

LA RESPONSABILITA' PENALE DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Quando e perchè risponde penalmente
l'Amministratore del Condominio ?

esamineremo

- reati derivati dalla posizione di garanzia verso l'incolumità pubblica (omissione di lavori in edifici o costruzioni che minacciano rovina, lesioni personali colpose, omicidio colposo) e (qualche cenno) reati in tema di sicurezza e salute nei luoghi di lavoro
- reati comuni occasionati dall'incarico:
 - ingiuria e diffamazione
 - violazione di domicilio
 - appropriazione indebita
- questione della presentazione della querela

reati derivati dalla posizione di garanzia verso l'incolumità pubblica

presupposto:

- artt. 1130 nn. 3 e 4 e 1135 comma 2 cc.

> obbligo di vigilare sulle parti comuni e di adottare tutte le misure idonee a prevenire pericoli per la incolumità pubblica derivanti dalle parti comuni stesse

Articolo 1130 Codice Civile

Attribuzioni dell'amministratore

n. 3: riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni

n. 4: compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio

Articolo 1135 Codice Civile

Attribuzioni dell'assemblea dei condomini

comma 2: L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.

fattispecie speciale:

Omissione di lavori in edifici o costruzioni che minacciano rovina (art. 677 c.p.)

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, il quale omette di provvedere ai lavori necessari per rimuovere il pericolo, è punito con la sanzione amministrativa pecuniaria da centocinquantaquattro euro a novecentoventinove euro.

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 trecentonove euro.

n.b.: primi due commi (senza pericolo per le persone)

> depenalizzati nel 1999, ora illeciti amministrativi

terzo comma (se pericolo per le persone)

> tuttora illeciti penali

più in generale:

Lesioni personali colpose (art. 590 c.p.)

Chiunque cagiona ad altri per colpa una lesione personale è punito con la reclusione fino a tre mesi o con la 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, della reclusione da tre mesi a due anni o della multa da euro 309 a euro 1.239.

Omicidio colposo (art. 589 c.p.)

Chiunque cagiona per colpa la morte di una persona è punito con la reclusione da sei mesi a cinque anni.

Cassazione penale,
sentenza 23 ottobre 2015, n. 46385

caso:

lesioni ad un bambino, provocate dalla caduta di
parti del rivestimento dalla facciata di uno stabile
condominiale

amministratore accusato di non aver impedito
l'evento dannoso, non predisponendo gli ordinari
lavori di manutenzione

esito:

GdP condanna

Tribunale conferma

Cassazione conferma

motivazione:

*“L’**obbligo di attivarsi** onde eliminare la riferita situazione di pericolo **non** doveva ritenersi **subordinato**, infatti, come erroneamente sostenuto anche in questa sede, alla **preventiva deliberazione dell’assemblea condominiale** ovvero ad **apposita segnalazione di pericolo** tale da indurre un intervento di urgenza.”*

e ciò appunto perchè:

*“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).”*

e anche perchè:

*“La Corte territoriale, condivisibilmente, rileva che dalla lettera dell’**art. 1135 c.c., u.c.**, si evince peraltro, a contrario, che l’amministratore ha facoltà di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria, nel caso rivestano carattere di urgenza, dovendo in seguito informare l’assemblea.”*

tuttavia:

*“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 interdicensi – ove ciò sia possibile – l’accesso o il transito nelle zone pericolanti” (cfr. la sentenza di questa Corte n. 21401/2009).”

“In definitiva il rappresentante dei condomini non sarà imputabile laddove, pur di fronte all’immobilismo dell’assemblea, si adoperi per impedire che la parte pericolante dell’edificio possa causare un rischio per l’incolumità delle persone.

Così, nella situazione concreta in esame, sarebbe stato sufficiente che l’amministratore avesse transennato la zona sottostante la facciata da cui si sono staccate le mattonelle che hanno provocato le lesioni, rimandando all’assemblea la decisione sull’intervento risolutore.”

reati in tema di sicurezza e salute nei luoghi di lavoro

Rimozione od omissione dolosa di cautele contro infortuni sul lavoro (art. 437 c.p.)

Chiunque omette di collocare impianti, apparecchi o segnali destinati a prevenire disastri o infortuni sul lavoro, ovvero li rimuove o li danneggia, è punito con la reclusione da sei mesi a cinque anni.

Se dal fatto deriva un disastro o un infortunio, la pena è della reclusione da tre a dieci anni.

:

Testo Unico della Sicurezza (D.Lgs. 81/2008, che ha superato la L. 626/1994)

però: cosa si applica al Condominio ?

v. chiarimenti del Ministero del Lavoro, nell'apposita sezione (FAQ) del sito istituzionale

Chi è tenuto ad adempiere agli obblighi di sicurezza che gravano sul condominio?

"Il Ministero del lavoro e della previdenza sociale ha già chiarito, successivamente all'emanazione del d.lgs. n. 626/94, con la circolare 5 marzo 1997, n. 28, che il datore di lavoro nei condomini, ai fini dell'applicazione degli obblighi attualmente previsti nel citato art. 3, comma 9, va individuato nella persona dell'amministratore condominiale pro tempore"

LAVORATORI DIPENDENTI

Caso tipico: presenza di lavoratori dipendenti che rientrano nel campo di applicazione del contratto collettivo dei proprietari dei fabbricati (portiere, e assimilati)

"a tali lavoratori trovano applicazione le disposizioni di cui agli articoli 36 e 37 (rispettivamente, informazione e formazione dei lavoratori) e, eventualmente, ove il datore di lavoro fornisca Dispositivi di Protezione Individuali (DPI) e/o attrezzature di lavoro, le rispettive previsioni di Titolo III"

Caso singolare: presenza di lavoratori dipendenti che non rientrano nel campo di applicazione del contratto collettivo dei proprietari dei fabbricati

"Il condominio è senza alcun dubbio tenuto alla redazione del documento di valutazione dei rischi (nel rispetto delle previsioni di cui agli articoli 17, 28 e 29 del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.)"

LAVORATORI AUTONOMI - APPALTO

Caso frequentissimo: il condominio commissiona, nella forma di contratto di appalto, lavori edili o di ingegneria civili ricadenti nel campo di applicazione del Titolo IV del d.lgs. n. 81/2008 sui cantieri mobili o temporanei

"l'amministratore è necessariamente qualificato come committente e come tale assoggettato agli obblighi di cui agli artt. 88 e seguenti del medesimo testo normativo"

v. in particolare art. 90, *Obblighi del committente o del responsabile dei lavori*, e art. 93, *Responsabilità dei committenti e dei responsabili dei lavori*

v. inoltre obblighi di coordinamento, se contemporaneamente presenza di lavoratori dipendenti rientranti nel contratto collettivo dei proprietari di fabbricati, e affidamento di lavori, servizi o forniture ad un'impresa o ad un lavoratore autonomo

reati comuni occasionati dall'incarico

ingiuria, diffamazione

ingiuria (art. 594 c.p.) = offesa onore e decoro
persona presente

(onore: qualità che concorrono a determinare il valore di un individuo ; decoro: rispetto o riguardo di cui ciascun essere umano è comunque degno)

diffamazione (art. 595 c.p.) = offesa reputazione
persona assente - presenti almeno due persone

(reputazione: complesso della identità personale di un soggetto, costituito dal patrimonio intellettuale, politico, religioso, sociale, ideologico o professionale dell'individuo o della persona giuridica, comprensiva anche del profilo connesso alla attività economica e professionale svolta dall'individuo e alla considerazione che essa ottiene nel gruppo sociale)

n.b.

recente pacchetto depenalizzazioni
(D.Lgs. 15 gennaio 2016 n. 7 “Disposizioni in
materia di abrogazione di reati e introduzione di
illeciti con sanzioni pecuniarie civili” e D.Lgs. 15
gennaio 2016 n. 8 recante “Disposizioni in materia
di depenalizzazione”)

certamente è depenalizzata la ingiuria

invece non è depenalizzata la diffamazione

nuovo "illecito con sanzioni pecuniarie civili" di
ingiuria

ora

Art. 4 D.Lgs. 7/2016

1. Soggiace alla sanzione pecuniaria civile da
euro cento a euro ottomila:

a) chi offende l'onore o il decoro di una persona
presente, ovvero mediante comunicazione
telegrafica, telefonica, informatica o telematica, o
con scritti o disegni, diretti alla persona offesa;

.....

nuovo "illecito con sanzioni pecuniarie civili" di
ingiuria

però

Art. 3 D.Lgs. 7/2016

1. I fatti previsti dall'articolo seguente, se dolosi, obbligano, oltre che alle restituzioni e al risarcimento del danno secondo le leggi civili, anche al pagamento della sanzione pecuniaria civile ivi stabilita.

2. Si osserva la disposizione di cui all'articolo 2947, primo comma, del codice civile.
(prescrizione 5 anni)

nuovo "illecito con sanzioni pecuniarie civili" di ingiuria

in pratica

Art. 8 D.Lgs. 7/2016

1. Le sanzioni pecuniarie civili sono applicate dal giudice competente a conoscere dell'azione di risarcimento del danno.

2. Il giudice decide sull'applicazione della sanzione civile pecuniaria al termine del giudizio, qualora accolga la domanda di risarcimento proposta dalla persona offesa.

(causa civile)

attenzione !

Cassazione penale, sez. V, 12/12/2012, n. 4364

Integra gli estremi del reato di diffamazione la condotta dell'amministratore di un condominio che abbia affisso nell'atrio dell'edificio condominiale un avviso di imminente distacco della fornitura idrica a seguito dell'asserita persistenza del debito da parte di alcuni condomini, non rilevando in senso contrario l'eventuale finalità di dare un'informazione celere rispetto all'interruzione del servizio.

invece

Cassazione penale, sez. V, 11/11/2010, n. 3372

Non integra il reato di diffamazione la condotta del condomino che definisce pubblicamente latitante e incompetente l'amministratore di condominio; nella specie, infatti, sussiste la scriminante del diritto di critica.

reati comuni occasionati dall'incarico

violazione di domicilio (art. 614 c.p.)

Chiunque s'introduce nell'**abitazione** altrui, o in **altro luogo di privata dimora**, o nelle **appartenenze** di essi, **contro la volontà espressa o tacita** di chi ha il diritto di escluderlo, **ovvero** vi s'introduce **clandestinamente o con l'inganno**, è punito con la reclusione da sei mesi a tre anni.

Alla stessa pena soggiace chi si trattiene nei detti luoghi contro l'espressa volontà di chi ha il diritto di escluderlo, ovvero vi si trattiene clandestinamente o con inganno.

Il delitto è punibile a querela della persona offesa.

La pena è da uno a cinque anni, e si procede d'ufficio, se il fatto è commesso con violenza sulle cose, o alle persone, ovvero se il colpevole è palesemente armato.

reati comuni occasionati dall'incarico:
appropriazione indebita

documenti

Corte appello Palermo, sez. IV, 06/06/2016, n. 2774

La mancata consegna, da parte dell'ex amministratore condominiale resosi irreperibile, della documentazione contabile relativa alla propria gestione nelle mani del nuovo amministratore integra il reato di appropriazione indebita.

reati comuni occasionati dall'incarico:
appropriazione indebita

denaro

Cassazione penale, sez. II, 25/05/2016, n. 33547

Integra il reato di appropriazione indebita la condotta dell'amministratore di condominio che trasferisce sul proprio conto corrente le somme depositate dagli inquilini per ottenere un tasso di interesse migliore.

reati comuni occasionati dall'incarico:
appropriazione indebita

importante

Cassazione penale, sez. II, 11/05/2016, n. 27363

L'utilizzo delle somme versate nel conto corrente da parte dell'amministratore durante il mandato non profila l'interversione nel possesso che si manifesta e consuma soltanto quando terminato il mandato le giacenze di cassa non vengano trasferite al nuovo amministratore. Solo al momento della cessazione della carica si può profilare il momento consumativo dell'appropriazione indebita.

LA PRESENTAZIONE DELLA QUERELA - AMMINISTRATORE CONDOMINIO -

Cassazione penale, sez. VI, 18/12/2015, n. 2347

Il condominio negli edifici non è un soggetto giuridico dotato di una personalità distinta da quella dei suoi partecipanti, ma uno strumento di gestione collegiale degli interessi comuni dei condomini, attraverso il quale deve esprimersi la volontà di sporgere querela; ne consegue che la presentazione di quest'ultima in relazione ad un reato commesso in danno del patrimonio condominiale presuppone uno specifico incarico conferito all'amministratore dall'assemblea dei condomini.

LA PRESENTAZIONE DELLA QUERELA - SINGOLO CONDOMINO -

Cassazione penale, sez. V, 26/11/2010, n. 6197

Il singolo condomino non è legittimato a presentare querela per un reato lesivo dei beni comuni del condominio (in applicazione del suesposto principio, la Corte ha annullato per difetto di querela la condanna inflitta ad un imputato per il reato di violazione di domicilio commesso per essersi introdotto clandestinamente nel sottoscala di un edificio, dove era stato scoperto da un condomino e successivamente denunciato dallo stesso).