

## **Responsabilità dell'amministratore di condominio per omessa manutenzione**

La figura dell'amministratore di condominio nel corso degli ultimi anni è in evoluzione. In passato l'incarico veniva conferito agli stessi condomini, con il tempo sostituiti da professionisti esperti in materia di condominio oppure da società di servizi, che sono più facilmente in grado di assolvere alle numerose e gravi responsabilità che gravano sull'amministratore. Il proliferare di leggi speciali tra le quali a titolo esemplificativo citiamo quelle in materia di sicurezza degli impianti, privacy, obblighi tributari in ambito condominiale ha dilatato l'area della sua responsabilità.

Prima di affrontare l'argomento di cui ci si occupa oggi occorre inquadrare la figura dell'amministratore.

L'amministratore di condominio configura un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato di rappresentanza volontaria per effetto del particolare mandato collettivo ricevuto dall'assemblea di condominio al momento della sua nomina.

Il fondamento della responsabilità civile dell'amministratore di condominio pertanto è da rinvenirsi nell'art. 1710 c.c. in base al quale “il mandatario deve eseguire il mandato conferitogli con la diligenza del buon padre di famiglia”.

Perché vi sia responsabilità dell'amministratore è sufficiente che il soggetto abbia agito anche solo con colpa – non essendo richiesto invece il dolo – e cioè abbia svolto con negligenza, imprudenza o imperizia uno qualsiasi degli obblighi posti a suo carico dalla legge, dal regolamento condominiale o

dall'assemblea o anche che non abbia svolto affatto tali obblighi. Infatti sussiste responsabilità dell'amministratore anche in caso di omissione di un comportamento cui questi sia tenuto per legge, per regolamento o delibera assembleare.

Una delle ipotesi in cui può ravvisarsi una responsabilità civile dell'amministratore del condominio è quella prevista dall'art. **1130 c.c.** che è stato pesantemente modificato dalla novella n. 220 del 2012 ( che entrerà in vigore dal mese di Giugno del 2013) ma non nella parte che ci interessa oggi e cioè il **n. 4 del 1° comma** descrive, tra le attribuzioni dell'amministratore, quella di “compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio”. Da questa disposizione si evince con chiarezza che l'amministratore è tenuto a provvedere ad una corretta manutenzione alle parti comuni dell'edificio.

Nel caso in cui dall'inadempimento di tale dovere derivino danni a dei soggetti, siano essi condomini o terzi si rientra nel campo della responsabilità aquiliana.

Per restare indenne da responsabilità, l'amministratore deve dimostrare di aver fatto tutto il possibile per evitare i danni, adempiendo dunque all'obbligo di corretta manutenzione, e con ciò nonostante eventi dannosi si siano ugualmente verificati.

Resta in ogni caso problematico discernere quando la responsabilità aquiliana venga a profilarsi direttamente in capo all'amministratore in quanto tale oppure per esso risponda il condominio.

In alcune decisioni per risolvere il problema della responsabilità si è fatto ricorso anche all'art. 2051 c.c. che disciplina la responsabilità per i danni cagionati da cose in custodia.

Tale disposizione prevede che ciascuno è responsabile del danno causato da cose in custodia, salvo che provi il danno fortuito.

Emblematica in questo senso la sentenza **Cass. n. 25251 del 2008** che ha riconosciuto una responsabilità solidale tra Condominio ed amministratore per i danni occorsi ad un condomino *“in conseguenza di un inciampo in un insidia all'interno di un cortile condominiale”* e segnatamente di buche non segnalate create a seguito di lavori di manutenzione.

La Suprema Corte ha argomentato la responsabilità dell'amministratore sulla base del presupposto che questi come mandatario ex art. 1130 c.c. e 1135 c.c. *“ha il compito di provvedere non solo alla gestione delle cose comuni ma anche della custodia di esse, con il conseguente obbligo di vigilare affinché non rechino danni a terzi o agli stessi condomini.”*

Secondo la giurisprudenza prevalente però dovendo qualificarsi custode colui il quale ha la materiale disponibilità della cosa, in tema di condominio la custodia può ravvisarsi in capo al condominio. Seguendo tale indirizzo giurisprudenziale, si può affermare che non si configuri un'autonoma e personale responsabilità dell'amministratore poiché quest'ultimo non assume in proprio la custodia dei beni comuni.

Analizziamo alcuni casi pratici affrontati dalla giurisprudenza che possono aiutarci a comprendere le sfere di responsabilità del condominio e dell'amministratore.

Ad esempio in caso di **occlusione delle fognature**, è stata affermata la responsabilità del condominio per i danni cagionati dalla fognatura condominiale all'appartamento di un condomino. Analogamente si sostiene per i danni subiti da terzi. Lo stesso convincimento da parte della giurisprudenza di responsabilità del condominio si rinviene per un ipotesi piuttosto frequente, ossia quella dei danni che l'appartamento di un condomino viene a subire a causa di **infiltrazioni d'acqua provenienti dal terrazzo di copertura** o ancora per **l'infortunio di una persona caduta dalle scale per cattivo funzionamento della luce**.

Sicuramente è ravvisabile la responsabilità personale dell'amministratore nel caso in cui egli non abbia dato esecuzione ad una delibera assembleare che disponga l'effettuazione di lavori di riparazioni necessarie al bene comune e ciò in quanto l'amministrazione si è reso inadempiente ad un obbligo che inerisce specificamente all'esercizio delle sue funzioni.

Ad esempio l'amministratore risponderà dei danni cagionati ai terzi, a titolo di responsabilità aquiliana, per aver omesso di riparare il tetto dell'edificio condominiale, nonostante l'esistenza di una precisa delibera assembleare in tal senso.

Peraltro il condominio può anche escludere la proponibilità di un giudizio nei confronti dell'amministratore per i danni subiti dal condominio per cattiva o

mancata manutenzione dei beni comuni. La delibera in questo caso però dev'essere presa all'unanimità da tutti i condomini.

Abbiamo detto che mentre per le singole proprietà il singolo condomino è l'unico "*dominus*" per la gestione e manutenzione dei beni comuni deve invece provvedere l'amministratore.

Occorre distinguere tra **lavori di ordinaria amministratore e lavori di straordinaria amministrazione.**

Nel primo caso infatti, trattandosi di un suo preciso obbligo, l'amministratore non ha necessità di una preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea. Per gli atti di straordinaria manutenzione invece è necessaria una preventiva delega assembleare di approvazione della spesa.

Solo nel caso in cui i lavori siano **urgenti** l'amministratore può provvedere anche senza un preventivo passaggio assembleare. L'urgenza può essere determinata sia dalla necessità di ovviare a pericoli imminenti (ad es. all'incolumità delle persone che utilizzano l'impianto di riscaldamento o che si trovino nelle sue immediate vicinanze) ovvero anche nel caso in cui il pericolo sia anche solo potenziale e manchi il tempo necessario per la convocazione dell'assemblea. Nel caso invece di **ordine dell'autorità** non è invece necessario ricorrere al criterio del pericolo in quanto la valutazione è già stata fatta dall'autorità per cui l'ottemperanza all'ordine costituisce pur sempre un obbligo di natura personale dell'amministratore che ricorrerà all'assemblea solo qualora i tempi imposti dall'autorità lo permettano.

In questi casi l'amministratore riferirà al condominio alla prima assemblea utile.

A tale proposito vi ricordo che l'art. **1135 c.c.** che prevede le attribuzioni “dell'assemblea dei condomini” è stato modificato a seguito della già citata L. 220/2012.

In particolare al comma 4 di detto articolo è stato aggiunto:

l'assemblea dei condomini provvede:

***“Alle opere di manutenzione straordinaria ed alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori.***

*“L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne alla prima assemblea”.* (ndr. questa parte è rimasta immutata).

***“L'assemblea può autorizzare l'amministratore a partecipare ed a collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promosse delle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione e ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato.”***

Non conosciamo l'impatto di tali modifiche nella realtà di tutti i giorni dal momento che le stesse non sono entrate in vigore. Me esiste il ragionevole e fondato timore che l'obbligo di costituire un fondo prima dell'esecuzione dei lavori di fatto finisca per paralizzarne l'esecuzione.

Ovviamente dal generale obbligo di cui al già citato art. 1130 c.c. discende per l'amministratore di condominio quello specifico di curare la manutenzione

ordinaria anche degli **impianti elettrici** (in conformità con le leggi di settore, assicurando la sicurezza e curando la tenuta delle certificazioni di conformità), attivandosi con tempestività per eliminare o rimediare ad eventuali situazioni di pericolo per quanto concerne la manutenzione straordinaria.

Discorso analogo per quanto attiene **all'impianto di riscaldamento centrale**.

Molto importante è infine anche il rispetto della **normativa antincendio**.

### **Sulla Responsabilità Penale dell'amministratore**

Nell'esercizio delle sue funzioni l'amministratore è suscettibile di incorrere anche in responsabilità penale.

In caso di inadempimento troverà applicazione l'art. 40 2° comma c.p. che disciplina il reato omissivo, il quale prevede che: *“non impedire un evento che si ha l'obbligo giuridico di impedire equivale a cagionarlo”*. In questi casi la giurisprudenza ha precisato che la fonte dell'obbligo può provenire da un ramo qualsiasi del diritto, anche quello privato. E' chiaro quindi che per esservi reato vi dev'essere un obbligo giuridico di attivarsi in dato senso per prevenire eventi dannosi.

Ovviamente l'amministratore nell'esercizio delle sue funzioni può commettere reati comuni, al pari di ogni altro cittadino quali per esempio l'ingiuria o la diffamazione.

Vi sono poi delle fattispecie di reato che sono configurabili per lo più a carico dell'amministratore in quanto specificamente riferiti alle mansioni cui questi è tenuto. In tali casi i reati commessi sono definiti *“propri”* nel senso che

possono essere commessi solo da chi riveste la qualifica di amministratore del condominio.

Innanzitutto l'amministratore è stato riconosciuto responsabile in base all'art. **677 c.p. per l'omissione dei lavori di manutenzione ordinaria, indispensabili al fine di scongiurare pericoli derivanti dalle parti comuni dell'edificio.**

In particolare l'art. 677 c.p. recita:

*“il proprietario di un edificio o di una costruzione che minacci rovina ovvero chi è 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 €.154 ad €.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 6 mesi o dell'ammenda non inferiore ad €.309.*

In tal senso mentre la fattispecie di cui al comma 1) incrimina l'omissione dei lavori necessari a rimuovere il pericolo, generico e presunto, l'ipotesi prevista dal comma 3) richiede che dall'omissione dei lavori in edifici o costruzioni che minacciano rovina derivi un pericolo concreto per l'incolumità delle persone. In presenza di crollo che dovesse assumere il carattere di disastro, si configurerebbe il delitto di disastro colposo di cui all'art. 449 c.p. sanzionato con la reclusione da 1 a 5 anni.



La norma penale prevede che, anche un soggetto diverso dal proprietario può essere obbligato alla manutenzione o riparazione dell'edificio. Quindi in un condominio in cui sia qualificato responsabile l'amministratore, grava su costui l'obbligo giuridico di rimuovere ogni situazione di pericolo che discenda dalla rovina di cose comuni, cui egli sia tenuto a conservare in buono stato. In tali casi vi è responsabilità del proprietario di tipo solo sussidiario, quando l'amministratore non possa adempiere ai propri obblighi per cause non riconducibili alla propria volontà.

Si precisa che la responsabilità dell'amministratore sussiste tuttavia solo per i lavori di manutenzione ordinaria in quanto oggetto di un preciso obbligo in capo all'amministratore, mentre per quella straordinaria egli ha il dovere di intervenire solo per le opere improrogabili.

Necessita tuttavia precisare che la responsabilità dell'amministratore per omissione dei lavori dev'essere valutata caso per caso, accertando se nella fattispecie questi poteva concretamente agire ed aveva i mezzi finanziari necessari per effettuare i lavori atti a scongiurare il pericolo.

Un'altra ipotesi in cui l'amministratore non può essere tenuto penalmente responsabile del reato di cui all'art. 677 c.p. si realizza quando questi intervenga sugli effetti anziché sulla causa della rovina e cioè **interdica - ove ciò sia possibile - l'accesso o il transito alle zone pericolanti (Cass. Pen. 21401/2009).**

L'art. 650 c.p. poi, punisce con *“l'arresto fino a tre mesi chi non ottempera ad un provvedimento legalmente dato dall'autorità per ragioni di giustizia, sicurezza pubblica, ordine pubblico o igiene”*. La norma, pur non essendo

specifica, può trovare applicazione anche nei confronti dell'amministratore, quando gli sia stato ordinato di eseguire opere sulle parti comuni dell'edificio con caratteristiche rientranti nella disposizione. Così avviene ad esempio per **l'inadempimento di un ordine dell'Autorità notificatogli, che gli impone di ridurre la rumorosità dell'impianto di riscaldamento.**

**Oppure nel caso in cui l'esecuzione dei lavori di un edificio pericolante o già rovinato sia stata imposta appunto da un provvedimento della pubblica autorità.**

Va precisato che il diniego assembleare, in presenza di un obbligo di legge o di un provvedimento dell'autorità, legittima l'amministratore, in forza dei poteri conferitigli dagli artt. 1130 e 1131 c.c., a denunciare la decisione assembleare alternativamente alla pubblica amministrazione o all'autorità giudiziaria che, con il loro potere coercitivo, possono porre in atto ogni rimedio affinché l'evento sia impedito e non possa cagionare più gravi ed ulteriori conseguenze.

L'amministratore è responsabile ad esempio anche per la violazione di norme speciali ad esempio in caso di **violazione della normativa relativa all'inquinamento atmosferico** nonché per la **mancata richiesta di certificato provvisorio antincendio** e della **domanda di rinnovo di certificato di prevenzione incendi.**

Sempre in tema di responsabilità penale dell'amministratore per omessa manutenzione, si ricorda che l'amministratore può anche essere imputato di **omicidio colposo o lesioni colpose** a danno di condomini o di terzi quando siano derivate dall'omissione di misure di sicurezza di impianti elettrici

condominiali o da mancata effettuazione di lavori urgenti sulle parti comuni del condominio.

In proposito merita fare un esplicito riferimento alla recente sentenza della **Suprema Corte n. 34147 del 06/09/2012** secondo la quale: *“e' configurabile la responsabilità penale dell'amministratore per le lesioni patite da terzi a causa della mancata esecuzione di lavori sulle parti condominiali, sussistendo a carico del medesimo l'obbligo della loro esecuzione in virtù delle norme civilistiche, non essendo necessario, peraltro, attendere la delibera assembleari per disporli.*

Sulla base di tale principio la Cassazione ha condannato per lesioni colpose **l'amministratore di un condominio che non aveva fatto eseguire una corretta manutenzione su un viottolo di uscita dello stabile, sempre intasato di acque meteoriche e pertanto pieno di avvallamenti e sconessioni.**

La Corte nell'analizzare la questione ha concordato nella ricostruzione del fatto operata dai giudici di merito e ritenuto che l'amministratore sia titolare di una posizione di garanzia ai sensi dell'art. 40 secondo comma c.p. in presenza di situazioni di questo tipo qualificabili come insidie o trabocchetti,

L'obbligo di eliminare ogni fonte di pericolo compete all'amministratore anche se non vi sia stata una previa autorizzazione dell'assemblea condominiale. Nessuna delibera è del resto necessaria perché l'amministratore sia obbligato a preservare le parti comuni dell'edificio ed a maggior ragione a rimuovere le situazioni pericolose. La legge infatti impone all'amministratore di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria nel caso in cui queste rivestano un

carattere di urgenza (tra cui rientrano anche le insidie) anche senza delibera assembleare dovendo informare quest'ultima solo in un momento successivo.

### **Conclusioni**

A ben vedere dunque l'attività di amministratore di condominio dev'essere svolta con la massima diligenza se si vuole evitare di incorrere in responsabilità civile e penale per il proprio operato. Ed in quest'ottica a tutela sia del condominio che dello stesso amministratore che il novellato art. 1129 in tema di “*revoca ed obblighi dell'amministratore*” prevede che:

*“L'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condomini di una polizza individuale di assicurazione delle responsabilità civili per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato.*

*L'amministratore è tenuto altresì ad adeguare i massimali della polizza di assicurazione se ne periodo del suo incarico l'assemblea deliberi lavori straordinari. Tale adeguamento non dev'essere inferiore all'importo di spesa deliberato e dev'essere effettuato contestualmente all'inizio dei lavori. Nel caso in cui l'amministratore sia coperto da una polizza di responsabilità civile professionale generale per l'intera attività da lui svolta, tale polizza dev'essere da lui integrata con dichiarazione dell'impresa di assicurazione che garantisca le condizioni previste dal periodo precedente per lo specifico condominio”.*

In altri termini, pur non prevedendo in capo all'amministratore di condominio un vero e proprio obbligo di stipulare una polizza di assicurazione professionale, nei fatti si incentiva ad operare in questo senso.

Sempre nell'ottica della necessità che l'amministratore operi con la massima prudenza e diligenza infine è buona norma che gli amministratori si adoperino ad redigere il cd. "fascicolo del fabbricato" che come sapete equivale ad una sorta di cartella clinica del fabbricato nel quale vengono annotati tipologia e data degli interventi effettuati sull'immobile ed eventuali scadenze.

Si precisa che non si tratta di un obbligo previsto *ex lege* bensì ad oggi di un semplice ragionamento di buon senso. Con la tenuta di un fascicolo del fabbricato infatti è più semplice ed immediato per l'amministratore - che in genere si trova ad amministrare più condomini ma anche e soprattutto per chi è stato appena nominato e non conosce il fabbricato - sapere con celerità eventuali interventi che si renda necessario eseguire.

Avv. Alessandra Fois