimessione debba risponderci nel senso che la responsabilità per danni da infiltrazioni prodotte dal*

*lastrico solare o dal terrazzo di proprietà o di uso esclusivo va attratta all'ambito di operatività dell'art. 2051 c.c., avuto riguardo alla posizione del soggetto che del lastrico o della terrazza abbia l'uso esclusivo. Ritiene, altresì, che, tenuto conto della funzione assoluta in ambito condominiale dal lastrico o dalla terrazza posta a copertura dell'edificio o di una sua parte, **sia configurabile anche una concorrente responsabilità del condominio, nel caso in cui l'amministratore ometta di attivare gli obblighi conservativi delle cose comuni su di lui gravanti ai sensi dell'art. 1130 c.c., comma 1, n. 4, ovvero nel caso in cui l'assemblea non adotti le determinazioni di sua competenza in materia di opere di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 1135 c.c., comma 1, n. 4***”.

E' comunque evidente che, chiamato dal danneggiato o chiamato dal condominio, l'amministratore se colpevole per omissioni o superficialità nella custodia delle cose e impianti comuni, è tenuto a risarcire il danno derivatone.

Di talchè l'importanza centrale per l'amministratore di dotarsi delle migliori competenze e della più attenta diligenza *in vigilando*, anche provvedendo a cautelarsi con la stipulazione di idonei contratti di assicurazione per la responsabilità civile professionale.

Lo studio della contigua materia della responsabilità penale dell'amministratore contribuirà a chiarire il concetto di colpa, che l'illecito extracontrattuale condivide in molti aspetti con il reato colposo.

LA RESPONSABILITA' PENALE

L'amministratore, per la posizione di garanzia assunta con il contratto di mandato ad amministrare, è centro di imputazione di responsabilità penali.

In questo paragrafo verrà trattata la **responsabilità colposa**, ovvero quella che discende da azioni o omissioni **non preordinate** alla commissione di reati (reato doloso) bensì compiute per colpa (reato colposo) cioè con **imprudenza** (*faccio ciò che non dovrei*), **imperizia** (*faccio male ciò che dovrei saper fare bene*) o **negligenza** (*non faccio ciò che dovrei*), ovvero per **inosservanza di leggi, regolamenti, ordini o discipline** (art. 43 cod. pen.).

Il tema è complesso ed in evoluzione, ma è possibile delineare alcune linee portanti ormai profondamente radicate nel sistema, tanto da costituire **principi fondamentali** della materia che qui ci occupa.

I reati possono essere commessi con un'azione o con un'omissione.

In genere rimanendo inerti non si commette alcun reato. L'eccezione è rappresentata dai reati omissivi, ove invece è proprio l'inerzia a configurare il reato.

I **reati commissivi** si commettono con un'azione. I **reati omissivi** si commettono con un'omissione, ovvero non facendo ciò che dev'essere fatto.

I **reati omissivi propri** sono quelli che consistono nel mancato compimento di un'azione che la legge penale comanda di compiere. **Tutti** possono commettere un reato omissivo proprio: basta non compiere la condotta imposta. L'esempio tipico è quello della omissione di soccorso di cui all'art. 593 C.P¹, dove il reato si consuma nel non intervenire in soccorso delle persone nello stato

¹ art. 593 cod. pen. - Omissione di soccorso.

di difficoltà descritto nella norma o nel non avvisare l'autorità affinché intervenga. Un altro tipico reato omissivo è quello previsto dall'art. 189 del Codice della Strada, che sanziona l'utente della strada che, in caso di incidente comunque ricollegabile al suo comportamento, viola l'obbligo di fermarsi e di prestare assistenza a chi abbia subito un danno alla persona.

I **reati omissivi impropri** consistono invece nella violazione dell'obbligo di impedire un evento. In tali casi (che sono comunque un'eccezione alla regola che stabilisce che i reati si commettono *facendo* piuttosto che *non facendo*) viene stabilita un'equivalenza - **ma a certe condizioni** - fra il provocare l'evento e il non impedirlo (viene punito chi incendia come chi non impedisce l'incendio, chi uccide come chi non impedisce l'uccisione, etc.).

L'art. 40, II comma, cod. pen. stabilisce una regola di equivalenza fra il non impedire un evento che si ha l'obbligo giuridico di impedire ed il cagionarlo, così dando luogo ad un'estensione della punibilità.

Art. 40 cod. pen. - Rapporto di causalità

[1] Nessuno può essere punito per un fatto preveduto dalla legge come reato, se l'evento dannoso o pericoloso, da cui dipende la esistenza del reato, non è conseguenza della sua azione od omissione.

[2] Non impedire un evento, che si ha l'obbligo giuridico di impedire, equivale a cagionarlo.

Le **condizioni** in presenza delle quali l'omissione diventa reato ai sensi dell'art. 40, II comma, cod. pen., sono:

1. occorre che si sia verificato un evento².
2. occorre che vi sia un legame (nesso di causalità) fra l'evento e l'omissione, tale da far sì che il soggetto, attivandosi, avrebbe potuto evitare l'evento dannoso.
3. occorre che il soggetto abbia l'obbligo giuridico di attivarsi, ovvero rivesta una **posizione di garanzia** rispetto al bene protetto (vita o incolumità personale). Difatti il vincolo di tutela connesso alle posizioni di garanzia non grava sulla totalità dei cittadini ma solo su alcune categorie (i c.d. garanti) i quali, in forza di legge o contrattualmente, l'hanno assunta.
4. occorre che l'omissione sia colpevole, ovvero sia stata realizzata con imprudenza (faccio ciò che non dovrei), imperizia (faccio male ciò che dovrei saper fare bene) o negligenza (non faccio ciò che dovrei), ovvero per inosservanza di leggi, regolamenti, ordini o discipline (art. 43 cod. pen.).

Proprio facendo riferimento a tali principi, l'amministratore condominiale è stato coinvolto penalmente negli eventi che traggono causa dagli impianti e dalle parti comuni condominiali.

Sin dal 1976 la Corte di Cassazione è pervenuta alla individuazione della chiave interpretativa per **la posizione dell'amministratore**. E difatti Cass. Pen. Sez. III 14\4\1976 n. 4676³ ha stabilito che:

Chiunque, trovando abbandonato o smarrito un fanciullo minore degli anni dieci, o un'altra persona incapace di provvedere a se stessa, per malattia di mente o di corpo, per vecchiaia o per altra causa, omette di darne immediato avviso all'autorità è punito con la reclusione fino a un anno o con la multa fino a 2.500 euro.

Alla stessa pena soggiace chi, trovando un corpo umano che sia o sembri inanimato, ovvero una persona ferita o altrimenti in pericolo, omette di prestare l'assistenza occorrente o di darne immediato avviso all'autorità.

Se da siffatta condotta del colpevole deriva una lesione personale [cod. pen. 582, 583], la pena è aumentata [cod. pen. 64]; se ne deriva la morte, la pena è raddoppiata [cod. pen. 63]

² Per l'amministratore condominiale possiamo individuare gli eventi da evitare nel crollo, incendio, morte e lesioni.

*“La responsabilità penale dell’amministratore di condominio va considerata e risolta nell’ambito del capoverso dell’art. 40 cod. pen., che stabilisce che **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 com’è nel rapporto di rappresentanza volontaria intercorrente fra condominio e l’amministratore.”*

L'amministratore è infatti titolare "ope legis" - salvo diverse disposizioni regolamentari - non solo del dovere di erogazione delle spese attinenti alla manutenzione ordinaria e alla conservazione delle parti e servizi comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1130 nn. 3 e 4 C.C., ma anche del potere di "ordinare lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere urgente" con l'obbligo di "riferirne nella prima assemblea dei condomini", ai sensi dell'art. 1135, co. 2, C.C., di talché deve riconoscersi in capo allo stesso l'obbligo giuridico di attivarsi senza indugio per la eliminazione delle situazioni pericolose.

Di talché è agevole concludere che l’amministratore condominiale è contrattualmente obbligato nei confronti dei condomini a sorvegliare le parti e gli impianti comuni, affinché essi non cagionino danni a cose e alle persone. L’amministratore condominiale ha pertanto una **posizione di garanzia nei confronti dei condomini**. Laddove le cose o gli impianti comuni cagionino danni, egli ne risponderà se abbia colposamente omesso la sorveglianza o abbia omesso d’attivarsi per evitare l’evento dannoso.

La riforma del codice civile operata dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220 ha aumentato gli argomenti a favore dell’esistenza in capo all’amministratore di oneri di sicurezza. In particolare l'art. 1130, n. 4, cod. civ. prevede l'onere degli atti conservativi in capo all'amministratore. La norma è stata frequentemente richiamata per giustificare la responsabilità penale dell’amministratore.

Come già precisato sopra nella parte che concerne la responsabilità civile, l'art. 1130, n. 6, cod. civ., di nuovo conio prescrive all’amministratore di annotare nel registro di anagrafe **ogni dato**

³ Sono conformi:

Cass. pen., sez. IV 14-07-1983 (06-05-1983), n. 6757

L'amministratore di uno stabile, sia che operi per conto di un solo proprietario, (persona fisica o giuridica), sia che agisca per conto di un condominio ha la titolarità dei poteri attinenti alla conservazione ed alla gestione delle cose e dei servizi comuni fra i quali rientra anche quello di attivarsi per la eliminazione di situazioni che possono potenzialmente causare la violazione del principio del neminem laedere e di provvedere o, quantomeno, riferirne al proprietario; l'identificazione dei singoli obblighi in concreto incombenti sull'amministratore deve essere effettuata, sulla base delle norme legislative, statuarie o regolamentari, nelle singole fattispecie. (Fattispecie: lesioni colpose causate a un passante dalla caduta di una tegola da un tetto in stato di cattiva manutenzione).

Cass. pen., sez. IV 13-10-2009 (23-09-2009), n. 39959

La responsabilità penale dell'amministratore di condominio va ricondotta nell'ambito della disposizione (art. 40, comma secondo, cod. pen.) 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 com'è nel rapporto di rappresentanza volontaria intercorrente fra il condominio e l'amministratore. (In applicazione di tale principio, la 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).

relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni. Esso costituisce una sorta di stimolazione a non sospendere mai le verifiche e di tenerne annotati gli esiti.

Senza volere attribuire all'amministratore obblighi ispettivi all'interno delle unità immobiliari, è all'evidenza che ove dalle comunicazioni sulla sicurezza inviate dai condomini emergano rischi per il fabbricato, scatterà l'obbligo di attivazione e protezione. Il legislatore è perfettamente consapevole della pericolosità di opere e impianti non conformi alle normative di sicurezza, tanto se comuni quanto se privati. La immediata contiguità degli uni agli altri rende unitario e non frazionabile il concetto di sicurezza. Chiunque può capire che ai fini della tutela dell'incolumità delle persone e della sicurezza delle cose non sussista alcuna differenza tra manufatti ed impianti di proprietà comune o individuale. Entrambi, per la loro collocazione all'interno dell'edificio, sono in grado di cagionare pericoli a persone e cose. Da questo profilo la riforma del diritto condominiale introdotta dalla L. 220\2012 non fa che recepire principi già affermati in giurisprudenza⁴.

La responsabilità dell'amministratore in ordine alla cura della parti comuni supera ed assorbe quella dei condomini. Ma la responsabilità torna in capo a costoro nel caso in cui i condomini deliberatamente sottraggano o non forniscano all'amministratore i fondi necessari, rendendo così impossibile il suo adempimento.

Il che consente di rispondere alla ricorrente domanda che viene posta dall'amministratore, talvolta con toni di (giustificata) apprensione, in ordine alle conseguenze della mancata erogazione di provvista da parte degli amministrati, allorché vi siano improrogabili opere da compiere. Interessante all'uopo la sentenza sotto riportata.

Cass. pen., Sez.I, 19/06/1996, n.7764

L'obbligo giuridico di rimuovere il pericolo per l'incolumità delle persone, derivante dalla minacciante rovina di parti comuni dell'edificio condominiale, incombe all'amministratore del condominio, il quale deve attivarsi, con la necessaria urgenza - avvalendosi dei poteri riconosciutigli dagli art. 1130 n. 3 e 4 e 1135, comma 2 c.c. - per l'eliminazione delle situazioni potenzialmente idonee a cagionare la violazione del principio del neminem laedere; ma esso risorge in via autonoma a carico dei singoli condomini qualora, per comprovate cause accidentali (ad esempio: indisponibilità dei fondi occorrenti o rifiuto dell'assemblea, ovvero dei singoli condomini, di contribuire alla costituzione del fondo spese), l'amministratore versi nell'impossibilità materiale di adoperarsi allo scopo suindicato.

In caso di mancata formazione della volontà assembleare e di omesso stanziamento di fondi necessari a porre rimedio al degrado che da luogo al pericolo, non può essere ipotizzata alcuna responsabilità dell'amministratore per non aver attuato interventi che non era in suo materiale potere adottare e per la realizzazione dei quali non aveva le necessarie provviste, ricadendo in siffatta situazione la responsabilità in capo ai singoli condomini".

Per i condomini senza amministratore, la responsabilità grava su tutti i comproprietari.

⁴ Cass. pen. Sez. IV, (ud. 23 settembre 2009) 13 ottobre 2009, n. 39959: "né rileva, ovviamente, che, per quanto concerne il pericolo di incendio riconducibile al difetto di installazione della canna fumaria, questa non appartenesse al condominio, bensì a terzi: ed invero, l'obbligo di intervento da parte di un amministratore di un condominio, a tutela delle parti comuni dell'edificio condominiale, prescinde dalla provenienza del pericolo."

Va peraltro riferito che la eliminazione del pericolo è concetto differente dalla riparazione dell'impianto o della parte edilizia, potendosi talvolta eliminare immediatamente il pericolo anche senza provvedere a costose riparazioni, che potranno essere rinviate. E' possibile che difatti, a costi minimi, che si possa intervenire sugli effetti anzichè sulla causa, così elidendo il pericolo.

In tale senso merita d'essere studiata Cass. pen. Sez. IV, Sent., (ud. 23-10-2015) 23-11-2015, n. 46385, che fissa due principi, il primo di premessa e nota e il secondo evolutivo.

1- *“Il disposto dell'art. 1130 c.c., n. 4, viene interpretato dalla giurisprudenza di questa Corte di legittimità - come si ricorda nel provvedimento impugnato - nel senso che sull'amministratore grava il dovere di attivarsi a tutela dei diritti inerenti le parti comuni dell'edificio, a prescindere da specifica autorizzazione dei condomini ed a prescindere che si versi nel caso di atti cautelativi ed urgenti (così le richiamate sentenze di questa sez. 4 n. 3959/2009 e n. 6757/1983).”*

2- *“Un passaggio è assolutamente dirimente e deve essere anche in questa sede ribadito: eliminare il pericolo non vuoi dire, per forza, far eseguire interventi di manutenzione ma anche semplicemente predisporre le cautele più idonee (es. attraverso la predisposizione di transenne) a delimitare la zona pericolosa per far poi deliberare l'assemblea in merito al da farsi. Oppure, in casi come quello che ci occupa, far rimuovere le mattonelle che rischiavano di cadere.*

Si pensi all'amministratore che, consapevole del pericolo derivante dal possibile distacco del cornicione, pur avendo informato l'assemblea, come il più delle volte accade, non abbia nella cassa del condominio i fondi necessari ad ordinare quell'intervento risolutore che tarda a causa dell'inoperatività dell'organo assembleare.

In casi come questi l'amministratore di condominio deve, al fine di andare esente da responsabilità penale, intervenire sugli effetti anzichè sulla causa della rovina, ovvero sia prevenire la specifica situazione di pericolo prevista dalla norma incriminatrice interdicendo - ove ciò sia possibile - l'accesso o il transito nelle zone pericolanti” (cfr. la sentenza di questa Corte n. 21401/2009).“

Al di là delle responsabilità penali derivanti dalla legislazione speciale, che certamente ha molto allargato l'area del coinvolgimento dell'amministratore condominiale, possono essere individuate nel codice penale quattro norme incriminatrici compatibili con lo schema del reato omissivo improprio.

L'incendio colposo, il crollo colposo, le lesioni colpose, l'omicidio colposo, possono essere commessi anche mediante omissione da chi sia gravato da posizione di garanzia.

Per essere ancor più espliciti ove in condominio si verifichi un crollo o un incendio, una lesione ad una persona o la morte di una persona per causa di parti o impianti comuni non adeguatamente sorvegliati o trattati di ciò potrà essere chiamato a rispondere l'amministratore per la sua inerzia colpevole, essendo l'amministratore gravato contrattualmente da posizione di garanzia.

I SINGOLI DELITTI COLPOSI DI INTERESSE PER L'AMMINISTRATORE (NEL CODICE PENALE)

A) Il reato di crollo colposo

E' previsto e punito dal combinato disposto degli artt. 434 e 449 cod. pen.

Si è sempre ritenuto che per integrare il reato di crollo colposo occorresse la disintegrazione delle strutture essenziali della costruzione. Secondo la giurisprudenza prevalente, non basta il distacco e la conseguente caduta al suolo di singoli elementi costruttivi, ancorché stabilmente inseriti nell'edificio, ma occorre che le strutture essenziali dello stabile risultino definitivamente compromesse.

Ultimamente la giurisprudenza è divenuta più severa.

Difatti la Quarta Sezione Penale della Corte di Cassazione, con sentenza n. 2390 del 13-12-2011, ha ritenuto sufficiente ai fini dell'integrazione del reato di cui agli artt. 434 e 449 cod. pen., la caduta violenta ed improvvisa a seguito di distacco completo, su una linea lunga circa 150 metri, del rivestimento di mattoni che rivestiva la parete esterna di un edificio, accompagnata dal pericolo della produzione di un danno notevole alle persone, non ritenendo necessaria la disintegrazione delle strutture essenziali dell'edificio.

Un altro elemento necessario alla sussistenza del reato è la messa in pericolo della vita o incolumità di un numero indeterminato di persone. E' irrilevante il mancato verificarsi del danno, così come il fatto che fortunatamente siano di fatto rimaste ferite poche persone o nessuna persona.

Il reato di crollo colposo è ascrivibile all'amministratore condominiale laddove il crollo dipenda da sue omissioni, di sorveglianza o intervento, sulle parti o impianti comuni dell'edificio.

La pena per il reato di crollo colposo è da uno a cinque anni di reclusione.

Il reato è procedibile d'ufficio.

B) Il reato di incendio colposo

E' previsto e punito dall'art. 449 cod. pen.. Costituisce incendio, agli effetti delle norme penali, un fuoco di non lievi proporzioni, che tenda ad espandersi e non possa essere facilmente estinto. Non occorre la dimostrazione di un concreto pericolo per l'incolumità pubblica, in quanto tale pericolo si presume quando nel fatto ricorrono le caratteristiche dell'incendio. Ai fini della sussistenza dell'incendio colposo ciò che rileva sono le cause (azioni o omissioni) che hanno reso possibile al fuoco di divampare in incendio, assumendo le caratteristiche della vastità, diffusibilità e difficoltà di estinzione.

Il reato di incendio colposo è ascrivibile all'amministratore condominiale laddove dipenda da sue omissioni, di sorveglianza o intervento, sulle parti o impianti comuni dell'edificio.

La pena per il reato di incendio colposo è da uno a cinque anni di reclusione.

Il reato è procedibile d'ufficio.

C) Il reato di lesioni colpose

E' previsto e punito dall'art. 590 cod. pen. e colpisce chiunque cagioni ad altri per colpa una lesione personale.

Sono previsti aumenti di pena per le lesioni cagionate con violazione delle norme sulla disciplina della circolazione stradale (cfr. il nuovo art. 590 *bis* c.p. introdotto dalla L. n. 41/2016) o di quelle per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Il reato è procedibile a querela di parte (che deve intervenire entro tre mesi dal fatto o dalla conoscenza del fatto).

Sono procedibili d'ufficio solo le lesioni colpose commesse con violazione delle norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro o relative all'igiene del lavoro o che abbiano determinato una malattia professionale. Così per le lesioni personali gravi o gravissime). E' quindi possibile che la lesione colposa occorsa in condominio sia procedibile di ufficio, ove la vittima sia un dipendente del condominio (*in primis* il portinaio) o di un'impresa che operi in condominio.

La lesione colposa è reato di competenza del Tribunale in composizione monocratica ove derivi da colpa professionale, dalla violazione delle norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro o relative all'igiene del lavoro o se abbia determinato una malattia professionale. Nel qual caso la pena è della reclusione fino a tre mesi o della multa fino a euro 309. Se la lesione è grave la pena è della reclusione da uno a sei mesi o della multa da euro 123 a euro 619, se è gravissima, la pena è della reclusione da tre mesi a due anni o della multa da euro 309 a euro 1.239. E' pure competente il Tribunale Monocratico per le lesioni stradali gravi o gravissime.

Negli altri casi la lesione colposa è di competenza del Giudice di Pace, il quale applicherà al colpevole pene meno gravi, ovvero la multa da euro 258 a euro 2.582. Ma se la lesione è gravissima potrà infliggere - invece che la multa - la pena della permanenza domiciliare da sei giorni a trenta giorni ovvero la pena del lavoro di pubblica utilità per un periodo da dieci giorni a tre mesi.

D) Il reato di omicidio colposo

Più gravi le conseguenze per il caso in cui si verifichi la morte di una persona. Nel qual caso l'evento colposamente determinato è punito con la reclusione da sei mesi a cinque anni. Ma se il fatto è commesso con violazione delle norme sulla la prevenzione degli infortuni sul lavoro la pena è della reclusione da due a sette anni.

Nuove e più gravi pene sono state stabilite per l'omicidio stradale dall'art. 589 *bis* c.p. introdotto dalla L. n. 41\2016.

Purtroppo, per quanto fortunatamente non frequenti, le morti cagionate dalla crisi delle parti o impianti comuni condominiali sono un fatto che l'amministratore condominiale deve sempre temere e perciò adottare condotte improntate alla massima attenzione, competenza e diligenza, tanto nella sorveglianza dei suddetti beni comuni, quanto di chi operi a vario titolo nel condominio. Con l'introduzione del registro di anagrafe condominiale perverranno all'attenzione dell'amministratore condominiale anche dati sulle condizioni di sicurezza delle parti di proprietà esclusiva. Tali dati non potranno essere ignorati dall'amministratore condominiale, ma anzi valutati al fine di soppesare e eventualmente cautelare ogni rischio per la sicurezza delle cose e la incolumità delle persone.

Il reato è procedibile d'ufficio.

E) Omissione di lavori in edifici o costruzioni che minacciano rovina (art. 677 cod. pen.)

Il proprietario di un edificio o di una costruzione che minacci rovina ovvero chi è per lui obbligato alla conservazione o alla vigilanza dell'edificio o della costruzione (nel caso del condominio, per le parti e impianti comuni l'obbligato è l'amministratore), il quale omette di provvedere ai lavori necessari per rimuovere il pericolo, è punito con la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 154 a euro 929.

La stessa sanzione si applica a chi, avendone l'obbligo, omette di rimuovere il pericolo cagionato dall'avvenuta rovina di un edificio o di una costruzione.

Se dai fatti preveduti dalle disposizioni precedenti deriva pericolo per le persone, la pena è dell'arresto fino a sei mesi o dell'ammenda non inferiore a euro 309.

La Corte di Cassazione, sezione Prima Penale, con sentenza n. 25221\2012 ha statuito che negli edifici condominiali l'obbligo giuridico di rimuovere il pericolo derivante dalla minacciante rovina di parti comuni della costruzione - la cui violazione integra il reato contravvenzionale di cui all'art. 677 cod. pen. - incombe sull'amministratore, pur potendo esso risorgere in via autonoma a carico dei singoli condomini qualora, per cause accidentali, l'amministratore non possa adoperarsi allo scopo suindicato con la necessaria urgenza. L'amministratore è infatti titolare non solo del dovere di erogazione delle spese attinenti alla manutenzione ordinaria e alla conservazione delle parti e servizi comuni dell'edificio, ma anche del potere di "ordinare lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere urgente" con l'obbligo di "riferirne nella prima assemblea dei condomini", ai sensi dell'art. 1135 c.c., comma 2, di talché deve riconoscersi in capo allo stesso l'obbligo giuridico di attivarsi senza indugio per la eliminazione delle situazioni potenzialmente idonee a cagionare pericolo.

E' possibile estinguere il reato mediante oblazione, versando una somma pari alla metà del massimo dell'ammenda stabilita (nel caso di specie la somma necessaria all'oblazione è pari ad euro 5.000)