PuntoSicuro

ARTICOLO DI PUNTOSICURO

Anno 18 - numero 3724 di martedì 23 febbraio 2016

Sulla responsabilità penale dell'amministratore di condominio

L'amministratore di condominio: un mero esecutore delle delibere assembleari o un destinatario della normativa in tema di sicurezza sul lavoro? Limiti ed ambito di applicazione della posizione di garanzia. A cura di Carlotta Gribaudi.

Il Tribunale di Torino ha assolto due amministratori di condominio imputati di omicidio colposo a seguito di un tragico evento che ha visto la morte di una giovane ragazza. Il Giudice, discostandosi dalla Procura, ha escluso la violazione della normativa in tema di salute e sicurezza sul lavoro, nonché della UNI 7697 in materia di sicurezza dei vetri. Una lettura della posizione di garanzia dell' amministratore di condominio rispettosa del principio di colpevolezza.
La presentazione della sentenza e i commenti dell'avvocato Carlotta Gribaudi.

Pubblicità
<#? QUI-PUBBLICITA-SCORM1-[EL0326] ?#>

La **responsabilità penale dell'amministratore di condominio** va ricondotta nell'ambito della disposizione di cui all'articolo 40 secondo comma del codice penale, per la quale "*non impedire un evento che si ha l'obbligo giuridico di impedire equivale a cagionarlo*". Per rispondere del mancato impedimento di un evento è necessaria, in forza di tale norma, l'esistenza di un obbligo giuridico di attivarsi allo scopo: detto obbligo può nascere da qualsiasi ramo del diritto, e quindi anche dal diritto privato, e specificamente da una convenzione che da tale diritto sia prevista e regolata, come nel rapporto di rappresentanza volontaria intercorrente tra il condominio e l'amministratore (a riguardo, vedasi Cass. Pen. n. 46385/15). L'amministratore di condominio, in quanto tale, assume dunque una posizione di garanzia *ope legis* che discende dal potere attribuitogli dalle norme civilistiche di compiere atti di manutenzione e gestione delle cose comuni.

Come detto, l'amministratore trae i suoi poteri in forza dell'incarico conferitogli dall'assemblea condominiale ed esercita tali poteri nel rispetto e nei limiti delle attribuzioni di legge o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea (artt. 1130; 1131 comma 1 c.c.). In forza delle attribuzioni normative l'amministratore è tenuto a compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti le parti comuni dell'edificio (art. 1130 n. 4 c.c.); non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere di urgenze, ma deve riferirne nella prima assemblea (art. 1135 comma 2 c.c.).

Pertanto, è nel codice civile che trova fondamento la **posizione di garanzia dell'amministratore**, il quale ha il potere/dovere di compiere atti conservativi a tutela dei diritti inerenti le parti comuni ed interventi di ordinaria manutenzione. Esulano invece dalla sua autonoma iniziativa gli interventi di straordinaria manutenzione, salvo presentino carattere di urgenza.

Ciò premesso in ordine alla posizione di garanzia dell' amministratore di condominio, intendo analizzare un procedimento penale conclusosi con sentenza di assoluzione pronunciata dal **Tribunale di Torino, sezione prima penale**, **in data 30 settembre 2015**, motivazione depositata il 30 dicembre.

Tale procedimento è sorto a seguito del tragico evento che ha visto la morte di una giovane ragazza colpita da un frammento di vetro di un portoncino condominiale. Nell'avviso di conclusione delle indagini preliminari la Procura di Torino ha contestato ai due amministratori di condominio che si sono succeduti negli anni, oltre alla colpa generica, anche la colpa specifica, ravvisata, in particolare, nella violazione delle cosiddette **Norme UNI 7697** e nella violazione della normativa in tema di sicurezza e salute sul lavoro (D.Lgs. 81/2008).

A carico degli imputati è stato mosso l'addebito di avere omesso di sostituire il vetro ricotto con un vetro temperato stratificato di sicurezza, così cagionando la morte della ragazza.

A seguito di una lunga e complessa istruttoria, il Giudice del Tribunale di Torino, prima sezione penale, ha pronunciato **sentenza di assoluzione**. Trattasi di una pronuncia senza dubbio garantista, rispettosa del principio di colpevolezza, emanazione del principio costituzionale di personalità della responsabilità penale.

Per inciso, sottolineo che il tema oggetto del procedimento penale in esame - la posizione di garanzia e quindi la responsabilità penale dell'amministratore di condominio ? è molto discusso negli ultimi tempi, considerato che di recente la Cassazione si è espressa sul punto, con una sentenza che citerò nel prosieguo della presente trattazione.

Procedendo all'esame della sentenza, il Giudice ha riconosciuto che la ragazza è deceduta a causa della lesione patita dalla scheggia di vetro. Certamente determinante nella causazione dell'evento è stata l'azione dell'amico della giovane, il quale - dopo essere sceso dalle scale - ha battuto con il palmo della mano destra sulla lastra di vetro (azione posta in essere o per richiamare l'attenzione della ragazza o per frenare la velocità acquisita scendendo dagli scalini ? scrive il Giudice in sentenza). Come concluso dallo stesso consulente dell'accusa, causa necessaria della frattura della lastra di vetro è da individuarsi in un urto. In conclusione, in assenza della "*manata*" impressa sul vetro dal ragazzo, la lastra non si sarebbe frantumata con le modalità in concreto verificatesi: "*si sarebbe rotta ma non si avrebbe avuta la proiezione di frammenti con quella spinta trasversale che ha fatto sì che attingessero la persona di ...* omissis" (sentenza).

Venendo alla trattazione dell'argomento che interessa, ovvero i **profili di responsabilità penale degli amministratori**, lo stesso consulente della difesa ed il Giudice in sentenza riconoscono che, qualora la lastra vetrata fosse stata realizzata con vetro stratificato di sicurezza (nel caso in esame il vetro era semplicemente ricotto), la forza applicata sulla lastra dall'azione del ragazzo non avrebbe avuto la capacità di spingere i frammenti sino alla distanza a cui si trovava la ragazza. Pertanto, conclude il Giudice in sentenza, "*qualora la lastra vetrata del portone di ingresso dello stabile di Corso Cincinnato 256 fosse stata realizzata non già con vetro ricotto bensì con vetro di sicurezza, ossia temperato oppure stratificato di sicurezza secondo le norme UNI, non si sarebbero prodotte schegge acuminate aventi potenzialità di tagliente improprio ovvero tali schegge non avrebbero attinto ...*omissis*; in altri termini non si sarebbe verificata la lesione della vena succlavia destra della predetta con conseguente suo decesso*" (sentenza).

Nonostante quanto sopra espresso, il Giudice, per le ragioni di seguito esposte, non ha pronunciato sentenza di condanna, bensì di assoluzione perché il fatto non sussiste, in ossequio al citato principio di personalità della responsabilità penale. Non è infatti sufficiente per addivenire ad una condanna sostenere che in presenza di un tipo di vetro diverso l'evento non si sarebbe verificato, essendo necessario verificare - in concreto - l'eventuale violazione di norme di legge da parte degli imputati, nonché la posizione di garanzia in capo ai medesimi.

Per quanto concerne l'addebito inerente la violazione della cosiddetta norma UNI 7697 (che a parere dell'Accusa avrebbe imposto la sostituzione del vetro ricotto con uno di sicurezza), il Giudice effettua in sentenza una disamina riguardo la portata delle medesime, concludendo per la natura non obbligatoria delle stesse, trattandosi non di prescrizioni di legge, bensì di prescrizioni raccomandative senza forza cogente.

Tali norme non obbligatorie acquisterebbero forza precettiva in virtù del rinvio a loro operato da norme di legge. Nel caso in esame, osserva il Giudice, nel capo di imputazione non è indicata dalla Procura la fonte normativa di richiamo della norma non obbligatoria, cioè non è individuata la fonte normativa in forza della quale la norma nazionale non obbligatoria acquisterebbe forza precettiva.

Ciò detto, il Giudice ha verificato in concreto se gli ambiti normativi nei quali le norme UNI acquistano forza cogente di legge possano ricomprendere il caso in esame, ossia se i dettati normativi, che rinviando a tale norma le attribuiscono efficacia precettiva, hanno negli amministratori di condominio i loro destinatari.

Citando la **Direttiva 2011/95/CE** del Parlamento europeo, volta a garantire che i prodotti destinati ai consumatori siano sicuri, il Giudice ha risposto al quesito in termini negativi, affermando che i destinatari di tale normativa si identificano esclusivamente in coloro che ? produttore o distributore ? tali prodotti fabbricano, o che comunque svolgono attività nella catena della commercializzazione, e non negli amministratori di condominio.

Ne discende l'impossibilità di identificare nell'amministratore di condominio, in virtù delle sue funzioni e dei suoi poteri come attribuitigli dalla legge (trattandosi di soggetto chiamato in forza del mandato conferitogli dal condominio ad attuare ed eseguire la volontà del medesimo ed a garantire l'uso e la conservazione del bene comune) un soggetto che svolge attività commerciale di

produzione e distribuzione di beni destinati al consumo, e pertanto destinatario della cosiddetta norma UNI 7697.

In ordine all'addebito inerente la normativa in materia di salute e sicurezza sul lavoro, il Giudice sgombra il campo da eventuali dubbi ribadendo un importante principio, ovvero che **i precetti di legge volti alla tutela della sicurezza e della salute dei lavoratori devono trovare attuazione con riferimento a tutte le attività nelle quali siano addetti lavoratori subordinati od equiparati** (vedasi Cassazione, Sezioni Unite, n. 9616 del 14 settembre 1995).

Pertanto, anche nel caso del condominio, ove l'assemblea esprime la volontà dei condomini ed attua le proprie determinazioni attraverso l'amministratore, i precetti di legge diretti alla tutela della salute e sicurezza sul lavoro trovano applicazione nell'ipotesi in cui il condominio si avvalga dell'opera di lavoratori subordinati o equiparati.

Nel caso in esame, alla data dell'evento nessun lavoratore risultava impiegato per l'espletamento di attività condominiali ed, in particolare, era cessato ormai da tempo il rapporto di lavoro subordinato con l'addetto al servizio di portierato.

Difettava pertanto - scrive il Giudice in sentenza - il presupposto per l'applicazione della disciplina volta alla tutela della sicurezza e salute dei lavoratori.

Resta da analizzare il profilo di contestazione inerente la figura del committente (nel capo di imputazione veniva indicata la violazione dell'art. 26 D.Lgs. 81/2008), ossia colui che invece di provvedere direttamente all'esecuzione di lavori per il tramite di lavoratori subordinati o equiparati, affida tali lavori o servizi in appalto a terzi.

L'**articolo 26 del D.Lgs. 81/08**, al fine di garantire una rafforzata tutela della sicurezza sul lavoro, ha reso destinatario di alcuni specifici obblighi il committente il quale, per il solo fatto di affidare i lavori all'appaltatore, non è automaticamente esonerato dall'osservare le norme di sicurezza che avrebbe dovuto applicare in caso di diretta esecuzione dell'intervento, ossia nel caso in cui si fosse avvalso di lavoratori subordinati. A riguardo, occorre precisare che l'articolo 26, rubricato "*obblighi connessi ai contratti d'appalto, o d'opera o di somministrazione*", è chiaro nello statuire che il committente sia un datore di lavoro. Recita infatti l'articolo 26 D.Lgs. 81/08 "*Il datore di lavoro, in caso di affidamento di lavori, servizi e forniture...*(omissis)".

Sul punto si è pronunciata la Suprema Corte statuendo che la responsabilità del committente in relazione all'osservanza degli obblighi di verifica, informazione, cooperazione, non è di automatica applicazione, non potendosi esigere dal predetto un controllo pressante, continuo e capillare sull'organizzazione e sull'andamento dei lavori (a riguardo, Cass. n. 3563/2012).

E' infatti necessario verificare in concreto quale sia stata l'incidenza della sua condotta nell'eziologia dell'evento, a fronte delle capacità organizzative della ditta scelta per l'esecuzione dei lavori, avuto riguardo alla specificità dei lavori da eseguire (diverso è il caso in cui il committente dia in appalto lavori relativi ad un complesso aziendale di cui sia titolare, da quello dei lavori di ristrutturazione edilizia di un proprio immobile), ai criteri seguiti dallo stesso committente per la scelta dell'appaltatore, alla sua ingerenza nell'esecuzione dei lavori oggetto di appalto, nonché alla agevole ed immediata percepibilità da parte del committente di situazioni di pericolo (sul punto, vedasi Cass. n. 42347/2013).

Esaurita la premessa in tema di responsabilità penale del committente, il Giudice ha precisato che l'Accusa, muovendo la contestazione dell'articolo 26 D.Lgs. 81/2008, non ha specificato nel capo di imputazione i singoli profili di violazione dei precetti dettati dalla norma citata, né ha indicato il contratto di appalto di riferimento ed il suo oggetto.

Procedendo alla disamina degli appalti in essere alla data del fatto, l'istruttoria dibattimentale ha acclarato che il giorno del tragico evento non era più in essere l'appalto finalizzato alla rimozione della copertura in amianto dal tetto dello stabile, bensì esclusivamente l'appalto avente ad oggetto il servizio di pulizia delle parti comuni.

Si è trattato allora per il Giudice di verificare se gli imputati - in relazione all'appalto del servizio di pulizia delle parti comuni - ricoprissero la posizione di garanzia del committente.

Ribadendo quanto affermato dalla Suprema Corte (sentenza citata Cass. n. 42347/2013), il Giudice ha ribadito che, nell'attribuire la qualifica di committente e le responsabilità che ne derivano all'amministratore, non si può prescindere dalla peculiare qualità di amministratori e dal ruolo effettivamente svolto nella stipulazione del contratto e nella sua successiva attuazione, considerando anche l'ambito di autonomia di azione ed i poteri decisionali concretamente attribuiti, posto che l'amministratore è soggetto istituzionalmente chiamato a dare attuazione alle delibere assembleari cui è vincolato.

Ciò premesso, considerato che non sono emersi in istruttoria elementi sulla base dei quali poter ricostruire il percorso che ha condotto alla stipulazione del contratto di appalto per il servizio di pulizia, né in ordine alle modalità della successiva attuazione, né sono stati rinvenuti dati di fatto a dimostrazione di un intervento in concreto degli imputati nella stipulazione ed esecuzione del contratto, l'organo giudicante non ha potuto attribuire agli stessi la qualifica di committenti.

Pertanto, **essendo preclusa la possibilità di attribuire la qualifica di committenti, rimane preclusa anche la riconducibilità ai medesimi degli obblighi di cui all'articolo 26 D.Lgs. 81/2008**.

Fatte salve le argomentazioni sopra esposte in tema di norme UNI e tutela della salute e sicurezza sul lavoro, è interessante quanto sottolineato più volte dal Giudice in sentenza in merito al ruolo istituzionale dell'amministratore di condominio, che è quello di dare esecuzione alle delibere assembleari nei limiti dalle stesse fissati, salvo i casi eccezionali normativamente previsti di intervento diretto che hanno per presupposto l'urgenza in relazione alla conservazione del bene comune.

In ordine alla **violazione dei precetti di colpa generica** (regole di diligenza, prudenza e perizia), il Giudice ha concluso per l'assenza di un obbligo in capo agli imputati di sostituzione del vetro.

L'organo giudicante è addivenuto a tale conclusione dopo avere verificato se gli amministratori di condominio siano titolari di una posizione di garanzia propria e quali siano gli obblighi giuridici specifici di tale eventuale posizione.

Come anticipato, l'amministratore di condominio trae i suoi poteri in forza dell'incarico conferitogli dall'assemblea condominiale ed esercita tali poteri nel rispetto e nei limiti delle attribuzioni di legge (art. 1130 c.c.). In forza delle attribuzioni normative, l'amministratore è tenuto a compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, con onere di rendiconto a termine gestione; non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere di urgenza, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea (art. 1135 c. 2 c.c.). In sintesi, scrive l'organo giudicante, **la posizione di garanzia dell'amministratore di condominio è una posizione di protezione**, ossia diretta a preservare i diritti dei condomini inerenti le parti comuni e l'integrità dell'edificio condominiale da tutti i pericoli che possono minacciarne l'integrità, **e non una posizione di controllo, diretta a neutralizzare determinate fonti di pericolo in modo da garantire l'integrità di tutti i beni giuridici che ne possono risultare minacciati**.

Ciò detto, si è trattato per il Giudice di verificare se gli imputati, "*in relazione ai doveri conservativi del diritto e manutentivi dell'edificio propri del mandato ricevuto*" (sentenza), fossero tenuti alla sostituzione della lastra di vetro infrantasi.

In altri termini, l'organo giudicante ha dovuto accertare se nel caso in esame sussistesse una situazione di pericolo per il bene da proteggere, o comunque una situazione di compromissione della sua integrità.

Il Giudice è addivenuto ad una risposta negativa, ovvero **non sussisteva obbligo per gli imputati di sostituire la lastra vetrata**, sulla base degli elementi di fatto emersi in istruttoria.

In particolare, prima del tragico evento la lastra non presentava segnali di rottura di immediata percepibilità (assenza di crepe o cricche visibili ad occhio nudo), era in perfette condizioni d'uso, ed era ben ancorata.

Tale lastra era altresì di spessore tale da garantire una resistenza idonea rispetto all'uso, ed è risultata essere stata in concreto impiegata per l'utilizzo cui era destinata.

Peraltro, non sono emersi elementi di prova a testimonianza di indicazioni all'amministrazione dello stabile di anomalie presenti nella lastra di vetro, lastra di vetro che, come detto, era risultata montata in maniera corretta ed efficiente.

Esaurita la trattazione inerente la parte motiva della sentenza del Tribunale di Torino, mi preme spendere qualche parola in merito alla recente pronuncia della Cassazione (**sentenza n. 46385/15**) che ha concluso per la **responsabilità penale di un amministratore di condominio**, distanziandosi ? solo in apparenza ? dalla sentenza in esame.

Ad una lettura superficiale della citata sentenza, sembrerebbe quasi dedursi una sorta di responsabilità oggettiva dell'amministratore di condominio. Così non è. Ed il caso di specie oggetto della vicenda posta ad esame della Cassazione è ben diverso da quello del Tribunale di Torino.

In particolare, ad un amministratore era stato addebitato il reato di lesioni colpose per non avere impedito, non predisponendo

gli ordinari lavori di manutenzione del condominio, che parti di rivestimento della facciata dello stabile, cadendo, provocassero lesioni ad un minore.
Sulla scorta dell'articolo 1135 c.c., la Cassazione ha affermato che l'amministratore, a prescindere da specifica autorizzazione dei condomini, ha il dovere di attivarsi a tutela dei diritti inerenti le parti comuni.

Peraltro, la Suprema Corte - tenendo conto che a monte dell'amministratore vi è l'assemblea ed è l'assemblea l'organo votato ad assumere le decisioni - ha precisato che, in caso di pericolo, l'amministratore non è per forza tenuto a far eseguire interventi di manutenzione, bensì semplicemente a predisporre le cautele più idonee a delimitare la zona pericolosa, per far poi deliberare l'assemblea in merito al da farsi.

È il caso dell'amministratore che non ha nella cassa del condominio i fondi necessari; dovrà intervenire sugli effetti, anziché sulla causa, interdicendo ad esempio l'accesso o il transito nelle zone pericolanti.

Alla luce di tali principi, la Cassazione ha confermato la sentenza che aveva condannato l'amministratore di condominio perché, in un caso di evidenza di pericolo, non si era attivato in alcun modo, mentre sarebbe stato sufficiente transennare la zona sottostante la facciata da cui si erano staccate le mattonelle che hanno provocato le lesioni.

Ciò detto, si evince che le due sentenze, rispettivamente della Cassazione e del Tribunale di Torino, seppur addivenute a conclusioni diverse in punto responsabilità, hanno affermato lo stesso principio di diritto: **l'amministratore di condominio è titolare di una posizione di garanzia che, in presenza di situazioni di pericolo conosciute o conoscibili con ordinaria diligenza, lo obbliga ad attivarsi, dimostrando di avere ottemperato ai propri obblighi, anche in caso di assenza dei fondi di cassa, intervenendo sugli effetti, anziché sulla causa della rovina**.

Pertanto, per andare esenti da addebiti di colpa, gli amministratori saranno tenuti a prestare attenzione alle segnalazioni da parte dei condomini di situazioni di pericolo per le parti comuni, ed attivarsi di conseguenza, non essendo tenuti a mettere mano ai propri risparmi in assenza di fondi di cassa - ciò violerebbe il principio di esigibilità in tema di colpa - bensì mettendo in sicurezza (sul punto, Cass. Pen. n. 21401/2009: "*è sufficiente per l'amministratore, al fine di andare esente da responsabilità penale, intervenire sugli effetti anziché sulla causa della rovina, ovverosia prevenire la specifica situazione di pericolo prevista dalla norma incriminatrice interdicendo ? ove ciò sia possibile ? l'accesso o il transito nelle zone pericolanti"*).

Ritengo che la lettura degli obblighi dell'amministratore di condominio nei termini sopra esposti, così come argomentato dal Tribunale di Torino nella sentenza commentata, possa ritenersi rispettosa del principio di colpevolezza, emanazione del sommo principio della personalità della responsabilità penale.

Carlotta Gribaudi
Avvocato del foro di Torino.

Questo articolo è pubblicato sotto una Licenza Creative Commons.
