Obblighi di sicurezza a carico dell'Amministratore di Condominio

scritto da goal | 31 Luglio 2016

di Sergio Vianello*

La legge 11 dicembre 2012 n. 220, ribadisce i principi per cui nell'unità di proprietà esclusiva, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni o che pregiudichino la stabilità, la sicurezza o il decoro architettonico dell'edificio.

Detta normativa aumenta i casi di responsabilità da custodia e definisce compiutamente l'Amministratore quale soggetto giuridico garante della sicurezza del condominio, inteso come luogo di vita e di lavoro.

L'Amministratore di condomino – ai sensi dell'art. 1130, primo comma, n. 4 cod. civ. – è titolare di un obbligo di garanzia in relazione alla conservazione delle parti comuni dell'edificio e, con riguardo al reato colposo per condotta omissiva, la sua responsabilità va considerata e risolta nell'ambito dell'art. 40 cod. pen., secondo cui «non impedire un evento che si ha l'obbligo giuridico di impedire equivale a cagionarlo», l'affermazione della colpevolezza di tale soggetto presuppone sia l'individuazione della condotta in concreto esigibile in relazione alla predetta posizione di garanzia, sia l'accertamento che, una volta posta in essere tale condotta, l'evento lesivo non si sarebbe verificato.

Per quanto attiene la sicurezza degli abitanti dello stabile, la violazione di questi obblighi può essere fonte sia di responsabilità civile *(di natura contrattuale nei confronti del condominio, di natura extracontrattuale nei confronti dei terzi danneggiati),* sia di responsabilità penale nel caso

dell’insorgere di una situazione di pericolo, ad esempio ex art. 677 c.p. – omissione di lavori in edifici o costruzioni che minacciano rovina – e anche se mentre una parte della Giurisprudenza ritiene che tale responsabilità ricada prioritariamente sull’Amministratore *(Cass. pen., sez. I, 20 novembre 1996, Brizzi ed altro),* altra parte della Giurisprudenza, più rigorosamente, ritiene che nel caso di mancata formazione della volontà assembleare, che consenta all’amministratore di adoperarsi al riguardo, sussista a carico del singolo condomino l’obbligo giuridico di rimuovere la situazione pericolosa, indipendentemente dall’attribuibilità *al medesimo dell’origine della stessa* (Cass. pen., sez. I, 13 aprile 2001, De Marco) o del verificarsi di eventi di danno (ad es. quello previsto dal combinato disposto degli artt. 434, 449 c.p. : crollo colposo di costruzioni).

Per quanto attiene alla sicurezza della popolazione residente e dell’ambiente, sarà attribuibile all’Amministratore il dovere di rispetto della loro salute ed integrità; ciò gli compete in base all’obbligo-principio del *neminem laedere* di cui all’art. 2043 del c.c.. Quanto sopra è peraltro ribadito dall’’art. 1130 c.c., che sancisce la legittimità dell’Amministratore a porre in essere, senza la preventiva autorizzazione dell’assemblea, gli “atti conservativi” miranti a tutelare l’integrità delle cose comuni *(quando l’edificio sia minacciato dal punto di vista della stabilità, della sicurezza e del decoro architettonico)* e ad erogare le spese per l’ordinaria manutenzione delle parti comuni e per l’esercizio dei servizi comuni. In caso d’urgenza, può anche ordinare lavori di manutenzione straordinaria con unico obbligo di riferire alla prima assemblea.

La sopra menzionata legge 11 dicembre 2012 n. 220 di riforma del condominio opera diretto riferimento alla problematica della sicurezza degli edifici e dei suoi abitanti in un numero notevole di norme.

L’art. 5, che riforma l’art. 1120 del codice civile, al comma 1 n. 2) sostiene che nel novero delle innovazioni vi sono anche: «1) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti». L’art. 6, che riforma l’art. 1122, ora rubricato come «Opere su parti di proprietà o uso individuale» afferma: «Nell’unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all’uso comune, che siano state attribuite in proprietà o destinate all’uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell’edificio. In ogni caso è data preventiva notizia all’amministratore che ne riferisce all’assemblea».

Gli artt. 9 e 10, che sostituiscono gli artt. 1129 e 1130 del codice civile, affermano che è una grave irregolarità, la quale legittima i condomini a chiedere la convocazione dell’assemblea per fare cessare la violazione e revocare il mandato all’amministratore, l’omessa tenuta da parte di quest’ultimo del registro di anagrafe patrimoniale contenente ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza. Inoltre sempre l’art.9afferma:«Allacessazione dell’incarico l’amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e a eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto a ulteriori compensi».

La motivazione per la quale l’Amministratore deve essere spinto a richiedere la verifica di cui si parla deriva inoltre dalla sentenza della Cassazione Penale, Sezione III, 17 giugno 2009 n. 25176, che ha specificato che in vista dell’esecuzione di un’opera che richiede competenze specifiche tra le quali il rispetto di regole tecniche, se il committente si rivolge ad un esperto abilitato, è a quest’ultimo che incombe l’onere dell’osservanza di quelle disposizioni peculiari dell’arte e

non è esigibile, da parte del committente, un dovere di vigilanza specifico circa l’osservanza di quelle normative proprie dell’esercizio di un’attività specialistica, per la quale, appunto, il committente ha dovuto affidare il lavoro ad un esperto.

**Ordine Ingegneri di Milano – Osservatore esterno Commissione Lavoro ODCEC Milano*