PuntoSicuro

ARTICOLO DI PUNTOSICURO

Anno 19 - numero 4101 di lunedì 16 ottobre 2017

La responsabilità nei lavori di manutenzione di un condominio

L'amministratore che appalta dei lavori nell'interesse del condominio, essendo titolare quale committente di una posizione di garanzia, è tenuto all'osservanza dell'obbligo di verificare la idoneità tecnico professionale dell'impresa appaltatrice.

Pubblicità
<#? QUI-PUBBLICITA-SCORM1-[EL0449] ?#>

L'amministrazione di un condominio risponde per un incendio accaduto durante alcuni lavori di manutenzione edile in corso nel condominio nel caso in cui non abbia provveduto a verificare preventivamente la idoneità tecnico professionale della ditta appaltatrice, rivestendo lo stesso la figura del committente dei lavori obbligato ai sensi delle disposizioni di legge in materia di salute e sicurezza sul lavoro ex art. 93 del D. Lgs. n. 81/2008 ed essendo titolare di un obbligo di garanzia quanto alla conservazione e manutenzione delle parti comuni dell'edificio condominiale, ai sensi dell'art. 1130 del codice civile. Ciò è quanto emerge dalla lettura di questa sentenza della Corte di Cassazione penale che già in passato aveva avuto modo di esprimersi nello stesso modo (sentenza n. 42347 del 15 ottobre 2013 Sez. III penale pubblicata sul Quotidiano del 20 gennaio 2014).

Non è importante, ha osservato altresì la suprema Corte facendo riferimento al caso in esame, che l'incendio si fosse verificato in un locale appartenente a un singolo condomino e poi si fosse sviluppatosi in parti comuni in quanto l'amministratore, ben consapevole che i lavori da eseguire comportavano l'utilizzo di materiale infiammabile, avrebbe dovuto attivarsi a tutela delle parti comuni esposte a pericolo, assicurandosi della capacità della persona incaricata. La sua colpevole inerzia quindi, ha aggiunto la suprema Corte, ha avuto un ruolo causalmente incidente sulla produzione dell'evento.

Il fatto e l'iter giudiziario

La Corte d'Appello ha confermata la condanna inflitta dal Tribunale nei confronti del titolare di un'impresa artigiana e dell'amministratore di un condominio, responsabili, con condotte colpose indipendenti, del delitto di incendio colposo che aveva interessato il piano mansardato ed il tetto dell'edificio condominiale e da cui erano derivati imponenti danni anche a diverse unità abitative poste al piano sottostante confermando le statuizioni civili.

In particolare al titolare dell'impresa era stata addebitata la mancata adozione di cautele in tema di sicurezza antincendio nel corso dei lavori di impermeabilizzazione di alcuni lucernai posti sul tetto, a lui commissionati e da lui personalmente eseguiti, avendo egli effettuato la posa della guaina catramata con cannello collegato a bombola di gas propano, creando così surriscaldamento, in assenza di mezzi antincendio (quali estintori od altro).

All' amministratore condominiale e committente delle opere di impermeabilizzazione, era stato addebitato invece di aver conferito l'incarico senza verificare l'idoneità tecnico-professionale dell'impresa, in violazione dell'art.90, comma 9 lett. a) e dell'All. XVII del D. Lgs. n. 81/2008, non avendo acquisito la documentazione relativa alla conformità alla normativa antinfortunistica delle attrezzature usate e dei dispositivi di protezione in dotazione, né gli attestati inerenti la formazione dell'appaltatore e neppure il suo documento di regolarità contributiva (DURC).

Secondo la ricostruzione operata dai giudici di merito, pur se non era stato possibile individuare le cause che avevano determinato l'evento, dalla relazione di intervento dei VV.FF., dalle dichiarazioni rese da una condomina proprietaria dell'appartamento collegato con la mansarda i cui lucernai avevano richiesto l'intervento dell'impresa e dalla deposizione resa da un funzionario dei VV.FF. e da un'altra teste anch'essa condomina, era emerso che l'impresa stava lavorando fin dalla mattina sul tetto, utilizzando un cannello GPL che sprigionava fiamma libera e che disponeva anche di una bombola di gas, che aveva portato sul tetto. Era emerso, altresì, che nell'area interessata dall'incendio non era stato rinvenuto alcun mezzo di estinzione, non erano state trovate tracce di liquidi infiammabili né riscontrati odori particolari e che non era ipotizzabile un corto circuito dall'appartamento sottostante poiché lo stesso titolare dell'impresa aveva bussato al campanello per chiedere aiuto e la condomina aveva usato il cordless per chiamare i Vigili del Fuoco, a dimostrazione che vi era corrente elettrica.

La documentazione fotografica in atti aveva portato poi a ritenere, conformemente a quanto evidenziato dal consulente tecnico delle parti civili, che le fiamme si erano sviluppate sulla parte alta dell'edifico, tanto che il più elevato tasso distruttivo aveva riguardato prevalentemente le nervature orizzontali e verticali del locale di sgombero comune, posto nelle vicinanze del vano motore dell'ascensore, e le nervature orizzontali dell'area corrispondente alla mansarda, mentre minore era stato il tasso distruttivo verificatosi nella zona corrispondente alla mansarda posta a fianco, così da escludere che l'incendio si fosse sviluppato da tale alloggio.

Di qui la logica conclusione che le fiamme fossero state causate da un uso maldestro del cannello a fiamma libera, che il titolare dell'impresa stava adoperando sul tetto fin dal mattino, unitamente a materiale infiammabile quali sono le guaine bituminose. A riprova di ciò, la condotta dell'artigiano e della figlia che avevano chiesto al proprietario della mansarda di non dire che stava lui sul tetto e di "non rovinarlo". Esclusa poi, logicamente e tecnicamente, ogni causa alternativa dell'evento, e essendo stato accertato che l'impresa non avesse con sé mezzi di spegnimento dell'incendio, i giudici di merito hanno ritenuto che la semplice cautela della disponibilità di un estintore avrebbe potuto impedire la propagazione del fenomeno distruttivo.

Per quanto attiene alla posizione dell'amministratore del condominio, il quale nei motivi di appello aveva contestato che l'impresa stesse eseguendo lavori commissionati dal condominio stesso, la Corte territoriale aveva evidenziato che oltre ai lavori descritti nel preventivo, che prevedevano la sola posa in opera di malta cementizia su parti comuni del tetto, era stato affidato all'impresa in modo "non formale" anche un ulteriore intervento nei pressi del locale ascensore per rimediare alle copiose infiltrazioni lamentate dal condomino sottostante e consistente nel proseguire nel posizionamento della guaina bituminosa, già effettuato qualche mese prima e che doveva essere meglio sigillata. Dal conferimento di tale incarico era scaturito quindi l'obbligo di accertare l'idoneità tecnico-professionale del soggetto incaricato.

Dai pregressi rapporti di assidua collaborazione professionale tra l'amministratore del condominio e l'impresa., da anni consolidati, era derivato poi secondo i giudici di appello, anche l'affidamento che i singoli condomini avevano riposto sulla buona formazione professionale dell'artigiano segnalato dall'amministratore. Dunque l'imputato, sia come committente di limitate opere per il condominio, sia quale amministratore, avrebbe dovuto verificare le competenze della persona incaricata e le dotazioni di prevenzione da utilizzare nei lavori, a garanzia della sicurezza e conservazione dei beni comuni, stante la pericolosità dell'attività da svolgere.

Il ricorso in cassazione e le motivazioni

Gli imputati, tramite i rispettivi difensori di fiducia, hanno proposto distinti ricorsi. Il ricorso del titolare dell'impresa è stato affidato ad un solo motivo essendosi lo stesso lamentato che la sentenza impugnata aveva recepito in modo apodittico le valutazioni svolte dal consulente tecnico della parte civile in ordine alla causa dell'innesco, senza prendere nella giusta considerazione quanto dichiarato dai Vigili del Fuoco, sentiti in dibattimento, sul fatto che non erano stati rilevati elementi per individuare con esattezza l'origine dell'incendio. Nessuna parola invece era stata spesa per illustrare le ragioni che avevano portato la Corte territoriale a ritenere non condivisibili le osservazioni e valutazioni svolte dal consulente tecnico della difesa. Secondo il ricorrente doveva essere accolta, altresì, la richiesta di rinnovazione parziale del dibattimento per l'affidamento di una perizia sulla causa dell'innesco dell'incendio.

Il ricorso dell'amministratore condominiale è stato basato sul fatto che i lavori dallo stesso conferiti all'impresa non prevedevano in alcun modo l'uso di cannello a fiamma libera a GPL mentre quelli in corso al momento dell'incendio avevano ad oggetto l'impermeabilizzazione con guaina di 9 lucernai per cui il committente doveva essere ricercato tra i singoli condomini proprietari dei lucernari medesimi. In merito al mancato controllo della idoneità tecnico professionale dell'impresa il ricorrente ha fatto presente che l'impresa era iscritta alla Camera di Commercio come ditta autorizzata a svolgere attività non specializzata in lavori edili. Lo stesso amministratore condominiale, pur riconoscendo di non avere acquisita l'autocertificazione riguardante il possesso dei requisiti indicati nell'Allegato XVII del D. Lgs. n.81/2008, ha fatto presente che comunque sulla veridicità della stessa non avrebbe potuto effettuare alcuna verifica.

Le decisioni della Corte di Cassazione

I ricorsi non sono stati ritenuti fondati dalla Corte di Cassazione. Per quanto riguarda la posizione del titolare dell'impresa la Corte suprema ha fatto presente che la Corte territoriale era pervenuta all'affermazione della sua responsabilità all'esito di un'attenta e ragionata lettura delle risultanze processuali e facendo corretta applicazione dei principi di diritto. I Vigili del Fuoco, infatti, nella loro relazione di intervento avevano affermato che dagli elementi rinvenuti non era stato possibile risalire alle cause che avevano determinato l'incendio, ma che dalla testimonianza resa dalla condomina proprietaria dell'appartamento sottostante, era desumibile che tale evento fosse stato originato da un cannello durante i lavori di impermeabilizzazione del tetto. Nell'area interessata dall'incendio, inoltre, non era stato trovato alcun mezzo di estinzione e il funzionario dei VV.FF. ascoltato durante il processo aveva precisato che in occasione di eventi simili si ricercano liquidi infiammabili oppure odori particolari da cui trarre spunto per individuare la causa dell'incendio mentre nel caso in esame nulla era stato rilevato, né era stato riscontrato un corto circuito nell'appartamento collegato con la mansarda i cui lucernai richiedevano l'intervento di impermeabilizzazione in quanto l'impianto elettrico funzionava regolarmente e non era stato interrotto dalle protezioni.

La Sezione IV ha fatto presente invece che erano state trovate dai VV.FF. due bombole di GPL sul pianerottolo del piano mansardato nei pressi del varco utilizzato dal titolare dell'impresa per accedere al tetto ed inoltre che un'altra condomina aveva testimoniato nel senso che l'imputato, fin dal mattino, stava lavorando sul tetto utilizzando appunto un cannello a GPL che sprigionava fiamma libera e che disponeva anche di una bombola di gas che aveva portato sul tetto. La Corte di Appello aveva escluso inoltre che l'incendio potesse essere stato causato da fenomeni atmosferici, da liquidi infiammabili presenti nei singoli appartamenti o da fughe di gas non rilevate, o infine da corto circuiti, il cui concreto verificarsi era contraddetto dalla circostanze sopra richiamate, e di conseguenza la stessa era pervenuta alla conclusione che le fiamme fossero state causate da un uso maldestro del cannello a fiamma libera, utilizzato dall'artigiano sul tetto sin dal mattino, unitamente a materiale infiammabile, come sono le guaine bituminose, e senza avere a disposizione alcun sistema di spegnimento dell'incendio, quale un semplice estintore.

Per quanto riguarda la posizione dell'amministratore del condominio secondo il quale l'impresa era stata incaricata di eseguire soltanto lavori di posa in opera di malta cementizia e non di impermeabilizzazione commissionatigli dai singoli condomini e non dal Condominio, la Sez. IV ha fatto presente che dagli accertamenti era emerso che l'impresa aveva effettuato per conto del

Condominio un altro intervento di impermeabilizzazione e con le stesse modalità per cui l'amministratore era consapevole che l'impresa era stata chiamata ad eseguire quel tipo di lavoro che richiedeva l'uso di un cannello a fiamma libera a GPL sia per conto dei singoli condomini che per conto del Condominio. Di conseguenza avrebbe dovuto, in qualità di amministratore e di committente, verificare che il soggetto da lui stesso individuato fosse effettivamente dotato della necessaria capacità di realizzare i lavori affidati e fosse munito delle attrezzature idonee, anche in relazione ai dispositivi di sicurezza e prevenzione incendi, data la infiammabilità del materiale utilizzato.

L'amministratore che stipuli un contratto di affidamento in appalto di lavori da eseguirsi nell'interesse del Condominio, ha così concluso la Corte di Cassazione richiamando un precedente pronunciamento della stessa Corte (Sez.3, n.42347 del 18/9/2013, Rv.257276), "*è tenuto, quale committente, all'osservanza degli obblighi di verifica della idoneità tecnico professionale dell'impresa appaltatrice, essendo titolare di un obbligo di garanzia, quanto alla conservazione e manutenzione delle parti comuni dell'edificio condominiale, ai sensi dell'art.1130 cod.civ*."

Non è stato considerato importante poi per quanto concerne l'incendio riconducibile a colpa del titolare dell'impresa, che lo stesso si sia sviluppato su una parte comune dell'edificio condominiale oppure su un bene appartenente al singolo condomino, accessibile dalla parte comune. L'amministratore, ha così concluso la suprema Corte di Cassazione, "*ben consapevole che i lavori da eseguire comportavano l'utilizzo di materiale infiammabile, avrebbe dovuto attivarsi a tutela delle parti comuni esposte a pericolo, assicurandosi della capacità della persona incaricata: la sua colpevole inerzia ebbe perciò un ruolo causalmente incidente sulla produzione dell'evento".*

Gerardo Porreca

Corte di Cassazione Penale Sezione IV - Sentenza n. 43500 del 21 settembre 2017 (u. p. 30 giugno 2017) - Pres. Izzo ? Est. Menichetti ? Ric. M.G.A e C.P.. - L'amministratore che appalta dei lavori nell'interesse del condominio, essendo titolare quale committente di una posizione di garanzia, è tenuto all'osservanza dell'obbligo di verificare la idoneità tecnico professionale dell'impresa appaltatrice.

Questo articolo è pubblicato sotto una Licenza Creative Commons.

---

www.puntosicuro.it