

La responsabilità penale dell'amministratore di condominio

La responsabilità penale dell'amministratore, in particolare nel caso in cui questo ometta di effettuare lavori necessari a rimuovere situazioni di pericolo, è uno tra i temi più delicati in ambito condominiale. Ed è anche molto controverso: i giudici infatti, in materia, non hanno assunto una posizione univoca. E' il caso, quindi, di fare il punto della situazione.

Bisogna sapere, allora, che, secondo una parte della giurisprudenza, nel caso di mancata formazione della volontà assembleare e di omesso stanziamento di fondi necessari per porre rimedio al degrado dell'edificio che dà luogo al pericolo, non può ipotizzarsi un'eventuale responsabilità penale a carico dell'amministratore di condominio per non avere attuato interventi che non erano in suo materiale potere, ricadendo, in tal caso, su ogni singolo proprietario l'obbligo giuridico di rimuovere la situazione pericolosa (cfr. Cass. pen. n. 21401 del 10.2.'09).

A giudizio di altra parte della giurisprudenza, invece, negli edifici condominiali l'obbligo giuridico di rimuovere il pericolo derivante dalla minacciante rovina di parti comuni della costruzione incombe senz'altro su chi amministra il fabbricato. Secondo questo indirizzo, infatti, l'amministratore è titolare *ope legis* – salvo diversa disposizione regolamentare – sia del dovere di erogazione delle spese attinenti alla manutenzione ordinaria e alla conservazione delle parti e dei servizi comuni dell'edificio, sia del potere di ordinare lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere urgente (con l'obbligo di riferirne nella prima assemblea di condominio), per cui deve riconoscersi in capo allo stesso l'obbligo giuridico di attivarsi senza indugio per l'eliminazione di situazioni potenzialmente pericolose (cfr. Cass. pen. sent. n. 6757 del 6.5.'83).

L'orientamento da ultimo citato trova conferma anche in una recente sentenza della Cassazione penale (la n. 34147 del 6.9.'12), secondo cui l'amministratore riveste una specifica posizione di garanzia, ex art. 40, secondo comma, cod. pen. (il quale stabilisce che "non impedire un evento, che si ha l'obbligo giuridico di impedire, equivale a cagionarlo"); di conseguenza, ha il dovere di attivarsi per rimuovere eventuali situazioni di pericolo per l'incolumità di terzi. Nella specie, si trattava dell'omesso livellamento della pavimentazione dell'edificio condominiale che aveva determinato la caduta di un passante: in applicazione del principio testé enunciato, i Supremi giudici hanno riconosciuto la responsabilità penale dell'amministratore (per il reato di lesioni) sul presupposto che l'eliminazione di un'insidia – determinata dal predetto mancato livellamento – costituisca certamente un intervento riconducibile ad un obbligo di legge imposto, a chi amministra, dalle ordinarie regole civilistiche applicabili in materia di condominio.

Concludendo, alla luce di quanto precede, è importante, allora, che l'amministratore, onde evitare di incorrere in responsabilità penali, si attivi prontamente per rimuovere possibili pericoli per l'incolumità dei condòmini o di terzi. Così come è importante che pure gli stessi condòmini non rimangano inerti, dato che anch'essi – come abbiamo visto – potrebbero essere chiamati a rispondere del verificarsi di eventuali sinistri.

da *Confedilizia notizie*, aprile '18

Confedilizia notizie è un mensile che viene diffuso agli iscritti tramite le [Associazioni territoriali](#) della Confederazione.