



# IMMOBILI24plus

Dossier

0

**Responsabilità omissiva  
dell'amministratore di condominio**



[www.immobili24.ilsole24ore.com](http://www.immobili24.ilsole24ore.com)

GRUPPO24ORE



*Il condominio è un istituto che nel corso degli anni ha subito una continua evoluzione, dettata dalla copiosa attività giurisprudenziale e dal proliferare di numerose leggi speciali. In questo contesto, di questioni tradizionali e di problemi nuovi, il tema della responsabilità omissiva assume notevole rilevanza se solo si considerano le innumerevoli incombenze cui è preposto l'amministratore, organo di gestione del condominio e responsabile dei danni cagionati dalla sua negligenza, dal cattivo uso dei suoi poteri e, in genere, da qualsiasi inadempimento degli obblighi legali o regolamentari. L'amministratore deve essere un soggetto altamente qualificato e dotato di idonea organizzazione per far fronte alle sue responsabilità. Sullo stesso grava, senza soluzione di continuità, l'obbligo di vigilare sulle parti comuni che gli impone di osservare tutte le misure idonee a prevenire i rischi e a tutelare l'incolumità della collettività condominiale e non. Si tratta, in particolare, di adottare le misure di sicurezza antincendio, concernenti gli impianti e le installazioni esistenti, nonché di affidare specifiche mansioni a ditte esterne (pulizia scale, giardino ecc.) o lavori di manutenzione, migliorie o adeguamenti normativi che comportino l'esecuzione di opere edili o impiantistiche. L'omissione di tali comportamenti potrebbe, per l'esistenza della posizione di garanzia, comportarne una responsabilità non solo civile per l'inadempimento degli obblighi contrattualmente assunti ma anche penale. Allo stesso modo si potrebbe configurare una responsabilità in materia tributaria o previdenziale, ove gestisca condomini caratterizzati dalla presenza di lavoratori dipendenti o dalla percezione di reddito imponibile. In ragione dell'importanza del ruolo e dei numerosi e complessi compiti che l'amministratore deve adempiere, analizziamo nel dettaglio le diverse tipologie di responsabilità configurabili nello svolgimento dell'incarico, offrendo un aggiornamento normativo e giurisprudenziale in grado di fornire uno strumento indispensabile e accessibile a tutti gli operatori del settore. \*\**

## IN QUESTO NUMERO

### CIVILE

#### I PROFILI CIVILISTICI DELLA RESPONSABILITÀ

■ Natura del condominio e riflessi in tema di responsabilità	5
■ Responsabilità contrattuale	9
■ Responsabilità extracontrattuale	26
■ Legittimazione processuale	28
■ Normativa speciale e professioni tecniche	30

### PENALE

#### RESPONSABILITÀ PENALE E CRITERI DI IMPUTAZIONE

■ I profili generali dei reati omissivi	38
■ Le violazioni in materia di sicurezza sul lavoro	41
■ I reati di comune pericolo	52
■ La sicurezza degli abitanti di edifici che minacciano rovina	54
■ I reati in materia tributaria e previdenziale	57

### DOCUMENTAZIONE

■ Sentenze integrali 	Civile	65
	Penale	90
■ Rassegna di giurisprudenza 	Civile	103
	Penale	117
■ Schede normative 	Civile	124
	Penale	136

## I PROFILI CIVILISTICI DELLA RESPONSABILITÀ

*L'amministratore rappresenta l'organo di gestione del condominio e in quanto tale è responsabile dei danni cagionati dalla sua negligenza, dal cattivo uso dei poteri e in genere di qualsiasi inadempimento degli obblighi legali o regolamentari.*

**ALESSANDRA CARRA**  
Avvocato civilista

### SOMMARIO

#### NATURA DEL CONDOMINIO E RIFLESSI IN TEMA DI RESPONSABILITÀ

- Il rapporto amministratore-condominio

#### RESPONSABILITÀ CONTRATTUALE

- I contrasti giurisprudenziali sull'osservanza del regolamento
- L'esecuzione delle delibere assembleari
- La regolarità nell'uso dei beni comuni e la parità di godimento
- I danni derivanti dal lastrico solare
- Le spese e i contributi per l'esercizio dei servizi comuni
- La difesa dei diritti e il potere di rappresentanza
- Le problematiche sul rendiconto

#### RESPONSABILITÀ EXTRA CONTRATTUALE

#### LEGITTIMAZIONE PROCESSUALE

#### NORMATIVA SPECIALE E PROFESSIONI TECNICHE

- Gli adempimenti in materia di ascensori
- Questioni incerte e prospettive di riforma

## NATURA DEL CONDOMINIO E RIFLESSI IN TEMA DI RESPONSABILITÀ

*È un ente, privo di personalità giuridica, che gestisce le parti comuni nell'interesse dei condomini, senza interferire nei diritti dei singoli*

L'individuazione del soggetto o dei soggetti della responsabilità, sia contrattuale sia extracontrattuale, impone in via preliminare di approfondire la natura giuridica del condominio e il vario interferire dei diversi rapporti che in esso coesistono. Il "condominio" è un istituto a cui il codice e, più in generale, la legge non danno una definizione, la sua collocazione nel Libro III, relativo alla proprietà, e più nello specifico nel Capo II del Titolo VII, relativo alla comunione, ci indicano che lo stesso si caratterizza per essere un ramo di questo più generale istituto, che si applica quando la proprietà, o un altro diritto reale, spettano in comune a più persone (art. 1100 c.c.). Rispetto alla comunione il condominio si caratterizza, tuttavia, per la coesistenza di parti di proprietà esclusiva e parti di proprietà comune ed è proprio la sussistenza di questo **collegamento materiale e funzionale (accessorietà) tra i beni comuni e le unità immobiliari di proprietà esclusiva** che costituisce il presupposto fondamentale dell'instaurazione di un condominio, con conseguente applicabilità della disciplina di cui agli artt. 1117 ss. c.c. (Cass. 3 ottobre 2003, n. 14791). **Ai fini della sua costituzione non è necessaria alcuna formalità**; è, infatti, sufficiente la presenza di due differenti proprietari esclusivi di diverse porzioni dell'immobile (cosiddetto condominio minimo) perché si debba applicare la disciplina del condominio, tanto con riguardo alle disposizioni che regolamentano la sua organizzazione interna, non rappresentando un ostacolo l'impossibilità di applicare, in tema di funzionamento dell'assemblea, il principio maggioritario, atteso che nessuna norma vieta che le decisioni vengano assunte con un criterio diverso, nella specie all'unanimità, quanto, *a fortiori*, con riferimento alle norme che regolamentano le situazioni soggettive dei partecipanti, tra cui quella che disciplina il diritto al rimborso delle spese fatte per la conservazione delle cose comuni (📁 Cass., Sez. Unite, 31 gennaio 2006, n. 2046).

**Il numero dei condomini rileva, invece, ai fini della nomina di un amministratore**, che diventa obbligatoria quando i condomini sono più di quattro, o ai fini del regolamento di condominio, che è obbligatorio in presenza di più di dieci condomini.

Lo stesso può svilupparsi in senso **verticale**, quale edificio a più piani, ma anche in senso **orizzontale**, qualora più unità immobiliari di proprietà esclusiva condividano servizi comuni (quali, per esempio, strade interne, illuminazione, piscina).

Ricorre, invece, la figura del **supercondominio** allorché più edifici siano costituiti in condomini distinti ma ricompresi in un'organizzazione condominiale più ampia e collegati tra loro a causa dell'esistenza di cose, impianti e servizi comuni in rapporto di accessorietà con i fabbricati. Ai fini della costituzione di siffatto complesso non è necessaria la manifestazione di volontà

### CONDOMINIO MINIMO

Nel condominio minimo le spese necessarie alla conservazione o riparazione della cosa comune – ove non previamente deliberate – possono essere richieste dal condomino che le ha sostenute soltanto ove ricorresse l'urgenza dell'opera, a norma dell'art. 1134 c.c. Al condominio minimo devono, infatti, applicarsi le norme dettate in materia di condominio. Resta, pertanto, esclusa, l'applicabilità dell'art. 1110 c.c. (relativo alla comunione), che riconosce al comproprietario il rimborso delle spese necessarie sostenute a cura della "trascuranza" degli altri partecipanti.

dell'originario costruttore, né quella di tutti i proprietari delle unità immobiliari di ciascun singolo condominio. **È, infatti, sufficiente che gli edifici, singolarmente considerati, abbiano materialmente in comune alcuni impianti o servizi, collegati da un vincolo di accessorietà necessaria a ciascuno degli stabili.** In mancanza di una espressa regolamentazione, al supercondominio è stata applicata, in via analogica, la disciplina del condominio.

#### Dottrina

Riguardo la **natura giuridica del condominio**, benché questo si caratterizzi per un'organizzazione unitaria, **la dottrina prevalente** ha escluso che gli si potesse attribuire una personalità giuridica distinta da quella dei singoli partecipanti (Salis, "Il condominio negli edifici", 1959, 258 ss.; Marina, Giacobbe, "Condominio negli edifici", *Enc. dir.* 1961, 822; Terzago, "Il condominio", 1988, 4 ss.).

Secondo **l'orientamento minoritario**, invece (Branca, "Comunione, condominio negli edifici", 1965, 318) il condominio è considerato un *tertium genus*, né persona fisica né persona giuridica astratta ma collettività organizzata o persona giuridica collettiva, assimilabile alle associazioni non riconosciute. Tale tesi è, tuttavia, scarsamente condivisa in dottrina posto che "se da un punto di vista di politica legislativa è possibile fare del condominio un soggetto giuridico, è certo, alla stregua della norma codificata, che è estremamente difficile poter ricostruire l'ente condominiale in termini di soggettività giuridica, anche ricorrendo all'analogia con le associazioni non riconosciute, la cui soggettività giuridica è pure controversa" (S. Rezzonico, M. Rezzonico, "La responsabilità civile in condominio", Milano 2009, 47 ss.).

**Favorevole all'orientamento prevalente**, seppur con qualche eccezione, **la giurisprudenza ha affermato che il condominio è "ente di gestione" sfornito di una personalità distinta dai suoi partecipanti e**

#### Giurisprudenza

dunque, l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario (l'amministratore) non priva i singoli condomini del potere di agire a difesa dei diritti connessi alla detta partecipazione, né quindi del potere di intervenire nei giudizi, in cui tale difesa sia stata assunta dall'organo di rappresentanza unitaria, ovvero di avvalersi dei relativi mezzi di impugnazione ove non proposti da quest'ultimo (v. Cass. 9 maggio 1966, n. 1179; Cass. 25 maggio 2001, n. 7130; Cass. 4 luglio 2001, n. 9033).

**Tale orientamento risulta ormai superato dalle Sezioni Unite** che, sul punto hanno sostenuto la "inconsistenza" di tale ripetuto e acritico accostamento (tra condominio ed ente di gestione), concordando tuttavia nell'escludere qualsiasi riconoscimento di autonomia giuridica al condominio ( Cass. n. 9148/2008, cit.). Infatti, **la figura dell'ente, ancorché di mera gestione, suppone che coloro i quali ne hanno la rappresentanza non vengano surrogati dai partecipanti.** D'altra parte, gli enti di gestione in senso tecnico raffigurano una categoria definita ancorché non unitaria, ai quali dalle leggi sono assegnati compiti e responsabilità differenti e la disciplina eterogenea si adegua alle disparate finalità perseguite. Gli enti di gestione operano in concreto attraverso le società per azioni di diritto comune, delle quali detengono le partecipazioni azionarie e che organizzano nei modi più opportuni: in attuazione delle direttive governative, razionalizzano le attività controllate, coordinano i programmi e assicurano l'assistenza finanziaria mediante i fondi di dotazione. Per la struttura, **gli enti di gestione si contrassegnano in ragione della soggettività** (personalità giuridica pubblica) **e dell'autonomia patrimoniale**

**Il condominio non è titolare né di diritti e di obbligazioni né di un patrimonio autonomo distinto da quello dei singoli condomini**

(la titolarità delle partecipazioni azionarie e del fondo di dotazione). Orbene, nonostante l'opinabile rassomiglianza della funzione – il fatto che l'amministratore e l'assemblea gestiscano le parti comuni per conto dei condomini, ai quali le parti comuni appartengono – le ragguardevoli diversità

della struttura dimostrano la inconsistenza del ripetuto e acritico riferimento dell'ente di gestione al condominio negli edifici. **Il condominio**, infatti, **non è titolare di un patrimonio autonomo, né di diritti e di obbligazioni**: la titolarità dei diritti sulle cose, gli impianti e i servizi di uso comune, in effetti, fa capo ai singoli condomini; agli stessi condomini sono ascritte le obbligazioni per le cose, gli impianti e i servizi comuni e la relativa responsabilità; le obbligazioni contratte nel cosiddetto interesse del condominio non si contraggono in favore di un ente, ma nell'interesse dei singoli partecipanti. Si consideri, inoltre, che **la legittimazione dell'amministratore non esclude quella dei singoli condomini**. Questi possono, infatti, agire in giudizio in difesa dei diritti relativi alle parti comuni; possono intervenire nei giudizi intrapresi dall'amministratore e avvalersi autonomamente dei mezzi di impugnazione. Non vi è dubbio, tuttavia, che **il condominio, benché privo di autonoma soggettività giuridica, "configuri come un centro autonomo di imputazione di interessi diverso dal condomino"** risultando, infatti, pienamente configurabile la responsabilità extracontrattuale del condominio anche nei confronti del condomino (📁 Cass. 19 marzo 2009, n. 6665).

## Il rapporto amministratore-condominio

Secondo la giurisprudenza consolidata, l'amministratore raffigura un ufficio di diritto privato assimilabile al **mandato con rappresentanza**: con la conseguente applicazione, nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condomini, delle relative disposizioni (Cass. 12 febbraio 1997, n. 1286; Cass. 14 dicembre 1993, n. 12304; 📖 Cass. n. 9148/2088 cit.).

**La veste di mandante è assunta quindi dall'intero condominio.**

La rappresentanza ha natura convenzionale e contrattuale, trovando fondamento sul consenso espresso dall'assemblea, che conferisce il mandato all'amministratore. I poteri a esso attribuiti sono stabiliti dalla legge, anche se i condomini riuniti in assemblea hanno la facoltà di ampliarli. **La minoranza contraria alla nomina dell'amministratore rimane comunque vincolata** alla decisione presa dalla maggioranza ed è ugualmente rappresentata dal soggetto da lei non votato. Relativamente alla tesi secondo la quale si avrebbe rappresentanza volontaria in caso di nomina dell'amministratore da parte dell'assemblea e rappresentanza *ex lege* in caso di nomina dell'amministratore da parte dell'autorità giudiziaria (**art. 1129 c.c.**) è stato affermato che tale differenziazione non ha ragione di essere in quanto non sono ricollegabili effetti differenti a seconda che si tratti di un tipo di rappresentanza o dell'altra.

**L'amministratore non ha una rappresentanza di tipo organico ma solo ex mandato in virtù della nomina dei condomini**

**L'amministratore, in qualità di legale rappresentante del condominio, si impegna a gestire e tutelare i diritti a esso correlati** e, per la sua qualità di mandatario, è tenuto a eseguire gli obblighi contrattualmente assunti con la "diligenza del buon padre di famiglia" (**art. 1710 c.c.**).

Se non compie esattamente la prestazione dovuta, è tenuto al risarcimento del danno in base ai principi sulla responsabilità contrattuale, che derivano dall'**art. 1218 c.c.** (responsabilità del debitore).

In base all'obbligo di diligenza, "l'amministratore deve adempiere ai propri doveri con precisione, scrupolo e oculatezza" (De Renzis, Ferrari, Nicoletti, Redivo, "Trattato sul condominio", Padova, 607), criteri che di volta in volta dovranno essere accertati in base al caso concreto. La "diligenza" richiesta è quella "che è lecito attendersi da qualunque soggetto di media avvedutezza e accortezza, memore dei propri impegni cosciente delle relative responsabilità. È sulla scorta di tale criterio, di generale applicazione in tema di adempimento delle obbligazioni (**art.**

1176 c.c.), che deve valutarsi la condotta del mandatario, onde stabilire se egli sia venuto meno alle sue obbligazioni nei confronti del mandante” (📁 Cass., ord. 23 dicembre 2003, n. 19778, Sez. III).

### IL CONDOMINIO

È un ente privo di personalità giuridica e di autonomia patrimoniale che gestisce le parti comuni nell'interesse dei singoli condomini. Si caratterizza per la coesistenza di parti di proprietà esclusiva e parti di proprietà comune strutturalmente e funzionalmente connesse. Rappresenta un autonomo centro di imputazione diverso dai singoli condomini e fonte di responsabilità extracontrattuale.

**Comunione (differenze).** Nella *comunione*, i beni comuni costituiscono l'utilità finale del diritto dei partecipanti, i quali, se non vogliono chiedere lo scioglimento, possono decidere di provvedere personalmente alla loro conservazione, mentre nel *condominio* i beni predetti rappresentano utilità strumentali al godimento dei beni individuali, sicché la legge regola con maggior rigore la possibilità che il singolo possa interferire nella loro amministrazione.

**Costituzione.** Il condominio sorge *ipso iure et facto*, senza bisogno di apposite manifestazioni di volontà o altre esternazioni, nel momento in cui l'originario costruttore di un edificio diviso per piani o porzioni di piano aliena a terzi la prima unità immobiliare suscettibile di utilizzazione autonoma e separata, realizzando l'oggettiva condizione del frazionamento che a esso dà origine.

**Tipologie.** Il complesso può svilupparsi in senso *verticale*, quale edificio a più piani, ma anche in senso *orizzontale*, qualora più unità immobiliari di proprietà esclusiva condividano servizi comuni (es. illuminazione, piscina). Rivestono, infatti, una fondamentale importanza gli aspetti che attengono alla particolare conformazione dei beni e degli impianti dalla quale discende, o può discendere una qualificazione degli stessi in termini di cosa comune.

**Supercondominio.** Costituito da più edifici distinti ma ricompresi in un'organizzazione condominiale più ampia e collegati tra loro a causa dell'esistenza di cose, impianti e servizi comuni in rapporto di accessorietà con i fabbricati. Anche il supercondominio, istituto d'elaborazione dottrinale e giurisprudenziale basata sull'interpretazione estensiva delle norme dettate per il condominio negli edifici, viene in essere, *ipso iure et facto*, se il titolo non dispone altrimenti, sol che singoli edifici, costituiti in altrettanti condomini, abbiano in comune determinati beni.

### NORME DI RIFERIMENTO

ART. 1129 C.C. – Nomina e revoca dell'amministratore

ART. 1218 C.C. – Responsabilità del debitore

ART. 1710 C.C. – Diligenza del mandatario

ART. 1176 C.C. – Diligenza nell'adempimento

## RESPONSABILITÀ CONTRATTUALE

*I poteri dell'amministratore sono condizionati dal vario interferire di situazioni individuali e collettive che esigono protezione e tutela in ordine agli interessi coinvolti*

Gli obblighi che l'amministratore è tenuto ad adempiere sono quelli imposti dagli **artt. 1129, 1130, 1131, 1135 c.c.**, oltre a quelli previsti dalla normativa speciale. Le richiamate disposizioni, "nel disciplinare i poteri dell'amministratore e le sue capacità giuridiche di rappresentanza del condominio, regolano anche *a contrariis* le responsabilità che gli derivano per l'inosservanza degli oneri e degli obblighi che allo stesso incombono" [1].

**Il compito dell'amministratore**, stante l'applicazione dei principi relativi al mandato, **non si limita all'adempimento di quanto espressamente previsto per legge ma si estende anche agli atti preparatori e strumentali**, nonché a quelli ulteriori, che si riconnettono all'attività prevista dalla legge (📁 Cass. 25 febbraio 2000, n. 2149; 📁 Cass. 15 giugno 1999, n. 5932). Il **limite** fondamentale che incontra nella sua gestione è quello **che le parti e i servizi siano comuni**, salvo il conferimento di un ulteriore mandato espresso dai singoli condomini.

In particolare, l'**art. 1129 c.c.** disciplina la nomina dell'amministratore e la durata dell'incarico, stabilita in un anno. Si

**Al termine dell'incarico l'amministratore conserva una limitata legittimazione a resistere nei confronti delle pretese del condominio**

tenga, tuttavia, presente che, in base all'istituto della *prorogatio*, l'amministratore, anche se scaduto, dimissionario o non rinnovato nell'incarico, continua a svolgere *ad interim* le sue funzioni (a meno che sia stato revocato per giusta causa), finché l'assemblea o l'autorità giudiziaria non ne nomini un altro al suo posto; ciò al fine di assicurare la continuità della

funzione svolta [2]. La stessa norma prevede, inoltre, la possibilità di **revoca** dell'amministratore, **in ogni tempo**, da parte dell'assemblea, e da parte dell'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, **se per due anni non ha reso il conto della sua gestione**, ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità.

Una questione che è stata affrontata in dottrina riguarda la possibilità per l'amministratore di richiedere al condominio i danni derivanti da una sua eventuale revoca anticipata, senza giusta causa. Sul punto è stato ritenuto che, "quando il mandato è oneroso, poiché all'amministratore è riconosciuto un compenso per la sua opera, questo dovrà essere versato per tutto il periodo di durata del proprio incarico, senza diritto ad alcuna indennità ove l'incarico venga a cessare per revoca o rinuncia anticipata rispetto al termine stabilito" [3].

L'**art. 1130 c.c.** disciplina, invece, le **attribuzioni dell'amministratore**, stabilendo che questi debba: eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio; disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini; riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni; compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio e alla fine di ciascun anno, deve rendere il conto della sua gestione.

**L'inadempimento rispetto a tali obblighi comporta, inevitabilmente, la responsabilità contrattuale dell'amministratore nei confronti dei condomini.**

L'art. 1131 c.c. prevede un'ipotesi esplicita di responsabilità dell'amministratore, il quale può essere revocato, ed è tenuto al risarcimento danni, qualora non dia notizia all'assemblea dei condomini di un atto di citazione o di un provvedimento a lui notificato, che esorbiti dalle sue attribuzioni.

L'art. 1135, ultimo comma c.c. prevede, infine, che "l'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente" e con l'obbligo di riferirne nella prima assemblea. Da tale disposizione è stato desunto, per via interpretativa, un vero e proprio obbligo, per l'amministratore, di agire di propria iniziativa, per realizzare gli interventi urgenti di straordinaria manutenzione [4].

Secondo una diversa opinione, invece, "nel caso particolare di riparazioni urgenti, si ritiene che quello dell'amministratore sia un potere e non un dovere ..." in quanto l'ultimo comma dell'art. 1135 c.c. dice "può ordinare" e non "deve", e pertanto l'amministratore "non è responsabile se non provvede, purché però avvisi i condomini, rientrando ciò nel suo dovere di conservare le cose comuni; tuttavia, qualora l'amministratore non abbia in alcun modo il tempo per convocare l'assemblea straordinaria per informarla di tale situazione di pericolo, egli deve prendere decisioni tempestive e immediate in tal senso che, talvolta, a seconda delle fattispecie concrete, possono essere provvisorie e contingenti" [5]. Deve, comunque, riconoscersi in capo all'amministratore, l'obbligo giuridico di attivarsi senza indugio per l'eliminazione delle situazioni potenzialmente idonee a cagionare la violazione della regola del *neminem laedere* (Cass. pen. 7 agosto 1996, n. 7764).

 DOVERI E ATTRIBUZIONI		ARTICOLO
<b>Esecuzione delle delibere</b>	L'amministratore deve eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento condominiale operando con la diligenza che è lecito attendersi da qualunque soggetto di media avvedutezza e accortezza, memore dei propri impegni, cosciente delle relative responsabilità.	1130, c. 1 n.1
<b>Uso dei beni ed erogazione dei servizi</b>	Nell'esecuzione del regolamento condominiale, l'amministratore deve predisporre i mezzi atti a garantire ai condomini il pari uso dei beni e servizi comuni definendo in concreto quanto non previsto i provvedimenti necessari.	1130 c. 1 n.2
<b>Riscossione dei contributi ed erogazione delle spese</b>	L'amministratore deve sia erogare le spese sia riscuotere i contributi necessari per il buon funzionamento del condominio; sulla base di tale obbligo redigerà il rendiconto consuntivo, facendolo approvare dall'assemblea unitamente al preventivo con la relativa ripartizione delle spese.	1130 c. 1 n.3
<b>Atti conservativi sulle parti comuni</b>	Incombe sull'amministratore il dovere di tutelare gli interessi del condominio sia nei confronti dei singoli condomini che nei confronti dei terzi.	1130 c. 1 n.4
<b>Rendiconto di gestione</b>	L'amministratore ha l'obbligo di relazionare annualmente l'assemblea su tutto ciò che concerne la gestione contabile indicando le entrate, le uscite, la situazione patrimoniale e la ripartizione delle spese tra i condomini.	1130 c. 2
<b>Lavori urgenti</b>	L'amministratore può ordinare lavori di manutenzione straordinaria solo qualora rivestano carattere urgente e con l'obbligo di riferirne nella prima assemblea.	1135 u.c.

## I contrasti giurisprudenziali sull'osservanza del regolamento

Curare l'osservanza del regolamento di condominio è compito precipuo affidato dall'**art. 1130, n. 1 c.c.** all'amministratore, il quale pertanto è senz'altro abilitato ad agire e a resistere nei pertinenti giudizi, senza che occorra quell'apposita autorizzazione che è richiesta dall'**art. 1136 c.c.** soltanto per le liti attive e passive esorbitanti dalle incombenze proprie dell'amministratore stesso (📖 **Cass. n. 21841/2010 cit.**).

Il suo compito riguarda le clausole aventi a oggetto le parti comuni, e non quelle che, sebbene inserite nel regolamento, riguardino le singole proprietà dei condomini. Relativamente a queste ultime, infatti, l'amministratore è legittimato ad agire in giudizio per il rispetto del regolamento solo qualora siano dirette a tutelare l'interesse generale al decoro, alla tranquillità e alla stabilità dell'intero edificio.

**Il mandato conferito  
è finalizzato a tutelare  
gli interessi della sfera collettiva  
e limitato alla gestione  
delle parti e dei servizi comuni**

**L'obbligo di curare l'osservanza del regolamento incontra ulteriori limiti** che la giurisprudenza ha così delineato: "l'amministratore del condominio, che è responsabile dei danni cagionati dalla sua negligenza, dal cattivo uso dei poteri e in genere di qualsiasi inadempimento degli obblighi legali o regolamentari, non può essere ritenuto responsabile, ancorché sia tenuto a far osservare il regolamento condominiale, dei danni cagionati dall'abuso dei condomini nell'uso della cosa comune, non essendo dotato di poteri coercitivi e disciplinari nei confronti dei singoli condomini – salvo che il regolamento di condominio, ai sensi dell'art. 70 disp. att. c.c., preveda la possibilità di applicazione di sanzioni nei confronti dei condomini che violano le norme da esso stabilite sull'uso delle cose comuni". Secondo questo **primo orientamento** giurisprudenziale, infatti, **in mancanza di una espressa regola condominiale o di una delibera assembleare, l'amministratore non sarebbe tenuto ad agire in via giudiziale per ottenere il rispetto del regolamento da parte dei condomini.** Ne conseguirebbe, pertanto, l'esclusione di una responsabilità omissiva in capo all'amministratore di condominio.

Una responsabilità potrebbe sussistere, invece, qualora il regolamento di condominio, ai sensi dell'art. 70 disp. att. c.c., preveda l'applicazione di sanzioni nei confronti dei condomini, che violino le norme regolamentari riguardanti l'uso delle cose comuni e l'amministratore non provveda ad applicarle (Cass. 20 agosto 1993, n. 8804).

### **Orientamento conforme** 📁

→ **TRIB. ROMA 12 DICEMBRE 2006, SEZ. V.** In accoglimento di tale orientamento giurisprudenziale, richiamato in sentenza, il Tribunale di

Roma, ha escluso la responsabilità di un amministratore di condominio che – a seguito di lamentele dei condomini per un uso improprio dell'androne condominiale – si era limitato a investire del problema il Consiglio condominiale, che a sua volta aveva invitato i condomini coinvolti a vigilare e a impedire l'attività. Si è ritenuto, infatti, che non può richiedersi all'amministratore alcuna ulteriore attività oltre a quella espletata, atteso che **l'amministratore non ha specifico potere disciplinare e sanzionatorio**, essendo solo tenuto a riferire all'assemblea dei condomini delle lamentele e delle violazioni commesse dai singoli condomini, ed essendo sovrana l'assemblea di adottare ogni provvedimento utile per il rispetto del regolamento. Ne deriva che **l'amministratore non può essere ritenuto responsabile del danno subito dal condominio per lesione del suo diritto alla tranquillità derivante dall'uso illegittimo dei beni di proprietà comune.**

**Orientamento contrario**

→ **CASS. 29 OTTOBRE 2003, N. 16240.** La S.C. cambia orientamento, statuendo che **l'amministratore di condominio è legittimato ad agire**

**in giudizio per ottenere il rispetto del regolamento di condominio, indipendentemente da una eventuale delibera assembleare che lo autorizzi.** Ciò è stato affermato con riferimento all'azione promossa da un amministratore nei confronti di una condomina che aveva violato il divieto, contenuto nel regolamento condominiale, di destinare locali di proprietà esclusiva all'esercizio dell'attività di stireria-lavanderia. Nel caso di specie, la corte di merito aveva respinto la domanda di risarcimento del danno avanzata dal condominio nei confronti della condomina, ritenendo che l'amministratore era privo di una specifica autorizzazione ad agire per il risarcimento dei danni derivati dall'uso, contrario alle prescrizioni di regolamento, dell'unità immobiliare. La Corte di Cassazione ha, invece, statuito che l'amministratore, ai sensi della richiamata normativa codicistica, era invece pienamente legittimato, senza necessità di alcuna preventiva autorizzazione, a proporre la domanda riconvenzionale di inibizione e ad avanzare anche quella risarcitoria, non solo in esecuzione della delibera assembleare, ma in ogni caso, al fine di garantire l'osservanza del regolamento condominiale, che limitava determinati usi delle proprietà esclusive (**Cass. n. 16240/2003**).

**L'amministratore  
deve predisporre  
i mezzi e le attività necessarie  
alla concreta attuazione  
della volontà assembleare**

**Casi particolari**

→ **CASS. 26 GIUGNO 2006, N. 14735.** La S.C. ha ritenuto che un amministratore dovesse rispondere del proprio operato negligente e omissivo in quanto non aveva applicato le sanzioni, previste dal regolamento, in caso di inosservanza dello stesso da parte dei condomini. La violazione era consistita nel mancato rispetto degli orari di scuotimento di panni e tovaglie e per la battitura dei tappeti. È stato, infatti, osservato che **"al fine di attivarsi per far cessare gli abusi l'amministratore non necessita di alcuna previa delibera assembleare**, posto che egli è già tenuto *ex lege* (**art. 1130, comma 1, n. 1 c.c.**: ex plurimis, cfr. Cass. n. 14088/1999; Cass. n. 9378/1997) a curare l'osservanza del regolamento del condominio al fine di tutelare l'interesse generale al decoro, alla tranquillità e all'abitabilità dell'edificio; ed è altresì nelle sue facoltà, ai sensi dell'art. 70 disp. att. c.c., anche quella di irrogare sanzioni pecuniarie ai condomini responsabili di siffatte violazioni del regolamento (Cass. n. 8804/1993): ove lo stesso – come del resto nella specie accertato dai giudici di appello – preveda tale possibilità".

→ **CASS. 17 GIUGNO 2010, N. 14626.** In **un diverso caso di violazione del regolamento**, la S.C. ha ribadito che "l'amministratore è legittimato, senza necessità di autorizzazione dell'assemblea dei condomini, a instaurare il giudizio per la rimozione di finestre aperte da taluni condomini abusivamente, in contrasto con il regolamento, sulla facciata dello stabile condominiale. Infatti, tale atto, in quanto diretto a preservare il decoro architettonico dell'edificio contro ogni alterazione dell'estetica dello stesso, è finalizzato alla conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, e pertanto ricade, ai sensi dell'**art. 1130, n. 4 c.c.**, tra le attribuzioni dell'amministratore" [6].

→ **CASS. 25 OTTOBRE 2010, N. 21841.** La Corte di Cassazione ha ribadito che **"curare l'osservanza del regolamento di condominio è compito precipuo affidato dall'art. 1130 c.c. all'amministratore**, il quale

**Orientamento dominante**

pertanto è senz'altro abilitato ad agire e resistere nei pertinenti giudizi, senza che occorra un'apposita autorizzazione da parte dell'assemblea. Nel caso di specie si trattava del caso di un condomino, che aveva adibito la propria unità immobiliare ad attività vietata dal regolamento condominiale contrattuale (nella specie bar, ristorante).

Secondo l'orientamento giurisprudenziale più recente, **l'amministratore**, indipendentemente dall'esistenza o meno di una autorizzazione assembleare, **ha quindi la facoltà di attivarsi, anche tramite l'azione giudiziale, per ottenere il rispetto del regolamento di condominio**. Dovendo adempiere con diligenza il proprio incarico, e avendone la facoltà, sembra potersi desumere un vero e proprio obbligo, per l'amministratore, di attivarsi, anche giudizialmente, per ottenere il rispetto del regolamento. In caso contrario potrebbe, infatti, ravvisarsi **una responsabilità del professionista** per mancato adempimento dei propri obblighi contrattuali. In termini possiamo, dunque, affermare che l'amministratore per attivarsi e far cessare gli abusi, non necessita di alcuna previa delibera assembleare. Sembrerebbe, tuttavia, opportuno ricollegare l'obbligo di intervento dell'amministratore a una richiesta che provenga da almeno uno dei condomini. È, infatti, improbabile che un amministratore che non abiti nel condominio possa essere a conoscenza delle eventuali violazioni del regolamento poste in essere dai condomini.

## L'esecuzione delle delibere assembleari

L'**art. 1130, comma 1, n. 1 c.c.** prevede che l'amministratore debba "eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini". Tale obbligo, in applicazione dei principi del mandato, presuppone che l'amministratore ponga in essere tutte le attività collaterali finalizzate all'esatto adempimento del proprio compito.

### Questioni controverse

Qualora l'assemblea deliberi l'esecuzione di lavori straordinari, l'amministratore sarà per esempio tenuto a porre in essere tutta l'attività, amministrativa e burocratica, necessaria all'inizio dell'esecuzione dei lavori. Egli dovrà poi provvedere a un piano iniziale di riparto delle spese e provvedere ai pagamenti in base al contratto stipulato con la ditta esecutrice.

In mancanza di norme che specifichino i doveri e le responsabilità dell'amministratore di condominio, **il dubbio che si pone è se l'amministratore abbia l'obbligo di eseguire le delibere assembleari, qualora queste presentino profili di illegittimità**. Nella disciplina specifica manca, infatti, una norma che chiarisca quale debba essere il comportamento dell'amministratore in presenza di delibere nulle o annullabili.

Al riguardo occorre premettere che debbono qualificarsi **nulle** "le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni, o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto". Debbono invece qualificarsi **annullabili** "le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto" (Cass., ord. 7 luglio 2011, n. 15037). L'amministratore dovrà quindi porsi, come problema, quello di dare comunque esecuzione alle delibere irregolari o palesemente invalide, in considerazione del fatto che **il compimento di un atto che esorbiti dai suoi compiti di mandatario lo potrebbe esporre a responsabilità personali nei confronti dei condomini suoi mandanti**. Potrebbe, infatti, ravvisarsi un eccesso di potere da parte dell'amministratore che esegue comunque una delibera inficiata da nullità. Non rientra, per esempio, nei poteri dell'assemblea, e quindi l'amministratore dovrà astenersi dal dare esecuzione alla delibera che lo autorizzi a concludere transazioni che abbiano ad oggetto atti di disposizione che comportino una diminuzione del diritto di

proprietà sulle cose comuni, attribuendo a un solo condomino l'uso esclusivo, a tempo indeterminato di parte del lastrico solare (Cass. 24 febbraio 2006, n. 4258). Analogamente, l'amministratore dovrà astenersi dal dare esecuzione a una delibera (illecita) con la quale si decida di contravvenire a una norma di legge dettata in materia di sicurezza.

Per quanto concerne, invece, l'esecuzione di delibere di cui si preveda una modifica o una revoca, il dubbio che si pone è se l'amministratore debba attendere, soprattutto in caso di forti contrasti tra i condomini, il decorso del termine previsto ai fini dell'impugnativa. Al riguardo si è affermato che l'amministratore è tenuto a eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini con la diligenza del buon padre di famiglia e in virtù di tale dovere di diligenza può, talvolta, ritenere conveniente di soprassedere all'esecuzione di una deliberazione, come nel caso in cui questa sia destinata, da lì a breve tempo a essere modificata o revocata" [7].

Alcune pronunce giurisprudenziali hanno evidenziato che, in base al disposto degli **artt. 1130 e 1131 c.c.**, l'obbligo di eseguire le delibere assembleari comporta che l'amministratore condominiale possa agire in giudizio per l'esecuzione delle delibere e resistere all'impugnazione delle stesse da parte di un condomino, senza la necessità di una specifica autorizzazione assembleare, trattandosi di una controversia che rientra nelle sue normali attribuzioni (Cass. 15 maggio 1998, n. 4900).

Occorre tuttavia sottolineare che, in base al combinato disposto degli **artt. 1130 e 1131, comma 1 c.c.** (fatta eccezione per il caso in cui il regolamento di condominio o l'assemblea attribuisca all'amministratore poteri maggiori), l'amministratore può agire in giudizio per dare esecuzione alle deliberazioni assembleari solo se adottate nei limiti dei poteri deliberativi dell'assemblea, e, quindi, senza pregiudicare o limitare, per esempio, i diritti dei singoli condomini su beni o porzioni immobiliari di loro esclusiva proprietà (Cass. 14 gennaio 1997, n. 278).

## La regolarità nell'uso dei beni comuni e la parità di godimento



### Tra le azioni a tutela dell'integrità dei beni comuni è compreso anche il decoro architettonico ?

L'amministratore ha il potere di agire in giudizio sia contro i terzi, sia contro i condomini per tutelare l'integrità dei beni di proprietà comune e, quindi, anche per salvaguardare il decoro architettonico della facciata dell'edificio.

Tra le incombenze spettanti all'amministratore di condominio ai sensi dell'**art. 1130, comma 1, n. 2 c.c.**, rientrano sia quella di **vigilare sulla regolarità dei servizi comuni** (ascensori, gas, luce, elettricità, riscaldamento, scarichi fognari, antenna centralizzata e talvolta anche impianti di sicurezza antincendio, piscine, campi da tennis, polizze assicurative, portineria o impresa di pulizie, giardiniere ecc.), sia quella di **assicurare la parità di godimento dei beni comuni da parte di tutti i condomini**. A tal fine l'amministratore deve "impartire le necessarie provvidenze" ed "eseguire verifiche" (Cass. 19 novembre 1996, n. 10144).

Le concrete modalità di godimento della cosa comune da parte di ciascun condomino si desumono sia dall'**art. 1102 c.c. (uso della cosa comune)**, sia dall'**art. 1120 c.c. (innovazioni)**. La prima disposizione vieta a ciascun comproprietario (o condomino) di alterare la destinazione del bene comune e di impedire che altri ne facciano parimenti uso secondo il loro diritto. La seconda vieta ai condomini di effettuare innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano una parte comune dell'edificio inservibile all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

**L'art. 1120 c.c. tutela, pertanto, il decoro e l'estetica dell'edificio condominiale in quanto beni comuni.**

L'obbligo che grava sull'amministratore è quello di assicurare a tutti i condomini il migliore godimento delle cose comuni, attraverso il compimento di tutte le necessarie attività, anche preparatorie e strumentali.

Lo stesso è, quindi, tenuto a **disciplinare in concreto l'utilizzo delle cose comuni e a evitare gli abusi da parte dei singoli condomini.**

Si ritiene, per esempio, che "la condotta del condomino, consistente nella stabile occupazione – mediante il parcheggio per lunghi periodi di tempo della propria autovettura – di una porzione del cortile comune, configuri un abuso, poiché impedisce agli altri condomini di partecipare all'utilizzo dello spazio comune, ostacolandone il libero e pacifico godimento e alterando l'equilibrio tra le concorrenti e analoghe facoltà" (📁 **Cass. 24 febbraio 2004, n.**

### Casi specifici 📁

**3640).**

Si ravvisa l'abuso di bene comune anche nella condotta di un condomino che apra un varco nel muro divisorio per raggiungere un immobile di sua esclusiva proprietà, passando attraverso il cortile comune. Vi sarebbe, infatti, un mutamento di destinazione d'uso del bene condominiale, senza il necessario consenso degli altri condomini, e in violazione dei concorrenti diritti degli stessi (📁 **Cass. 19 dicembre 2007, n. 26796).**

**In alcuni casi egli potrebbe esclusivamente infliggere una sanzione al condomino che abusi dei beni condominiali, ma non sempre è una soluzione possibile.** Essa è, infatti, utilizzabile solo se prevista dal regolamento. Inoltre potrà applicarsi

#### ABUSI COMUNI

Tra i casi più ricorrenti di abuso si segnalano:

- l'occupazione delle parti comuni con beni privati di qualsiasi genere;
- l'alterazione delle parti comuni con opere che ne danneggiano l'estetica;
- le immissioni di rumori od odori molesti all'interno delle parti comuni.

In questi e in altri eventuali casi di abuso della cosa comune da parte di uno o alcuni condomini, l'amministratore non potrà considerarsi responsabile per i danni che ne siano derivati, in quanto, come già visto nel caso di violazione del regolamento condominiale, l'amministratore non ha poteri coercitivi.

la sanzione prevista per legge (art. 70 disp. att. c.c.), stabilita nel 1943, il cui importo, non più aggiornato, corrispondente alla irrisoria somma di euro 0,052, finisce per rendere lettera morta l'art. 70 disp. att. c.c.

Dal momento che l'art. 72 disp. att. c.c. non inserisce l'art. 70 tra le norme inderogabili, ci si è chiesti se i regolamenti possano prevedere un aumento dell'entità della sanzione. La risposta è negativa. La Cassazione è costante nell'affermare che se il regolamento di condominio prevede una "sanzione pecuniaria" (ex art. 70 disp. att. c.c.), da applicare al condomino che contravvenga al regolamento, "l'ammontare di tale sanzione non può essere superiore, a pena di nullità, alla misura massima consentita dallo stesso art. 70 e pari a euro 0,05" [8]. L'amministratore potrà comunque agire in giudizio per ottenere che il condomino interrompa l'abuso [9]. Secondo quanto espresso dalla giurisprudenza, l'amministratore, a norma dell'**art. 1130 c.c.** ha, infatti, il potere di far cessare l'abuso sulle cose comuni e ha la relativa legittimazione processuale [10], senza che possa incontrare limiti in autonome iniziative giudiziarie dei singoli condomini (Cass. 11 febbraio 1985, n. 1131).

**Diverso è il caso in cui l'abuso sia consistito in innovazioni che abbiano riguardato le proprietà individuali di un singolo condomino.** In questa ipotesi, considerato che l'amministratore di condominio non è legittimato a proporre azioni reali di riduzione in pristino nei confronti dei singoli condomini contro la volontà dell'assemblea, non è configurabile la responsabilità dell'amministratore che abbia ommesso di agire in giudizio per ottenere la riduzione in pristino, qualora egli "abbia investito delle specifiche questioni l'assemblea del condominio e la stessa abbia

deliberato, sia pure a maggioranza, di tentare di risolvere in via extragiudiziale i contrasti insorti tra i vari comproprietari” [11].

Per quanto concerne l'obbligo di vigilare sulla regolarità dei servizi comuni, l'amministratore, secondo una lettura estensiva dell'art. 1130 c.c., non solo è legittimato a compiere atti conservativi necessari a evitare pregiudizi alle parti comuni, ma **può compiere atti anche per la salvaguardia dei diritti concernenti le stesse parti comuni delle quali ha la gestione**. Pertanto, come può locare un bene condominiale, così può pretendere il pagamento dei canoni e agire, nella specie autorizzato dall'assemblea, per il recupero degli stessi, l'importo dei quali verrà attribuito ai condomini secondo i millesimi di proprietà di ciascuno, restando peraltro ferma la possibilità concorrente di ciascun condomino di agire direttamente (Cass. 9 dicembre 2009, n. 25766).

**Il dovere di disciplinare l'uso dei beni comuni non comprende il potere di vietarne del tutto l'utilizzazione**

**Il principale compito è tuttavia quello di provvedere a effettuare la manutenzione ordinaria delle parti comuni, per le quali non occorre una autorizzazione assembleare.**

Si pensi, per esempio, al caso in cui i condomini abbiano pagato in tempo le proprie quote e l'amministratore ometta, ciononostante, di pagare le fatture relative al servizio di energia elettrica. In conseguenza di tale inadempimento la società erogatrice dell'energia potrebbe applicare delle sanzioni, oltre che bloccare l'erogazione di energia elettrica al condominio. Si supponga che, in conseguenza di tale ultima eventualità, l'ascensore sia inutilizzabile, fino al ripristino del servizio elettrico. In entrambi i casi i condomini potranno agire nei confronti dell'amministratore chiedendo, oltre al pagamento degli interessi di mora dovuti, anche il risarcimento dei danni subiti, derivanti dall'impossibilità di utilizzare l'ascensore. L'amministratore, per evitare di incorrere in responsabilità, dovrà dimostrare che il disservizio si è verificato per fatti a lui non imputabili.

Si consideri, inoltre, che l'amministratore è anche tenuto "tramite i poteri e doveri di controllo che gli sono imputati dal codice civile e da precise disposizioni di leggi speciali, a impedire che il modo di essere dei beni condominiali provochi danni ai condomini o a terzi; sicché, egli si viene a trovare nella posizione di custode rispetto a tali beni e può, pertanto, rispondere di detti danni" (Cass. n. 25251/2008).

Poiché sull'amministratore incombe questo compito di vigilanza, **l'omesso controllo può comportare, pertanto, una responsabilità diretta in ordine ai danni che siano derivati alle parti comuni e alle proprietà individuali**. La responsabilità dell'amministratore si è andata, infatti, ampliando nel tempo anche in relazione alla attività giurisprudenziale. Un esempio è dato proprio dalla pronuncia (Cass. n. 25251/2008) mediante la quale Corte di Cassazione ha proprio riconosciuto in capo all'amministratore la qualità di custode dei beni condominiali, aprendo così lo spiraglio all'eventualità che i terzi danneggiati dalle cose comuni possano agire direttamente nei confronti dello stesso (ex art. 2051 c.c.) per la richiesta di risarcimento. Tale posizione (di custode) non è però oggetto di una esplicita previsione normativa.

## I danni derivanti dal lastrico solare

Una questione che causa spesso contenziosi è quella relativa ai danni che derivano dal lastrico solare. Quest'ultimo può essere di **proprietà comune** (art. 1117 c.c.) o di **proprietà o uso esclusivo di un singolo condomino** (art. 1126 c.c.).

Tale differenziazione rileva innanzitutto ai fini dell'**imputazione delle spese** di conservazione in quanto, **nel primo caso**, le spese saranno ripartite proporzionalmente tra tutti i condomini, in base alle tabelle millesimali, mentre nel

secondo caso le spese di riparazione o ricostruzione saranno per un terzo a carico del proprietario esclusivo e per due terzi a carico dei restanti condomini, in quanto costoro godono della funzione di copertura dell'edificio, svolta dal lastrico solare. Nell'ipotesi in cui da quest'ultimo siano derivati danni da infiltrazioni, se il lastrico è di proprietà condominiale, indipendentemente dalle cause che possono aver portato alla verifica di un danno, la responsabilità, e di conseguenza l'onere delle spese, sarà sempre a carico della compagine condominiale.

#### **Art. 1117 c.c. – Parti comuni dell'edificio**

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo:

- 1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- 2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

#### **Art. 1126 c.c. – Lastrici solari di uso esclusivo**

Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico: gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno.

**Se, invece, è di proprietà esclusiva**, ovvero se è sfruttato esclusivamente da un determinato soggetto, il lastrico solare (o la terrazza a livello) conserva sempre la funzione prioritaria di copertura dell'intero edificio. Pertanto, la responsabilità per i danni cagionati da infiltrazioni provenienti da detta superficie, deteriorata per difetto di manutenzione, non grava sul proprietario esclusivo, (a meno che il fatto non sia a lui esclusivamente imputabile), ma su tutti i condomini, con ripartizione delle spese secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c.

Ciò significa che su questi ultimi, a cui il lastrico solare serve da copertura, il risarcimento danni graverà nella misura di due terzi dell'intero importo, mentre sul titolare della proprietà superficiale o dell'uso esclusivo nella misura di un terzo (v. Cass., Sez. Unite, 29 aprile 1997, n. 3672;  **Cass. 17 ottobre 2001, n. 12682**;  **Cass. 15 luglio 2002, n. 10233**).

**I criteri di ripartizione delle spese** necessarie per provvedere alla manutenzione del lastrico solare, e più in generale di tutte le parti comuni dell'edificio condominiale **non incidono** però **sulla legittimazione del condominio nella sua interezza, e del suo amministratore**, comunque tenuto a provvedere alla conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'**art. 1130 c.c.**" (Cass. 17 gennaio 2003, n. 642;  **Cass. 21 febbraio 2006, n. 3676**).

**Anche qualora il lastrico da cui siano derivati i danni sia di proprietà esclusiva di un solo condomino, la domanda di risarcimento dei danni è quindi proponibile nei confronti del condominio in persona dell'amministratore**, quale rappresentante di tutti i condomini, tenuti a effettuare la manutenzione, ivi compreso il proprietario del lastrico o colui che ne ha l'uso esclusivo (Cass. 11 settembre 1998, n. 9009).

Il condominio, infatti, riveste la qualità di custode delle cose comuni, ed è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché il lastrico solare (benché di proprietà esclusiva di un solo condomino), a causa della funzione di copertura dell'intero edificio, non rechi pregiudizio a nessuno.

**Tale responsabilità ha carattere oggettivo e, affinché possa configurarsi, è sufficiente che sussista il nesso causale tra la cosa in custodia (il lastrico) e il danno che ne deriva.** Non è da escludere l'eventuale concorso di responsabilità dell'amministratore di condominio che, ove non dedotto nel medesimo giudizio, potrà essere accertato in via di rivalsa, qualora sia ravvisabile una responsabilità del professionista per negligente omissione delle necessarie riparazioni.

## Le spese e i contributi per l'esercizio dei servizi comuni



### **Per il recupero delle quote inavase, l'amministratore deve essere autorizzato dall'assemblea ?**

L'amministratore, in quanto tenuto a eseguire le deliberazioni dell'assemblea (artt. 1130 e 1131 c.c.) ha la legittimazione ad agire nei confronti dei condomini morosi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, senza la necessità di una specifica autorizzazione, trattandosi di controversia che rientra nelle sue normali attribuzioni (Cass. n. 12125/1992).

Se da un lato l'amministratore eroga le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni, dall'altro egli è tenuto, ex **art. 1130 n. 3 c.c.**, a riscuotere i "contributi" occorrenti per la gestione del condominio. La riscossione trova il suo fondamento nel preventivo e nello stato di ripartizione approvato dall'assemblea.

Ai sensi dell'art. 1123 c.c., la ripartizione delle spese deve essere compiuta in proporzione alla proprietà di ciascuno, in base alle tabelle millesimali. **Può tuttavia accadere che i condomini non paghino le rate condominiali.**

Il legislatore ha così previsto il potere di riscossione dei contributi in capo all'amministratore, il quale, ai sensi dell'**art. 63 disp. att. c.c.**, può richiedere, nei confronti dei condomini morosi, un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo [(nonostante opposizione) v. [App. Roma 18 aprile 2007, n. 1763, Sez. IV](#)], in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea (Cass. 25 giugno 2001, n. 8676), che funge da riconoscimento del debito.

In questo modo il condominio sarà titolare di **un credito certo**, in quanto approvato dall'assemblea, **liquido** perché determinato nel suo ammontare **ed esigibile** poiché lo stato di morosità fa maturare le quote dovute. Si è, altresì, precisato che l'amministratore può chiedere l'emissione del decreto ingiuntivo per i contributi dovuti dai condomini non solo in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, ma anche in base a prospetti mensili delle spese condominiali non contestati, ma in questo secondo caso non può ottenere la clausola di immediata esecuzione nonostante opposizione (Cass. 10 aprile 1996, n. 3296).

Il procedimento monitorio può fondarsi sulla base del rendiconto consuntivo, ma anche su quello preventivo, purché l'esercizio a cui tali spese si riferiscono non sia terminato, dovendo altrimenti agire in base al consuntivo della gestione annuale ([Cass. 29 settembre 2008, n. 24299](#)).

**La procedura di riscossione dei contributi rientra tra le normali attribuzioni dell'amministratore**, pertanto egli è legittimato a promuovere il procedimento monitorio, a resistere all'opposizione al decreto ingiuntivo e a

impugnare la sentenza conclusiva di tale giudizio, senza che occorra alcuna autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale (📁 Cass. 29 dicembre 1999, n. 14665).

Il legislatore ha, infatti, voluto che i mezzi finanziari necessari per la gestione condominiale siano stanziati e posti a disposizione dell'amministratore con la massima tempestività, in modo da assicurare la regolarità dei suoi esborsi (al fine di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni comuni e all'erogazione dei servizi generali), ripianare eventuali eccedenze passive dovute a interventi urgenti (non contemplati o non preventivabili), e prevenire la possibilità di esposizioni personali (del rappresentante legale o del singolo partecipante) [12].

**Più che una facoltà, l'art. 63 disp. att. c.c. costituisce un obbligo per l'amministratore.**

Se, infatti, egli non si attiva per il recupero dei crediti nei confronti dei condomini morosi, potrà essere condannato a rimborsare al condominio i debiti costituiti da penalità e da interessi moratori conseguenti a ritardati e/o omessi pagamenti (📁 App. Roma n. 1763/2007 cit.).

**L'erogazione delle spese di manutenzione ordinaria non richiede la preventiva approvazione da parte dell'assemblea dei condomini.** Si tratta, infatti, di esborsi (spese per utenze, riscaldamento, contributi, premi assicurativi ...) dovuti a scadenze fisse e ai quali l'amministratore provvede in base ai suoi poteri e non come esecutore delle delibere dell'assemblea. "L'approvazione di dette spese è, invece, richiesta in sede di consuntivo, giacché solo con questo si accertano le spese e si approva lo stato di ripartizione definitivo che legittima l'amministratore ad agire contro i condomini morosi per il recupero delle quote poste a suo carico" [13].

## La difesa dei diritti e il potere di rappresentanza



### **L'amministratore è legittimato ad agire in giudizio per far valere la responsabilità contrattuale del costruttore per vizi concernenti le parti comuni dell'edificio ?**

Nell'ipotesi di responsabilità contrattuale del costruttore per vizi riguardanti le parti e i servizi comuni di un edificio condominiale, a differenza che in quella di responsabilità extracontrattuale ex art. 1669 c.c., la legittimazione attiva spetta soltanto ai singoli condomini, nei cui confronti il costruttore si è obbligato, e l'amministratore di condominio può validamente agire solo in base a uno specifico mandato conferitogli dai condomini stessi (Cass. n. 3500/1987).

L'amministratore, ex art. 1130, n. 4 c.c. deve intraprendere le iniziative giudiziarie finalizzate alla "conservazione dei diritti inerenti le parti comuni dell'edificio". Tale espressione è stata interpretata in senso ampio e significa esercitare qualsiasi attività giuridica (di vigilanza e di difesa) diretta a preservare l'integrità, intesa in senso lato, del bene comune (minacciato nella sua stabilità, sicurezza, decoro ...) contro molestie, turbamenti, interventi, pretese da chiunque e da qualunque parte provengano, siano essi terzi o gli stessi condomini [14].

Tra queste iniziative sono ricomprese, innanzitutto, le **azioni possessorie** [reintegrazione (art. 1168 c.c.) e manutenzione (art. 1170 c.c.)] contro chi occupi abusivamente le parti comuni, oppure alteri il decoro architettonico del fabbricato. **L'esercizio di tali azioni, che tendono al recupero o al mantenimento del godimento della cosa, sottratto illecitamente o molestato dal terzo, non necessita di autorizzazione da parte dell'assemblea** (📁 Cass. n. 6190/2001). La proposizione dell'azione di reintegrazione, come afferma la Suprema Corte, "rientra infatti tra gli atti conservativi che, ai sensi dell'art. 1131, n. 4 c.c., l'amministratore può compiere anche senza l'autorizzazione dell'assemblea" (📁 Cass. n. 7063/2002).

L'amministratore può, inoltre, esercitare le cosiddette **azioni di nunciazione** [azioni di nuova opera (**art. 1171 c.c.**) e di danno temuto (**art. 1172 c.c.**)], **che hanno finalità tipicamente cautelari**, in quanto tendono a prevenire un danno o un pregiudizio che può derivare da una nuova opera o dalla cosa altrui, in attesa che successivamente si accerti il diritto alla proibizione.

In ambito condominiale, tali azioni potrebbero essere esperite dall'amministratore qualora venga costruita sul lastrico solare una costruzione che, per l'eccessivo sovraccarico, pregiudichi la stabilità dell'edificio (potendo chiedersi anche il risarcimento del danno subito dalle parti comuni, consistente nelle spese occorrenti per la rimessione in pristino delle cose) oppure per "fermare le escavazioni operate nel sottosuolo per l'ampliamento di locali sotterranei, o per la demolizione di una sopraelevazione che pregiudichi la statica dello stabile, oppure per difendere l'edificio da rumori, esalazioni, immissioni nocive eccedenti la normale tollerabilità ai sensi dell'art. 844 c.c." [15].

La Corte di Cassazione ha, infatti, chiarito che l'amministratore è legittimato, senza necessità di autorizzazione assembleare, ad agire avverso l'escavazione del sottosuolo effettuata da alcuni condomini, proprietari dei locali sotterranei, per l'ampliamento e unificazione degli stessi (Cass. 30 dicembre 1997, n. 13102).

L'**art. 1130, n. 4, c.c.** non si riferisce alle sole misure cautelari, ma si estende anche a tutti gli atti diretti a conservare l'esistenza delle parti comuni.

L'amministratore è per esempio legittimato, senza necessità di autorizzazione da parte dell'assemblea dei condomini, a instaurare il giudizio per la **rimozione delle finestre aperte abusivamente** (in contrasto con il regolamento di condominio) sulla facciata dello stabile. Infatti, tale atto, in quanto diretto a preservare il decoro architettonico dell'edificio contro ogni alterazione dell'estetica dello stesso, è finalizzato alla conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, e pertanto ricade, ai sensi dell'art. **1130, comma 1, n. 4, c.c.**, tra le attribuzioni dell'amministratore (Cass. 7 giugno 2010, n. 14626). Si consideri però che, in mancanza di un divieto espresso, previsto dal regolamento condominiale, "l'apertura di finestre ovvero la trasformazione di luci in vedute su un cortile comune rientra nei poteri spettanti ai singoli condomini ai sensi dell'art. 1102 c.c., considerato che i cortili comuni, assolvendo alla precipua finalità di dare aria e luce agli immobili circostanti, sono utilmente fruibili a tale scopo dai condomini stessi, cui spetta la facoltà di praticare aperture che consentano di ricevere, appunto, aria e luce dal cortile comune o di affacciarsi sullo stesso, senza incontrare le limitazioni prescritte, in materia di luci e vedute, a tutela dei proprietari degli immobili di proprietà esclusiva" (Cass. 9 giugno 2010, n. 13874).

**Le azioni che l'amministratore è legittimato e tenuto a esperire sono quelle** (e soltanto quelle) **che abbiano finalità meramente conservative dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio**. "Qualora si verta in tema di conservazione dei diritti condominiali attinenti alle parti comuni dell'edificio, e anche se la controversia riguardi l'uso o il godimento della cosa comune, l'amministratore può agire in giudizio anche in difetto di una deliberazione assembleare in tal senso, poiché tale potere inerisce alla sua qualità, restando irrilevante accertare se l'assemblea con la quale egli sia stato eventualmente autorizzato a promuovere l'azione sia stata o meno validamente costituita" (Cass. 14 maggio 1990, n. 4117).

Lo stesso potrà quindi promuovere un'azione giudiziale per la **reintegrazione avverso la sottrazione, a opera di uno dei condomini, di una parte comune dell'edificio al compossesso di tutti i condomini**, poiché "tale azione, essendo diretta a conservare l'esistenza delle parti comuni condominiali, rientra tra le attribuzioni dell'amministratore ex **art. 1130, n. 4 c.c.**" (Cass. n. 6190/2001; Cass. n. 7063/2002).

Anche in un caso di **costruzione di manufatto di proprietà esclusiva su una porzione di area (in uso) condominiale**, la Corte di Cassazione ha ravvisato la legittimazione dell'amministratore di condominio ad agire

giudizialmente ai sensi dell'art. 1130 n. 4 e 1131 c.c., con azione per il ripristino dei luoghi e il risarcimento del danno, nei confronti dell'autore dell'opera denunciata e dell'acquirente di essa.

Tale azione rientra, infatti, fra gli "atti conservativi" delle parti comuni. Infatti, la costruzione di un magazzino, comportando la perdita per i condomini dell'uso di un'area condominiale, va tutelata attraverso l'esercizio di una attività conservativa dei diritti inerenti le parti comuni, che il codice civile fa rientrare tra gli obblighi dell'amministratore. Un'azione, dunque, "di ripristino" e non di "accertamento" di diritti di proprietà, per esercitare la quale non è necessario il mandato di tutti i condomini" (📖Cass. 25 luglio 2011, n. 16230).

L'amministratore è legittimato e conseguentemente tenuto a proporre l'azione di cui all'art. 1669 c.c., relativa ai

### LEGITTIMAZIONE ATTIVA

La rappresentanza dell'amministratore ad agire in giudizio senza la previa autorizzazione assembleare è stata riconosciuta nei seguenti casi (📖Cass. 17 giugno 2010, n. 14626):

- ➔ "per conseguire la demolizione della sopraelevazione realizzata in violazione delle prescrizioni e delle cautele fissate dalle norme speciali antisismiche (📖 Cass., Sez. Unite, 8 marzo 1986, n. 1552);
- ➔ per ottenere la rimozione di alcuni vani costruiti sull'area solare dell'ultimo piano (Cass. 21 marzo 1969, n. 907);
- ➔ per conseguire la demolizione della costruzione effettuata, anche alterando l'estetica della facciata dell'edificio, sulla terrazza di copertura (Cass. 12 ottobre 2000, n. 13611);
- ➔ in via possessoria, contro la sottrazione, a opera di taluno dei condomini, di una parte comune dell'edificio al comproprietario di tutti i condomini (📖Cass. n. 6190/2001; 📖Cass. n. 7063/2002);
- ➔ per chiedere il risarcimento dei danni, qualora l'istanza appaia connessa con la conservazione dei diritti sulle parti comuni (Cass. 22 ottobre 1998, n. 10474)".

gravi difetti di costruzione che possono porre in pericolo la sicurezza dell'edificio condominiale, anche se privo della preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea [16]. Lo stesso è legittimato ad agire in giudizio, ai sensi dell'art. 1669 c.c. (rovina e difetti di cose immobili), per conseguire coattivamente il ripristino dei luoghi e l'eliminazione dei difetti e vizi riscontrati; ovvero il risarcimento dei danni [17], qualora il condominio ritenga di non potersi più fidare delle capacità imprenditoriali dell'impresa costruttrice. Tale azione deve essere promossa entro l'anno dalla denuncia dei vizi. Il termine in questione è un termine di prescrizione e, quindi, perentoriamente l'amministratore condominiale deve dar corso all'azione giudiziaria o comunque interrompere i termini di prescrizione maturati. L'amministratore, quindi, che non abbia tutelato i diritti *de quibus* contro il costruttore dello stabile, dovrà risarcire in proprio tutti i danni subiti dal condominio. Altrettanto dicasi per la mancata sua attivazione in eventuali azioni attive o passive che il condominio debba promuovere o nei cui confronti siano state radicate [18].

**L'amministratore è quindi legittimato, senza necessità di alcuna delibera, ad agire ex art. 1669 c.c. per il caso di "rovina o di gravi difetti che mettono in pericolo la stabilità dell'edificio" [19].**

Con tale espressione deve intendersi, come affermato e ribadito dalla Suprema Corte, "qualsiasi alterazione, conseguente a un'insoddisfacente realizzazione dell'opera, che, pur non riguardando parti essenziali della stessa (e perciò non determinandone la "rovina"

**Dal lato attivo la legittimazione dell'amministratore coincide con le attribuzioni dal lato passivo sussiste per ogni azione sulle parti comuni**

o il “pericolo di rovina”), bensì quegli elementi accessori o secondari che ne consentono l’impiego duraturo cui è destinata (quali, per esempio, le condutture di adduzione idrica, i rivestimenti, l’impianto di riscaldamento, la canna fumaria), incida negativamente e in modo considerevole sul godimento dell’immobile medesimo” (📁 **Cass. 6 febbraio 2009, n. 3040**).

### **L’amministratore che non abbia agito contro il costruttore dello stabile per tutelare i diritti del condominio dovrà risarcire in proprio i danni da questo subiti.**

La legittimazione ex **art. 1669 c.c.**, non può tuttavia estendersi anche alla proposizione, senza alcun mandato rappresentativo da parte dei singoli condomini, delle azioni risarcitorie relative ai danni subiti dai singoli condomini nei rispettivi immobili di proprietà esclusiva, “trattandosi di diritti di credito ben distinti ed individuabili, la cui tutela, chiaramente eccedente le suddette finalità conservative, compete esclusivamente ai rispettivi interessati” (📁 **Cass. 8 novembre 2010, n. 22656**). Non competono all’amministratore nemmeno le azioni di garanzia per i vizi della cosa venduta o dell’opera appaltata le quali, avendo natura contrattuale e “ponendo in contestazione l’adempimento delle

**Le azioni reali contro i terzi incidendo sulla titolarità e sul contenuto dei diritti devono essere approvate preventivamente dall’assemblea**

obbligazioni derivanti dal contratto di compravendita o da quello di appalto, possono essere esercitate soltanto dagli acquirenti delle singole unità immobiliari ovvero dal committente” (Cass. 28 ottobre 1986, n. 6326).

Esulano, invece, dal concetto di “atti conservativi”, contemplato dall’art. 1130, n. 4 c.c. le azioni reali nei

confronti dei terzi a difesa dei diritti dei condomini sulle parti comuni dell’edificio, in quanto tendono a incidere sulla titolarità e sul contenuto dei diritti medesimi. Per l’esercizio di tali azioni è, pertanto, necessaria l’autorizzazione dell’assemblea, con la maggioranza prescritta dall’**art. 1136, commi 2 c.c.**, per adire il giudice (Cass. 24 aprile 1993, n. 4856; 📁 **Cass. 24 novembre 2005, n. 24764**).

In questa prospettiva, si è sostenuto che l’azione di rivendicazione della proprietà comune dell’appartamento abusivamente costruito da un condomino sul lastrico solare comune dell’edificio, non avendo scopo meramente conservativo, non rientra tra gli atti che l’amministratore ha il potere di compiere senza autorizzazione o delega (Cass. 16 aprile 1993, n. 4530).

Anche l’esperimento da parte dell’amministratore di condominio dell’**actio confessoria servitutis [20]**, nei confronti di un singolo condomino o di un terzo, **richiede l’autorizzazione dell’assemblea** o il mandato espresso dei singoli partecipanti, “vertendosi in tema di azione reale con finalità non meramente conservative, la quale esula dai limiti delle normali attribuzioni dell’amministratore” (Cass. 25 giugno 1994, n. 6119). Infatti, l’azione diretta a escludere l’assoggettamento dell’androne condominiale al servizio di un vano che fa parte dell’edificio solo materialmente in quanto, in base al regolamento condominiale, è escluso dal godimento di tale parte comune, va qualificata come *negatoria servitutis* e, di conseguenza, per la sua esperibilità da parte dell’amministratore di condominio ai sensi degli **artt. 1130 e 1131 c.c.**, si richiede l’autorizzazione dell’assemblea, o il mandato espresso dei singoli condomini, in quanto, vertendosi in tema di azione a carattere reale con finalità non meramente conservativa, esula dalle normali attribuzioni dell’amministratore stesso (Cass. n. 1547/1981). In conclusione, può affermarsi che l’amministratore abbia **un vero e proprio “potere-dovere” di compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell’edificio condominiale** (📁 **Cass. 18 giugno 1996, n. 5613**). Può desumersi quindi che, in caso di omessa attivazione da parte dell’amministratore, egli possa ritenersi responsabile per non aver adempiuto a quanto era legittimato e tenuto, in adempimento del proprio incarico di mandato.

### PROVVEDIMENTI DI PORTATA OBBLIGATORIA PER IL CONDOMINO

L'art. 1133 c.c., dopo aver disposto nella prima parte che “i provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i condomini”, precisa, nella seconda, che “contro i provvedimenti dell'amministratore è ammesso ricorso all'assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria nei casi e nel termine previsti dall'art. 1137 c.c.”. Tale disposizione deve essere interpretata nel senso che l'amministratore, anche laddove vi siano incertezze e dubbi interpretativi, può adottare provvedimenti di portata obbligatoria per il condomino e che questi può ricorrere all'assemblea o anche – direttamente – proporre impugnativa ex art. 1137 c.c. Ne consegue che fuoriesce dalla prospettiva della illiceità un'ipotesi in cui la contestazione dell'agire del singolo condomino sia effettuata mediante un provvedimento astrattamente riconducibile nell'ambito delle prescrizioni regolamentari e dei poteri spettanti all'amministratore ( Cass. 22 giugno 2011, n. 13689). Nello stesso senso è stato affermato che l'amministratore di condominio può invitare un avvocato condomino a rimuovere la targa dello studio professionale dal muro del palazzo. In questo caso, infatti, egli esercita solo i poteri che gli sono conferiti dalla legge senza che la sua lettera possa configurare un atto di turbativa del diritto, qualora egli abbia agito, secondo ragionevole interpretazione, nell'ambito dei poteri-doveri di cui agli artt. 1130 e 1133 c.c. ( Cass. 11 maggio 2011, n. 10347).

## Le problematiche sul rendiconto

L'amministratore deve redigere annualmente il conto della sua gestione, sottoponendolo, poi, all'approvazione dell'assemblea. **Il rendiconto è considerato uno degli obblighi più importanti dell'amministratore**, la cui violazione è sanzionata a decorrere dal secondo anno consecutivo di non presentazione dei conti, potendo ogni condomino ricorrere all'autorità giudiziaria per ottenere la revoca dell'amministratore stesso. In pratica, rendendo il conto della sua gestione, l'amministratore giustifica l'impiego delle somme corrisposte dai condomini, attraverso la dimostrazione (con idonea documentazione) degli esborsi effettivamente sostenuti; **tale obbligo deve intendersi comprensivo, oltre che della messa a disposizione del rendiconto e delle relative pezze giustificative, della convocazione dell'assemblea su un ordine del giorno includente la discussione del conto stesso**, e ciò al fine di mettere gli interessati in condizione di approvare o meno il rendiconto, e, se del caso, di impugnare le relative delibere, sicché si è ritenuto che si possa procedere alla revoca pure nel caso di inoltro dei rendiconti non abbinato alla convocazione assembleare” [21]. Il rendiconto deve essere il più chiaro e comprensibile possibile nell'indicare le singole voci di spesa e di incasso ( Cass. 7 luglio 2000, n. 9099).

La contabilità  
deve essere chiara  
e idonea a rendere  
intelligibili ai condomini  
le voci di entrata e di uscita

Può distinguersi in “consuntivo”, se chiude l’esercizio condominiale annuale e “preventivo” se riguarda le spese da sostenersi nell’esercizio a venire. Il **consuntivo** può essere a sua volta **di cassa**, che riporta tutte le spese effettivamente sostenute nell’anno e **di competenza**, che riporta sia le fatture pervenute nell’anno, indipendentemente dal fatto che siano o non siano state ancora pagate, sia le spese realmente sostenute e quindi inerenti anche a fatture già esposte nel rendiconto precedente. Dal rendiconto deve chiaramente emergere sia l’esistenza di un “fondo cassa” a suo tempo deliberato dal condominio, sia le risultanze dell’estratto conto bancario al fine di poter fare accertare dai condomini un eventuale scoperto, con le relative motivazioni [22]. Come per il preventivo, anche per il bilancio consuntivo, nel silenzio del legislatore sul punto, la giurisprudenza della Suprema Corte ritiene che **la contabilità redatta dall’amministratore non debba rispettare rigorose forme**, analoghe a quelle previste per i bilanci delle società, “purché sia idonea a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, anche con riferimento alla specificità delle partite” (📁Cass. 9 maggio 2011, n. 10153, 📁Cass. 23 gennaio 2007, n. 1405). La contabilità deve essere, tuttavia, idonea a rendere intellegibili ai condomini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione, cioè che venga fornita la prova, attraverso i corrispondenti documenti giustificativi, non solo della qualità e quantità dei frutti percepiti ma anche di tutti gli elementi di fatto che consentono di individuare e vagliare le modalità con cui l’incarico sia stato eseguito e di stabilire se l’operato di chi rende il conto sia adeguato a criteri di buona amministrazione (📁Cass. n. 9099/2000 cit.; Cass. 20 aprile 1994, n. 3747).

#### Documenti contabili 📁

L’art. 1130, comma 2 c.c. prescrive all’amministratore di rendere il conto della sua gestione alla fine di ciascun anno. In realtà si è diffusa la prassi di

posticipare tale adempimento, in modo tale da farlo coincidere con l’approvazione contestuale del preventivo da parte dell’assemblea. In sede di approvazione del bilancio, alla fine di ogni esercizio condominiale, i condomini hanno il diritto di verificare la documentazione e controllare l’attività di gestione dell’amministratore. Egli ha, pertanto, l’obbligo di far visionare e controllare ai singoli condomini tutti i documenti giustificativi delle spese sostenute (Trib. Milano 30 novembre 1995, n. 10799). **L’amministratore che non rende disponibile la documentazione viola, infatti, l’obbligo di rendiconto e pone in essere un inadempimento che determina l’invalidità della delibera di approvazione del rendiconto consuntivo.**

Il diritto dei condomini, di verificare i documenti contabili, sussiste anche al di fuori della sede istituzionale di approvazione del rendiconto di gestione, ma con dei limiti che l’evoluzione giurisprudenziale ha provveduto ad affievolire nel corso degli anni.

Secondo **un risalente orientamento**, il potere del singolo condomino, di ottenere l’esibizione dei documenti contabili anche durante l’anno, era riconosciuto solo ove si deducesse e dimostrasse uno specifico interesse al riguardo (Cass. 5 aprile 1984, n. 2220). Secondo **l’orientamento più recente**, invece, il potere del singolo condomino di ottenere dall’amministratore l’esibizione dei documenti contabili riguardanti il condominio può essere esercitato in ogni tempo, senza necessità di specificare le ragioni per cui si intende prendere visione o estrarre copia dei documenti medesimi, purché l’esercizio di tale potere non intralci l’attività amministrativa, non sia contrario ai principi di correttezza e i costi siano sostenuti dal condomino istante (Cass. 26 agosto 1998, n. 8460; 📁Cass. 29 novembre 2001, n. 15159). In proposito appare opportuno rilevare, come espresso dalla S.C. con una recente pronuncia (📖21 settembre 2011, n. 19210) che, a fronte della richiesta del condomino di accedere ai documenti contabili, al fine di partecipare consapevolmente a un’assemblea che su quei documenti debba esprimersi, l’onere della prova di inesigibilità della richiesta e della sua non compatibilità con le modalità previamente comunicate, incombe sull’amministratore e, quindi, in sede di impugnazione della delibera assembleare, al condominio, ove intenda resistere all’azione del condomino dissenziente.

**Alla fine del suo mandato, l'amministratore è tenuto a consegnare la documentazione condominiale al suo successore.** Nel caso in cui ometta di adempiere a tale obbligo, sarà responsabile nei confronti del condominio e il nuovo amministratore, senza che occorra un'autorizzazione da parte dell'assemblea, potrà agire nei confronti del predecessore per ottenere dal giudice l'adempimento dell'obbligo di consegna dei documenti. **L'amministratore inadempiente rispetto a tale obbligo sarà responsabile "di tutti i danni che il condominio affermi e dimostri aver subito per effetto di tale mancata e/o ritardata restituzione"** (📁 Trib. Roma 25 gennaio 2007,

n. 10818, Sez. V). Anche i giudici di merito hanno affermato la sussistenza di tale responsabilità chiarendo che l'applicabilità delle norme sul mandato comporta, a carico dell'amministratore, "l'obbligo ex art. 1713 c.c., di provvedere a restituire all'ente di gestione mandante, all'atto della cessazione dell'incarico gestorio, tutta la documentazione a esso pertinente rimanendo, in caso contrario, responsabile di tutti i danni che il condominio affermi e dimostri aver subito per effetto di tale mancata e/o ritardata restituzione" (📁 n. 10818/2007).

#### L'ESIBIZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI

Ciascun condomino ha la facoltà di ottenere dall'amministratore l'esibizione dei documenti contabili non soltanto in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea, ma anche al di fuori di tale sede, senza la necessità di specificare la ragione per la quale egli intende prendere visione o estrarre copia dei documenti medesimi, sempre che l'esercizio di tale potere non intralci l'attività amministrativa e non sia contrario ai principi di correttezza, e i relativi costi siano assunti dai condomini istanti. (📁 Cass. n. 15159/2001).

#### 📄 NORME DI RIFERIMENTO

- ART. 1102 C.C. – Uso della cosa comune
- ART. 1117 C.C. – Parti comuni dell'edificio
- ART. 1120 C.C. – Innovazioni
- ART. 1126 C.C. – Lastrici solari di uso esclusivo
- ART. 1130 C.C. – Attribuzioni dell'amministratore
- ART. 1131 C.C. – Rappresentanza
- ART. 1135 C.C. – Attribuzioni dell'assemblea dei condomini
- ART. 1136 C.C. – Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni
- ART. 1218 C.C. – Responsabilità del debitore
- ART. 1669 C.C. – Rovina e difetti di cose immobili
- ART. 2051 C.C. – Danno cagionato da cosa in custodia

## RESPONSABILITÀ EXTRACONTRATTUALE

*La responsabilità extracontrattuale può ravvisarsi nel rapporto tra amministratore e terzi ma anche nei confronti del singolo condomino che subisca danni derivati dal bene comune*

La responsabilità extracontrattuale o aquiliana si distingue da quella contrattuale in quanto prescinde dall'esistenza di un precedente rapporto obbligatorio fra le parti interessate e consegue alla violazione del principio del *neminem laedere* (quale diritto del singolo a non subire un danno nei suoi diritti fondamentali: vita, incolumità personale, integrità patrimoniale ...).

L'art. 2043 c.c., che costituisce la norma fondamentale in tema di responsabilità extracontrattuale, statuisce che **qualunque fatto doloso o colposo, che cagiona ad altri un danno ingiusto, obbliga colui che ha commesso il fatto a risarcire il danno**. La norma parrebbe lasciare intendere che il danno extracontrattuale è risarcibile solo se l'atto che lo cagiona è "doloso o colposo". In realtà, è lo stesso codice a prevedere non poche ipotesi in cui l'autore risponde dell'evento dannoso anche in assenza di dolo e di colpa: si parla in tali casi di "responsabilità oggettiva" (tra cui la responsabilità del cosiddetto preponente ex art. 2049 c.c., la responsabilità del proprietario per rovina di edificio ex art. 2053 c.c. ecc.) o di "responsabilità aggravata", tra cui rientra la responsabilità per danno cagionato da cose in custodia (art. 2051 c.c.) [23].

La giurisprudenza ha ravvisato l'applicabilità dell'art. 2051 c.c. anche in ambito condominiale. Tale disposizione prevede che **ciascuno è responsabile del danno cagionato da cose in custodia, salvo che provi il caso fortuito**.

E la qualità di custode delle cose comuni è stata riconosciuta non solo in capo al condominio, ma anche in capo all'amministratore (📖Cass. n. 25251/2008) che, come mandatario ex artt. 1130 e 1135 c.c., ha precisi obblighi in materia di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Qualora si verifichi un danno all'interno del condominio, potrà quindi sorgere, anche in capo all'amministratore, la responsabilità ex art. 2051 c.c., che si avvicina molto a una responsabilità di tipo oggettivo [24], (in quanto ricade sul custode per il semplice fatto che dalla cosa sia derivato un danno). La responsabilità può escludersi solo qualora il custode dia la prova positiva del fatto naturale o del fatto del terzo o del fatto dello stesso danneggiato, riuscendo così a dimostrare l'inidoneità della cosa in custodia a provocare il danno (📁Cass. 30 ottobre 2008, n. 26051; 📁Cass. 18 dicembre 2009, n. 26751).

A tale proposito la S.C. ha, infatti, chiarito che **il dovere del custode di segnalare il pericolo connesso all'uso della cosa si arresta di fronte a un'ipotesi di utilizzazione impropria**, "la cui pericolosità sia talmente evidente e immediatamente apprezzabile da chiunque, tale da renderla del tutto imprevedibile, sicché l'imprudenza del danneggiato che abbia riportato un danno a seguito di siffatta impropria utilizzazione integra il caso fortuito per gli effetti di cui all'art. 2051 c.c." (📁Cass. 8 ottobre 2008, n. 24804).

La responsabilità extracontrattuale può ravvisarsi nel rapporto tra l'amministratore e terzi estranei al condominio, ma anche nei confronti del singolo condomino che subisca danni derivati dalla cosa comune. La Corte di Cassazione ha, infatti, ritenuto che il condominio e l'amministratore dovessero rispondere in solido dei danni occorsi al condomino "in conseguenza dell'inciampo in una insidia all'interno del cortile condominiale" (📖Cass. n. 25251/2008). **L'azione o omissione dell'amministratore può ricadere anche nei confronti dell'inquilino [25].**

“È chiaro che anche nei suoi confronti l'amministratore è tenuto a osservare gli obblighi derivanti dal suo mandato, anche se l'inquilino non si configura come mandatario, in quanto non proprietario dell'appartamento. Pur non avendo alcun obbligo contrattuale verso tale inquilino, derivando i propri obblighi di mandatario dall'art. 1130 c.c. (secondo il quale egli è tenuto a regolare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi in modo che ne sia assicurato il miglior godimento dei soli condomini), è evidente che, l'omessa riparazione, per esempio di un impianto comune, danneggerà anche il detto

**La responsabilità  
extracontrattuale del condominio  
può essere alternativa  
o concorrente  
a quella dell'amministratore**

conduttore e, pertanto, esisterà, a carico dell'amministratore, una responsabilità extracontrattuale ex **art. 2043 c.c.** **L'amministratore è tenuto**, tramite i poteri e doveri di controllo che gli sono imputati dal codice civile e da precise disposizioni di leggi speciali, **a impedire che il modo di essere dei beni condominiali provochi danni ai condomini o a terzi**; sicché, egli si viene a trovare nella posizione di custode rispetto a tali beni e può, pertanto, rispondere di detti danni (**📖 Cass. n. 25251/2008 cit.**). Da eventuali inadempienze dell'amministratore nei confronti del gruppo dei condomini (es. omessa riparazione di un bene condominiale) discende quindi una responsabilità extracontrattuale dello stesso nei confronti dei condomini e dei terzi che, a causa dell'inadempimento, abbiano subito un danno.

#### Casi specifici

Per il danno causato a un condomino dalla presenza di buche non percettibili e non segnalate nell'area condominiale, createsi a seguito di lavori di manutenzione, la S.C. (**📖 Cass. n. 25251/2008**), ribaltando una

sentenza di appello che ne aveva escluso la responsabilità, ha ritenuto colpevole l'amministratore (in solido con il condominio). Egli ha, infatti, “il compito di provvedere non solo alla gestione delle cose comuni, ma anche alla custodia di esse, col conseguente obbligo di vigilare affinché non rechino danni a terzi o agli stessi condomini. Quest'obbligo non viene meno neanche nell'ipotesi in cui il condominio appalti a terzi lavori riguardanti le parti comuni dell'edificio condominiale, a meno che il compito di vigilare su tali lavori non venga affidato a persona diversa dall'amministratore” (**📖 Cass. n. 25251/2008**) [26].

Ancora. La S.C. ha ravvisato la responsabilità aquiliana di un amministratore di condominio il quale, in presenza nel complesso condominiale di scritte offensive di un terzo e, quindi di un fatto che integra un reato, non aveva provveduto, una volta sollecitato dalla parte lesa, all'eliminazione delle stesse, evitando in tal modo che il reato fosse portato a ulteriori conseguenze (Cass. 21 giugno 2002, n. 9055).

La responsabilità extracontrattuale del condominio può essere alternativa o concorrente rispetto a quella dell'amministratore. Il condominio è, infatti, responsabile nei confronti dei terzi per i danni che sono conseguenza del fatto illecito dell'amministratore. La responsabilità trova fondamento nell'**art. 2049 c.c.**, secondo il quale i padroni e i committenti sono responsabili per i danni arrecati dal fatto illecito dei loro domestici o commessi nell'esecuzione delle incombenze a cui sono adibiti. **I condomini rispondono quindi per colpa in eligendo e per colpa in vigilando, in quanto, avendo scelto e nominato l'amministratore, ne sono garanti, per i danni eziologicamente connessi alle sue attribuzioni.**

Sarà comunque possibile per il condominio rivalersi internamente nei confronti dell'amministratore, in modo tale da ottenere un'attribuzione di responsabilità nei confronti dello stesso, anche in via esclusiva.

## LEGITTIMAZIONE PROCESSUALE

*Dal lato attivo la legittimazione dell'amministratore coincide con i limiti delle attribuzioni dal lato passivo sussiste in ordine a ogni azione concernente l'uso e la tutela delle parti comuni*

L'art. 1131 c.c. prevede la legittimazione attiva dell'amministratore, che, nei limiti delle sue attribuzioni, stabilite dall'art. 1130 c.c., ha la rappresentanza dei partecipanti al condominio e può agire in giudizio sia contro i condomini, sia contro i terzi, senza il preventivo assenso dell'assemblea. Sarà, pertanto, legittimato a esercitare le azioni possessorie e cautelari, mentre per le azioni petitorie, occorrerà l'autorizzazione assembleare.

Più complesso il discorso riguardante la legittimazione passiva dell'amministratore.

I dubbi riguardano la formulazione dell'art. 1131, comma 2 c.c., secondo il quale **l'amministratore "può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio"**; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto".

### Orientamento prevalente

**L'interpretazione di tale norma ha dato origine a due orientamenti.**

Secondo quello maggioritario l'amministratore può costituirsi in ogni giudizio promosso nei confronti del condominio e può proporre le impugnazioni che si rendessero necessarie, compreso il ricorso per cassazione, anche in mancanza di una delibera assembleare che lo autorizzi ( Cass. 20 aprile 2005, n. 8286;  Cass. 21 maggio 2003, n. 7958;  Cass. 15 marzo 2001, n. 3773).

L'art. 1131, comma 2 c.c. gli conferisce, infatti, una rappresentanza passiva generale che non incontra limiti. Secondo tale orientamento **l'amministratore ha il solo obbligo**, di mera rilevanza interna, **di darne senza indugio notizia all'assemblea** ( Cass. 16 aprile 2007, n. 9093).

Secondo quello minoritario, invece, la legittimazione passiva dell'amministratore sarebbe limitata alle sue attribuzioni (ex art. 1130

### Orientamento minoritario

c.c.), al di fuori delle quali sarebbe necessaria un'autorizzazione assembleare a resistere. Il richiamato art. 1131, comma 2 c.c., infatti, sarebbe diretto a favorire il terzo che voglia iniziare un giudizio nei confronti del condominio, "consentendogli, anziché citare tutti i condomini, di notificare la citazione all'amministratore" ( Cass. 26 novembre 2004, n. 22294). Qualora la citazione o il provvedimento esorbitino dalle attribuzioni dell'amministratore, questi non sarebbe tuttavia autorizzato a resistere in giudizio senza il consenso dell'assemblea. Tale autorizzazione varrebbe poi per il solo grado di giudizio in relazione al quale è stata rilasciata, in quanto l'amministratore è un mero *nuncius*, a cui l'assemblea chiede di conferire la procura *ad litem* al difensore che la stessa ha il potere di nominare.

Una pronuncia delle **Sezioni Unite** ( Cass. 6 agosto 2010, n. 18332) sembrava aver posto fine alla questione, optando **per una soluzione intermedia** tra i due opposti orientamenti. Si affermava infatti che "l'amministratore di condominio, in base al disposto dell'art. 1131, comma 2 e 3 c.c., può anche costituirsi in giudizio e impugnare la sentenza sfavorevole senza previa autorizzazione a tanto dall'assemblea, ma dovrà, in tal caso, ottenere la necessaria

ratifica del suo operato da parte dell'assemblea per evitare pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione".

Il principio espresso è stato tuttavia disatteso da una recente pronuncia del Supremo Collegio secondo cui, "la legittimazione dell'amministratore del condominio dal lato passivo ai sensi dell'**art. 1131, comma 2 c.c.** non incontra limiti e sussiste, anche in ordine all'interposizione d'ogni mezzo di gravame che si renda eventualmente necessario, in relazione a ogni tipo d'azione, anche reale o possessoria, promossa nei confronti del condominio da terzi o da un singolo condomino ... in ordine alle parti comuni dello stabile condominiale" (📁 **Cass. 10 novembre 2010, n. 22886**). **La rappresentanza passiva dell'amministratore, alla luce di tale pronuncia, non incontrerebbe limiti**, potendo egli resistere in giudizio e proporre le impugnazioni che si rendano successivamente necessarie, compreso il ricorso per Cassazione. **L'unica condizione necessaria è che l'azione si riferisca a parti o servizi comuni**. Alla luce di tale orientamento, il mancato avviso ai condomini di un procedimento giudiziario che ecceda le attribuzioni dell'amministratore, non inciderebbe sul potere di rappresentanza, ma esclusivamente sui rapporti interni. L'amministratore potrebbe quindi rispondere, verso il condominio, risarcendolo nel caso in cui il medesimo abbia subito un danno.

La Corte di Cassazione, tuttavia, si è nuovamente espressa in senso opposto. **Conformemente a quanto statuito dalle Sezioni Unite** (📁 **sent. n. 18332/2010**) la S.C. ha recentemente chiarito che: "l'amministratore del condominio, potendo essere convenuto nei giudizi relativi alle parti comuni ma essendo tenuto a dare senza indugio notizia all'assemblea della citazione e del provvedimento che esorbiti dai suoi poteri, ai sensi dell'**art. 1131, comma 2 e 3 c.c.**, può costituirsi in giudizio e impugnare la sentenza sfavorevole senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea, ma deve, in tale ipotesi, ottenere la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'assemblea stessa, per evitare la pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione" (📁 **Cass. 31 gennaio 2011, n. 2179**).

Dalla legittimazione attiva e passiva che l'**art. 1131 c.c.** attribuisce all'amministratore può derivare una eventuale responsabilità omissiva dello stesso qualora l'amministratore, essendone legittimato, non si attivi in eventuali azioni attive o passive che il condominio deve promuovere o nei cui confronti sono state intraprese.

#### RAPPRESENTANZA PROCESSUALE

L'amministratore è autonomamente legittimato ad agire (e a resistere) in giudizio (e proporre impugnazione) senza alcuna autorizzazione, nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'**art. 1130 c.c.**, quando cioè si tratta:

- per l'esecuzione delle delibere assembleari, per le violazioni da parte di uno o più condomini del regolamento di condominio per la tutela della collettività condominiale dalle conseguenze lesive della violazione al regolamento;
- per ogni vertenza riguardante l'utilizzo dei beni e servizi comuni;
- per riscuotere i contributi condominiali, promovendo ricorso ingiuntivo ex art. 633 c.p.c. e 63 disp. att. c.c.;
- per compiere ogni atto necessario per conservare i diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio;
- nei confronti del precedente amministratore per ottenere il passaggio delle consegne della documentazione condominiale.

## NORMATIVA SPECIALE E PROFESSIONI TECNICHE

*Il ruolo dell'amministratore richiede sempre maggiore professionalità e specializzazione in ragione anche delle complesse responsabilità derivanti dalle numerose leggi speciali*

Ora, a parte la previsione dell'**art. 1130 c.c.**, che individua i principali compiti dell'amministratore come mandatario, vanno via via aumentando i compiti e le responsabilità di natura pubblica che gravano sull'amministratore, quale esercente un ufficio di diritto privato.

**La figura dell'amministratore di condominio si sta, infatti, evolvendo nel corso degli anni.** 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 incombono sull'amministratore.

Sono, infatti, proliferate le leggi speciali in **materia di sicurezza degli impianti, privacy, obblighi tributari in ambito condominiale** e, di conseguenza, si è dilatata l'area della sua responsabilità.

Tra le principali norme speciali si ricordano:

### Certificazione energetica

il **D.Lgs. n. 192/2005** in materia di **certificazione energetica** (successivamente integrato dal D.Lgs. n. 311/2006 che, nell'allegato "L", contiene le disposizioni relative alla manutenzione degli impianti).

Con tale **decreto (n. 192/2005)** si è data attuazione alla direttiva 2002/91/CE, adeguando la precedente normativa ai nuovi *standard* europei relativi all'efficienza e al rendimento energetico. Vengono, infatti, introdotte previsioni riguardanti i livelli di isolamento termico, l'installazione e manutenzione degli impianti, l'obbligo di certificazione energetica per gli edifici nuovi o ristrutturati. La precedente normativa (legge n. 10/1991 e D.P.R. n. 412/1993, modificato dal D.P.R. n. 551/1999) rimane comunque temporaneamente in vigore.

**L'art. 7 (Esercizio e manutenzione degli impianti termici per la climatizzazione invernale e estiva)** prevede che:

- 1. Il proprietario, il conduttore, l'amministratore di condominio, o per essi un terzo, che se ne assume la responsabilità, mantiene in esercizio gli impianti e provvede affinché siano eseguite le operazioni di controllo e di manutenzione secondo le prescrizioni della normativa vigente.*
- 2. L'operatore incaricato del controllo e della manutenzione degli impianti per la climatizzazione invernale ed estiva, esegue dette attività a regola d'arte, nel rispetto della normativa vigente. L'operatore, al termine delle medesime operazioni, ha l'obbligo di redigere e sottoscrivere un rapporto di controllo tecnico conformemente ai modelli previsti dalle norme del presente decreto e dalle norme di attuazione, in relazione alle tipologie e potenzialità dell'impianto, da rilasciare al soggetto di cui al comma 1 che ne sottoscrive copia per ricevuta e presa visione".*

**L'amministratore  
mantiene in esercizio gli impianti  
e provvede affinché  
siano eseguite le operazioni  
di controllo e di manutenzione**

### Prevenzione incendi

Per quanto riguarda il tema della prevenzione incendi, invece, **l'amministratore di condominio è tenuto ad adottare le misure di sicurezza previste dalla normativa speciale**. Qualora vi siano nelle parti comuni dell'edificio le attività previste dal **D.P.R. n. 151/2011** (che modifica alcuni articoli del D.Lgs. n. 139/2006), egli deve per esempio richiedere e ottenere il certificato di prevenzione incendi. Il precedente D.Lgs. n. 139/2006 fornisce, invece, la definizione di "prevenzione incendi" identificandola con la funzione di interesse pubblico volta a garantire la sicurezza della vita umana, l'incolumità delle persone e la tutela dei beni e dell'ambiente mediante lo studio, la predisposizione, nonché la sperimentazione di norme, provvedimenti e accorgimenti che evitano l'insorgere di incendi e degli eventi ad essi connessi. Il decreto ora richiamato non introduce una nuova disciplina, ma si limita a rinviare ad altri decreti successivi.

→ Il **D.P.R. n. 162/1999** (modificato dal **D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 214**), **sulla manutenzione degli ascensori e sulle relative verifiche**, sulla certificazione CE e tenuta del libretto di impianto.

→ Il **D.M. 23 luglio 2009**, il cui scopo è quello di uniformare il livello di sicurezza di tutti gli ascensori in esercizio sul territorio italiano.

Prima dell'entrata in vigore di tale decreto, infatti, vi era disparità tra gli ascensori entrati in funzione dopo il 30 giugno 1999, a cui si applicava (e continua ad applicarsi) il **D.P.R. n. 162/1999**, che prevede specifici **standard di sicurezza** e gli impianti entrati in funzione prima di quella data, regolati, invece, dalla disciplina precedente. Con l'entrata in vigore del decreto sono state quindi previste verifiche e interventi di adeguamento degli ascensori più vecchi.

**L'amministratore che non provveda a far eseguire le verifiche nei tempi e nei modi prescritti potrà essere chiamato a rispondere dei danni derivanti da questa sua inadempienza.**

→ Il **D.Lgs. n. 196/2003**, che impone all'amministratore il rispetto delle disposizioni in materia di riservatezza e precise regole per il trattamento e la diffusione dei dati acquisiti nello svolgimento delle funzioni di amministratore.

→ Il **D.Lgs. n. 81/2008** sulla durata dei lavori, rischiosità e idoneità delle imprese e verifica della redazione del piano di sicurezza e di coordinamento.

### GARANTE PRIVACY 19 MAGGIO 2000

Il Garante della privacy, in risposta a una serie di quesiti, ha ridefinito il rapporto tra il diritto alla privacy e il condominio delineando in particolare i poteri e i limiti dell'attività dell'amministratore. In tale senso, l'Autorità ha chiarito che la legge sulla privacy non pone ostacoli all'applicazione delle norme del codice civile riguardanti il condominio degli edifici, sottolineando comunque la necessità che vengano raccolti e utilizzati solo i dati personali necessari alla gestione amministrativa della proprietà. I condomini devono, infatti, essere considerati come contitolare di un medesimo trattamento e in quanto tali hanno il diritto di accedere e di ricevere le informazioni riguardanti l'amministrazione e il funzionamento del condominio.

## Gli adempimenti in materia di ascensori

Tra le varie norme speciali che trovano applicazione, assume rilevante importanza quella relativa agli ascensori. La materia è stata regolata dalla **direttiva comunitaria 26 giugno 1995, n. 16** (modificata dalla "direttiva macchine"

2006/42/CE) che ha consentito agli Stati membri di adeguare la propria disciplina legislativa in materia, purché fosse garantita la sicurezza dell'impianto.

**Il D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 214** (di recepimento della direttiva 2006/42/CE) dispone nuove norme sugli ascensori e i montacarichi che completano e modificano il precedente D.P.R. n. 162/1999 (regolamento di attuazione della direttiva 1995/16/CE) e ne estendono l'ambito di applicazione a tutti gli apparecchi di sollevamento che "non si spostano lungo guide rigide". Sono, invece, esclusi dalla disciplina gli ascensori da cantiere e gli ascensori con velocità inferiore o uguale a 0,15 m/s (se destinati a uso diverso da quello privato), in quanto già disciplinati dal D.Lgs. n. 17/2010 (normativa sicurezza macchine). "È definito **ascensore: a)** *un apparecchio di sollevamento che collega piani definiti, mediante un supporto del carico e che si sposta lungo guide rigide e la cui inclinazione sull'orizzontale è superiore a 15 gradi, destinato al trasporto: 1) di persone, 2) di persone e cose, 3) soltanto di cose, se il supporto del carico è accessibile, ossia se una persona può entrarvi senza difficoltà, ed è munito di comandi situati all'interno del supporto del carico o a portata di una persona all'interno del supporto del carico*".

L'art. 5, D.P.R. 214/2010 (che modifica l'art. 12, D.P.R. 162/1999) prevede che, entro dieci giorni dalla data del rilascio, da parte dell'installatore, della dichiarazione di **conformità dell'impianto**, l'amministratore invii, al competente ufficio comunale, copia della suddetta dichiarazione di conformità dell'impianto alle norme vigenti, comunicando, inoltre, l'indirizzo dello stabile ove è installato l'ascensore, le caratteristiche tecniche dell'impianto, il

Ogni due anni a decorrere dalla messa in esercizio degli impianti devono essere effettuate delle verifiche periodiche

nominativo o la ragione sociale dell'installatore, l'indicazione della ditta abilitata incaricata di effettuare la manutenzione e l'organo incaricato delle verifiche periodiche. Il comma 5 dell'art. 5 vieta di porre o mantenere in esercizio impianti per i quali non siano state effettuate, ovvero aggiornate, in seguito a eventuali modifiche, le comunicazioni di cui si è detto.

Il comma 6, estende l'eventuale accertamento della responsabilità civile e/o penale, prima prevista solo con riferimento al "proprietario dell'immobile e/o dell'installatore", anche al fabbricante del bene.

**In seguito al collaudo, il comune rilascia un libretto di immatricolazione dell'ascensore** sul quale devono essere successivamente annotati o allegati i verbali delle verifiche periodiche e straordinarie e gli esiti delle visite di manutenzione. **Il libretto deve contenere copia delle dichiarazioni di conformità e copia delle comunicazioni avvenute tra il proprietario (o amministratore) e il competente Ufficio comunale.**

Come previsto dall'art. 13, D.P.R. 162/1999 (come modificato dall'art. 6, D.P.R. 214/2010), ogni due anni, a decorrere dalla data della messa in esercizio degli impianti, devono essere effettuate delle verifiche periodiche dirette ad accertare se le parti dalle quali dipende la sicurezza di esercizio dell'impianto sono in condizioni di efficienza e se i dispositivi di sicurezza funzionano regolarmente.

**In caso di inadempimento di tale obbligo, scaduti i termini biennali per le verifiche, la responsabilità per un eventuale incidente, non grava sull'ente pubblico preposto alle verifiche, bensì soltanto sul proprietario o sull'amministratore di condominio.** Su questi due soggetti incombe quindi l'obbligo di nominare la ditta e gli organismi che eseguiranno le verifiche, di controllare l'avvenuta esecuzione delle stesse e di conservare all'interno del libretto dell'ascensore tutti i documenti relativi alle verifiche periodiche effettuate, con la indicazione di tutti gli interventi.

Qualora il verbale di verifica periodica abbia esito negativo, il competente Ufficio comunale dispone il fermo dell'impianto fino alla data della verifica straordinaria con esito favorevole.

**L'amministratore, dopo la rimozione delle cause che hanno determinato l'esito negativo della verifica, deve richiedere all'organo di controllo, una verifica straordinaria.**

In caso di **incidenti di notevole importanza**, anche se non sono seguiti da infortunio, il proprietario o il suo legale rappresentante danno immediata notizia al competente Ufficio comunale che dispone, immediatamente, il fermo dell'impianto. **Per la rimessa in servizio dell'ascensore, è necessaria una verifica straordinaria.**

Oltre alle verifiche biennali, il decreto prevede che il proprietario o l'amministratore di condominio scelgano una ditta qualificata a cui appaltare la **manutenzione ordinaria dell'ascensore**.

Tale ditta, oltre ai controlli ordinari, dovrà verificare semestralmente:

- l'integrità e l'efficienza del paracadute, del limitatore di velocità e degli altri dispositivi di sicurezza;
- le funi, le catene e i loro attacchi;
- l'isolamento dell'impianto elettrico e l'efficienza dei collegamenti con la terra;

I risultati delle verifiche devono essere annotati sul libretto.

In presenza di un pericolo in atto, il manutentore deve fermare l'impianto, fino a quando esso non sia stato riparato informandone, tempestivamente, il proprietario o l'amministratore, il soggetto incaricato delle verifiche periodiche e il comune per l'adozione degli eventuali provvedimenti di competenza.

#### **ADEMPIMENTI**

Dal D.L. n. 162/1999 sono ricavabili i compiti dell'amministratore il quale deve:

- conservare il libretto di immatricolazione, aggiornandolo a seguito delle verifiche di controllo;
- esporre (art. 16, comma 3 D.P.R. n. 162/1999, modificato dall'art. 9, D.P.R. n. 214/2010) in ogni supporto del carico, una targa, che indichi il soggetto incaricato di effettuare le verifiche periodiche, l'installatore/fabbricante e il numero di fabbricazione, il numero di matricola, la portata complessiva in chilogrammi e il numero massimo di persone;
- far eseguire le verifiche secondo le scadenze periodiche e richiedendo all'organo di controllo che venga eseguita ogni due anni la verifica periodica di impianto;
- far effettuare periodicamente la manutenzione ordinaria;
- controllare periodicamente la sicurezza dell'impianto;
- fermare l'impianto qualora risulti essere pericoloso;

Nel caso in cui dalle cose o dagli impianti derivino danni ai condomini o ai terzi, la giurisprudenza di merito ha ravvisato una **responsabilità concorsuale del condominio e della società addetta alla manutenzione**. Il condominio risponde in qualità di custode, ex **art. 2051 c.c.**, potendo liberarsi dalla responsabilità solo nel caso in cui riesca a dimostrare il **caso fortuito**. Con tale espressione si intende il fatto, imprevedibile e non controllabile, idoneo a interrompere il nesso di causalità tra la cosa e il danno, intendendosi ricompreso anche il fatto del terzo.

Al riguardo è stato affermato che **l'improvvisa interruzione della corrente elettrica è qualificabile quale caso fortuito incidentale idoneo a interrompere il nesso causale tra la cosa (ascensore) e il nocumento subito dal danneggiato** ( Trib. Monza 16 settembre 2011, n. 2230, Sez. I). Nel caso in considerazione l'improvviso blocco dell'ascensore aveva determinato un dislivello su cui il condomino era inciampato ed era rovinosamente caduto a terra, riportando lesioni alla propria persona.

Qualora sia chiamato in causa per il risarcimento dei danni derivanti dall'utilizzo dell'ascensore, il condominio potrà chiedere di essere manlevato dalla ditta incaricata della manutenzione dell'ascensore, qualora ravvisi un inadempimento da parte della stessa (📁 **Trib. Roma 29 gennaio 2004, n. 3021**).

L'amministratore, da parte sua, ex **art. 1135 c.c.**, è tenuto a effettuare, senza indugio, i lavori urgenti che si rendano necessari al fine di garantire l'incolumità altrui, con l'obbligo di riferirne alla prima assemblea. Inoltre, ex **art. 1130 c.c.**, l'amministratore senza la necessità di alcuna autorizzazione preventiva da parte della stessa, ha il potere/dovere di compiere gli "atti conservativi" delle parti comuni, al fine di scongiurare eventi dannosi a carico dei beni condominiali (fra cui l'impianto di ascensore).

Per fare un esempio, qualora l'impresa di manutenzione, in sede di verifica semestrale (di cui all'art. 15, D.P.R. n. 162/1999), abbia riscontrato delle difformità, e abbia previsto la necessità di adottare misure di riparazione o sostituzione, annotandole sul libretto ascensore, l'amministratore vi dovrà provvedere prontamente, incorrendo altrimenti in responsabilità per gli eventi dannosi che ne derivino.

## Questioni incerte e prospettive di riforma

Come abbiamo visto **il proliferare delle numerosissime leggi speciali**, che riguardano la materia condominiale, **ha rafforzato l'esigenza di affidare il ruolo di amministratore condominiale a professionisti preparati**. Per tale motivo, l'evoluzione giurisprudenziale, in passato contraria, ha più recentemente esteso la possibilità di affidare l'incarico di amministratore non soltanto alle persona fisiche, ma anche alle persona giuridica (Cass. 24 ottobre 2006, n. 22840). **I compiti dell'amministratore sono, infatti, numerosi, complessi e delicati** e, come abbiamo detto, non sono solo quelli indicati dagli **artt. 1130 ss. c.c.**, ma anche quelli eventualmente stabiliti dal regolamento di condominio, dall'assemblea e dalle leggi speciali. Un contributo rilevante è stato dato anche dalle diverse pronunce giurisprudenziali succedutesi nel tempo che hanno definito e ampliato l'ambito delle responsabilità.

La sentenza **n. 25251/2008** della Corte di Cassazione ha, per esempio, riconosciuto in capo all'amministratore la qualità di **custode dei beni condominiali**, aprendo così lo spiraglio all'eventualità che i terzi danneggiati dalle cose comuni possano agire direttamente nei confronti dello stesso (ex **art. 2051 cc.**) per la richiesta di risarcimento. Tale posizione (di custode) non è però oggetto di una esplicita previsione normativa.

Si pensi, poi, all'**obbligo di far rispettare il regolamento condominiale**: per attivarsi e far cessare gli abusi, l'amministratore non necessita di alcuna previa delibera assembleare. Sarebbe, tuttavia, opportuno ricollegare l'obbligo di intervento dell'amministratore a una richiesta che provenga da almeno uno dei condomini. È, infatti, improbabile che un amministratore che non abiti nel condominio possa essere a conoscenza delle eventuali violazioni del regolamento poste in essere dai condomini.

Rispetto all'obbligo di **esecuzione delle delibere assembleari** (previsto dall'**art. 1130 c.c.**), manca una norma che chiarisca quale debba essere il comportamento dell'amministratore in presenza di delibere nulle o annullabili. Per i casi di reiterate e gravi violazioni del regolamento, meriterebbe inoltre di essere valutata l'ipotesi di aggiornamento dell'art. 70 disp. att. c.c., che prevede una sanzione di importo ormai irrisorio.

Potrebbe essere oggetto di un chiarimento normativo anche il tema della legittimazione attiva e passiva dell'amministratore di condominio.

Sorge qualche dubbio anche in merito al "**potere di ordinare lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere urgente**" (previsto dall'**art. 1135 c.c.**). Al di là dell'interpretazione letterale della norma

(“potere”) sorge un vero e proprio obbligo giuridico per l’amministratore? La Cassazione penale ha dato risposta affermativa a tale quesito, sempreché l’amministratore abbia fondi condominiali a disposizione.

Ma l’esistenza di una delibera assembleare contraria all’esecuzione dei lavori esclude in ogni caso la responsabilità civile dell’amministratore? Questi deve limitarsi ad adottare gli accorgimenti utili a evitare il verificarsi di eventuali danni (es. recinzione della zona pericolosa) oppure, avendone la possibilità economica, è comunque tenuto, anche contro la volontà dei condomini, a eseguire i lavori urgenti? Un’eventuale riforma della materia potrebbe introdurre, anche all’interno del codice, specifiche previsioni sulla responsabilità, anche omissiva, dell’amministratore.

## Note

[1] V. Tortorici, *“Manuale del condominio”*, Milano 2009, 109 ss.

[2] In tal senso, Cass. 13 maggio 2011, n. 10691. *“In virtù dell’istituto della prorogatio l’amministratore di un condominio di un edificio, cessato dalla carica per scadenza del termine previsto dall’art. 1129 c.c. o per dimissioni, continua a esercitare tutti i poteri previsti dall’art. 1130 c.c., attinenti alla vita normale e ordinaria del condominio fino a quando non sia stato sostituito con la nomina di altro amministratore”*. Cfr. Cass. 25 marzo 1993, n. 3588. *“L’amministratore di condominio, anche se cessato dalla carica per scadenza del termine di cui all’art. 1129 c.c. o perché dimissionario, continua a esercitare i suoi poteri, compresa la rappresentanza del condominio in giudizio, fino a che non sia validamente sostituito con la nomina di altro amministratore da parte dell’assemblea dei condomini”* Cass. 21 dicembre 1987, n. 9501.

[3] Lorenzini, *“La responsabilità civile nelle liti di condominio”*, Bologna 2011, 30 ; S. Rezzonico, M. Rezzonico, *“La responsabilità civile nel condominio”*, Milano 2009, 7 ss.

[4] Lorenzini, op. cit., 29.

[5] Celeste, *“Riscossione dei contributi per la gestione delle parti comuni”*, Immobili & Diritto 2011, 9, 95.

[6] Si consideri, tuttavia, che in mancanza di un divieto espresso, previsto dal regolamento condominiale, *“l’apertura di finestre ovvero la trasformazione di luci in vedute su un cortile comune rientra nei poteri spettanti ai singoli condomini ai sensi dell’art. 1102 c.c., considerato che i cortili comuni, assolvendo alla precipua finalità di dare aria e luce agli immobili circostanti, sono utilmente fruibili a tale scopo dai condomini stessi, cui spetta la facoltà di praticare aperture che consentano di ricevere, appunto, aria e luce dal cortile comune o di affacciarsi sullo stesso, senza incontrare le limitazioni prescritte, in materia di luci e vedute, a tutela dei proprietari degli immobili di proprietà esclusiva. In proposito, l’indagine del giudice di merito deve essere indirizzata a verificare esclusivamente se l’uso della cosa comune sia avvenuto nel rispetto dei limiti stabiliti dal citato art. 1102 c.c., e, quindi, se non ne sia stata alterata la destinazione e sia stato consentito agli altri condomini di farne parimenti uso secondo i loro diritti: una volta accertato che l’uso del bene comune sia risultato conforme a tali parametri deve, perciò, escludersi che si sia potuta configurare un’innovazione vietata”* Cass. 9 giugno 2010, n. 13874.

[7] de Tilla, *“L’amministratore, nomina revoca e attribuzioni”*, Immobili & Diritto 2011, 6, 65.

[8] Cass. 21 aprile 2008, n. 10329. *Quanto detto vale per il regolamento assembleare e per quello giudiziale. Se, invece, ha natura contrattuale (sottoscritto quindi da tutti i condomini), il regolamento potrà contenere sanzioni per la violazione delle norme in esso contenute di misura superiore a quelle previste dall’art. 70 disp. att. c.c.*

[9] Cfr. Lorenzini, op. cit., 158.

[10] Non occorre una delibera assembleare. V. Cass. 17 giugno 2010, n. 14626. In tal senso anche Cass. 30 dicembre 1997, n. 13102 secondo cui *“l’amministratore di un condominio è legittimato ad agire (art. 1130, n. 4 c.c.), senza necessità di autorizzazione dell’assemblea, per conservare l’uso di un bene comune conforme alla sua funzione e originaria destinazione, come nel caso di*

azione avverso l'escavazione del sottosuolo (bene comune, anche per la funzione di sostegno dell'edificio, in mancanza di titolo attributivo della proprietà esclusiva), effettuata da alcuni condomini, proprietari di locali sotterranei, per l'ampliamento e unificazione degli stessi".

[11] Lorenzini, op. cit., 104.

[12] Celeste, Terzago, "Il condominio", Milano 2008, 147.

[13] de Tilla, "L'amministratore, nomina revoca e attribuzioni", Immobili & Diritto 2011, 6, 72.

[14] Celeste, Terzago, "Il condominio", Milano 2008, 155.

[15] Celeste, Terzago, op. cit., 155.

[16] Cass. 28 marzo 1997, n. 2775. Nello stesso senso, Cass. 1° agosto 2006, n. 17484, Cass. 21 marzo 2000, n. 3304.

[17] In tema di condominio, la legittimazione dell'amministratore derivante dall'art. 1130, comma 1, n. 4 c.c. - a compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio - gli consente di promuovere azione di responsabilità, ai sensi dell'art. 1669 c.c. nei confronti del costruttore a tutela dell'edificio nella sua unitarietà, ma non di proporre, in difetto di mandato rappresentativo dei singoli condomini, delle azioni risarcitorie per i danni subiti nelle unità immobiliari di loro proprietà esclusiva. Cass. 8 novembre 2010, n. 22656.

[18] Tortorici, "Manuale del condominio", Milano 2009, 114.

[19] "La legittimazione dell'amministratore di condominio a proporre, nei confronti dell'appaltatore, azione di responsabilità ai sensi dell'art. 1669 c.c. anche senza preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale si estende pure alla proponibilità del procedimento di accertamento tecnico preventivo finalizzato ad acquisire tempestivamente elementi di fatto sullo stato dei luoghi o sulla condizione e qualità di cose, da utilizzare successivamente nel giudizio di merito introdotto con la domanda ex art. 1669 citato, posto che tale accertamento è strumentale all'esercizio stesso dell'azione di responsabilità anzidetta" Cass. 9 novembre 2009, n. 23693.

[20] "L'azione confessoria è posta a tutela delle servitù e consente a chi se ne afferma titolare, di chiedere una "pronuncia giudiziale di accertamento del suo diritto e, nell'ipotesi in cui detta contestazione si sia tradotta in impedimenti o turbative all'esercizio della servitù stessa (ad es. posa di uno sbarramento che impedisce il passaggio), anche di una pronuncia di condanna alla loro cessazione ed alla rimessione delle cose in pristino (nel nostro es., attraverso la rimozione dello sbarramento che impedisce il passaggio), oltre che al risarcimento del danno". V. Torrente, Schlesinger, "Manuale di diritto privato", 295.

[21] Celeste, "Riscossione dei contributi per la gestione delle parti comuni", Immobili & Diritto 2011, 9, 68 ss.

[22] Tortorici, op. cit., 99.

[23] Torrente, Schlesinger, op. cit., 809.

[24] Torrente, Schlesinger, op. cit., 815.

[25] Lorenzini, op. cit., 31.

[26] Recentemente la S.C., in materia di responsabilità tra committente (condominio) e appaltatore ha così statuito: "nel contratto di appalto può ravvisarsi una corresponsabilità del committente solo nel caso in cui risultino violate specifiche violazioni di regole di cautela nascenti ex art. 2043 c.c.: nel caso in cui l'opera sia stata affidata a un'impresa assolutamente inadeguata (culpa in eligendo), ovvero quando l'appaltatore, in base ai patti contrattuali, sia stato un semplice esecutore degli ordini del committente e abbia agito quale nudus minister del committente medesimo attuandone specifiche direttive, ovvero ancora quando il committente si sia di fatto ingerito nell'esecuzione del lavoro materialmente cooperando con l'impresa appaltatrice palesemente priva delle necessarie capacità e dei mezzi tecnici indispensabili per eseguire la prestazione, senza il pericolo di arrecare danni a terzi. Infine, può ravvisarsi la corresponsabilità del committente quando per sopravvenute circostanze di cui questi sia venuto a conoscenza (abbandono del cantiere o la sospensione dei lavori da parte dell'appaltatore) sorga in capo a esso, il dovere di apprestare precauzioni per evitare che dal bene derivino pregiudizi a terzi".

## RESPONSABILITÀ PENALE E CRITERI DI IMPUTAZIONE

*La responsabilità penale omissiva dell'amministratore deriva, essenzialmente, dall'inosservanza di obblighi prescritti da fonti normative o contrattuali. I reati oggetto di trattazione hanno in comune l'omissione, dolosa o colposa, di un comportamento doveroso che può costituire un illecito penalmente rilevante.*

**Cristiano Fava**  
Avvocato penalista

### SOMMARIO

#### I PROFILI GENERALI DEI REATI OMISSIVI

- La causalità nell'omissione

#### LE VIOLAZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA SUL LAVORO

- La "posizione di garanzia" dei responsabili della sicurezza
- Il D.Lgs. n. 81/2008
  - L'applicabilità al condominio*
  - L'amministratore quale "datore di lavoro" ai fini del D.Lgs. n. 81/2008*
  - L'amministratore "committente" di lavori*
- I delitti contro la persona per inosservanza della norme sugli infortuni

- Il reato di omicidio colposo*
- Le lesioni personali colpose*
- Rimozione od omissione colposa di cautele contro infortuni sul lavoro*
- Omissione colposa di cautele o difese contro disastri infortuni sul lavoro*
- Il concorso tra i reati omissivi in materia di sicurezza e salute dei lavoratori*

#### I REATI DI COMUNE PERICOLO

#### LA SICUREZZA DEGLI ABITANTI DI EDIFICI CHE MINACCIAANO ROVINA

- Omissioni di lavori necessari a rimuovere lo stato di pericolo

#### I REATI IN MATERIA TRIBUTARIA E PREVIDENZIALE

- Omessa dichiarazione
- Omesso versamento di ritenute certificate
- Omesso versamento delle ritenute previdenziali e assistenziali
- Omissione o falsità di registrazione o denuncia obbligatoria
- Osservazioni finali

## PROFILI GENERALI DEI REATI OMISSIVI

*La responsabilità per omissione rappresenta l'eccezione al modello tipico di illecito penale tradizionalmente costituita dal reato di azione*

La dottrina non attribuisce all'omissione un'essenza fisica, ma esclusivamente normativa, consistente nel non compiere la possibile azione che il soggetto ha il dovere di adempiere; talché l'omittente, che assume il ruolo di garante della salvaguardia del bene protetto, risponde anche dei risultati connessi al suo mancato attivarsi [1].

I reati omissivi si suddividono in due categorie: **propri** e **impropri** (ovvero commissivi mediante omissione).

I primi richiedono il mancato compimento di un'azione che la legge penale comanda di realizzare (es. art. 365 c.p. – Omissione di referto), mentre i secondi la violazione dell'obbligo di impedire il verificarsi di un evento tipico previsto da una fattispecie commissiva base. Un'ulteriore distinzione, tra quest'ultimi, riguarda quelli espressamente previsti da norme di parte speciale (art. 659 c.p. "Disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone" - Mancato impedimento di strepiti di animali) e quelli risultanti dal combinarsi della clausola generale contenuta nell'art. 40 cpv c.p. (cosiddetta **clausola di equivalenza**) con le norme di parte speciale configuranti un reato commissivo [2].

Perché tale ultima categoria di reati omissivi impropri sussista si richiede, rigorosamente, oltre all'obbligo giuridico (o di garanzia) di impedire l'evento ex art. 40 cpv c.p., anche la materiale possibilità di impedirlo, mediante azione idonea.

Secondo parte della dottrina, è necessario, inoltre, che il soggetto gravato da una posizione di garanzia sia fornito dei necessari "poteri giuridici impeditivi" [3]. Per alcuni casi, però, la giurisprudenza, formatasi in tema di responsabilità omissiva dei componenti il collegio sindacale nelle società di capitali, non ha considerato vincolante la sussistenza di poteri impeditivi onde fondare un addebito ex art. 40 cpv c.p. [4].

### Dottrina

La giurisprudenza e la dottrina concordano, invece, nel ritenere, quale **elemento imprescindibile per la configurabilità di un reato omissivo improprio, l'esistenza dell'obbligo giuridico di impedire l'evento ex art. 40 cpv c.p.**

Le **fonti di tale obbligo**, secondo la dottrina prevalente, possono essere: la **legge penale**, la **legge extrapenale**, il **contratto e l'assunzione volontaria dell'obbligo**; quest'ultima riconducibile nell'ambito della *negotiorum gestio*. Tuttavia, stante la mancanza di predeterminazione normativa degli obblighi giuridici d'impedire l'evento, non manca chi considera la clausola di equivalenza (art. 40 cpv c.p.) deficitaria, quanto a determinatezza, e non perfettamente in linea con il principio di legalità-riserva di legge, per la cui salvaguardia è necessario che la posizione di garanzia scaturisca da "*fonti giuridiche formali, costituite ... dalla sola legge extrapenale e dal contratto*" [5].

**Gli obblighi di garanzia giuridicamente rilevanti sono classificabili in: obblighi di protezione e obblighi di controllo.** I primi hanno la finalità di difendere indeterminati beni da ogni fonte di pericolo che ne minacci l'integrità e possono derivare da rapporti di comunanza di vita, di famiglia, o dalla volontaria assunzione di tale obbligazione; i secondi hanno lo scopo di annullare determinate fonti di pericolo per proteggere tutti i beni a esse esposti, non potendo i soggetti minacciati difendersi da soli, senza che vi sia una ingerenza nella sfera altrui. Quest'ultimo può

derivare da un potere di disposizione ed organizzazione, da un rapporto di istruzione e cura o da una sua assunzione volontaria, come nel caso dell'amministratore di condominio per quanto riguarda gli eventi lesivi prodotti dall'immobile amministrato.

#### LA CLAUSOLA DI EQUIVALENZA

Parte della dottrina ha precisato in merito all'ambito applicativo della clausola di equivalenza ex art. 40 cpv c.p. che questa può operare soltanto con riferimento ai reati cosiddetti materiali, ossia forniti di evento in senso naturalistico. Tale connessione sembra limitare il campo di azione ai casi in cui affiora il problema del nesso causale tra condotta ed evento lesivo. Tuttavia, secondo un'opinione dottrinale e giurisprudenziale abbastanza pacifica, per evento ex art. 40 cpv deve – nell'ambito della partecipazione delittuosa – intendersi il reato oggetto di volontà comune materialmente posto in essere da taluno dei compartecipi e "non impedito" da chi, fra questi ultimi, aveva l'obbligo di impedirlo ... Nel porre questa equivalenza evento-reato non impedito, per lo più si ritiene però che non operi il limite dell'applicabilità dell'art. 40 cpv ai soli "reati causali puri": cioè si ammette che il titolare dell'obbligo di impedire l'evento (reato) possa partecipare mediante commissione di qualsiasi illecito penale, a prescindere dalla presenza o no nella relativa fattispecie di evento in senso naturalistico (v. Grasso, "Il reato omissivo improprio", 141; Fiandaca, Musco, *op. cit.*, 552).

## La causalità nell'omissione

L'attribuzione all'omittente della responsabilità per l'evento postula la preliminare dimostrazione della sua connessione con la condotta omissiva. **Il nesso di causalità è, tuttavia, configurabile soltanto per i reati omissivi impropri, in quanto caratterizzati, a differenza dei propri, dalla necessaria presenza di un evento in senso naturalistico [6].**

La causalità è soltanto normativa, in quanto è la legge che, con la clausola di equivalenza ex art. 40 cpv c.p., equipara il non impedire l'evento al cagionarlo. In assenza di tale equiparazione, la condotta omissiva non potrebbe avere alcuna efficacia causale poiché naturalisticamente consiste in un *non facere*.

**Nei reati omissivi impropri, pertanto, la causalità si fonda su un giudizio ipotetico**, sulla base del quale possa desumersi che un evento non si sarebbe verificato se l'azione impeditiva fosse stata attuata (cosiddetta causalità ipotetica). Tale giudizio deve essere effettuato in aderenza alle "regole generali desumibili dalla teoria condizionalistica orientata secondo il modello della sussunzione sotto leggi scientifiche" [7].

#### Causa penalmente rilevante

Numerosi provvedimenti giurisprudenziali hanno valorizzato il concetto di "causa penalmente rilevante", ritenendolo un elemento indispensabile ai fini dell'imputazione dell'evento lesivo nei reati omissivi impropri. Le **Sezioni Unite** della Corte di Cassazione hanno evidenziato come, in determinati settori, con specifico riferimento alla responsabilità colposa (per condotta omissiva), si assista a una preoccupante erosione del paradigma causale nell'omissione, determinando, così, una lettura riduttiva della causalità omissiva e hanno precisato che: **"nel reato colposo omissivo improprio, il rapporto di causalità tra omissione ed evento non può ritenersi sussistente sulla base del solo coefficiente di probabilità statistica, ma deve essere verificato alla stregua di un giudizio di alta probabilità logica**, sicché esso è configurabile solo se si accerti che, ipotizzandosi come avvenuta l'azione che sarebbe stata doverosa ed esclusa l'interferenza di decorsi causali alternativi, l'evento,

con elevato grado di credibilità razionale, non avrebbe avuto luogo ovvero avrebbe avuto luogo in epoca significativamente posteriore o con minore intensità lesiva” (Cass. pen. 11 settembre 2002 - ric. Franzese).

Ne consegue, che “in tema di reato colposo omissivo improprio, l’insufficienza, la contraddittorietà e

l’incertezza del nesso causale tra condotta ed evento, e cioè il ragionevole dubbio, in base all’evidenza disponibile, sulla reale efficacia condizionante dell’omissione dell’agente rispetto ad altri fattori interagenti nella produzione dell’evento lesivo, comportano l’esito assolutorio del giudizio”.

Il giudice, quindi, deve verificare in concreto la validità del nesso causale “sulla base delle circostanze del fatto e dell’evidenza disponibile, così che, all’esito del ragionamento probatorio che abbia altresì escluso l’interferenza di fattori alternativi, risulti giustificata e processualmente certa la conclusione che la condotta omissiva è stata condizione necessaria dell’evento lesivo con “alto o elevato grado di credibilità razionale” o “probabilità logica”.

**Il modello causale delineato dalle Sezioni Unite impone, dunque, il superamento di ogni ragionevole dubbio, ai fini della riconducibilità, sul piano materiale, dell’evento a un determinato soggetto.**

La verifica della sussistenza del nesso di causalità è più problematica nei reati omissivi impropri colposi, categoria alla quale appartengono le principali fattispecie delittuose, per la cui violazione l’amministratore di condominio potrebbe rispondere a titolo di responsabilità omissiva, essendo titolare di una posizione di garanzia.

**L’insufficienza, la contraddittorietà e l’incertezza del nesso causale tra condotta ed evento comportano l’esito assolutorio del giudizio**

#### IL NESSO CAUSALE NEI REATI OMISSIVI

→ Il nesso causale può essere ravvisato quando, alla stregua del giudizio controfattuale condotto sulla base di una generalizzata regola di esperienza o di una legge scientifica – universale o statistica – si accerti che, ipotizzandosi come realizzata la condotta doverosa impeditiva dell’evento hic et nunc, questo non si sarebbe verificato, ovvero si sarebbe verificato ma in epoca significativamente posteriore o con minore intensità lesiva;

→ non è consentito dedurre automaticamente dal coefficiente di probabilità espresso dalla legge statistica la conferma, o meno, dell’ipotesi accusatoria sull’esistenza del nesso causale, poiché il giudice deve verificare la validità nel caso concreto, sulla base delle circostanze del fatto e dell’evidenza disponibile, così che, all’esito del ragionamento probatorio che abbia altresì escluso l’interferenza di fattori alternativi, risulti giustificata e processualmente certa la conclusione che la condotta omissiva del medico è stata condizione necessaria dell’evento lesivo con “alto o elevato grado di credibilità razionale” o “probabilità logica”;

→ l’insufficienza, la contraddittorietà e l’incertezza del riscontro probatorio sulla ricostruzione del nesso causale, quindi il ragionevole dubbio, in base all’evidenza disponibile, sulla reale efficacia condizionante della condotta omissiva rispetto ad altri fattori interagenti nella produzione dell’evento lesivo, comportano la neutralizzazione dell’ipotesi prospettata dall’accusa e l’esito assolutorio del giudizio.

#### NORME DI RIFERIMENTO

ART. 40 C.P. – Rapporto di causalità

ART. 365 C.P. – Omissione di referto

ART. 659 C.P. – Disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone

## LE VIOLAZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA SUL LAVORO

*La tutela della salute e della sicurezza si realizza mediante l'attuazione di tutte le misure specifiche imposte dalla legge o, in mancanza, con l'adozione di mezzi idonei a prevenirne i rischi*

Sicurezza significa svolgimento dell'attività lavorativa in condizioni tali che la vita, l'incolumità fisica e la salute non siano esposte a pericolo. Oggetto di tutela penale non è esclusivamente il lavoratore e la sua integrità fisica, ma in base ai principi costituzionali anche **“la salute come fondamentale diritto dell'individuo e interesse della collettività”** (art. 32 Cost.).

L'esame della normativa in materia di “tutela delle condizioni di lavoro” richiama, *in primis*, l'art. 2087 c.c.: “L'imprenditore è tenuto ad adottare, nell'esercizio dell'impresa, le misure che, secondo la particolarità del lavoro, l'esperienza e la tecnica, sono necessarie a tutelare l'integrità fisica e la personalità morale dei prestatori di lavoro”. Come evidenziato da autorevole dottrina [8], **l'art. 2087 c.c., pur non essendo una norma incriminatrice, dispiega evidenti effetti anche in ambito penale.** Tale disposizione prevede che l'imprenditore (ndr. l'amministratore di condominio) sia **garante** dell'integrità fisica dei prestatori di lavoro; definisce l'interesse e il contenuto della garanzia (apprestare ogni misura “necessaria”) nonché il criterio di determinazione della stessa (la particolarità del lavoro, l'esperienza e la tecnica). In sostanza delinea un **“modello di comportamento”** dell'imprenditore (o di buon imprenditore) **che rileva anche penalmente ai fini del giudizio di colpa**, in quanto costituisce chiaramente una fonte dell'obbligo di garanzia per il datore di lavoro, nel caso di reati omissivi impropri colposi.

L'importanza della norma *de qua* è stata ribadita anche dalla giurisprudenza che ne ha esaltato il **carattere generale e sussidiario di integrazione della specifica normativa antinfortunistica**, con riferimento all'interesse primario della garanzia della sicurezza del lavoro.

Il dovere di sicurezza si realizza attraverso

l'attuazione di misure specifiche imposte tassativamente dalla legge o, in mancanza, con l'adozione dei mezzi idonei a prevenire ed evitare i sinistri, assunti con i sussidi dei dati di comune esperienza, prudenza, diligenza, prevedibilità, in relazione all'attività svolta (Cass. pen. 15 aprile 1997, n. 3439).

Un ruolo molto importante, quindi, spetta anche alla specifica **normativa antinfortunistica (D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81**, modificato e integrato dal D.Lgs. 3 agosto 2009, n. 106 – cosiddetto Testo Unico in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro) che prevede, puntualmente, le misure da adottare per evitare gli infortuni sui luoghi di lavoro.

**La posizione di garanzia può essere originaria se prevista dalla legge o derivata se trasferita mediante “delega di funzioni”**

## La “posizione di garanzia” dei responsabili per la sicurezza

La responsabilità penale, per la violazione degli obblighi derivanti dalla posizione giuridica di garanzia dei responsabili per la sicurezza, può assumere una duplice fisionomia, che si realizza con l'integrazione di:

→ un reato di omesso impedimento dell'evento, ai sensi del combinato disposto di una fattispecie incriminatrice di parte speciale, con l'art. 40, comma 2 c.p., qualora dall'inosservanza derivino l'omicidio o le lesioni colpose (**artt. 589 e 590 c.p.**);

→ un reato di pura omissione, nei casi previsti dagli artt. 437 c.p. (omissione dolosa di cautele contro gli infortuni) e 451 c.p. (omissione colposa di cautele o difese contro disastri o infortuni sul lavoro) con la fattispecie incriminatrice disciplinata dalla normativa di settore.

È da segnalare, inoltre, che l'art. 299 D.Lgs. n. 81/2008 ha equiparato **“l'esercizio di fatto”** dei connessi poteri giuridici alle posizioni di garanzia normativamente previste (datore di lavoro, dirigente, preposto ecc.). Anche in tale ipotesi si dovrà verificare che il soggetto titolare della posizione di garanzia “di fatto” abbia poteri giuridici impeditivi. Diversamente, potrà ravvisarsi un mero obbligo di attivarsi oppure un obbligo di sorveglianza, entrambi irrilevanti per aversi una responsabilità ex art. 40, comma 2 c.p.

### Il D.Lgs. n. 81/2008

Il D.Lgs. n. 81/2008 ha formalmente abrogato le precedenti norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro, recependo, peraltro, gran parte delle previsioni in un nuovo *corpus iuris*. Il “Testo Unico” ha accorpato disposizioni prima contenute in molteplici provvedimenti legislativi, consolidando, nella rinnovata disciplina, l'elaborazione giurisprudenziale e dottrinale formatasi su alcuni temi.

**Il decreto è articolato su un insieme di norme precettive e sanzionatorie** disciplinanti una serie di obblighi che alcuni soggetti, ben individuati dalla norma, devono rispettare per evitare infortuni sul lavoro e che ne puniscono l'inosservanza con la previsione di un sistema d'illeciti penali e amministrativi, la cui commissione può anche costituire il presupposto per la sussistenza della responsabilità penale degli stessi, in caso di morte o lesioni dei lavoratori.

#### L'applicabilità al condominio

Nel Testo Unico non vi sono riferimenti espliciti; **il condominio, tuttavia, può essere equiparato, qualora vi siano lavoratori che svolgano un'attività lavorativa, a una “azienda”**, intesa come “il complesso della struttura organizzata dal datore di lavoro pubblico o privato” (art. 2, lett. d) D.Lgs. n. 81/2008), finalizzato “alla

#### IL LAVORATORE NEL D.LGS. N. 81/2008

Il lavoratore subordinato è il soggetto tutelato, in via principale, dal D.Lgs. n. 81/2008. La figura *de qua* viene individuata in modo svincolato dalla tipologia contrattuale e dall'elemento della retribuzione e agganciata funzionalmente all'organizzazione di un datore di lavoro pubblico o privato.

Il lavoratore è, *in primis*, beneficiario delle norme prevenzionistiche, ma, al contempo, anche destinatario (art. 20 D.Lgs. n. 81/2008) di obblighi specifici e può, talvolta, assumere la qualifica di soggetto attivo del reato. A tal fine rileva, in particolare, l'obbligo per il lavoratore di prendersi cura non solo della propria salute e sicurezza, ma anche di quella delle altre persone presenti sul luogo di lavoro, su cui possono ricadere gli effetti delle sue azioni/omissioni. Deve, comunque, escludersi che sullo stesso possa gravare una posizione di garanzia ex art. 40, comma 2 c.p. in quanto privo di poteri di organizzazione e disposizione sulle potenziali fonti di pericolo del luogo di lavoro. Tra i soggetti tutelati dal decreto, vanno ricompresi anche i lavoratori autonomi, i quali sono destinatari di obblighi prevenzionistici che, se non rispettati, sono passibili di sanzione.

**IL PARERE DEL MINISTERO DEL LAVORO**

Il Ministero del lavoro e della previdenza sociale, già con la circolare 5 marzo 1997, n. 28, aveva chiarito che **il datore di lavoro, nei condomini, doveva essere individuato nella persona dell'amministratore condominiale pro-tempore**. Con l'introduzione del Testo Unico in materia di sicurezza sul lavoro, il suddetto Ministero, al fine di attestarne ancora la piena validità, con una nota pubblicata sul sito internet e rispondendo a "quesiti" formulati, ha delineato l'ambito di applicazione della nuova normativa chiarendo i principali obblighi di sicurezza gravanti sui soggetti che operano nelle aree condominiali.

produzione di beni o all'erogazione di servizi, dotati di autonomia finanziaria e tecnico funzionale". Ne consegue che soltanto in presenza di tali presupposti può ravvisarsi in capo all'amministratore di condominio la figura di **"datore di lavoro"** (📖 Cass. pen. 1° giugno 2011, n. 22239).

**I lavoratori tutelati** (art. 3, comma 9 D.Lgs. n. 81/2008) sono coloro che "rientrano nel campo di applicazione del contratto collettivo dei proprietari dei fabbricati" e più specificatamente tutti i lavoratori subordinati che prestano la loro

attività nell'ambito di un condominio, con mansioni affini a quelle dei portieri, ovvero i lavoratori addetti alla pulizia (📖 Cass. pen. n. 22239/2011, cit.) e a mansioni accessorie degli stabili adibiti a uso di abitazione [9].

Nei loro confronti, come chiarito dal Ministero del lavoro, trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 36 e 37 del decreto citato (rispettivamente informazione e formazione dei lavoratori) ed, eventualmente, ove il datore di lavoro fornisca **Dispositivi di Protezione Individuali** (DPI) e/o attrezzature di lavoro, le rispettive previsioni del Titolo III.

Relativamente all'attività di **valutazione del rischio** – assolutamente prodromica a ogni altra iniziativa antinfortunistica, come rilevato nella giurisprudenza (📖 Cass. pen. 3 agosto 2005, n. 29229, Sez. IV) – si evidenzia che essa "va distinta dalla sua formalizzazione in un documento e andrà, quindi, nel caso di specie, effettuata dal datore di lavoro in relazione agli obblighi informativi e formativi e a quelli – eventuali, in quanto legati alla necessità di utilizzo di tali strumenti – derivanti dalla fornitura da parte del datore di lavoro di DPI e/o attrezzature di lavoro. Tale ottemperanza potrà, tuttavia, prescindere dalla necessaria redazione di un documento, non richiesta dalla normativa vigente".

Il Ministero del Lavoro ha affermato, in merito all'obbligo d'informazione ex art. 36, D.Lgs. n. 81/2008 **a carico del condominio nei confronti di lavoratori rientranti nel campo del contratto collettivo dei**

**📖 Obbligo d'informazione**

**proprietari dei fabbricati**, che lo stesso si considera adempiuto, se effettuato a mezzo di una comunicazione contenente i requisiti del predetto art. 36. Al riguardo, si evidenzia che l'art. 36, comma 3 prevede che vengano fornite informazioni sui "rischi per la salute e sicurezza sul lavoro connessi all'attività di impresa in generale" e che il comma 4 precisa come il contenuto di tali informazioni debba essere facilmente comprensibile per i lavoratori; e ancora che, ove l'informazione riguardi lavoratori immigrati, essa debba avvenire previa verifica "della comprensione della lingua utilizzata nel percorso informativo".

Lo stesso Ministero raccomanda, inoltre, che **l'informazione sia realizzata tenendo conto della specificità di ogni singola posizione lavorativa e con modalità che permettano alla norma di perseguire il suo scopo** (per esempio, è stata ritenuta inidonea la semplice affissione di informazioni).

La **forma della comunicazione**, invece, non dovrà essere realizzata nel rispetto delle previsioni di cui agli artt. 28 e 29 del Testo Unico di salute e sicurezza sul lavoro, in quanto esse attengono alla valutazione dei rischi e non sono richiamate dall'art. 3, comma 9 e dall'art. 36, D.Lgs. n. 81/2008.

L'amministratore deve comportarsi diversamente nel caso di presenza esclusiva di lavoratori che non rientrano nel campo di applicazione del contratto collettivo dei proprietari dei fabbricati.

In tale ipotesi, il condominio o l'amministratore, in sua vece, è tenuto alla redazione del **documento di**

**valutazione dei rischi** (DVR), nel rispetto delle previsioni di cui agli artt. 17, 28 e 29 D.Lgs. 81/2008).

Nel caso in cui presso il condominio, oltre ai lavoratori dipendenti, svolgano contemporaneamente la propria attività anche lavoratori d'impresе esterne e/o lavoratori autonomi affidatari di lavori, servizi o forniture, l'amministratore di condominio deve considerarsi "datore di lavoro" esclusivamente per i primi.

In tale situazione, sul condominio e sul proprio amministratore gravano gli obblighi di cui all'art. 26, D.Lgs. n. 81/2008, ovvero la redazione del **Documento Unico di valutazione dei rischi d'interferenza** (cosiddetto DUVRI). Il predetto documento potrà essere utilizzato dal condominio al fine di dimostrare di aver ottemperato all'obbligo di coordinamento di cui all'art. 26, comma 2, lett. b), tenendo presente che esso non può ritenersi assolto, *sic et simpliciter*, con la redazione del documento se non si dimostri che il condominio o il suo amministratore (il datore di lavoro committente ai sensi dell'art. 26, D.Lgs. n. 81/2008) abbia concretamente ottemperato a tale incombenza.

Ove, invece, il condominio commissioni, nella forma di contratto di appalto, lavori edili o d'ingegneria civili ricadenti nel campo di applicazione del Titolo IV del D.Lgs. n. 81/2008 sui **cantieri temporanei o mobili**, l'amministratore è necessariamente qualificato come **committente** e come tale assoggettato agli obblighi di cui agli artt. 88 ss. del medesimo testo normativo.

### ***L'amministratore quale "datore di lavoro" ai fini del D.Lgs. n. 81/2008***

Il datore di lavoro, ai sensi dell'art. 2, lett. b) D.Lgs. n. 81/2008, è il responsabile dell'organizzazione dell'impresa. **Il compito che il legislatore gli attribuisce è molteplice e articolato** in quanto comprende: l'istruzione dei lavoratori sui rischi di determinati lavori, la necessità di adottare e predisporre certe misure di sicurezza. Egli ha, inoltre, l'obbligo di controllare e di vigilare, continuamente e non occasionalmente, che l'attività lavorativa sia svolta con modalità e mezzi idonei a tutelare la sicurezza dei dipendenti allo scopo di evitare che insorgano pericoli in qualsiasi fase.

Il datore di lavoro, quale esercente un'attività economica, deve garantire l'adozione di tutti i sistemi, in possesso della tecnica, atti a prevenire e proteggere la salute e la sicurezza dei lavoratori, nonché a salvaguardare la personalità morale degli stessi. Egli, pertanto, deve avere una sensibilità tale da rendersi interprete, in via di prevedibilità, del comportamento altrui. Non è invocabile, infatti, come causa esimente, una condotta anomala e inopinata da parte di altri soggetti, se la si pone alla base del proprio errore di valutazione, assumendo che l'incidente si è verificato non perché si sia tenuto un comportamento antigiuridico, ma sol perché vi sarebbe stata tale condotta altrui (Cass. pen. 22262/2008).

Precisamente, secondo la Cassazione, "la prospettazione di una causa di esenzione da colpa che si richiami alla condotta imprudente altrui, non rileva allorché chi la invoca *versa in re illicita*, per non avere negligenzatamente

impedito l'evento lesivo" (Cass. pen. 9 luglio 2009, n. 28197). Conseguentemente, **il mancato rispetto della normativa antinfortunistica costituisce un motivo di responsabilità per il datore di lavoro e per l'attribuibilità a quest'ultimo di un comportamento a titolo di colpa specifica.**

**L'amministratore deve considerarsi "datore di lavoro" esclusivamente per i dipendenti e non per i lavoratori autonomi affidatari di lavori e servizi**

**Il datore deve garantire l'adozione di tutti i sistemi atti a prevenire e a proteggere la salute e la sicurezza dei lavoratori**

Le norme sulla prevenzione degli infortuni hanno, com'è noto, la **funzione primaria di evitare il verificarsi di eventi lesivi dell'incolumità fisica, intrinsecamente connessi all'esercizio di talune attività lavorative**, anche nelle ipotesi in cui siffatti rischi siano conseguenti a eventuale disaccortezza, imprudenza e disattenzione degli operai subordinati (Cass. pen. n. 11043/1984; Cass. pen. n. 4784/1991). Nonostante anch'essi siano destinatari delle norme di prevenzione contro gli infortuni sul lavoro, **l'inosservanza delle norme da parte dei datori di lavoro, dei dirigenti e dei preposti ha valore assorbente rispetto al comportamento dell'operaio**, la cui condotta può assumere rilevanza ai fini penalistici solo dopo che da parte dei soggetti obbligati siano state adempiute le prescrizioni di loro competenza (Cass. pen. n. 10121/2007 cit.).

### Giurisprudenza

Quest'ultimo concetto è stato ulteriormente dilatato dalla giurisprudenza, secondo la quale **il datore di lavoro deve tutelare anche le persone estranee all'impresa**, "in quanto l'imprenditore assume una posizione di garanzia in ordine alla sicurezza degli impianti non solo nei confronti dei lavoratori subordinati o dei soggetti a questi equiparati, ma altresì nei riguardi di tutti coloro che possono comunque venire a contatto o trovarsi a operare nell'area della loro operatività" (Cass. pen. n. 10842/2008). La giurisprudenza è, inoltre, orientata a riconoscere inadempiente agli obblighi in materia d'igiene e sicurezza del lavoro anche il datore di lavoro che, pur avendo osservato tutte le specifiche disposizioni, non sia riuscito a tutelare idoneamente l'integrità fisica di lavoratori.

Tuttavia, la responsabilità del datore di lavoro, nel caso in cui dovesse **verificarsi l'infortunio di un soggetto estraneo all'attività e all'ambiente di lavoro**, si può escludere "purché la presenza di tale soggetto nel luogo e nel momento dell'infortunio non abbia tali caratteri di anormalità, atipicità ed eccezionalità da far ritenere interrotto il nesso eziologico tra l'evento e la condotta inosservante e purché, ovviamente, la norma violata miri a prevenire incidenti come quello in effetti verificatosi" ( Cass. pen. 31 marzo 2006, n. 11360, Sez. IV).

Un'ulteriore ipotesi, per il datore di lavoro, di esonero dalla responsabilità può configurarsi quando il comportamento del dipendente, rientrando nelle mansioni che gli sono proprie, sia abnorme e cioè tale da essere, radicalmente e ontologicamente, lontano dalle ipotizzabili e, quindi, prevedibili, imprudenti scelte del lavoratore nella esecuzione del lavoro ( Cass. pen. 23 febbraio 2010, n. 7267).

### **L'amministratore "committente" di lavori**

L'amministratore assume la qualifica di committente ove il condominio affidi, nella forma di contratto di appalto, lavori edili o d'ingegneria civili rientranti nel campo di applicazione del Titolo IV del D.Lgs. n. 81/2008 sui "cantieri temporanei o mobili". La sua definizione è esplicitata dall'art. 89 e cioè **"il soggetto per conto del quale l'intera opera viene realizzata, indipendentemente da eventuali frazionamenti della sua realizzazione"**. I cantieri temporanei o mobili sono individuati come qualunque luogo in cui si effettuano lavori edili o d'ingegneria civile, analiticamente riportati nell'Allegato X del citato decreto legislativo [10].

L'**amministratore** di condominio, quale **committente** di opere edili, è titolare di una posizione di garanzia e, quindi, di una responsabilità che, in caso d'infortunio, si potrebbe aggiungere a quella dell'appaltatore: "l'obbligo di cooperazione tra committente e appaltatore (o tra appaltatore e subappaltatore) ai fini della prevenzione antinfortunistica non esige che il committente intervenga costantemente in supplenza dell'appaltatore quando costui, per qualunque ragione, ometta di adottare le misure di prevenzione prescritte, deve tuttavia ritenersi che,

**L'amministratore  
quale committente dei lavori  
è titolare  
di una posizione di garanzia  
fonte di responsabilità penale**

quando tale omissione sia, immediatamente percepibile (consistendo essa nella palese violazione delle norme antinfortunistiche), il committente, che è in grado di accorgersi senza particolari indagini dell'inadeguatezza delle misure di sicurezza, risponde anch'egli delle conseguenze dell'infortunio eventualmente determinatosi" (Cass. pen. 19 settembre 2006, n. 30857, Sez. IV; Cass. pen. n. 28197/2009, cit.).

#### RESPONSABILITÀ DA USO IMPROPRIO DELLA PISCINA CONDOMINIALE

L'obbligo di vigilare sulle parti comuni impone all'amministratore di osservare e predisporre tutte le misure idonee a prevenire ed evitare i rischi connessi alle attività. L'omissione di tali comportamenti potrebbe, per l'esistenza della posizione di garanzia, comportarne la responsabilità penale come nel caso, per esempio di infortunio sul lavoro derivante da un uso non corretto della piscina condominiale. Quest'ultima, infatti, presenta caratteri di pericolosità che potrebbero determinare una minaccia per l'incolumità delle persone che la utilizzano o che prestano la propria attività lavorativa, tanto che il legislatore ha ritenuto di integrare i principi generali con altre disposizioni di carattere civile, penale e amministrative. In particolare, la normativa che ne regola l'uso qualifica le piscine installate all'interno dei condomini o dei supercondomini, come destinate "a uso pubblico".

A essa si ricollega, integrandola, la disciplina della sicurezza dei luoghi di lavoro (D.Lgs. n. 81/2008) relativamente all'uso delle sostanze chimiche, da parte del personale addetto alla manutenzione della vasca della piscina, che può essere un lavoratore subordinato, dipendente dal gestore della struttura o di una ditta esterna appaltatrice.

È evidente, quindi, che è necessario predisporre il documento di valutazione dei rischi (DVR), relativo all'analisi dei potenziali pericoli igienici e ambientali che l'utilizzo della piscina può provocare, definire le relative misure di prevenzione e le cautele da adottare, che, se correttamente attuate, possono esonerare l'amministratore di condominio dalla responsabilità per eventuali reati di lesioni o omicidio colposo di cui agli artt. 589 e 590 c.p.

In ogni caso e conclusivamente, l'amministratore dovrà rendere la piscina "sicura" adottando ogni provvedimento per ridurre la pericolosità che la caratterizza e garantire la conformità ai parametri previsti dalle norme nazionali e regionali. La responsabilità va, parimenti, esclusa qualora si accerti che il danno sia riconducibile unicamente al comportamento del soggetto vittima del reato e non siano ipotizzabili fattori causali concorrenti.

## I delitti contro la persona per inosservanza della norme sugli infortuni

I reati di **Omicidio colposo** (art. 589 c.p.) e di **lesioni personali colpose** (art. 590 c.p.) sono imputabili all'amministratore di condominio, esclusivamente a titolo di colpa, ove, in qualità di titolare di una posizione di garanzia (datore di lavoro o committente ex D.Lgs. n. 81/2008), abbia omissso d'impedire un evento che aveva l'obbligo giuridico di impedire. Nel richiamare quanto in precedenza esposto, si sottolinea che, **trattandosi di reati colposi omissivi impropri, le omissioni devono costituire l'antecedente causale dell'evento**; tuttavia, come affermato dalle Sezioni Unite, prima della riconducibilità, sul piano materiale, dell'evento all'omissione di un determinato soggetto, s'impone sempre il **superamento di ogni ragionevole dubbio** sul modello causale delineato.

Nei reati colposi (art. 43 c.p.), infatti, la condotta è attribuibile all'agente, anche in presenza di un evento non voluto da quest'ultimo, neppure in modo indiretto; il fatto, quindi, deve essere ascrivibile all'agente per negligenza o imprudenza o imperizia, ovvero per inosservanza di leggi, regolamenti, ordini o discipline.

Nella prima ipotesi sussiste una colpa generica [11]. (violazione di generiche regole cautelari, provenienti da fonti sociali, cioè generalmente riconosciute dalla collettività), mentre nella seconda una colpa specifica (la violazione di specifiche norme poste da leggi, regolamenti, ordini e discipline) [12].

**L'imputazione a titolo di colpa è riconducibile, quindi, all'inosservanza di regole cautelari che, se rispettate, avrebbero evitato l'evento dannoso.**

Tali precetti hanno valenza generale e, pertanto, efficacia diffusa, in quanto si rivolgono indistintamente a tutti i soggetti che svolgono una determinata attività pericolosa, della quale si vogliono prevenire potenziali eventi lesivi [13].

Tuttavia, affinché sussista una responsabilità per colpa, è necessario non solo la oggettiva inosservanza delle regole cautelari (**misura oggettiva della colpa**), ma anche che la stessa sia attribuibile, dal punto di vista psicologico, all'agente, sotto forma di un'omissione dell'esercizio dei poteri di controllo sul decorso causale del fatto (**misura soggettiva della colpa**).

Un'ulteriore distinzione occorre operare in merito all'**attribuibilità della colpa generica o specifica**.

Nel primo caso, il fondamento risiede nella prevedibilità e nell'evitabilità dell'evento (Cass. pen. 22 maggio 2008, n. 25648) [14].

La **prevedibilità** [15] si sostanzia nella possibilità per l'agente di rappresentarsi l'evento dannoso, come conseguenza certa di un'azione o di un'omissione. Essa deve essere provata in concreto, con riguardo al momento in cui la condotta è realizzata.

L'**evitabilità**, che consiste nella possibilità di scongiurare l'evento il cui verificarsi è stato previsto, richiede un rigoroso riscontro sulla sussistenza o meno della stessa al momento della commissione del fatto. **Se il fatto-reato era imprevedibile o inevitabile nessuna colpa è ravvisabile nei confronti dell'agente.**

Nel secondo caso (colpa specifica) si ritiene sufficiente la violazione di una delle regole poste dall'autorità, la cui inosservanza costituisce, di per sé, imprudenza essendo poste per impedire eventi per i quali il relativo giudizio di prevedibilità ed evitabilità è già stato valutato dal legislatore. **La colpa, in ogni caso, non si estende a tutti gli eventi che ne siano derivati, ma solo a quelli che la norma voleva prevenire.** E per ultimo: il rispetto delle citate regole può non essere sufficiente a escludere la responsabilità, in quanto l'osservanza della norma scritta può non esaurire i doveri di diligenza e di prudenza del soggetto. In tal caso il soggetto dovrà attingere a una regola sociale [16].

**Ai fini del giudizio di prevedibilità deve aversi riguardo all'idoneità della condotta a dar vita a una situazione di pericolo o di danno**

### ***Il reato di omicidio colposo***

#### **ART. 589 C.P.**

Chiunque cagiona per colpa la morte di una persona è punito con la reclusione da sei mesi a cinque anni.

Se il fatto è commesso con violazione delle norme sulla disciplina della circolazione stradale o di quelle per la prevenzione degli infortuni sul lavoro la pena è della reclusione da due a sette anni.

Si applica la pena della reclusione da tre a dieci anni se il fatto è commesso con violazione delle norme sulla disciplina della circolazione stradale da:

- 1) soggetto in stato di ebbrezza alcolica ai sensi dell'art. 186, comma 2, lett. c) D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285, e successive modificazioni;
- 2) soggetto sotto l'effetto di sostanze stupefacenti o psicotrope.

Nel caso di morte di più persone, ovvero di morte di una o più persone e di lesioni di una o più persone, si applica la pena che dovrebbe infliggersi per la più grave delle violazioni commesse aumentata fino al triplo, ma la pena non può superare gli anni quindici.

Il **bene giuridico tutelato dalla norma è l'incolumità individuale**, che, nel rispetto dei principi costituzionali, non è di esclusiva pertinenza del singolo, ma appartiene alla collettività intera, quale espressione di un rilevante interesse statale, che si traduce nell'assoluta indisponibilità della vita umana, quale base essenziale della convivenza civile.

L'**elemento soggettivo del reato è la colpa**; essa sussiste se, "valutata la condotta in concreto con riferimento alla posizione di garanzia assunta dall'agente, risulta che questi si sia rappresentato come conseguenza certa, o anche solo probabile, della sua azione od omissione proprio l'evento in concreto verificatasi, pur prescindendo dalle concrete modalità di verifica" (Cass. pen. 5 dicembre 2008, n. 4675). Il **tentativo** non è configurabile, trattandosi di delitto colposo. Trattasi di una fattispecie di reato a forma libera, in quanto punisce condotte colpose che provocano la morte di un uomo, a causa della violazione di una norma precauzionale. **"L'evento letale deve rappresentare una concretizzazione del rischio specifico che la norma di condotta violata tendeva a prevenire" [17].**

Il delitto di omicidio colposo si considera aggravato se "è commesso con violazione delle norme sulla disciplina della circolazione stradale o di quelle per la prevenzione degli infortuni sul lavoro" (comma 2). In entrambi i casi, si tratta di una circostanza **"aggravante speciale"** e di una circostanza **"a effetto speciale"** che prevede un aumento di pena superiore a un terzo.

### **Le "lesioni personali colpose"**

Il reato di lesioni personali colpose ha molti elementi in comune con quello di omicidio colposo.

Nel caso specifico il **bene giuridico tutelato (l'incolumità individuale) è il medesimo**, il tentativo non è configurabile e la condotta è a forma libera. **La diversità attiene, invece, all'evento** che deve essere riconducibile, con nesso causale, alla condotta del soggetto agente; in un caso, cioè, si cagiona la morte di un soggetto (**art. 589 c.p.**), nell'altro lesioni personali (**malattia fisica o psichica alla persona offesa**).

La nozione di malattia giuridicamente rilevante "non comprende tutte le alterazioni di natura anatomica, che possono in realtà anche mancare, bensì solo quelle alterazioni da cui deriva una limitazione funzionale o un significativo processo patologico ovvero una compromissione delle funzioni dell'organismo, anche non definitiva, ma comunque significativa" (Cass. pen. 30 aprile 2008, n. 17505, Sez. IV).

La fattispecie di cui all'**art. 590 c.p.** è un reato istantaneo che si consuma al momento dell'insorgere della malattia prodotta dalle lesioni, la cui durata e l'inguaribilità sono irrilevanti a tal fine. Qualora, però, la condotta colposa, causa della malattia, non cessa con il suo insorgere e persista cagionando un successivo aggravamento, il reato si consuma nel momento in cui si

#### **ART. 590 C.P.**

Chiunque cagiona ad altri per colpa una lesione personale è punito con la reclusione fino a tre mesi o con la multa fino a euro 309.

Se la lesione è grave la pena è della reclusione da uno a sei mesi o della multa da euro 123 a euro 619, se è gravissima, della reclusione da tre mesi a due anni o della multa da euro 309 a euro 1.239.

Se i fatti di cui al comma 2 sono commessi con violazione delle norme sulla disciplina della circolazione stradale o di quelle per la prevenzione degli infortuni sul lavoro la pena per le lesioni gravi è della reclusione da tre mesi a un anno o della multa da euro 500 a euro 2.000 e la pena per le lesioni gravissime è della reclusione da uno a tre anni. Nei casi di violazione delle norme sulla circolazione stradale, se il fatto è commesso da soggetto in stato di ebbrezza alcolica ai sensi dell'art. 186, comma 2, lett. c), D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285, e successive modificazioni, ovvero da soggetto sotto l'effetto di sostanze stupefacenti o psicotrope, la pena per le lesioni gravi è della reclusione da sei mesi a due anni e la pena per le lesioni gravissime è della reclusione da un anno e sei mesi a quattro anni.

Nel caso di lesioni di più persone si applica la pena che dovrebbe infliggersi per la più grave delle violazioni commesse, aumentata fino al triplo; ma la pena della reclusione non può superare gli anni cinque.

Il delitto è punibile a querela della persona offesa, salvo nei casi previsti nel primo e secondo capoverso, limitatamente ai fatti commessi con violazione delle norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro o relative all'igiene del lavoro o che abbiano determinato una malattia professionale.

verifica l'ulteriore debilitazione (Cass. pen. 12 luglio 1986, n. 7475, Sez. IV). Le lesioni personali, in relazione alla prognosi, si distinguono in: → **lievissime**, malattia o incapacità di svolgere attività della vita quotidiana per un tempo non superiore ai 20 giorni; → **lievi** tra 21 e 40 giorni; → **gravi** superiori ai 40 giorni; → **gravissime** in quanto portano a una malattia insanabile.

### **Rimozione od omissione dolosa di cautele contro infortuni sul lavoro**

#### **ART. 437 C.P.**

Chiunque omette di collocare impianti, apparecchi o segnali destinati a prevenire disastri o infortuni sul lavoro, ovvero li rimuove o li danneggia, è punito con la reclusione da sei mesi a cinque anni.

Se dal fatto deriva un disastro o un infortunio, la pena è della reclusione da tre a dieci anni.

Il delitto *de quo* è, nell'ipotesi del comma 1, un reato di pericolo presunto, avente a oggetto specifico il bene giuridico dell'incolumità pubblica che può essere esposto a pericolo dalla mancata collocazione di impianti, apparecchi o segnali destinati a prevenire disastri o infortuni sul lavoro ovvero dalla rimozione o dal danneggiamento di essi.

**L'omissione riveste carattere delittuoso quando è riconducibile in capo a chi ha l'obbligo giuridico di collocare gli impianti, apparecchi o segnali** (o da parte di chi avrebbe dovuto collocarli per incarico della persona giuridicamente obbligata) **e quando si rinverga la volontà cosciente e libera nonché l'intenzione di violare il proprio obbligo giuridicamente imposto**, essendo al riguardo sufficiente la semplice consapevolezza (dolo) della omissione e la rappresentazione del pericolo per la sicurezza dell'ambiente; non è richiesta, infatti, l'intenzione di arrecare danno alle persone.

**La norma tutela la pubblica incolumità con specifico riferimento all'ambiente di lavoro** e, in particolare, la sicurezza sul lavoro di una comunità ristretta di lavoratori o di singoli lavoratori, in quanto incrimina espressamente la rimozione o l'omissione dolosa di cautele destinate a prevenire infortuni sul lavoro, le quali riguardano di solito singoli soggetti e non indistinte collettività di persone (Cass. pen. 23 marzo 2007, n. 12464) e, cioè, unicamente le persone inserite nell'ambiente di lavoro, con conseguente esclusione degli estranei.

**La condotta può essere omissiva o commissiva** e s'integra omettendo di collocare, ovvero rimuovere (o danneggiare) le apparecchiature prese in considerazione.

**Il soggetto attivo del reato**, nella fattispecie commissiva, può essere chiunque, mentre, in quella omissiva deve essere individuato nell'ambito dei soggetti, garanti dell'incolumità dei lavoratori, previsti dalla legislazione antinfortunistica.

La realizzazione in forma omissiva, pertanto, presume la violazione dell'obbligo giuridico di collocare gli strumenti imposti dalla normativa prevenzionistica, nonché "il mancato, consapevole, ripristino di apparecchiature antinfortunistiche, che a causa di precedente manomissione abbiano perduto la loro efficacia di prevenzione degli infortuni sul lavoro." (Cass. pen. 11 giugno 2009, n. 28850, Sez. I).

**L'elemento soggettivo** è il dolo, consistente nella consapevolezza dell'esistenza di una situazione di pericolo discendente dal funzionamento di un'apparecchiatura, segnale o impianto destinato a prevenire l'infortunio e privo

**La realizzazione in forma omissiva presume la violazione dell'obbligo giuridico di collocare gli strumenti imposti dalla normativa prevenzionistica**

della cautela imposta e alla volontà di accettare il rischio di quest'ultimo, consentendo il funzionamento senza la cautela stessa (Cass. pen. 1° aprile 2008, n. 17214, Sez. I).

**La verifica dell'effettiva situazione di pericolo deve essere effettuata con riguardo al momento della valutazione dell'efficacia preventiva dei dispositivi da utilizzare**, nel senso che la loro scelta va rapportata al tipo di rischio concretamente emergente nell'ambiente di lavoro, di volta in volta considerato.

La disposizione del comma 2 dell'articolo in esame non prevede una circostanza aggravante in senso proprio bensì un'ipotesi di concorso formale di reati che sono stati unificati, ai fine della pena, per evitare la maggiore severità del cumulo. **L'effettiva produzione del disastro è estranea, infatti, al dolo in quanto, di fatto, costituisce una circostanza aggravante** (configura un esempio di reato aggravato dall'evento), che va posta a carico del soggetto per il solo fatto oggettivo della sua produzione, quale conseguenza della sua condotta omissiva.

La realizzazione in forma commissiva del reato di cui all'**art. 437 c.p.**, non dà luogo a particolari problemi interpretativi.

Non si rinvergono pronunce giurisprudenziali aventi a oggetto casi di omissioni poste in essere dall'amministratore di condominio che configurino il reato di cui all'**art. 437 c.p.**

<b>RIMOZIONE OD OMISSIONE DOLOSA DI CAUTELE CONTRO INFORTUNI SUL LAVORO</b>			
<b>ELEMENTO SOGGETTIVO</b>	Dolo generico		
<b>SOGGETTO ATTIVO</b>	→ Chiunque (nell'ipotesi commissiva) → Il garante della sicurezza (nell'omissione)		
<b>ELEMENTO OGGETTIVO</b>			
Il soggetto attivo	<b>OMETTE DI COLLOCARE</b>	<b>RIMUOVE</b>	<b>DANNEGGIA</b>
	impianti	apparecchi	segnali
	<b>DESTINATI A PREVENIRE</b>		
	Disastri		Infortuni sul lavoro

### **Omissione colposa di cautele o difese contro disastri o infortuni sul lavoro**

#### **ART. 451 C.P.**

Chiunque, per colpa, omette di collocare, ovvero rimuove o rende inservibili apparecchi o altri mezzi destinati all'estinzione di un incendio, o al salvataggio o al soccorso contro disastri o infortuni sul lavoro, è punito con la reclusione fino a un anno o con la multa da euro 103 a euro 516.

Il suindicato delitto è strettamente collegato al reato di cui all'**art. 437 c.p.** Esso è ravvisabile quando le omissioni, rimozioni o inservibilità attengono a mezzi di soccorso utili per infortuni già verificatesi.

**L'elemento differenziale** consiste nel fatto che, mentre con il reato di cui all'**art. 437 c.p.** il legislatore ha inteso prevenire disastri o infortuni sul lavoro, con il delitto ex **art. 451 c.p.** si è posto il fine di limitare le ulteriori conseguenze (Cass. pen. 2 febbraio 1980, n. 1436, Sez. IV; Cass. pen. 16 luglio 1993, Sez. IV).

**Devono essere salvaguardati dal pericolo di infortuni anche i lavoratori momentaneamente e casualmente in servizio**

Trattasi di **un reato di pericolo**, configurabile indipendentemente dal verificarsi degli eventi previsti dalla norma (Cass. pen. 10 giugno 2011, n. 33294, Sez. IV; Cass. pen. 14 marzo 1996, n. 2720, Sez. VI) e riferibile a un numero indeterminato di persone. L'indeterminatezza, però, non sta a significare che

occorre la presenza di una collettività di lavoratori, tale da rendere possibile una diffusa estensione del pericolo, ma che devono essere salvaguardati dal pericolo di infortuni i lavoratori momentaneamente e casualmente in servizio, i quali sono per definizione indeterminati (Cass. pen. 18 luglio 1996, sent. n. 7175, Sez. IV).

La condotta punibile consiste esclusivamente nell'omessa collocazione ovvero nella rimozione, ovvero ancora nella resa inidoneità allo scopo degli apparecchi e degli altri mezzi predisposti alla estinzione dell'incendio nonché al salvataggio o al soccorso delle persone.

L'**elemento soggettivo** del reato è la colpa. Anche per tale delitto, non vi sono precedenti giurisprudenziali riguardanti la responsabilità omissiva dell'amministratore di condominio.

### ***Il concorso tra i reati omissivi in materia di sicurezza e salute dei lavoratori***

Le norme analizzate potrebbero essere contestate in concorso tra loro quando, a seguito dell'inosservanza delle norme sugli infortuni sul lavoro, si verificano il delitto di omicidio colposo e quello di cui all'**art. 437, comma 2 c.p.** (rimozione od omissione dolosa di cautele contro infortuni sul lavoro). Infatti, **le condotte, le rispettive oggettività giuridiche (la pubblica incolumità e la vita umana) e l'elemento soggettivo (colpa e dolo) sono diverse**; più specificatamente si è in presenza di elementi strutturali diversi sotto l'aspetto sia obiettivo che subiettivo che non danno luogo a conflitti di norme e, quindi, possono concorrere tra loro. Si pensi all'ipotesi in cui, durante la riparazione della caldaia condominiale, il lavoratore esterno incaricato dall'amministratore muoia in seguito allo scoppio della stessa e successivamente si accerti che gli estintori non erano stati mai acquistati. Un'ipotesi simile può verificarsi anche quando gli estintori siano stati colposamente resi inservibili (si avrà il medesimo elemento soggettivo, ma condotte e beni giuridici diversi). Allo stesso modo è configurabile il concorso tra le contravvenzioni previste dal D.Lgs. n. 81/2008 e il reato di rimozione od omissione dolosa di cautele contro infortuni sul lavoro (art. 437 c.p.). Tale ipotesi è ammessa dalla giurisprudenza, ma trova qualche limite in dottrina.

#### **NORME DI RIFERIMENTO**

**ART. 589 C.P.** – Omicidio colposo

**ART. 590 C.P.** – Lesioni personali colpose

**D.LGS. 9 APRILE 2008, N. 81**

**D.LGS. 3 AGOSTO 2009, N. 106**

**ART. 437 C.P.** – Rimozione od omissione dolosa di cautele contro infortuni sul lavoro

**ART. 451 C.P.** – Omissione colposa di cautele o difese contro i disastri o infortuni sul lavoro

## I REATI DI COMUNE PERICOLO

*Caratteristica di questi delitti è quella di riferirsi a condotte che mettono in pericolo un numero indeterminato di persone*

L'art. 449 c.p. disciplina i "Delitti colposi di danno" prevedendo che "Chiunque, al di fuori delle ipotesi previste nel comma 2 dell'art. 423-bis, cagiona per colpa un incendio o un altro disastro preveduto dal capo primo di questo titolo, è punito con la reclusione da uno a cinque anni. La pena è raddoppiata se si tratta di disastro ferroviario o di naufragio o di sommersione di una nave adibita a trasporto di persone o di caduta di un aeromobile adibito a trasporto di persone".

Trattasi di un **reato colposo omissivo improprio**, la cui configurabilità postula la preliminare individuazione dei soggetti titolari della posizione di garanzia ("garanti") "da cui discenda l'obbligo giuridico di impedire l'evento, il quale si caratterizza rispetto agli altri obblighi di agire in ragione della previa attribuzione al garante degli adeguati poteri di impedire accadimenti offensivi di beni altrui" (📁 Cass. pen. 5 giugno 2008, n. 22614, Sez. IV).

### Garante sicurezza 📁

In materia di pericoli per edifici o costruzioni, **la giurisprudenza ha individuato, come "garanti", il proprietario dell'immobile e l'amministratore di condominio** senza chiarire, peraltro, i casi in cui sia

ipotizzabile la responsabilità dell'uno o dell'altro o di entrambi. In via generale può ipotizzarsi che, in capo al proprietario, la posizione di garanzia sussiste in via esclusiva sui propri beni, mentre per gli amministratori di condominio, solo per le parti comuni degli edifici ove vige la particolare forma di comunione giuridica.

Sulla **responsabilità del proprietario**, la Cassazione ha elaborato il seguente principio: "l'obbligo di provvedere ai lavori necessari per evitare il crollo di una costruzione, al fine dell'individuazione delle singole responsabilità penali in ordine al reato di cui al combinato disposto dagli artt. 434 e 449 c.p., incombe su tutti i proprietari dell'immobile.

Pertanto, se i proprietari sono più di uno grava su ognuno di essi non solo l'obbligo di contribuire alle spese per i lavori, ma anche quello d'adozzare ogni iniziativa per eliminare il pericolo". Tale obbligo "non viene meno quando i proprietari non abbiano i mezzi economici per provvedere, stato questo che non costituisce pertanto esimente della responsabilità penale per il delitto di cui al combinato disposto degli artt. 434 e 449 c.p., (crollo colposo di costruzione). Invero ciascun titolare di diritti, cui, per effetto di tale qualità, incombono doveri e obblighi previsti dall'ordinamento giuridico, ha il dovere di adempierli procurandosi i mezzi necessari a tale scopo" (Cass. pen. 29 settembre 1983, n. 7659, Sez. IV).

Relativamente alla **responsabilità penale dell'amministratore di condominio**, a oggi, la S.C. ha emanato una sola pronuncia specifica (📖 Cass. pen. 19 ottobre 2009, n. 39959, Sez. IV) con la quale ha ritenuto configurabile a carico dell'amministratore di condominio un **obbligo di garanzia in relazione alla conservazione delle parti comuni**, in una fattispecie di incendio riconducibile a un difetto di installazione di una canna fumaria, di proprietà di un terzo estraneo al condominio, che attraversava parti comuni dell'edificio (tetto e sottotetto). Secondo i giudici di legittimità "l'obbligo

**L'amministratore di condominio ha l'obbligo giuridico di non esporre le parti comuni a un pericolo concreto di disastro colposo**

**CROLLO COLPOSO**

Per la configurabilità del delitto di crollo colposo resta "irrelevante il mancato verificarsi del danno e differenziandosi la detta ipotesi di reato da quella contravvenzionale di cui all'art. 676, comma 2 c.p. proprio per la presenza, in essa, del pericolo per la pubblica incolumità, derivante dal diffondersi del crollo nello spazio circostante".

**di intervento da parte di un amministratore di un condominio, a tutela delle parti comuni dell'edificio condominiale, prescinde dalla provenienza del pericolo"** ed è strettamente connesso al dettato dell'**art. 1130, comma 1, n. 4 c.c.** che pone a carico dell'amministratore di condominio "addirittura come dovere proprio del suo ufficio, quello di compiere gli atti conservativi dei

diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, potere-dovere da intendersi non limitato agli atti cautelativi e urgenti ma esteso a tutti gli atti miranti a mantenere l'esistenza e la pienezza o integrità di detti diritti".

Emerge da tale pronuncia come, in capo all'amministratore di condominio, venga posto l'obbligo giuridico di non esporre le parti comuni degli edifici a un pericolo concreto di disastro colposo. Obbligo che estende i suoi effetti anche per la configurabilità del reato di **disastro colposo** di cui all'**art. 449 c.p.** per la cui sussistenza è richiesto "**un avvenimento grave e complesso con conseguente pericolo per la vita o l'incolumità delle persone indeterminatamente considerate**"; è necessaria, quindi, una concreta situazione di pericolo per la pubblica incolumità nel senso della ricorrenza di un giudizio di probabilità relativo all'attitudine di un certo fatto a ledere o a mettere in pericolo un numero non individuabile di persone, anche se appartenenti a categorie determinate di soggetti; e, inoltre, l'effettività della capacità diffusiva del nocimento (cosiddetto pericolo comune) deve essere accertata in concreto, ma la qualificazione di grave pericolosità non viene meno allorché, casualmente, l'evento dannoso non si è verificato" (📁 **Cass. pen. 25 febbraio 2010, n. 7664, Sez. IV**; 📁 **Cass. pen. 18 maggio 2007, n. 19342, Sez. IV**).

**Giudizio di prevedibilità** 📁

**L'elemento soggettivo richiesto dalla norma è la colpa.** Come per tutti i reati colposi, assume grande rilevanza, anche ai fini della configurabilità del reato di cui all'**art. 449 c.p.** il giudizio di prevedibilità; in tal senso, secondo la giurisprudenza "va considerata anche la sola possibilità per il soggetto di rappresentarsi una categoria di danni sia pure indistinta potenzialmente derivante dalla sua condotta, tale che avrebbe dovuto convincerlo ad adottare più sicure regole di prevenzione: in altri termini, ai fini del giudizio di prevedibilità, deve aversi riguardo alla potenziale idoneità della condotta a dar vita a una situazione di danno e non anche alla specifica rappresentazione *ex ante* dell'evento dannoso, quale si è concretamente verificato in tutta la sua gravità ed estensione" (📁 **Cass. pen. 31 ottobre 2008, n. 40785, Sez. IV**).

In considerazione, poi, della natura omissiva colposa della condotta del delitto *de quo*, va sottolineato che, per la sua prospettazione, si dovrà procedere anche al puntuale accertamento della sussistenza del nesso di causalità tra l'omissione e l'evento, secondo i canoni elaborati in materia dalla giurisprudenza (Cass. pen., Sez. Unite, n. 30328/2002 cit.).

**📖 NORME DI RIFERIMENTO**

**ART. 434 C.P.** – Crollo di costruzioni o altri disastri dolosi

**ART. 449 C.P.** – Delitti colposi di danno

**ART. 676 C.P.** – Rovina di edifici o altre costruzioni

## LA SICUREZZA DEGLI ABITANTI DI EDIFICI CHE MINACCIA NO ROVINA

*Rientra nella normale diligenza del proprietario di un immobile, o di chi per lui è obbligato, curare lo stato di un edificio o di una costruzione che minacci rovina*

### Omissioni di lavori necessari a rimuovere lo stato di pericolo

La mancata manutenzione del fabbricato può comportare, laddove ne ricorrano i presupposti normativi, la responsabilità penale dell'amministratore di condominio, ai sensi dell'art. 677 c.p. (come modificato dall'art. 52, D.Lgs. n. 507/1992), il quale prevede che "Il proprietario di un edificio o di una costruzione che minacci rovina ovvero chi è per lui 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 euro 154 a euro 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 sei mesi o dell'ammenda non inferiore a euro 309."

Il bene giuridico tutelato dalla norma è l'incolumità pubblica. Essa prevede, al comma 1 e al comma 2, due distinti illeciti amministrativi, riconducibili a ipotesi di pericolo potenziale connesso a un condotta omissiva; se tale condotta è invece collegabile a un pericolo concreto per le persone, da luogo a un reato di natura contravvenzionale (comma 3).

#### Giurisprudenza

In tal senso, "mentre la fattispecie di cui al comma 1 dell'art. 677 c.p. incrimina l'omissione dei lavori necessari a rimuovere il pericolo, generico e presunto, in un edificio o costruzione che minacci rovina, l'ipotesi prevista al

comma 3, richiede che dall'omissione dei lavori, in edifici o costruzioni che minacciano rovina, derivi il pericolo concreto per l'incolumità delle persone" (Cass. pen. 11 maggio 2006, n. 16285, Sez. I).

La fattispecie di cui al citato comma 3 ha natura di reato di pericolo, a condotta omissiva, consistente nel non effettuare i lavori necessari a scongiurare il pericolo di crollo o i rischi dovuti a un crollo già avvenuto. In presenza di un crollo che dovesse assumere il carattere del disastro, si configurerebbe il delitto di cui all'art. 449 c.p.

Premesso che la causa per la quale l'edificio minaccia rovina può essere attribuibile a un fatto dell'obbligato, di un terzo, ma anche a un caso fortuito, si sottolinea che per la configurabilità del reato non rileva "l'ignoranza dello stato di pericolo in cui versa l'edificio, rientrando nella normale diligenza del proprietario di un immobile curarne lo stato al fine di evitarne una rovina pericolosa, né una preventiva diffida, con specifica previsione di un termine perentorio entro cui provvedere alla manutenzione dell'immobile pericolante, da parte della pubblica autorità" ( Cass. pen. 8 marzo 2000, n. 5966, Sez. I). Talché "l'obbligo di provvedere all'esecuzione dei lavori necessari a rimuovere il pericolo per l'incolumità delle persone sorge indipendentemente da qualsiasi provvedimento coattivo della pubblica amministrazione che, pertanto, ove adottato, assume carattere meramente ricognitivo della già verificatasi inosservanza" ( Cass. pen. n. 5966/2000 cit.).

La Suprema Corte, in merito alla natura del reato e al suo momento consumativo, si è pronunciata, affermando che “la contravvenzione prevista dall'**art. 677 c.p.** ha natura di reato permanente in quanto **lo stato di consumazione perdura finché il pericolo per la pubblica incolumità non sia cessato**. Ne consegue che, trattandosi di reato permanente a condotta omissiva, la permanenza viene a cessare solo nel momento in cui viene meno la situazione anti-giuridica per fatto volontario dell'obbligato o per altra causa” (📁 **Cass. pen. n. 5966/2000, Sez. I**; 📁 **Cass. pen. 27 marzo 2007, n. 12721, Sez. I**; 📁 **Cass. pen. 25 maggio 1996, n. 5196, Sez. I**).

Per la sussistenza dell'**elemento soggettivo della contravvenzione** (indistintamente dolo o colpa) di cui all'**art. 677 c.p.** “è necessaria quella volontà cosciente e libera, cui è condizionata, a norma dell'ultimo comma dell'art. 42 c.p., l'imputabilità anche del reato contravvenzionale. Ne consegue che l'impossibilità di esecuzione dei lavori non dipendente neanche da colpa, escludendo la libera volontà dell'agente, non rende configurabile il reato”(Cass. pen. 18 ottobre 2002, n. 35144, Sez. I).

La fattispecie criminosa *de qua* si qualifica come reato proprio (📁 **Cass. pen. 12 luglio 2005, n. 25255, Sez. I**; 📁 **Cass. pen. 3 febbraio 2004, n. 4032, Sez. I**; Cass. pen. 12 dicembre 2002, n. 41709; Cass. pen. 7 agosto 1996, n. 7764). Tale precisazione è importante, ai fini della nostra trattazione, per accertare se tra i soggetti attivi del reato rientri anche l'amministratore di condominio. Soccorre, in proposito, la giurisprudenza che ha precisato: “L'obbligo penalmente sanzionato dall'**art. 677 c.p.**, comma terzo, di provvedere all'esecuzione dei lavori necessari a rimuovere il pericolo per l'incolumità delle persone, costituito dall'esistenza di un edificio o di una costruzione che minacci rovina, incombe sul proprietario ovvero sul soggetto che, pur non essendo proprietario, ha l'obbligo di conservazione o vigilanza sul bene, per fonte legale o convenzionale”(📁 **Cass. pen. n. 4032/2004 cit.**).

#### CAUSE E RESPONSABILITÀ

L'obbligo giuridico del proprietario di rimuovere il pericolo derivante dalla minacciante rovina di parti comuni di un edificio – la cui violazione integra il reato contravvenzionale di cui all'**art. 677 c.p.** – è del tutto indipendente dalla causa che ha determinato il pericolo, sicché è irrilevante l'origine del pericolo stesso e, tanto meno, la sua attribuibilità all'obbligato o la sua derivazione da caso fortuito o da forza maggiore, quale addirittura un terremoto; nel caso si tratti di condominio, in assenza dell'amministratore, l'amministrazione della cosa comune spetta a ciascuno e a tutti i condomini, secondo i principi che disciplinano la comunione (📁 **Cass. pen. 20 novembre 1996, n. 9866, Sez. I**).

Ne consegue che, **in via principale, è il proprietario a dover curare che i propri beni non si trasformino in fonti di pericolo per gli estranei. In via secondaria, destinatari dell'obbligo di conservazione o vigilanza dell'edificio o della costruzione, possono essere sia l'amministratore di condominio [18]** (tranne che per le parti di edificio di proprietà esclusiva [19] o quando l'assemblea gli abbia negato l'autorizzazione), sia l'usufruttuario, sia il titolare dei diritti di uso e abitazione, nei limiti delle rispettive competenze. In particolare l'amministratore è, infatti, titolare *ope legis* – salvo diverse disposizioni statutarie o regolamentari – non solo del dovere di erogazione delle spese attinenti alla manutenzione ordinaria e alla conservazione delle parti e servizi comuni dell'edificio, ai sensi dell'**art. 1130, n. 3 e n. 4 c.c.**, ma anche del potere di “ordinare lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere urgente” con l'obbligo di “riferirne nella prima assemblea dei condomini”, ai sensi dell'**art. 1135, comma 2 c.c.**; di talché deve riconoscersi in capo allo stesso l'obbligo giuridico di attivarsi senza indugio per la eliminazione delle situazioni potenzialmente idonee a cagionare la violazione della regola del *neminem laedere*” (Cass. pen. 8 gennaio 2003, n. 9027, Sez. I).

Necessita tuttavia precisare che la responsabilità dell'amministratore, per omissione di lavori, non può essere intesa in senso assoluto, in quanto va preliminarmente accertato se lo stesso poteva concretamente agire ed aveva i mezzi finanziari necessari per effettuare i lavori atti a scongiurare il pericolo.

**L'amministratore  
non può essere ritenuto  
responsabile  
in caso di mancata disponibilità  
di fondi e di mezzi necessari**

Ciò in relazione a un principio giurisprudenziale consolidato in base al quale “per la mancata formazione della volontà assembleare e l'omesso stanziamento dei fondi necessari a porre rimedio al degrado che da luogo al pericolo non può ipotizzarsi alcuna responsabilità dell'amministratore per non

avere attuato interventi che non era in suo materiale potere adottare e per la realizzazione dei quali non aveva, nella veste, le necessarie provviste, ricadendo in siffatta situazione la responsabilità in capo ai proprietari e a ciascun singolo condomino, indipendentemente dall'attribuibilità ai medesimi dell'origine della situazione di pericolo” (Cass. pen. 21 maggio 2009, n. 21401, Sez. I; Cass. pen. 2 maggio 2011, n. 16790, Sez. I; Cass. pen. 12 febbraio 2008, n. 6596, Sez. I; Cass. pen. 13 aprile 2001, n. 15759, Sez. I; Cass. pen. 19 febbraio 2001, n. 301, Sez. I).

**soglia di punibilità** Un'altra ipotesi in cui l'amministratore di condominio non può essere ritenuto penalmente responsabile del reato di cui all'art. 677 c.p. si realizza allorché intervenga sugli effetti anziché sulla causa della rovina, ovvero si eviti la specifica situazione di pericolo prevista dalla norma incriminatrice interdicendo - ove ciò sia possibile - l'accesso o il transito nelle zone pericolanti (Cass. pen. n. 21401/2009 cit.).

#### Esclusioni

Per concludere, 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 alternativemente 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 ulteriori e più gravi conseguenze [20].

Qualora, invece, l'esecuzione dei lavori sull'edificio pericolante o già rovinato sia stata imposta da un provvedimento della pubblica autorità, il reato di cui all'art. 677 c.p. assorbe la generica contravvenzione di “Inosservanza di provvedimenti” ex art. 650 c.p., con conseguente esclusione del concorso tra le due fattispecie contravvenzionali (Cass. pen. n. 4032/2004 cit., Sez. I; Cass. pen. 7 agosto 1996, n. 7764, Sez. I).  
**artt. 1130 e 1131 c.c.**

#### NORME DI RIFERIMENTO

ART. 42 C.P. - Responsabilità per dolo o per colpa o per delitto preterintenzionale. Responsabilità obiettiva

ART. 449 C.P. - Delitti colposi di danno

ART. 677 C.P. - Omissione di lavori in edifici o costruzioni che minacciano rovina

ART. 1130 C.C. - Attribuzioni dell'amministratore

ART. 1131 C.C. - Rappresentanza

ART. 1135 C.C. - Attribuzioni dell'assemblea dei condomini

## I REATI IN MATERIA TRIBUTARIA E PREVIDENZIALE

*L'amministratore potrebbe essere anche autore di alcuni delitti dolosi in materia tributaria o previdenziale, in caso di condomini caratterizzati dalla presenza di lavoratori dipendenti*

### Omessa dichiarazione

I reati esaminati sono quasi tutti caratterizzati da omissioni colpose. In particolare, **il condominio, qualora sia percettore di reddito** (es. locazione della dimora del portiere o di posti auto), **è tenuto alla presentazione della dichiarazione fiscale**, obbligo che è a carico dell'amministratore, ove nominato. In caso d'inadempienza potrebbe concretizzarsi il reato di "Omessa dichiarazione", per il quale l'**art. 5, D.Lgs. n. 74/2000** prevede che "È punito con la reclusione da uno a tre anni chiunque, al fine di evadere le imposte sui redditi o sul valore aggiunto, non presenta, essendovi obbligato, una delle dichiarazioni annuali relative a dette imposte, quando l'imposta evasa è superiore, con riferimento a taluna delle singole imposte a euro trentamila **[21]**."

Ai fini della disposizione prevista dal comma 1 non si considera omessa la dichiarazione presentata entro novanta giorni dalla scadenza del termine o non sottoscritta o non redatta su uno stampato conforme al modello prescritto."

**Trattasi di reato omissivo proprio**, in quanto il mancato esborso dell'imposta non costituisce un evento naturalistico, ma unicamente giuridico. **Il delitto di "omessa dichiarazione" ha, inoltre, natura di reato di danno.**

**Il bene giuridico tutelato è l'interesse all'integrale e tempestiva percezione dei tributi da parte dell'erario**, leso dalla mancata presentazione della dichiarazione e dal contestuale non versamento delle imposte dovute.

I soggetti attivi **[22]** sono coloro i quali, per legge, sono obbligati alla presentazione di taluna delle dichiarazioni annuali previste ai fini delle imposte sui redditi o dell'IVA.

**L'elemento soggettivo è il dolo specifico**, rappresentato dal fine di evadere le imposte o l'imposta sul valore aggiunto.

La condotta si concretizza nell'omissione della presentazione di una delle dichiarazioni annuali relative alle imposte sui redditi o sul valore aggiunto, entro il termine massimo di tolleranza di 90 gg. dalla scadenza di quello prescritto per la presentazione. Il reato *de qua*, pertanto, ha natura istantanea, si consuma alla scadenza dei 90 giorni successivi al suddetto termine e sussiste anche nel caso in cui la dichiarazione sia presentata oltre i 90 giorni di cui al secondo comma dell'**art. 5, D.Lgs. n. 74/2000** non rilevando tale condotta quale causa di esclusione della punibilità (📁 **Cass. pen. 10 giugno 2010, n. 22045, Sez. III**).

Un **elemento essenziale** per la sua configurabilità è, con riferimento a taluna delle singole imposte, **il superamento della soglia di punibilità** prevista attualmente in euro 30.000 d'imposta evasa (originariamente determinata in euro 77.468,53); ove quest'ultima sia inferiore si è in presenza di un illecito amministrativo.

Soglia di punibilità 📁

Secondo la S.C. **spetta esclusivamente al giudice penale l'individuazione del superamento o meno della soglia di punibilità** e in particolare, "il compito di procedere all'accertamento e alla determinazione dell'ammontare dell'imposta evasa, attraverso una verifica che può venire a sovrapporsi o anche a entrare in contraddizione con quella eventualmente effettuata dinanzi al giudice tributario" (📁 **Cass. pen. 6 febbraio 2009, n. 5490, Sez. III**).

Allo stesso modo il versamento spontaneo dell'imposta evasa, effettuato successivamente alla presentazione della dichiarazione dei redditi, non influisce né sulla determinazione dell'imposta né sul superamento della soglia di punibilità prevista per la configurabilità del reato di omessa dichiarazione (Cass. pen. 1° dicembre 2010, n. 656, Sez. III).

## Omesso versamento di ritenute certificate

L'amministratore di condominio, ove ne ricorrano i presupposti normativi, può rispondere del reato di omesso versamento di ritenute certificate *ex art. 10-bis D.Lgs. n. 74/2000*.

La norma punisce chiunque non versi, entro il termine previsto per la presentazione della dichiarazione annuale del sostituto d'imposta [23], le ritenute risultanti dalla certificazione rilasciata agli interessati, per un ammontare superiore a euro 50.000,00 per ciascun periodo di imposta.

Trattasi di un **reato proprio** che può essere commesso solo da chi riveste la funzione di sostituto di imposta; ipotesi che si realizza nel caso in cui il condominio corrisponde compensi in denaro sui quali sia tenuto a operare e versare le relative ritenute d'acconto, obbligo a cui dovrà provvedere l'amministratore di condominio, ove nominato, in quanto legale rappresentante. In particolare si fa riferimento ai redditi da lavoro dipendente (portieri, addetti alle pulizie ecc.), da lavoro autonomo (lo stesso l'amministratore del condominio) o altri professionisti (anche per prestazioni occasionali a favore del condominio) nonché alle prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi effettuate dalle imprese. **Il condominio, quale sostituto d'imposta, è tenuto a indicare, nella dichiarazione del mod. 770 dell'anno successivo, i dati dei percipienti, le ritenute operate e il loro relativo versamento.**

La condotta, omissiva, consiste nel mancato versamento, entro il termine previsto per la

presentazione della dichiarazione annuale del sostituto di imposta, delle ritenute risultanti dalla certificazione, qualora l'omesso versamento superi la soglia di euro 50.000,00 per periodo di imposta.

Il reato si consuma allo scadere del termine previsto per la presentazione della dichiarazione annuale del modello 770 (📁 **Cass. pen. 7 luglio 2010, n. 25875, Sez. III**). È punito, invece, con una sanzione amministrativa, il ritardo nel versamento delle ritenute, da effettuarsi entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui sono stati erogati i compensi, sempre però che non venga superato il termine per la dichiarazione annuale.

**L'elemento soggettivo è il dolo generico** (📁 **Cass. pen. n. 25875/2010 cit.**), ovvero la consapevolezza dell'omesso versamento nel termine della dichiarazione annuale, ed esso deve coinvolgere tutti gli elementi della fattispecie tipica. Il sostituto, pertanto, al momento di consumazione del reato, deve essere consapevole di aver certificato ritenute per oltre 50.000,00 euro, ma di averne omesso il versamento.

Gli omessi versamenti di ritenute certificate, per importi inferiori alla soglia prevista o comunque non risultanti dalle certificazioni rilasciate ai sostituiti, sono sanzionati solo in via amministrativa (artt. 13 e 14 D.Lgs. n. 471/1997).

La mancanza di liquidità da parte del sostituto non costituisce un'esimente, in quanto, da un punto di vista soggettivo, l'omesso versamento trova origine nel volontario inadempimento del dovere di accantonare immediatamente le somme ritenute.

**L'omissione consiste nel mancato versamento delle ritenute certificate superiori a euro 50.000,00 per periodo di imposta**

## Omesso versamento delle ritenute previdenziali e assistenziali

L'amministratore, quale datore di lavoro, è obbligato al versamento delle ritenute previdenziali e assistenziali dei lavoratori dipendenti, di eventuali lavoratori a progetto, nonché dei titolari di collaborazioni coordinate e continuative. L'omesso versamento può comportare la commissione del reato di cui all'art. 2, comma 1 D.L. n. 463/1983 (convertito nella legge 11 novembre 1983, n. 683), punito con la pena della reclusione fino a tre anni e la multa fino a euro 1032,91.

**Il reato si consuma nel momento in cui scade il termine utile concesso al datore di lavoro per il versamento**, termine attualmente fissato, dall'art. 2, comma 1 lett. b) D.Lgs. n. 422/1998, al giorno sedici del mese successivo a quello cui si riferiscono i contributi" (Cass. pen. 14 maggio 2009, n. 20251, Sez. III; Cass. pen. 17 marzo 2005, n. 10469, Sez. III). "Il datore di lavoro non è punibile se provvede al versamento entro il termine di tre mesi dalla contestazione o dalla notifica dell'avvenuto accertamento della violazione" (art. 2, comma 1-bis).

**Il reato de qua ha natura istantanea e può essere compiuto solo dal datore di lavoro.** La condotta si realizza nell'omesso versamento delle ritenute previdenziali e assistenziali che egli ha l'obbligo di detrarre dall'importo della retribuzione dei propri dipendenti e di versare all'INPS, quale sostituto del soggetto obbligato.

### Rapporti tra reati

**La norma è finalizzata a reprimere il più grave reato di appropriazione indebita, da parte del datore di lavoro, delle somme prelevate dalla retribuzione dei lavoratori dipendenti e non il**

**mancato versamento dei contributi.** In tal senso, le Sezioni Unite hanno affermato che "il reato di cui all'art. 2, legge 11 novembre 1983, n. 638 (omesso versamento delle ritenute previdenziali e assistenziali operate dal datore di lavoro sulle retribuzioni dei lavoratori dipendenti) non è configurabile in assenza del materiale esborso delle relative somme dovute al dipendente a titolo di retribuzione" (Cass. pen., Sez. Unite, 26 giugno 2003, n. 27641) [24].

**L'obbligo del versamento, secondo la giurisprudenza, sorge quando sussiste "la prova del materiale esborso, anche in nero, della retribuzione"** (Cass. pen. 25 settembre 2007, n. 38271, Sez. III). Il reato si configura "non soltanto nel caso dell'integrale pagamento delle retribuzioni dovute ai lavoratori dipendenti ma anche nel caso della corresponsione di acconti, anche se modesti, sulle retribuzioni medesime, in quanto ciò comporta il mancato versamento, quantomeno in percentuale, dei contributi sui predetti acconti" ( Cass. pen. 1° ottobre 2007, n. 35880, Sez. III). La Cassazione, inoltre, ha ritenuto che il delitto di omesso versamento delle ritenute previdenziali e assistenziali sia "configurabile anche nel caso in cui si accerti l'esistenza del successivo stato di insolvenza dell'imprenditore, in quanto è onere di quest'ultimo ripartire le risorse esistenti al momento di corrispondere le retribuzioni ai lavoratori dipendenti in modo da poter adempiere all'obbligo del versamento delle ritenute, anche se ciò possa riflettersi sull'integrale pagamento delle retribuzioni medesime" (Cass. pen. 17 ottobre 2007, n. 38269, Sez. III).

**L'elemento soggettivo del reato** non richiede il dolo specifico, bensì, esauendosi con la coscienza e volontà della omissione o della tardività del versamento delle ritenute, il dolo generico" (Cass. pen. 18 novembre 2009, n. 2354, Sez. III;  Cass. pen. 20 dicembre 2007, n. 47340, Sez. III).

Una notazione di rilievo, infine, assume la regolarizzazione e il versamento delle ritenute previdenziali e assistenziali previsto dall'art. 2, comma 1-bis D.L. n. 463/1983, alla luce della giurisprudenza, in base alla quale "una volta eseguite regolarmente la notifica al debitore del verbale di contestazione e la diffida ad adempiere nel termine di tre mesi, soltanto l'intero e tempestivo pagamento del debito contributivo consente di ottenere l'effetto estintivo del reato ..., essendo irrilevante il motivo dell'omesso pagamento" ( Cass. pen. 18 ottobre 2007, n. 38502, Sez. III).

## Omissione o falsità di registrazione o denuncia obbligatoria

L'art. 37, comma 1 legge n. 689/1981, come modificato dall'art. 116, comma 19 legge n. 388/2000 prevede che: *“Salvo che il fatto costituisca più grave reato, il datore di lavoro che, al fine di non versare in tutto o in parte contributi e premi previsti dalle leggi sulla previdenza e assistenza obbligatorie, omette una o più registrazioni o denunce obbligatorie, ovvero esegue una o più denunce obbligatorie in tutto o in parte non conformi al vero, è punito con la reclusione fino a due anni quando dal fatto deriva l'omesso versamento di contributi e premi previsti dalle leggi sulla previdenza e assistenza obbligatorie per un importo mensile non inferiore al maggiore importo fra euro 2582,28 mensili e il cinquanta per cento dei contributi complessivamente dovuti”*.

L'amministratore, in qualità di datore di lavoro, può commettere tale reato (sempre che ne sussistano i requisiti richiesti), che rientra nella categoria dei reati propri; **la condotta richiesta postula il non aver effettuato una o più registrazioni o denunce obbligatorie, ovvero l'aver eseguito una o più denunce obbligatorie in tutto o in parte non veritiere.**

È richiesto il **“dolo specifico** di non versare in tutto o in parte i contributi previdenziali o assistenziali” (📁 Cass. pen. 17 dicembre 2004, n. 48526, Sez. III) e, per la sua configurabilità, “non assumono alcun rilievo eventuali difficoltà di carattere finanziario” (Cass. pen. 26 agosto 2010, n. 32348, Sez. feriale).

Secondo la giurisprudenza, la condizione che dalle omesse registrazioni o denunce obbligatorie o dall'esecuzione di denunce false derivi un'evasione mensile non inferiore al maggiore importo fra euro 2582,28 mensili e il 50% dei contributi complessivi, “costituisce una condizione oggettiva di punibilità, atteso che inerisce a un limite quantitativo dell'evento” (Cass. pen. 1° aprile 2003, n. 15164, Sez. III).

Regolarizzazione 📁

Al fine, poi, di una generale attenuazione del precetto penale, in caso di regolarizzazione dell'inadempienza accertata, è prevista una causa di estinzione del reato. La finalità premiale, in tal caso, è singolarmente connessa, non alla desistenza dall'azione criminosa, ma all'effettivo pagamento del debito contributivo. Secondo la giurisprudenza, per l'estinzione del reato “è richiesto il versamento non solo dei contributi omessi, ma anche delle sanzioni civili e degli interessi moratori” (📁 Cass. pen. 12 maggio 2008, n. 19108, Sez. III; cfr. Cass. pen. 17 ottobre 2007, n. 38275, Sez. III).

Quanto ai rapporti con altri reati, è stato precisato che il delitto di “omessa registrazione o denuncia di dati obbligatori a fini previdenziali ... è materialmente e strutturalmente diversa dal reato di omesso versamento di ritenute previdenziali e assistenziali operate sulle retribuzioni dei lavoratori dipendenti, che non può pertanto ritenersi assorbito in tale ipotesi” (Cass. pen. 1° luglio 2004, n. 28705, Sez. III).

## Osservazioni conclusive

Le principali sentenze di condanna riguardano la responsabilità commissiva dell'amministratore di condominio (es. il reato di appropriazione indebita art. 646 c.p.), tendenza che va diversificandosi a seguito di recenti decisioni che pongono in luce anche la responsabilità omissiva dello stesso. Se si considera che l'amministratore di condominio, secondo la Suprema Corte, riveste il ruolo di “garante” del condominio per le parti comuni degli edifici, per la sicurezza dei condomini, dei dipendenti e dei terzi, appare consequenziale che il non attivarsi, per porre in essere tutte le iniziative e le cautele atte a impedire il verificarsi di fatti costituenti reato, rappresenta il presupposto per la responsabilità penale dello stesso. Soltanto l'assolvimento puntuale, tempestivo e corretto dei propri doveri, adempimenti ed obblighi previsti dalle leggi e dal mandato affidatogli nonché la necessaria e continua vigilanza sull'operato dei lavoratori dipendenti potranno consentirgli di dimostrare che, nei limiti dei poteri conferiti, ha fatto

tutto il possibile. Alla responsabilità omissiva per non aver esercitato i propri poteri impeditivi, si accompagna, poi, quella per un *non facere*. Tale responsabilità non richiede alcun accertamento sull'esistenza o meno di detti poteri in capo all'amministratore, ma si basa su un esplicito obbligo di legge, al quale si deve adempiere.

A giudizio di chi scrive, i rischi di responsabilità omissiva sono certamente maggiori rispetto a quelli di una responsabilità commissiva, atteso che l'amministratore è tenuto a rispettare norme che non hanno a oggetto meri aspetti patrimoniali tipici del condominio, ma i diritti del lavoratore, dello Stato e soprattutto l'incolumità e la vita delle persone.

### Note

[1] *Fiandaca, Musco, "Diritto penale", Parte generale, Bologna, 542.*

[2] *Per approfondimenti: Mantovani, "Diritto Penale", Parte generale, Padova; Fiandaca, Musco, op. cit.*

[3] *Mantovani, "L'obbligo di garanzia ricostruito alla luce dei principi di legalità, di solidarietà di libertà e di responsabilità personale", 342, Riv. proc. pen. it. 2001. Tale aspetto discriminerebbe l'obbligo di garanzia da quello di sorveglianza. Quest'ultimo, infatti, graverebbe su specifiche categorie di soggetti prive di poteri giuridici impeditivi incaricate di svolgere funzioni di mera vigilanza al solo fine di informare il titolare o il garante del bene tutelato circa eventuali fatti offensivi.*

[4] *Ex plurimis: Cass. pen. 15 febbraio 2009, n. 20515, Sez. II: "Il sindaco di società per azioni, anche individualmente nell'esercizio dei suoi poteri di controllo e vigilanza, ha il dovere di intervenire tutte le volte in cui gli amministratori della società (facendo od omettendo) violino la legge generale e in particolare la legge penale. Ne consegue che nel caso in cui un sindaco abbia conoscenza di attività distrattive poste in essere da amministratori, egli ha il dovere di intervenire per impedirne la realizzazione e, in mancanza, deve essere ritenuto responsabile a titolo di concorso nel delitto di bancarotta fraudolenta per distrazione eventualmente commesso."*

[5] *Mantovani, L'obbligo di garanzia ricostruito alla luce dei principi di legalità, di solidarietà di libertà e di responsabilità personale, 340, op. cit. Sul punto, come da taluno evidenziato, non v'è dubbio, che "non ogni obbligo extrapenale di attivarsi è automaticamente suscettivo di convertirsi in un obbligo di impedire l'evento (rectius: obbligo di garanzia) rilevante ai sensi di una fattispecie omissiva impropria." Fiandaca, Musco, "Diritto penale", Parte Generale. Bologna 2007, 598. Ma, d'altra parte, le concezioni sostanzialistico-funzionali che propongono di integrare, (Sgubbi, "Responsabilità penale per omesso impedimento dell'evento", Padova 1975; Fiandaca, "Il reato commissivo mediante omissione", Arch. pen. 1979, 240) o sostituire (Giunta, "La posizione di garanzia nel contesto della fattispecie omissiva impropria", Dir. pen. proc. 1999, 620) i criteri giuridico-formali con criteri materiali connessi alla funzione che il sistema riconosce alla responsabilità per omesso impedimento dell'evento nel caso concreto, lasciano residuare forti dubbi di compatibilità con il principio di legalità-riserva di legge-determinatezza. Mantovani, "L'obbligo di garanzia", 339. Mentre la concezione eclettica che rappresenta una sintesi delle teorie formale e sostanziale cumula "in qualche misura certe genericità della vecchia concezione formalistica e le incertezze del criterio sostanzialistico" Mantovani, "L'obbligo di garanzia", 340.*

[6] *In proposito, giova ricordare che parte della dottrina ha precisato in merito all'ambito applicativo della clausola di equivalenza ex art. 40 cpv c.p. che questa può operare soltanto con riferimento ai reati cosiddetti materiali, ossia forniti di evento in senso naturalistico. Ciò sarebbe desumibile dalla collocazione del reato omissivo nell'art. 40 c.p., rubricato per l'appunto "rapporto di causalità". Tale connessione sembra denotare che il campo di azione della fattispecie considerata sia limitato ai casi in cui affiora il problema del nesso causale tra condotta ed evento lesivo. Tuttavia, secondo un'opinione dottrinale e giurisprudenziale abbastanza*

pacifica, per evento ex art. 40 cpv deve – nell'ambito della partecipazione delittuosa – intendersi il reato oggetto di volontà comune materialmente posto in essere da taluno dei compartecipi e “non impedito” da chi, fra questi ultimi, aveva l'obbligo di impedirlo. (...) Nel porre questa equivalenza evento-reato non impedito, per lo più si ritiene però che non operi il limite dell'applicabilità dell'art. 40 cpv ai soli “reati causali puri”: cioè si ammette che il titolare dell'obbligo di impedire l'evento (reato) possa partecipare mediante commissione di qualsiasi illecito penale, a prescindere dalla presenza o no nella relativa fattispecie di evento in senso naturalistico”. Grasso, “Il reato omissivo improprio”, 141; Fiandaca, Musco, op. cit., 552

[7] Fiandaca, Musco, “Diritto penale”, Parte speciale, Bologna, 19.

[8] In tal senso, autorevole dottrina: Pulitanò, “Igiene e sicurezza del Lavoro (Tutela Penale)”, Dig. disc. priv., Torino 2000.

[9] In passato, la circolare 5 marzo 1998 n. 30, nel chiarire i contenuti del D.Lgs. n. 626/1994, aveva incluso i suddetti soggetti nella categoria tutelata dei “lavoratori con rapporto contrattuale privato di portierato”.

[10] Allegato X al D.Lgs. n. 81/2008: “I lavori di costruzione, manutenzione, riparazione, demolizione, conservazione, risanamento, ristrutturazione o equipaggiamento, la trasformazione, il rinnovamento o lo smantellamento di opere fisse, permanenti o temporanee, in muratura, in cemento armato, in metallo, in legno o in altri materiali, comprese le parti strutturali delle linee elettriche e le parti strutturali degli impianti elettrici, le opere stradali, ferroviarie, idrauliche, marittime, idroelettriche e, solo per la parte che comporta lavori edili o di ingegneria civile, le opere di bonifica, di sistemazione forestale e di sterro. 2. Sono, inoltre, lavori di costruzione edile o di ingegneria civile gli scavi, e il montaggio e lo smontaggio di elementi prefabbricati utilizzati per la realizzazione di lavori edili o di ingegneria civile.”

[11] Si ha imprudenza quando si viola una regola cautelare di non tenere una certa condotta o di tenerla con modalità diverse. Si ha negligenza quando si viola una regola di condotta che richiede un'attività positiva. Si ha imperizia in relazione ad attività che chiedono cognizioni tecniche, pertanto si tratta di forma di imprudenza o negligenza qualificate.

[12] Nella nozione di “leggi” rientrano sia le fonti normative ordinarie in senso stretto, sia gli atti e i provvedimenti governativi a questa formalmente equiparati. I “regolamenti” sono gli atti amministrativi di carattere normativo. Gli “ordini”, invece, sono prescrizioni più specifiche, in quanto rivolte a determinati destinatari, ovvero ad una ristretta cerchia di soggetti. La categoria delle “discipline” fa riferimento a quelle norme emanate da soggetti muniti di poteri autoritativi, sia pubblici che privati, dirette a regolamentare l'esercizio di un'attività in un contesto specifico.

[13] In tal senso: Marinucci, Dolcini, “Manuale di diritto penale”, Parte Generale, 276; Fiandaca, Musco, Diritto penale, Parte generale, op. cit., 490.

[14] Ex plurimis: Cass. pen. 22 maggio 2008, n. 25648. “In tema di delitti colposi, l'essenza della condotta colposa va ravvisata nell'oggettivo contrasto tra la condotta concretamente tenuta dal soggetto agente e quella prescritta dall'ordinamento, sempre che risulti la prevedibilità dell'evento, ovvero la possibilità di riconoscere il pericolo che ad una data condotta potesse conseguire la realizzazione di un fatto; per ascrivere a titolo di colpa l'evento cagionato al soggetto attivo è, inoltre, necessario accertare l'evitabilità dell'evento, ovvero che il prescritto comportamento alternativo corretto fosse in concreto idoneo ad evitare l'evento dannoso.”.

[15] Ex plurimis: “In tema di reati colposi, ai fini del giudizio di prevedibilità deve aversi riguardo alla idoneità della condotta a dar vita ad una situazione di danno, non anche alla specifica rappresentazione “ex ante” in capo all'agente dell'evento dannoso concretamente realizzatosi” (Cass. pen. 25 febbraio 2009, n. 21513; cfr. Cass. pen. 22 novembre 2007, n. 5117; Cass. pen. 6 marzo 1997, n. 2147).

[16] Sul punto si vedano Fiandaca, Musco, “Diritto Penale”, Parte generale, op. cit., 484 ss.

[17] Fiandaca, Musco, “Diritto penale”, Parte speciale, Bologna, 18 ss.

[18] L'amministratore di condominio, quale legale rappresentante dei condomini, è tenuto, in virtù dei poteri conferitigli dalla legge (art. 1130, primo comma n. 4, c.c.) a porre in essere gli atti conservativi dello stabile.

[19] *Invece, la responsabilità del singolo condomino per la contravvenzione dell'art. 677 c.p. può essere affermata quando il pericolo di rovina si sia verificato nella parte di edificio della quale il condomino è proprietario esclusivo, e non nelle parti comuni.*

[20] *Tortorici, Le opere indifferibili nel condominio, in Immobili e proprietà, 2008, 563.*

[21] *Comma così modificato dall'art. 2, comma 36-vicies semel, lett. f), D.L. 13 agosto 2011, n. 138, convertito, con modificazioni, dalla legge 14 settembre 2011, n. 148; per l'applicazione di tale disposizione, vedi comma 36-vicies bis del predetto art. 2, D.L. n. 138/2011.*

[22] *Sebbene il pronome indefinito chiunque, quale incipit della norma) è configurato quale norma penale in bianco, rinviando alla normativa tributaria per chiarire chi è soggetto a detto obbligo.*

[23] *Con il termine di sostituto d'imposta si indica quella persona fisica o giuridica che la legge tributaria sostituisce completamente al soggetto passivo d'imposta nei rapporti con l'amministrazione finanziaria. Il sostituto è debitore del sostituto e ciò gli consente di rivalersi su quest'ultimo operando una ritenuta alla fonte, attraverso la decurtazione della somma a lui dovuta. Tale rivalsa è obbligatoria.*

[24] *In precedenza, in senso opposto: Cass. pen. 29 dicembre 1994, n. 12949, Sez. III; Cass. pen. 4 novembre 1997, n. 3281, Sez. III; Cass. pen. 16 febbraio 1998, n. 1883, Sez. III; Cass. pen. 5 ottobre 1998, n. 10450, Sez. III; Cass. pen. 18 dicembre 1998, n. 2469 Sez. III; Cass. pen. 17 febbraio 1999, n. 3621, Sez. III; Cass. pen. 20 ottobre 1999, n. 11962, Sez. III; Cass. pen. 6 giugno 2002, n. 21920, Sez. III.*

## DOCUMENTAZIONE

**Sentenze  
integrali**



**Rassegna  
di massime**



**Schede  
normative**



Legittimità **Cass. civ. 21 settembre 2011, n. 19210, Sez. II****CONDOMINIO – ASSEMBLEA**

**Svolgimento del processo.** Con sentenza depositata il 29 aprile 2002, il Tribunale di Roma ha rigettato l'impugnazione della delibera adottata dall'assemblea del condominio di ... – di approvazione del bilancio consuntivo di lavori effettuati e del relativo piano di riparto – proposta dal condomino Te.Br., il quale aveva lamentato di non avere avuto la possibilità di visionare la documentazione relativa, non avendo l'amministratore provveduto a mostrargliela nonostante la sua esplicita richiesta prima dell'assemblea.

Il Tribunale ha rilevato che "la lamentata inibita visione dei documenti di spesa, in una sola occasione anteriore alla riunione assembleare, non potrebbe comunque inficiare la validità della delibera assembleare di approvazione del bilancio consuntivo, venendo in questione solo una presunta inadempienza dell'amministratore e non potendosi, invece, configurare una radicale impossibilità di accedere ai documenti inerenti alla gestione del condominio".

L'appello proposto dal Te.Br. è stato accolto dalla Corte d'appello di Roma, con sentenza 22 dicembre 2004.

La Corte capitolina ha ritenuto che non fosse necessario disporre l'integrazione istruttoria richiesta dall'appellante, in quanto "la circostanza della mancata esibizione e del mancato rilascio di copie, dopo una iniziale contestazione in primo grado, è stata poi sostanzialmente ammessa tanto che il primo giudice ha fondato la sua motivazione, oggi censurata, proprio su tale assunto".

Nel merito, richiamato il principio affermato dalla sentenza di legittimità n. 8460/1998, secondo cui ogni proprietario ha facoltà di ottenere dall'amministratore del condominio l'esibizione dei documenti contabili in qualsiasi tempo e senza l'onere di specificare le ragioni della richiesta finalizzata a prendere visione o a estrarre copia dei documenti, la Corte territoriale ha ritenuto che tale facoltà non sia fine a se stessa, essendo invece finalizzata a rendere possibile un controllo non solo formale sull'attività dell'amministratore, e che quindi il suo disconoscimento, finendo per paralizzare tale possibilità di controllo, influisce negativamente sulla legittimità di una deliberazione presa dall'assemblea senza che il condomino che ne abbia fatto richiesta sia stato posto in condizione di esaminare i documenti contabili sui quali l'assemblea è chiamata a deliberare e di far valere i propri rilievi innanzi all'assemblea medesima.

Nel caso di specie, ha osservato la Corte, esisteva più di un motivo di doglianza da rappresentare all'assemblea, essendo i lavori stati eseguiti da ditta diversa da quella indicata dall'assemblea e avendo gli stessi comportato un costo sensibilmente superiore a quello preventivato. La illegittimità della delibera, poi, non poteva ritenersi esclusa per il fatto che l'assemblea avesse approvato il consuntivo, atteso che non è possibile sapere come la medesima assemblea si sarebbe orientata se il condomino che ne aveva fatto richiesta avesse potuto accedere alla documentazione richiesta e che, proprio per non avere avuto detta

possibilità, si è determinato a non partecipare all'assemblea nella quale la delibera impugnata è stata adottata.

Per la cassazione di questa sentenza, il condominio ha proposto ricorso sulla base di quattro motivi; ha resistito, con controricorso, l'intimato, il quale ha altresì proposto ricorso incidentale.

All'udienza del 13 gennaio 2011, la Corte, rilevato che l'amministratore del condominio aveva proposto ricorso senza la delega dell'assemblea condominiale, ha concesso termine di novanta giorni al condominio ricorrente per la produzione della suddetta autorizzazione, e ha rinviato la causa a nuovo ruolo.

Il condominio ricorrente ha depositato l'autorizzazione dell'assemblea condominiale.

La trattazione dei ricorsi è quindi stata fissata per l'udienza pubblica del 16 giugno 2011, in vista della quale il ricorrente incidentale ha depositato memoria.

**Motivi della decisione.** Deve preliminarmente essere disposta la riunione del ricorso principale e di quello incidentale, in quanto rivolti avverso la medesima sentenza (art. 335 c.p.c.).

Con il primo motivo, il condominio ricorrente deduce violazione degli artt. 113 e 2697 c.c., dolendosi del fatto che la Corte d'appello abbia ritenuto non contestata la circostanza dell'avvenuto rifiuto, da parte dell'amministratore, di esibire al condomino richiedente la (e di consegnargli copia della) documentazione necessaria per esaminare la questione sulla quale l'assemblea avrebbe dovuto deliberare. Il condominio sostiene di aver contestato quanto affermato dall'attore sin dal primo atto di costituzione e di avere ribadito tale contestazione in sede di comparsa conclusionale. Del resto, non può neanche attribuirsi alla sentenza di primo grado il significato a essa dato dalla Corte d'appello, atteso che il Tribunale si era espresso nei seguenti termini: "Il giudice rileva, in primo luogo, che la lamentata inibita visione dei documenti di spesa, in una sola occasione anteriore alla riunione assembleare, non potrebbe

comunque inficiare la validità della delibera assembleare di approvazione del bilancio consuntivo, venendo in questione solo una presunta inadempienza dell'amministratore e non potendosi, invece, configurare una radicale impossibilità di accedere ai documenti inerenti alla gestione del condominio".

E che la contestazione fosse stata fatta, è circostanza della quale lo stesso condomino si è reso conto, al punto da continuare anche in appello a insistere per l'ammissione della richiesta prova testimoniale a sostegno del proprio assunto.

In sostanza, la Corte d'appello avrebbe ommesso di motivare il proprio convincimento. Il condominio precisa altresì di avere proposto domanda di revocazione della sentenza impugnata alla medesima Corte d'appello che l'ha pronunciata.

Con il secondo motivo, il condominio denuncia vizio di motivazione e violazione degli artt. 84 e 113 c.p.c., artt. 2730, 2731 e 2733 c.c.

Ove la Corte d'appello avesse ritenuto mancante la contestazione circa la denunciata mancata esibizione della documentazione e il mancato rilascio delle copie, desumendo tale circostanza da uno scritto difensivo (e ciò deve ritenersi sia avvenuto giacché nel caso di specie non è stata effettuata alcuna istruttoria), risulterebbero violate le citate disposizioni, in quanto la Corte d'appello avrebbe attribuito efficacia dispositiva a un atto del difensore, in violazione del principio per cui detti atti sono privi di efficacia confessoria, potendo al più costituire elementi di libero convincimento da parte del giudice. Ma, sul punto, la sentenza impugnata è del tutto carente di motivazione.

Con il terzo motivo, il condominio ricorrente deduce violazione dell'art. 1175 c.c., dolendosi del fatto che la Corte d'appello, sul presupposto dell'esistenza di un rapporto di mandato tra i singoli condomini e l'amministratore, non abbia tuttavia rilevato che il potere di controllo del mandante è esercitabile sempre che lo stesso non si risolva in un intralcio all'amministrazione e sempre che lo stesso non sia

contrario al principio della correttezza. In particolare, la Corte territoriale non avrebbe considerato che la richiesta di esibizione dei documenti era stata rivolta all'amministratore solo poche ore prima dello svolgimento dell'assemblea, pur dando atto che tale dato era pacifico e non contestato tra le parti.

Con il quarto motivo, il condominio lamenta violazione dell'art. 113 c.p.c. e dell'art. 1130 c.c., giacché la Corte, disattendendo quanto affermato dal Tribunale, ha ritenuto che l'episodico inadempimento dell'amministratore a un onere su di lui gravante, in quanto mandatario del condominio, avesse effetto invalidante sulla deliberazione assunta dall'assemblea. Il primo motivo di ricorso è infondato.

La Corte d'appello, lungi dal provvedere a un autonomo accertamento in ordine alla sussistenza o no della prova dell'assunto dell'appellante, secondo cui l'amministratore del condominio non aveva consentito l'accesso alla documentazione contabile necessaria per l'esame delle questioni poste all'ordine del giorno dell'assemblea condominiale, si è limitata a interpretare la sentenza del giudice di primo grado, ritenendo che quest'ultimo avesse fondato la propria motivazione sull'assunto che la circostanza della mancata esibizione della documentazione e del mancato rilascio di copie, dopo una iniziale contestazione del condominio, fosse poi stata sostanzialmente ammessa.

Appare dunque evidente come le censure del condominio ricorrente, dedotte come vizio di motivazione sull'accertamento della indicata circostanza, non colgano nel segno; così come priva di rilievo è la censura di violazione dell'art. 2697 c.c., atteso che nessuna valutazione del materiale istruttorio la Corte territoriale ha compiuto, essendosi essa limitata a interpretare la sentenza di primo grado, senza che su tale interpretazione il condominio ricorrente abbia svolto puntuali e pertinenti censure.

È infondato altresì il secondo motivo, atteso che nessuna applicazione la Corte d'appello ha fatto delle norme sulla confessione, né può ritenersi che abbia

valutato il contenuto degli scritti difensivi del condominio, per inferirne l'avvenuta ammissione della circostanza rilevante ai fini della soluzione del controversia.

Anche il terzo motivo è infondato.

La Corte d'appello ha fatto applicazione del principio affermato dalla giurisprudenza di questa Corte, secondo cui "in tema di comunione dei diritti reali, ciascun comproprietario ha la facoltà (di richiedere e) di ottenere dall'amministratore del condominio l'esibizione dei documenti contabili in qualsiasi tempo (e non soltanto in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea) e senza l'onere di specificare le ragioni della richiesta (finalizzata a prendere visione o estrarre copia dai documenti), purché l'esercizio di tale facoltà non risulti di ostacolo all'attività di amministrazione, non sia contraria ai principi di correttezza, e non si risolva in un onere economico per il condominio (dovendo i costi relativi alle operazioni compiute gravare esclusivamente sui condomini richiedenti)" *cf.* Cass. n. 8460/1998; Cass. n. 15159/2001.

La Corte d'appello ha quindi ritenuto, con accertamento in fatto, incensurabile in sede di legittimità (e del resto non puntualmente censurato dal condominio ricorrente con il motivo in esame), che la richiesta del condomino attuale resistente fosse finalizzata a una consapevole e documentata partecipazione all'assemblea condominiale che avrebbe dovuto approvare il bilancio consuntivo dei lavori di manutenzione straordinaria e il piano di riparto delle spese. Siffatta valutazione, peraltro, presuppone quella, implicitamente effettuata dal giudice di appello, che la richiesta fosse stata formulata in modo congruo rispetto all'orario previsto per l'assemblea e con tempi coerenti rispetto alla comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea stessa, e non incompatibili con le esigenze di organizzazione e con la disponibilità di tempo dell'amministratore

Del resto lo stesso condominio ricorrente, nel

sottolineare l'esigenza che anche la richiesta del condomino di visionare la documentazione contabile necessaria a una consapevole partecipazione all'assemblea condominiale venga assicurata nel rispetto dei criteri di buona fede e di correttezza, non ha tuttavia evidenziato come, nel caso di specie, tali canoni non siano stati osservati dal resistente. Anzi, lo stesso condominio riconosce che la richiesta è stata effettuata "poche ore" prima dell'inizio dell'assemblea – con ciò concordando con la deduzione sul punto del resistente – e non illustra le ragioni per le quali una richiesta effettuata ore prima dell'assemblea non possa ritenersi rispondente agli indicati criteri e crei ostacolo all'attività dell'amministratore.

In proposito, appare opportuno rilevare che il condomino ha senz'altro il diritto di accedere alla documentazione contabile in vista della consapevole partecipazione all'assemblea condominiale e che a tale diritto corrisponde l'onere dell'amministratore di predisporre un'organizzazione, sia pur minima, che consenta la possibilità di esercizio di tale diritto e della esistenza della quale i condomini siano informati.

Con il che, deve ritenersi che a fronte della richiesta del condomino di accedere alla documentazione contabile per gli indicati fini di partecipazione consapevole a un'assemblea che su quei documenti debba esprimersi, l'onere della prova della inesigibilità

della richiesta e della sua non compatibilità con le modalità previamente comunicate incombe sull'amministratore e, quindi, in sede di impugnazione della delibera assembleare, al condominio, ove intenda resistere all'azione del condomino dissenziente.

Nel caso di specie, dunque, non essendo neanche stata allegata la non riconducibilità della richiesta del condomino alle modalità organizzative prescelte dall'amministratore del condominio per consentire ai condomini che siano a ciò interessati di prendere visione della documentazione contabile, il motivo di ricorso in esame deve essere rigettato.

Inammissibile è, infine, il quarto motivo di ricorso, atteso che lo stesso si sviluppa in una articolata ricognizione sulle posizioni della dottrina circa la individuazione della natura giuridica del rapporto che lega l'amministratore al condominio, ma non si riferisce ad alcuna specifica statuizione o argomentazione decisiva della sentenza impugnata.

In conclusione, il ricorso deve essere rigettato, con conseguente assorbimento del ricorso incidentale.

In applicazione del principio della soccombenza, il condominio ricorrente deve essere condannato al pagamento delle spese del giudizio di legittimità, liquidate come da dispositivo.

*(Omissis)*

**Cass. civ. 25 luglio 2011, N. 16230, Sez. II**

**CONDOMINIO – AMMINISTRATORE**

**Svolgimento del processo.** Il condominio di via ... agiva il 12 gennaio 1989 contro Re.Ca., costruttore nel 1981 del fabbricato, lamentando che il convenuto non aveva ultimato alcune opere e che nel 1987 aveva realizzato un ampio magazzino al piano seminterrato, appropriandosi di un'area condominiale. Chiedeva il ripristino dello stato dei luoghi, l'eliminazione dei difetti e l'esecuzione delle opere non concluse o la condanna al pagamento del costo equivalente.

La domanda veniva respinta dal Tribunale di Roma, dopo aver disposto integrazione del contraddittorio con Fl.Ma., acquirente del locale seminterrato e dopo che, il 13 febbraio 1957, si era costituita la eredità giacente di Re.Ca., in persona del curatore.

La Corte d'appello della capitale, con sentenza 9 marzo 2005, respingeva il gravame interposto dal condominio. Rilevava:

- a. che l'amministratore di condominio era privo di mandato, non validamente attribuito con le ratifiche di cui a successive delibere assembleari;
- b. che non erano ammissibili domande nuove;
- c. che la domanda di risarcimento danni non era stata proposta; che ineccepibilmente in primo grado la domanda di ripristino dello stato dei luoghi era stata respinta nei confronti del Re.Ca. per carenza di legittimazione passiva, non essendo egli proprietario del bene da demolire;
- d. che, del pari, l'ordine di demolizione non avrebbe potuto essere impartito all'acquirente, il quale non poteva essere condannato a ripristinare uno stato dei luoghi alterato a sua insaputa.

Quanto al secondo motivo di impugnazione, la Corte d'appello concludeva che si verteva in ipotesi di inadempimento contrattuale, che doveva essere fatta valere dai singoli condomini e non dal condominio. Aggiungeva che vi era totale difetto di prova dei vizi e

delle carenze lamentati.

Il condominio ha proposto ricorso per cassazione, notificato il 20 settembre 2005, separatamente resistito con controricorso dall'eredità giacente di Re.Ca. e dal Fl.Ma.

È stata depositata memoria di parte Re.Ca.

**Motivi della decisione. 2.** Per contestare che l'amministratore fosse privo di potere di rappresentanza, il condominio ricorrente denuncia, con il primo motivo, falsa applicazione dell'art. 1131 c.c. e con il quinto motivo "errata applicazione dell'art. 1667 c.c."

Sostiene in primo luogo che l'amministratore avesse agito a tutela delle parti condominiali e quindi nell'ambito delle proprie specifiche attribuzioni. In secondo luogo afferma che nell'assemblea del 26 giugno 1984 i condomini avevano dato specifico mandato e che nella successiva assemblea del 16 ottobre 2007 vi era stata conferma del mandato.

La tesi è infondata.

Le questioni poste con l'azione giudiziaria intrapresa dall'amministratore concernevano la costruzione di un locale seminterrato ritenuta illegittima da parte attrice, perché avrebbe interessato abusivamente parti condominiali.

Occorre aver riguardo al combinato disposto degli artt. 1130 e 1131 c.c. La prima norma, al punto 4 – che viene in rilievo con il ricorso – fa obbligo all'amministratore di: "compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio". Nei limiti di questa attribuzione, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi. Secondo l'interpretazione di questa Corte, il legislatore ha inteso riferirsi ai soli atti materiali (riparazioni di muri

portanti, di tetti e lastrici) e giudiziali (azioni contro comportamenti illeciti posti in essere da terzi) necessari per la salvaguardia dell'integrità dell'immobile (Cass. n. 8233/2007), cioè ad atti meramente conservativi.

Resta esclusa la possibilità di esperimento di azioni reali contro i singoli condomini o contro terzi dirette a ottenere statuizioni relative alla titolarità o al contenuto di diritti su cose e parti dell'edificio (Cass. n. 3044/2009; Cass. n. 5147/2003).

Orbene, dalla sentenza impugnata emerge che nel caso di specie la domanda di maggior rilievo riguardava la costruzione di un ampio locale magazzino, che aveva però comportato che il convenuto Re.Ca. si era asseritamente impadronito di un'area condominiale. Il ricorso spiega che "la costruzione del tetto di copertura" del locale ricavato nel seminterrato tagliava parte del giardino sovrastante, che circonda il fabbricato, privando i condomini di una porzione di spazio condominiale.

Il controricorso Re.Ca. nega che vi sia questione di semplice conservazione di diritti condominiali, ma la sentenza sembra aver considerato che è stata proposta un'azione di "ripristino dei luoghi", sull'assunto che era condominiale l'area cortiva di cui il convenuto si era impossessato, avendo fatto sorgere in essa il tetto del seminterrato di nuova costruzione.

Se così è, il giudice di merito è incorso nel denunciato vizio di falsa applicazione di legge, avendo errato nel non sussumere la fattispecie nel disposto dell'art. 1130, n. 4. Il condominio ha, infatti, agito per difendere il mantenimento dell'integrità materiale dell'area a giardino, di pertinenza del fabbricato, area stravolta dalla nuova costruzione.

Per proporre tale azione, definita "di ripristino" e quindi non di accertamento dei diritti dominicali, non era necessario mandato di tutti i condomini, potendo l'amministratore agire ex art. 1130, n. 4 c.c. e art. 1131 c.c. (v. da ultimo Cass. civ., Sez. Unite, n. 18331/2011.). La necessità di un nuovo esame sotto questo profilo comporta l'assorbimento del quinto motivo di ricorso,

che dipende da quanto oggetto del primo.

Vi si contesta ancora una volta la carenza di poteri dell'amministratore, affermata in sentenza sul presupposto che sarebbe stata lamentata la esistenza di inadempienze contrattuali ricadenti sui singoli condomini. Il ricorso evidenzia in questo motivo che l'amministratore aveva invece agito a difesa dell'area condominiale di cui si è detto prima, chiedendo il risarcimento del danno arrecato dal convenuto "per avere costruito sopra un terreno non più in propria disponibilità", in quanto posto a servizio della "progettata costruzione" e destinato a giardino.

3. Merita invece il rigetto la seconda censura, con la quale si lamenta errata applicazione dell'art. 345 c.p.c., per avere il giudice di merito ritenuto inammissibile, in quanto nuova, la domanda di risarcimento dei danni materiali e morali.

Il motivo di ricorso presenta profili di inammissibilità perché privo di necessaria specificità, in quanto non consente di comprendere con chiarezza a cosa si riferisca, se cioè ai danni da alterazione del cortile condominiale o ai danni da mancata esecuzione delle opere private o condominiali.

Parte ricorrente sostiene:

- a. che la domanda era già stata proposta in citazione al punto 3;
- b. che non vi sarebbe stata *mutatio libelli* vietata, perché la domanda di risarcimento danni costituirebbe soltanto un adeguamento del *petitum*, senza alcun mutamento dei fatti costitutivi.

La doglianza, pur esposta in riferimento all'art. 360, n. 3 c.p.c. denuncia un vizio in procedendo (art. 360 n. 4) e consente l'esame degli atti processuali. Dall'atto di citazione del 1988 si apprende che al punto 3 era stato chiesto il risarcimento dei danni "moralì subiti dai condomini a causa di tali inadempienze". Ciò comporta che era nuova e inammissibile, salva la accettazione del contraddittorio, che non è stata allegata, la domanda volta al risarcimento dei danni materiali.

L'asserito "adeguamento" della domanda non risulta né dalle conclusioni assunte nell'atto di citazione di appello

– il quale ha fatto rinvio alle conclusioni di citazione con la sola modifica attinente l'eredità giacente del Re.Ca. – né dalla epigrafe della sentenza d'appello.

Ai danni materiali cui ora si riferisce il ricorso fa dunque cenno solo un inciso della sentenza di primo grado, evidentemente errato per sovrabbondanza, perché si riferisce alle domande di citazione, le quali genericamente fanno riferimento, nel domandare il solo danno morale, alle inadempienze del costruttore.

**4.** Da accogliere è il terzo motivo di ricorso, che lamenta che la Corte d'appello abbia confermato la carenza di legittimazione passiva tanto dell'eredità giacente di Re.Ca., quanto del nuovo proprietario del manufatto oggetto di denuncia, Fl.Ma. La sentenza ha ritenuto che la domanda non poteva essere proposta contro Re.Ca., perché non più proprietario dei locali e quindi impossibilitato a procedere all'eventuale demolizione per il ripristino dei luoghi. Ha aggiunto che il compratore non poteva essere neppure destinatario dell'eventuale ordine di *facere* in quanto acquirente di buona fede, che non aveva contribuito a eseguire le opere controverse.

Tali enunciati sono palesemente errati. Essi prendono verosimilmente le mosse dalla normativa in tema di violazione delle norme di edilizia (art. 872 c.c.), che concede al proprietario del fondo vicino, che dalla violazione della disciplina, lamenti un danno, oltre l'azione risarcitoria aquiliana di natura obbligatoria, quella ripristinatoria di natura reale. Quest'ultima azione, volta all'eliminazione fisica dell'abuso, deve essere proposta necessariamente nei confronti del proprietario della costruzione illegittima anche se materialmente realizzata da altri, potendo egli soltanto essere destinatario dell'ordine di demolizione che il ripristino delle distanze legali tende ad attuare (Cass. n. 13072/1995). L'azione risarcitoria diretta, invece, alla tutela non del diritto dominicale fondiario, ma dell'integrità anche economica del suo oggetto, può essere esercitata anche nei confronti dell'autore materiale dell'edificazione illegittima, al fine di ottenere la condanna al ristoro del danno per gli

effetti economicamente pregiudizievoli dell'illecito aquiliano (Cass. n. 5520/1998).

Nel caso di domanda di rimessione in pristino di bene sottratto da un condomino al condominio, il proprietario autore di abusiva apprensione di cosa altrui è legittimato passivo rispetto all'azione di ripristino intrapresa dal soggetto leso. Non cessa di esserlo per il fatto di aver alienato il bene mediante la costruzione del quale ha perpetrato l'illecito, restando comunque legittimato rispetto alla connessa azione risarcitoria contro di lui intrapresa.

Si ricordi che nel caso di successione a titolo particolare tra vivi nel diritto controverso, la sentenza pronunciata contro l'alienante, anche ove la stessa sentenza contenga un comando di adeguare lo stato di fatto alla situazione giuridica accertata, attraverso la imposizione di obblighi di fare è efficace nei confronti dell'avente causa quale titolo esecutivo, nei limiti dell'accertamento in essa contenuto (Cass. n. 601/2003).

Nella specie, l'avvenuta integrazione del contraddittorio disposta *iussu iudicis* sin dalla fase istruttoria del giudizio di primo grado ha opportunamente consentito di dirigere l'azione sia contro l'autore dell'asserito illecito, sia verso il futuro destinatario dell'obbligo di ripristino, entrambi da ritenere passivamente legittimati.

A quest'ultimo non giova, nei confronti dell'attore, titolare di un diritto pozione, la eventuale ignoranza dell'abusività della costruzione, potendosi solo dolere della eventuale evizione, nei confronti del suo dante causa.

**5.** Il quarto motivo, che al di là della non chiara rubrica (violazione dell'art. 115 c.p.c. e dell'art. 163, n. 5) lamenta un vizio di motivazione, concerne la asserita mancanza di prova con riguardo ai danni lamentati da parte ricorrente e che avrebbe dovuto condurre a quantificazione in via equitativa. Il motivo difetta di specificità e precisione, perché allude a risultanze della CTU quanto ai "vizi lamentati", ma poi si sofferma soprattutto su profili riguardanti la costruzione dell'opera, abusiva (il termine va inteso ovviamente non con riguardo ai profili amministrativi, qui privi di rilievo,

ma a quelli privatistici di lesione dei diritti condominiali), con riferimento alla quale si è qui ritenuto sussistere la legittimazione dell'amministratore ad agire in rappresentanza del condominio.

Per questo aspetto e con riguardo al danno morale, ove configurabile in relazione a tale lesione, la censura può essere accolta, non avendo i giudici di merito adeguatamente considerato le risultanze peritali descrittive dell'opera controversa, ai fini di verificare la sussistenza del possibile pregiudizio discendente dall'esecuzione di un manufatto nell'area cortiva di uso condominiale. La sentenza impugnata va pertanto cassata e la cognizione rimessa ad altra sezione della

Corte d'appello di Roma, che, provvederà a nuovo esame attenendosi ai seguenti principi di diritto: in relazione alla denuncia da parte di un condominio dell'abusiva occupazione da parte del costruttore di una porzione di area (in uso) condominiale mediante la costruzione di manufatto di proprietà esclusiva, sussiste la legittimazione dell'amministratore di condominio ad agire giudizialmente ai sensi dell'art. 1130, n. 4 c.c. e art. 1131 c.c., con azione per il ripristino dei luoghi e il risarcimento del danno, nei confronti dell'autore dell'opera denunciata e dell'acquirente di essa. Il giudice di merito in sede di rinvio liquiderà anche le spese di questo giudizio. (*Omissis*)

**Cass. civ. 25 ottobre 2010, n. 21841, Sez. II****CONDOMINIO - USO**

**Svolgimento del processo.** Con sentenza del 25 gennaio 2003 il Tribunale di Milano accolse parzialmente le domanda proposte dal condominio ... nei confronti della Ed.Im. Sas e della Er. Srl, rispettivamente proprietaria e conduttrice di locali al piano terreno del fabbricato con relative pertinenze al piano seminterrato: dichiarò che la destinazione di tali porzioni immobiliari alla gestione di un bar-ristorante, come in concreto svolta, contrastava con il regolamento condominiale avente natura contrattuale, sicché condannò le predette società a non proseguire tale attività e a ripristinare lo stato preesistente di tranquillità della compagine condominiale, nonché a rimuovere una presa d'aria e un tendone parasole installati all'esterno dello stabile.

Adita in via principale dalle Ed.Im. Sas ed Er. Srl, in via incidentale dal condominio, la Corte d'appello di Milano, con sentenza 3 dicembre 2004, ha confermato la decisione del Tribunale e ha, inoltre, condannato le appellanti principali a porre termine all'occupazione, con rifiuti del ristorante e bottiglie vuote, di uno spazio comune nel seminterrato del palazzo.

Contro tale sentenza ha proposto ricorso per cassazione, in base a tre motivi poi illustrati anche con memoria, la Ed.Im. Sas). Il condominio dell'edificio sito in via ... si è costituito con controricorso. La Er. Srl non ha svolto attività difensive nel giudizio di legittimità.

**Motivi della decisione.** Tra le censure rivolte dalla ricorrente alla sentenza impugnata, deve essere presa in esame prioritariamente, stante il suo carattere pregiudiziale e assorbente, quella formulata con il secondo motivo di ricorso, con cui la Ed.Im. Sas lamenta che la Corte d'appello ha ritenuto l'amministratore del condominio legittimato a promuovere questa causa,

pur se la relativa deliberazione assembleare era stata approvata senza la maggioranza qualificata stabilita dall'art. 1136, comma 2 c.c.: maggioranza necessaria nella specie, poiché la lite concerne materia estranea alle attribuzioni dell'amministratore medesimo, data la mancanza nel regolamento condominiale di un esplicito e chiaro divieto di adibire i locali al piano terreno dell'edificio alla gestione di un bar-ristorante, che peraltro all'epoca non era operante, essendo in corso lavori di ristrutturazione.

La doglianza va disattesa.

Curare l'osservanza del regolamento di condominio è compito precipuo affidato dall'art. 1130 c.c. all'amministratore, il quale pertanto è senz'altro abilitato ad agire e a resistere nei pertinenti giudizi, senza che occorra quell'apposita autorizzazione, che è richiesta dalla disposizione richiamata dalla ricorrente soltanto per le liti attive e passive esorbitanti dalle incombenze proprie dell'amministratore stesso. Superflua, quindi, era stata la deliberazione dell'assemblea di dare corso al giudizio e conseguentemente ininfluenza è la maggioranza con cui essa è stata adottata. Né rileva che l'attività in questione fosse stata momentaneamente sospesa, poiché la stessa ricorrente riconosce che sarebbe ripresa, dopo il ripristino dei locali in cui veniva esercitata. Quanto poi alla dedotta insussistenza della violazione del regolamento oggetto della causa, è sufficiente rilevare che la questione concerne il merito, sicché la sua eventuale soluzione nel senso propugnato dalla ricorrente avrebbe comportato semmai il rigetto della domanda, non la sua dichiarazione di inammissibilità per difetto di legittimazione di chi l'aveva proposta.

Appunto al merito della controversia attiene il primo

motivo di ricorso, con il quale la Ed.Im. Sas lamenta che erroneamente e ingiustificatamente la Corte d'appello è pervenuta alla conclusione che il regolamento condominiale vieta in maniera assoluta di adibire a bar-ristorante le porzioni immobiliari di cui si tratta, indipendentemente dalle modalità di svolgimento dell'attività.

Di questo motivo di ricorso il resistente ha contestato l'ammissibilità, osservando che investe esclusivamente una delle due autonome *rationes decidendi* sulle quali si basa la sentenza impugnata.

L'eccezione non può essere accolta. In effetti la Corte d'appello, oltre a dichiarare che l'utilizzazione come bar-ristorante dei locali al piano terreno dell'edificio contrasta comunque con il regolamento del condominio, ha anche ribadito l'argomento che unicamente era stato addotto dal Tribunale a fondamento della sentenza di primo grado: la maniera in cui aveva operato in concreto la Er. Srl, conduttrice dei locali al piano terreno, era tale da compromettere gravemente la quiete e la tranquillità dello stabile. Tuttavia, contrariamente a quanto sostiene il controricorrente, la Ed.Im. Sas, quale proprietaria dei locali stessi, non difetta dell'interesse a ottenere la cassazione della sentenza di appello, anche soltanto nella parte in cui ha affermato il carattere assoluto del divieto di adibire quella porzione immobiliare a bar-ristorante, con l'effetto di impedire la sua locazione anche in futuro con tale destinazione, pur se lo svolgimento dell'attività avvenga con modalità diverse e meno "invasive" di quelle praticate nella ormai cessata gestione della Er. Srl.

Sebbene quindi ammissibile, il motivo di ricorso in esame è però infondato.

Si verte nel campo dell'interpretazione di un atto negoziale, che non può formare oggetto di censura in questa sede se non sotto i profili della violazione o falsa applicazione delle regole legali di ermeneutica contrattuale e dell'omissione, insufficienza o contraddittorietà della motivazione.

Ma da tali vizi la sentenza impugnata è del tutto immune.

La Corte d'appello, alla stregua proprio dei criteri normativi che la ricorrente le addebita di aver trascurato o travisato, ha individuato la portata dell'art. 2, comma 4 del regolamento condominiale (il quale prevede: "Le unità immobiliari al piano terreno potranno essere destinate, oltre che a negozi, a uffici in genere, depositi e magazzini anche di vendita") indagando quale sia stata la comune intenzione delle parti, senza limitarsi al senso letterale delle parole e attribuendo alla clausola in questione il senso risultante dal complesso dell'atto e in particolare dagli altri commi dello stesso articolo (i quali stabiliscono: "Gli appartamenti non potranno essere adibiti a uso diverso da quello di abitazione civile e di studi e le cantine per i locali destinati allo scopo, sempre che da questo non derivi alcuna molestia al vicinato e siano conformi alle disposizioni dei Regolamenti del Comune di ... – È quindi vietato ai singoli condomini ogni godimento che possa arrecare pericolo di danno allo stabile e agli abitanti di esso, o che per effetto di rumori, esalazioni e simili eventi e per ragioni di indole morale contrasti con il decoro e con il carattere che si vuol mantenere allo stabile ad uso di abitazione civile. – La destinazione eventuale degli appartamenti a uso diverso da quello di abitazione civile e di studio professionale dovrà essere acconsentita dall'assemblea con la maggioranza richiesta dall'art. 1136 c.c.").

Se ne è desunto, con la sentenza impugnata, che i locali al piano terreno possono essere adibiti soltanto agli usi commerciali espressamente consentiti, tra i quali non è compreso quello di bar-ristorante. Delle ragioni per le quali è pervenuto a questa conclusione, d'altra parte, il giudice a quo ha dato argomentatamente conto, in maniera esauriente e logicamente coerente, spiegando che un'impresa di ristorazione è del tutto differente, per gli aspetti rilevanti nella specie, da quelle di conduzione di negozi di vendita, poiché è idonea – e ne basta la semplice potenzialità, indipendentemente dalla concreta sua verifica – a snaturare il carattere proprio dell'edificio, compromettendone la quiete e la tranquillità mediante "rumori, esalazioni e altri simili

eventi", a causa in particolare delle immissioni rumorose e dalle esalazioni di odori sgradevoli, che normalmente derivano dalle attività di tal genere, a causa della stessa loro natura, nonché dell'intensità, della durata e degli orari della frequentazione della clientela, ben diversi da quelli dei "negozi, uffici in genere, depositi e magazzini anche di vendita". L'asserita maggiore plausibilità dell'interpretazione estensiva della disposizione regolamentare di cui si tratta, propugnata dalla ricorrente, non può costituire valida ragione di cassazione della sentenza impugnata, stanti i limiti propri del giudizio di legittimità, che non consentono a questa Corte alcun sindacato su valutazioni e apprezzamenti eminentemente di merito che siano stati, come nel caso, adeguatamente motivati. Né è ravvisabile la violazione – pure denunciata dalla Ed.Im. Sas – del principio secondo cui i limiti di utilizzazione delle singole unità immobiliari di un condominio, imposti ai loro proprietari individuali con un regolamento di natura contrattuale, debbono essere stabiliti in maniera espressa, chiara e inequivoca: principio che la Corte d'appello non ha contraddetto in diritto, avendo invece ritenuto in fatto che dei suddetti caratteri l'art. 2, comma 4 del regolamento del condominio sia dotato, poiché indica in modo puntuale e specifico le destinazioni dei locali al piano terreno unicamente consentite, vietando quindi al contempo tutte quelle che se ne differenziano. Con il terzo motivo di ricorso la Ed.Im. Sas lamenta che la Corte d'appello è incorsa in contraddizione, affermando che l'adibizione a bar-ristorante dei locali in questione di per sé contrasta con il regolamento condominiale, ma altresì confermando la sentenza di primo grado, che aveva condannato le convenute a "cessare immediatamente la destinazione di bar-ristorante come in concreto svolta".

Neppure questa censura può essere accolta. La questione del carattere assoluto e astratto del divieto di utilizzare i locali del piano terreno dello stabile come bar-ristorante, indipendentemente dalle modalità in cui l'azienda veniva gestita, era inclusa nella materia del contendere devoluta al giudice di secondo grado, al quale pertanto non era precluso affrontarla.

Avendola risolta in senso positivo, la Corte d'appello ha dichiarato nel dispositivo "la contrarietà al regolamento condominiale di natura contrattuale della destinazione a bar ristorante delle unità immobiliari al piano terreno dell'edificio di ..., confermando "nel resto" la sentenza del Tribunale e dando così un diverso fondamento alla pronuncia di condanna che vi era contenuta, anche se – ma dichiaratamente solo "per ragioni di completezza, essendo assorbente la ragione della contrarietà della destinazione a bar ristorante rispetto alle prescrizioni del regolamento" – ha altresì ritenuto esatto ciò che il primo giudice aveva affermato circa il "livello significativo e rilevante" dei "fastidi di immissioni ed esalazioni" derivanti dall'attività della Er. Srl, per come effettivamente era stata esercitata.

Il ricorso viene pertanto rigettato, con conseguente condanna della ricorrente a rimborsare al resistente le spese del giudizio di cassazione, che si liquidano in 200,00 euro, oltre a 5.000,00 euro per gli onori accessori di legge.

La domanda del condominio, intesa a ottenere la condanna della Ed.Im. Sas al risarcimento di danni per lite temeraria, deve essere disattesa, non avendo l'istante fornito specifici elementi atti a dimostrare né che il ricorso per cassazione sia stato proposto con dolo o in mala fede, né che abbia dato luogo a pregiudizi particolari, oltre le spese di giudizio che l'altra parte dovrà rimborsare.

(*Omissis*)

**Cass. civ. 17 giugno 2010, n. 14626, Sez. II****CONDOMINIO – INNOVAZIONE E MODIFICHE**

**Svolgimento del processo.** Con separati atti di citazione notificati il 16 dicembre 1997, il condominio di ..., conveniva in giudizio, dinanzi alla Pretura di Mondovì, i condomini Pa.Ga. e De.Sc., da un lato, e Ba.An. e Pa.Ba.Ga., dall'altro, per sentirli condannare alla rimozione delle finestre che costoro avevano aperto su facciate condominiali di due distinti corpi di fabbrica, all'interno di due mansarde, deducendone la contrarietà al disposto dell'art. 11 del regolamento condominiale, che vietava di apportare varianti che potessero alterare la stabilità, l'estetica, il decoro e la simmetria dell'edificio.

I convenuti resistevano eccependo che l'amministratore non era stato autorizzato all'azione da alcuna delibera dell'assemblea condominiale e che, nel merito, le aperture eseguite non arrecavano pregiudizi di alcun genere al fabbricato comune.

Riunite le due cause, il Tribunale di Mondovì (nelle more divenuto competente ai sensi del D.Lgs. n. 51/1998) accoglieva la domanda di condanna alla rimessione in pristino e compensava le spese.

La Corte di Torino, con sentenza resa pubblica mediante deposito in cancelleria il 16 settembre 2004, ha respinto l'appello principale di Pa.Ga. e altri e dichiarato inammissibile l'appello incidentale del condominio, ponendo le spese del grado a carico degli appellanti in via principale.

In ordine alla legittimazione attiva dell'amministratore, la Corte territoriale ne ha riconosciuto la sussistenza, rilevando che nel caso di specie l'amministratore ha agito contro taluni di essi per la violazione del regolamento condominiale posto a tutela della conservazione delle parti comuni dell'edificio, ed escludendo che le azioni conservative cui è legittimato l'amministratore, senza il bisogno di

previo mandato dell'assemblea, siano solo quelle a carattere cautelare.

Nel merito, la Corte subalpina ha evidenziato che le finestre in questione, pur non deturpando le facciate esterne dei due fabbricati, non ne conservano l'originaria simmetria; e, sul presupposto della maggiore estensione dell'art. 11 del regolamento condominiale rispetto al tenore dell'art. 1120 c.c., ha ritenuto, confermando la decisione del Tribunale, l'illegittimità delle modifiche apportate dai convenuti.

Per la cassazione della sentenza della Corte d'appello, notificata il 23 dicembre 2004, hanno proposto ricorso, con atto notificato il 4 febbraio 2005, Pa.Ga. e altri, sulla base di tre motivi.

Ha resistito, con controricorso, il Condominio, il quale, a sua volta, ha proposto ricorso incidentale, affidato a un unico motivo.

Al ricorso incidentale hanno resistito, con controricorso, Pa.Ga. e gli altri intimati indicati in epigrafe.

In prossimità dell'udienza i ricorrenti in via principale e controricorrenti al ricorso incidentale hanno depositato una memoria illustrativa.

**Motivi della decisione. 2.1.** Preliminarmente, il ricorso principale e il ricorso incidentale devono essere riuniti, ai sensi dell'art. 335 c.p.c., essendo entrambe le impugnazioni riferite alla stessa sentenza.

**2.** Con il primo motivo (violazione e falsa applicazione degli artt. 1130, 1131 e 1132 c.c., nonché omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione sul punto della legittimazione processuale dell'amministratore di condominio di edifici) si lamenta che la Corte d'appello abbia ritenuto legittimamente proposta l'azione esercitata dal condominio, pur essendo

l'amministratore privo di regolare specifico mandato dell'assemblea. Sostengono i ricorrenti che le azioni di difesa dei diritti dei condomini sulle parti comuni di un edificio non rientrano tra gli atti meramente conservativi e cautelari e che la rappresentanza *ope legis* dell'amministratore è esclusa per le azioni di riduzione in pristino nei confronti dei singoli condomini.

**3.** Il motivo è privo di fondamento.

L'amministratore del condominio è legittimato, senza la necessità di una specifica autorizzazione dell'assemblea, ad agire in giudizio nei confronti dei singoli condomini e dei terzi al fine di:

- a.** eseguire le deliberazioni dell'assemblea del condominio e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
- b.** disciplinare l'uso delle cose comuni così da assicurarne il godimento a tutti i condomini;
- c.** riscuotere dai condomini i contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea;
- d.** compiere gli atti conservativi inerenti alle parti comuni dell'edificio.

Menzionando gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni, l'art. 1130 n. 4 c.c., non si riferisce soltanto alle misure cautelari, ma anche a tutti gli atti diretti a conservare l'esistenza delle parti comuni.

La giurisprudenza di questa Corte, infatti, ha riconosciuto la legittimazione attiva dell'amministratore ad agire in giudizio senza l'autorizzazione dell'assemblea: per conseguire la demolizione della sopraelevazione realizzata in violazione delle prescrizioni e delle cautele fissate dalle norme speciali antisismiche (Cass., Sez. Unite, n. 1552/1986); per ottenere la rimozione di alcuni vani costruiti sull'area solare dell'ultimo piano (Cass. n. 907/1969, Sez. II); per conseguire la demolizione della costruzione effettuata, anche alterando l'estetica della facciata dell'edificio, sulla terrazza di copertura (Cass. n. 13611/2000, Sez. II); in via possessoria, contro la sottrazione, a opera di taluno dei condomini, di una parte comune dell'edificio al comproprietario di tutti i

condomini (Cass. n. 6190/2001, Sez. II; Cass. n. 7063/2002, Sez. II); per chiedere il risarcimento dei danni, qualora l'istanza appaia connessa con la conservazione dei diritti sulle parti comuni (Cass. n. 10474/1998, Sez. II).

Da tanto consegue che l'amministratore è legittimato, senza necessità di autorizzazione dell'assemblea dei condomini, a instaurare il giudizio per la rimozione di finestre da taluni condomini aperte abusivamente, in contrasto con il regolamento, sulla facciata dello stabile condominiale, perché tale atto, diretto a preservare il decoro architettonico dell'edificio contro ogni alterazione dell'estetica dello stesso, è finalizzato alla conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, e pertanto ricade, ai sensi dell'art. 1130, n. 4 c.c., tra le attribuzioni dell'amministratore.

**4.** Il secondo motivo prospetta "omessa, insufficiente e/o contraddittoria motivazione su punto decisivo della controversia prospettato dalle parti; violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1120 e 1122 c.c., in relazione all'interpretazione del regolamento di condominio".

Premesso che la norma del regolamento vieta di "fare allo stabile, comprese le parti di personale proprietà, lavori" e di "apportare varianti che possano comunque alterarne la stabilità, l'estetica, il decoro e la simmetria o in qualsiasi altro modo recare pregiudizio ai comproprietari", i ricorrenti contestano che le modifiche apportate alle finestre della mansarda ricadano in alcun modo nelle ipotesi sanzionate da tale disposizione. L'affermazione del CTU secondo cui la forma trapezoidale della finestra si rivelerebbe estranea all'armonia della facciata, non terrebbe conto del criterio che, a livello di mansarda, la finestra trapezoidale costituisce un sistema costruttivo architettonico molto diffuso e presente in molte costruzioni della zona, che concilia esigenze funzionali con criteri estetici. Sarebbe altresì illogica la distinzione, operata dalla Corte territoriale, tra decoro ed estetica, essendo il primo elemento comprensivo della seconda. Né sarebbe giustificata

un'interpretazione della normativa regolamentare nel senso di dettare requisiti per le innovazioni più severi in punto di estetica di quanto previsto dalla legge.

Con il terzo mezzo (violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1363 e 1366 c.c., in relazione alla interpretazione del regolamento di condominio e degli artt. 1120 e 1122 c.c., nonché omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia) si lamenta che la Corte territoriale non abbia dato alcuna rilevanza al fatto che l'ampliamento apportato dai ricorrenti alle finestre in questione si è reso necessario per rendere l'immobile abitabile sotto il profilo della legislazione edilizio-sanitaria. Di ciò avrebbe dovuto tenere conto la Corte d'appello, giacché le norme sia di legge che del regolamento condominiale andrebbero interpretate secondo buona fede. Gli artt. 1120 e 1121 c.c. – si osserva – rappresentano un compromesso tra il diritto di proprietà del singolo condomino e i diritti del condominio, nel senso che il diritto del singolo potrebbe essere compresso e limitato a favore del condominio solo nel caso in cui gli altri condomini ricevano un danno dal comportamento del singolo.

Diversamente, si finirebbe per consentire al condominio comportamenti meramente emulativi.

**5.** Entrambi i motivi – i quali possono essere esaminati congiuntamente, data la loro stretta connessione – sono infondati.

Questa Corte ha già statuito che, poiché le norme del regolamento di condominio di natura negoziale possono derogare o comunque integrare la disciplina legale, deve ritenersi che qualora una norma del regolamento di condominio vieti le innovazioni che modificano l'architettura, l'estetica o la simmetria del fabbricato, essa non solo contribuisce a definire la nozione di decoro architettonico formulata dall'art. 1120 c.c., ma recepisce anche un autonomo valore (dandone una definizione più rigorosa), nel senso che il decoro architettonico del fabbricato condominiale in questione è qualificato da elementi attinenti alla simmetria, estetica e architettura generale impressi

dal costruttore o comunque esistenti al momento dell'esecuzione dell'innovazione, sicché l'alterazione di esso è ravvisabile in conseguenza della menomazione anche di uno solo dei predetti elementi (Cass. n. 8861/1987, Sez. II; Cass. n. 11121/1999, Sez. II).

Muovendo da tale principio di diritto, la Corte territoriale – interpretando, con congrua motivazione, esente da vizi logici e giuridici, il regolamento condominiale – ha accertato che esso ha esteso il divieto di immutazione sino a imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica, all'aspetto generale dell'edificio; e – alla stregua della disposta CTU – ha argomentatamente rilevato che le finestre in questione, pur non deturpando le facciate esterne dei due fabbricati, non ne conservano l'originaria simmetria, essendo estranee per forma, disegno e posizione rispetto all'armonia delle facciate medesime, e pertanto hanno una incidenza negativa dal punto di vista estetico.

Non hanno rilievo né l'accampato frequente impiego della forma trapezoidale delle finestre in molte costruzioni della zona o la circostanza che le aperture realizzate si siano rese necessarie per rendere le mansarde dei condomini ricorrenti abitabili. Invero, una volta che il regolamento contrattuale di origine contrattuale abbia configurato il concetto di decoro architettonico in maniera più pregnante, dandone una definizione più rigorosa di quella accolta dall'art. 1120 c.c., si da includervi la conservazione degli originari valori estetico-simmetrici del fabbricato, la compromissione (accertata dal giudice del merito) dei rapporti di simmetria derivanti dall'apertura, sulla facciata esterna, di finestre di forma trapezoidale, disarmoniche rispetto all'estetica dell'edificio, non è impedita né dal fatto che detta forma sia frequentemente impiegata in interventi simili, posto che la legittimità dell'opera prescinde dalla rispondenza della soluzione tecnica adottata all'interesse del condomino che l'adotta o a generali e astratti standard costruttivi; né dalla necessità dell'opera per rendere abitabile la porzione (nella specie, sottotetto) di

proprietà del singolo condomino, giacché l'illegittimità di un'opera lesiva dell'interesse dei partecipanti al condominio non è preclusa dal vantaggio personale che il proprietario abbia a trarre dalla trasformazione edilizia della propria porzione.

**6.** Con l'unico motivo di ricorso incidentale (motivazione insufficiente e/o contraddittoria su un punto decisivo della controversia; violazione delle norme di diritto inerenti al principio della soccombenza in tema di ripartizione delle spese processuali), il condominio sostiene che erroneamente la Corte territoriale avrebbe

ritenuto inammissibile l'appello incidentale sul regolamento delle spese di primo grado.

**7.** La doglianza è inammissibile, perché, in violazione del principio di autosufficienza del ricorso per cassazione (Cass. n. 6055/2003, Sez. V; Sez. Unite, n. 15781/2005), il condominio non riportai negli esatti termini le ragioni spiegate a sostegno del motivo di appello.

**8.** Entrambi i ricorsi sono rigettati. Le spese del giudizio di cassazione – liquidate come da dispositivo – devono essere poste a carico dei ricorrenti in via principale, stante il loro maggior grado di soccombenza. (*Omissis*)

**Cass. civ. 8 aprile 2008, n. 9148, Sez. Unite****CONDOMINIO – SPESE CONDOMINIALI**

**Svolgimento del processo.** Con decreto 24 marzo 1884, il Presidente del Tribunale di Bologna ingiunse al condominio di via ..., e ai condomini An., A. e R.A., Ca.Ug., Be.Gi., Ma.Do., Te.Ad. e alla I. Srl di pagare alla Ed. Srl lire 66.800.276, quale residuo del corrispettivo per i lavori eseguiti nell'edificio condominiale.

Proposero opposizione con distinti atti di citazione An. e R.A., le quali dedussero l'inammissibilità della duplice condanna emessa sia a carico del condominio, sia nei loro confronti in via solidale, posto che avevano adempiuto pro quota alle obbligazioni assunte nei confronti della Ed. Srl; Ra.Al. asserì di aver acquistato il solo diritto di usufrutto di un'unità immobiliare in data 2 giugno 1993, quando i lavori commessi alla Ed. Srl erano stati già ultimati: in ogni caso, trattandosi di spese riguardanti opere di manutenzione straordinaria, esse erano a carico del nudo proprietario.

Riuniti i giudizi e chiamati in causa il condominio, i condomini Qu.In., Bi.Tr. e la I. Srl, i quali chiesero il rigetto della domanda proposta con il ricorso per ingiunzione, con sentenza 28 aprile 2000 il Tribunale di Bologna revocò il decreto; con sentenza 19 febbraio 2003, la Corte d'appello di Bologna respinse l'impugnazione proposta dalla Ed. Srl.

Ha proposto ricorso per Cassazione con sei motivi la Ed. Srl; hanno resistito con controricorso An., A. e R.A. Non ha svolto attività difensiva l'intimato condominio ..., in persona dell'amministratore in carica.

La Seconda Sezione civile, con ord. 7 febbraio 2007, n. 2621, ha rimesso gli atti al Primo Presidente, avendo ritenuto la sussistenza di un contrasto all'interno della sezione, posto che per un primo indirizzo (maggioritario) la responsabilità dei singoli condomini per le obbligazioni assunte dal condominio verso terzi avrebbe natura solidale, mentre per un secondo

orientamento, decisamente minoritario, avrebbe vigore il principio della parziarietà, ovverosia dalla ripartizione tra i condomini delle obbligazioni assunte nell'interesse del condominio in proporzione alle rispettive quote.

Per la risoluzione del contrasto la causa viene alle Sezioni Unite civili.

**Motivi della decisione.** La società ricorrente lamenta:

**1.1** con il primo motivo, violazione e falsa applicazione degli artt. 1115 e 1139 c.c., in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c. La giurisprudenza dominante, anche successivamente all'isolata sentenza n. 8530/1996, che aveva affermato la parziarietà, ha sempre sostenuto e continua a sostenere la natura solidale delle obbligazioni dei condomini;

**1.2** con il secondo motivo, falsa applicazione degli artt. 1004 e 1005 c.c., ai sensi dell'art. 360 n. 3 c.p.c. posto che la ripartizione delle spese fra nudo proprietario usufruttuario operano nei rapporti interni e non sono opponibili al terzo creditore;

**1.3** con il terzo motivo, violazione dell'art. 112 c.p.c., in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., poiché la sentenza di primo grado aveva posto a fondamento della decisione ragioni diverse da quelle dedotte nell'opposizione al decreto ingiuntivo;

**1.4** con il quarto motivo, omessa compensazione delle spese processuali con riferimento a R.A.;

Con il quinto motivo, violazione dell'art. 91 c.p.c., ai sensi degli artt. 360 n. 3 e n. 5 c.p.c., non sussistendo soccombenza nei confronti del condominio, che era stato chiamato in giudizio da R.A.;

Con il sesto motivo, violazione dell'art. 63 disp. att. in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., non aveva tenuto conto dell'orientamento della Suprema Corte, secondo cui

l'acquirente di un'unità immobiliare doveva essere tenuto alle spese solidalmente al suo dante causa.

**2.1** La questione di diritto, che la Suprema Corte deve risolvere per decidere la controversia, riguarda la natura delle obbligazioni dei condomini.

Secondo l'orientamento maggioritario della giurisprudenza, la responsabilità dei singoli partecipanti per le obbligazioni assunte dal "condominio" verso i terzi ha natura solidale, avuto riguardo al principio generale stabilito dall'art. 1294 c.c. per l'ipotesi in cui più soggetti siano obbligati per la medesima prestazione: principio non derogato dall'art. 1123 c.c., che si limita a ripartire gli oneri all'interno del condominio (Cass. n. 2085/1982, Sez. II; Cass. n. 4558/1993, Sez. II; Cass. n. 14593/2004, Sez. II; Cass. n. 17563/2005, Sez. II).

Per l'indirizzo decisamente minoritario, la responsabilità dei condomini è retta dal criterio della parziarietà: in proporzione alle rispettive quote, ai singoli partecipanti si imputano le obbligazioni assunte nell'interesse del "condominio", relativamente alle spese per la conservazione e per il godimento delle cose comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza. Pertanto, le obbligazioni dei condomini sono regolate da criteri consimili a quelli dettati dagli artt. 752 e 1295 c.c. per le obbligazioni ereditarie, secondo cui al pagamento dei debiti ereditati i coeredi concorrono in proporzione alle loro quote e l'obbligazione in solido di uno dei condebitori si ripartisce tra gli eredi in proporzione alle quote ereditarie (Cass. n. 8530/1996, Sez. II).

**2.2** Per determinare i principi di diritto, che regolano le obbligazioni (contrattuali) unitarie le quali vincolano la pluralità di soggetti passivi – i condomini – occorre muovere dal fondamento della solidarietà.

L'assunto è che la solidarietà passiva scaturisca dalla contestuale presenza di diversi requisiti, in difetto dei quali – e di una precisa disposizione di legge – il criterio non si applica, non essendo sufficiente la comunanza del debito tra la pluralità dei debitori e l'identica causa

dell'obbligazione; che nessuna specifica disposizione contempli la solidarietà tra i condomini, cui osta la parziarietà intrinseca della prestazione; che la solidarietà non possa ricondursi alla asserita unitarietà del gruppo, in quanto il condominio non raffigura un "ente di gestione", ma una organizzazione pluralistica e l'amministratore rappresenta immediatamente i singoli partecipanti, nei limiti del mandato conferito secondo le quote di ciascuno.

La disposizione dell'art. 1292 c.c. – è noto – si limita a descrivere il fenomeno e le sue conseguenze. Invero, sotto la rubrica "nozione della solidarietà", definisce l'obbligazione in solido quella in cui "più debitori sono obbligati tutti per la medesima prestazione" e aggiunge che ciascuno può essere costretto all'adempimento per la totalità (con liberazione degli altri). L'art. 1294 c.c. stabilisce che "i condebitori sono tenuti in solido, se dalla legge o dal titolo non risulta diversamente". Nessuna delle norme, tuttavia, precisa la *ratio* della solidarietà, overosia ne chiarisce il fondamento (che risulta necessario, quanto meno, per risolvere i casi dubbi).

Stando all'interpretazione più accreditata, le obbligazioni solidali, indivisibili e parziarie raffigurano le risposte dell'ordinamento ai problemi derivanti dalla presenza di più debitori (o creditori), dalla unicità della causa dell'obbligazione (*eadem causa obligandi*) e dalla unicità della prestazione (*eadem res debita*).

Mentre dalla pluralità dei debitori e dalla unicità della causa dell'obbligazione scaturiscono questioni che, nella specie, non rilevano, la categoria dell'*idem debitum* propone problemi tecnici considerevoli: in particolare, la unicità della prestazione che, per natura, è suscettibile di divisione, e la individuazione del vincolo della solidarietà rispetto alla prestazione la quale, nel suo sostrato di fatto, è naturalisticamente parziaria.

Semplificando categorie complesse e assai elaborate, l'indivisibilità consiste nel modo di essere della prestazione: nel suo elemento oggettivo, specie laddove la insussistenza naturalistica della indivisibilità non è accompagnata dall'obbligo specifico imposto per legge a ciascun debitore di adempiere per l'intero. Quando la

prestazione per natura non è indivisibile, la solidarietà dipende dalle norme e dai principi. La solidarietà raffigura un particolare atteggiamento nei rapporti esterni di una obbligazione intrinsecamente parziaria quando la legge privilegia la comunanza della prestazione. Altrimenti, la struttura parziaria dell'obbligazione ha il sopravvento e insorge una pluralità di obbligazioni tra loro connesse.

È pur vero che la solidarietà raffigura un principio riguardante i condebitori in genere. Ma il principio generale è valido laddove, in concreto, sussistono tutti i presupposti previsti dalla legge per la attuazione congiunta del condebito. Sicuramente, quando la prestazione comune a ciascuno dei debitori è, allo stesso tempo, indivisibile. Se invece l'obbligazione è divisibile, salvo che dalla legge (espressamente) sia considerata solidale, il principio della solidarietà (passiva) va temperato con quello della divisibilità stabilito dall'art. 1314 c.c., secondo cui se più sono i debitori ed è la stessa la causa dell'obbligazione, ciascuno dei debitori non è tenuto a pagare il debito che per la sua parte.

Poiché la solidarietà, spesso, viene a essere la configurazione *ex lege*, nei rapporti esterni, di una obbligazione intrinsecamente parziaria, in difetto di configurazione normativa dell'obbligazione come solidale e, contemporaneamente, in presenza di una obbligazione comune, ma naturalisticamente, divisibile viene meno uno dei requisiti della solidarietà e la struttura parziaria dell'obbligazione private.

Del resto, la solidarietà viene meno ogni qual volta la fonte dell'obbligazione comune è intimamente collegata con la titolarità delle *res*.

Le disposizioni di cui agli artt. 752, 754 e 1295 c.c. - che prevedono la parziarietà delle obbligazioni dei coeredi e la sostituzione, per effetto dell'apertura della successione, di una obbligazione nata unitaria con una pluralità di obbligazioni parziarie – esprimono il criterio di ordine generale del collegamento tra le obbligazioni e le *res*.

Per la verità, si tratta di obbligazioni immediatamente connesse con l'attribuzione ereditaria dei beni: di

obbligazioni ricondotte alla titolarità dei beni ereditari in ragione dell'appartenenza della quota. Ciascun erede risponde soltanto della sua quota, in quanto è titolare di una quota di beni ereditari. Più in generale, laddove si riscontra lo stesso vincolo tra l'obbligazione e la quota e nella struttura dell'obbligazione, originata dalla medesima causa per una pluralità di obbligati, non sussiste il carattere della indivisibilità della prestazione, è ragionevole inferire che rispetto alla solidarietà non contemplata (espressamente) prevalga la struttura parziaria del vincolo.

**2.3** Le direttive ermeneutiche esposte valgono per le obbligazioni facenti capo ai gruppi organizzati, ma non personificati.

Per ciò che concerne la struttura delle obbligazioni assunte nel cosiddetto interesse del "condominio" – in realtà, ascritte ai singoli condomini – si riscontrano certamente la pluralità dei debitori (i condomini) e la *eadem causa obligandi* la unicità della causa: il contratto da cui l'obbligazione ha origine. È discutibile, invece, la unicità della prestazione (*idem debitum*), che certamente è unica e indivisibile per il creditore, il quale effettua una prestazione nell'interesse e in favore di tutti i condomini (il rifacimento della facciata, l'impermeabilizzazione del tetto, la fornitura del carburante per il riscaldamento ecc). L'obbligazione dei condomini (condebitori), invece, consistendo in una somma di danaro, raffigura una prestazione comune, ma naturalisticamente divisibile.

Orbene, nessuna norma di legge espressamente dispone che il criterio della solidarietà si applichi alle obbligazioni dei condomini.

Non certo l'art. 1115, comma 1 c.c. Sotto la rubrica "obbligazioni solidali dei partecipanti", la norma stabilisce che ciascun partecipante può esigere che siano estinte le obbligazioni contratte in solido per la cosa comune e che la somma per estinguerle sia ricavata dal prezzo di vendita della stessa cosa. La disposizione, in quanto si riferisce alle obbligazioni contratte in solido dai comunisti per la cosa comune, ha valore meramente descrittivo, non prescrittivo: non

stabilisce che le obbligazioni debbano essere contratte in solido, ma regola le obbligazioni che, concretamente, sono contratte in solido. A parte ciò, la disposizione non riguarda il condominio negli edifici e non si applica al condominio, in quanto regola l'ipotesi di vendita della cosa comune. La disposizione, infatti, contempla la cosa comune soggetta a divisione e non le cose, gli impianti e i servizi comuni del fabbricato, i quali sono contrassegnati dalla normale indivisibilità ai sensi dell'art. 1119 c.c. e, comunque, dalla assoluta inespropriabilità.

D'altra parte, nelle obbligazioni dei condomini la parziarietà si riconduce all'art. 1123 c.c., interpretato valorizzando la relazione tra la titolarità della obbligazione e la quella della cosa. Si tratta di obbligazioni *propter rem*, che nascono come conseguenza dell'appartenenza in comune, in ragione della quota, delle cose, degli impianti e dei servizi e, solo in ragione della quota, a norma dell'art. 1123 cit., i condomini sono tenuti a contribuire alle spese per le parti comuni. Per la verità, la mera valenza interna del criterio di ripartizione raffigura un espediente elegante, ma privo di riscontro nei dati formali.

Se l'argomento che la ripartizione delle spese regolata dall'art. 1123, comma 1 c.c., riguardi il mero profilo interno non persuade, non convince neppure l'asserto che lo stesso art. 1123, comma 2 c.c. - concernente la ripartizione delle spese per l'uso delle parti comuni destinate a servire i condomini in misura diversa, in proporzione all'uso che ciascuno può farne - renda impossibile l'attuazione parziaria all'esterno: con la conseguenza che, quanto all'attuazione, tutte le spese disciplinate dall'art. 1123 cit. devono essere regolate allo stesso modo.

Entrambe le ipotesi hanno in comune il collegamento con la *res*. Il comma 1 riguarda le spese per la conservazione delle cose comuni, rispetto alle quali l'inerenza ai beni è immediata; il comma 2 concerne le spese per l'uso, in cui sussiste comunque il collegamento con le cose: l'obbligazione, ancorché influenzata nel quantum dalla misura dell'uso diverso,

non prescinde dalla contitolarità delle parti comuni, che ne costituisce il fondamento. In ultima analisi, configurandosi entrambe le obbligazioni come *obligationes propter rem*, in quanto connesse con la titolarità del diritto reale sulle parti comuni, ed essendo queste obbligazioni comuni naturalisticamente divisibili *ex parte debitoris*, il vincolo solidale risulta inapplicabile e prevale la struttura intrinsecamente parziaria delle obbligazioni. D'altra parte, per la loro ripartizione in pratica si può sempre fare riferimento alle diverse tabelle millesimali relative alla proprietà e alla misura dell'uso.

**2.5** Né la solidarietà può ricondursi alla asserita unitarietà del gruppo dei condomini.

Dalla giurisprudenza, il condominio si definisce come "ente di gestione", per dare conto del fatto che la legittimazione dell'amministratore non priva i singoli partecipanti della loro legittimazione ad agire in giudizio in difesa dei diritti relativi alle parti comuni; di avvalersi autonomamente dei mezzi di impugnazione; di intervenire nei giudizi intrapresi dall'amministratore ecc. Ma la figura dell'ente, ancorché di mera gestione, suppone che coloro i quali ne hanno la rappresentanza non vengano surrogati dai partecipanti. D'altra parte, gli enti di gestione in senso tecnico raffigurano una categoria definita ancorché non unitaria, ai quali dalle leggi sono assegnati compiti e responsabilità differenti e la disciplina eterogenea si adegua alle disparate finalità perseguite (art. 3, legge n. 1589/1956). Gli enti di gestione operano in concreto attraverso le società per azioni di diritto comune, delle quali detengono le partecipazioni azionarie e che organizzano nei modi più opportuni: in attuazione delle direttive governative, razionalizzano le attività controllate, coordinano i programmi e assicurano l'assistenza finanziaria mediante i fondi di dotazione. Per la struttura, gli enti di gestione si contrassegnano in ragione della soggettività (personalità giuridica pubblica) e dell'autonomia patrimoniale (la titolarità delle partecipazioni azionarie e del fondo di dotazione).

Orbene, nonostante l'opinabile rassomiglianza della funzione – il fatto che l'amministratore e l'assemblea

gestiscano le parti comuni per conto dei condomini, ai quali le parti comuni appartengono – le ragguardevoli diversità della struttura dimostrano la inconsistenza del ripetuto e acritico riferimento dell'ente di gestione al condominio negli edifici.

Il condominio, infatti, non è titolare di un patrimonio autonomo, né di diritti e di obbligazioni: la titolarità dei diritti sulle cose, gli impianti e i servizi di uso comune, in effetti, fa capo ai singoli condomini; agli stessi condomini sono ascritte le obbligazioni per le cose, gli impianti e i servizi comuni e la relativa responsabilità; le obbligazioni contratte nel cosiddetto interesse del condominio non si contraggono in favore di un ente, ma nell'interesse dei singoli partecipanti.

Secondo la giurisprudenza consolidata, poi, l'amministratore del condominio raffigura un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza: con la conseguente applicazione, nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condomini, delle disposizioni sul mandato.

Orbene, la rappresentanza, non soltanto processuale, dell'amministratore del condominio è circoscritta alle attribuzioni – ai compiti e ai poteri – stabilite dall'art. 1130 c.c.

In giudizio l'amministratore rappresenta i singoli condomini, i quali sono parti in causa nei limiti della loro quota (art. 1118 e 1123 c.c.). L'amministratore agisce in giudizio per la tutela dei diritti di ciascuno dei condomini, nei limiti della loro quota, e solo in questa misura ognuno dei condomini rappresentati deve rispondere delle conseguenze negative. Del resto, l'amministratore non ha certo il potere di impegnare i condomini al di là del diritto, che ciascuno di essi ha nella comunione, in virtù della legge, degli atti d'acquisto e delle convenzioni. In proporzione a tale diritto ogni partecipante concorre alla nomina dell'amministratore e in proporzione a tale diritto deve ritenersi che gli conferisca la rappresentanza in giudizio. Basti pensare che, nel caso in cui l'amministratore agisca o sia convenuto in giudizio per la tutela di un diritto, il quale fa capo solo a determinati condomini,

soltanto i condomini interessati partecipano al giudizio ed essi soltanto rispondono delle conseguenze della lite. Pertanto, l'amministratore – in quanto non può obbligare i singoli condomini se non nei limiti dei suoi poteri, che non contemplano la modifica dei criteri di imputazione e di ripartizione delle spese stabiliti dall'art. 1123 c.c. – non può obbligare i singoli condomini se non nei limiti della rispettiva quota.

**2.5** Riepilogando, ritenuto che la solidarietà passiva, in linea di principio, esige la sussistenza non soltanto della pluralità dei debitori e della identica causa dell'obbligazione, ma altresì della indivisibilità della prestazione comune; che in mancanza di quest'ultimo requisito e in difetto di una espressa disposizione di legge, la intrinseca parziarietà della obbligazione prevale; considerato che l'obbligazione ascritta a tutti i condomini, ancorché comune, è divisibile, trattandosi di somma di danaro; che la solidarietà nel condominio non è contemplata da nessuna disposizione di legge e che l'art. 1123 cit., interpretato secondo il significato letterale e secondo il sistema in cui si inserisce, non distingue il profilo esterno e quello interno; rilevato, infine, che – in conformità con il difetto di struttura unitaria del condominio, la cui organizzazione non incide sulla titolarità individuale dei diritti, delle obbligazioni e della relativa responsabilità – l'amministratore vincola i singoli nei limiti delle sue attribuzioni e del mandato conferitogli in ragione delle quote: tutto ciò premesso, le obbligazioni e la susseguente responsabilità dei condomini sono governate dal criterio della parziarietà. Ai singoli si imputano, in proporzione alle rispettive quote, le obbligazioni assunte nel cosiddetto "interesse del condominio", in relazione alle spese per la conservazione e per il godimento delle cose comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza. Pertanto, le obbligazioni dei condomini sono regolate da criteri consimili a quelli dettati dagli artt. 752 e 1295 c.c., per le obbligazioni ereditarie, secondo cui i coeredi concorrono al pagamento dei

debiti ereditari in proporzione alle loro quote e l'obbligazione in solido di uno dei condebitori tra gli eredi si ripartisce in proporzione alle quote ereditarie.

**2.6** Il contratto, stipulato dall'amministratore rappresentante, in nome e nell'interesse dei condomini rappresentati e nei limiti delle facoltà conferitegli, produce direttamente effetti nei confronti dei rappresentati. Conseguita nel processo la condanna dell'amministratore quale rappresentante dei condomini, il creditore può procedere all'esecuzione individualmente nei confronti dei singoli, secondo la quota di ciascuno.

Per concludere, la soluzione, prescelta secondo i rigorosi principi di diritto che regolano le obbligazioni contrattuali comuni con pluralità di soggetti passivi, appare adeguata alle esigenze di giustizia sostanziale emergenti dalla realtà economica e sociale del condominio negli edifici.

Per la verità, la solidarietà avvantaggerebbe il creditore il quale, contrattando con l'amministratore del condominio, conosce la situazione della parte debitrice e può cautelarsi in vari modi; ma appare preferibile il criterio della parziarietà, che non costringe i debitori ad anticipare somme a volte relevantissime in seguito alla scelta (inattesa) operata unilateralmente dal creditore. Allo stesso tempo, non si riscontrano ragioni di opportunità per posticipare la ripartizione del debito tra i condomini al tempo della rivalsa, piuttosto che attuarla al momento dell'adempimento.

Respinto il motivo principale, non merita accoglimento nessuno degli altri motivi di ricorso.

Non il secondo e il sesto. Stando alle disposizioni sul condominio (art. 67 disp. att. del resto in conformità con quanto stabilito per le spese gravanti sull'usufrutto dagli artt. 1004 e 1005 c.c.), fanno carico all'usufruttuario le spese attinenti all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni, mentre le innovazioni, le ricostruzioni e le spese di manutenzione straordinaria competono al proprietario: ma le spese fanno capo all'usufruttuario limitatamente al tempo in cui egli è titolare del diritto reale su cosa altrui. Correttamente, perciò, la Corte d'appello non ha considerato responsabile R.A., in quanto l'usufrutto da lui era stato acquistato in epoca successiva alla data, in cui l'esecuzione dei lavori era stata commissionata ed eseguita.

Non il terzo motivo, posto che il giudice del merito ha preso in esame la questione di diritto inerente alla controversia e ritenuta indispensabile per la decisione.

Non il quarto e il quinto motivo, in quanto la decisione sulle spese processuali è rimessa al giudice del merito, con il solo limite di non condannare la parte interamente vittoriosa.

Avuto riguardo alla difficoltà della materia e al contrasto esistente in giurisprudenza, si ravvisano i giusti motivi per compensare interamente tra le parti le spese processuali.

*(Omissis)*

Merito 

**Trib. Monza 16 settembre 2011, n. 2230, Sez. I**

**RESPONSABILITÀ DA COSE IN CUSTODIA - PROVA DEL CASO FORTUITO -  
CONTENUTO - ASSENZA DI COLPA - ESCLUSIONE**

**In fatto.** Con atto di citazione ritualmente notificato l'attrice in epigrafe conveniva in giudizio il condominio ... per sentirlo condannare ex art. 2051 c.c. al risarcimento di tutti i danni subiti in conseguenza del sinistro occorso in data 27 febbraio 2006 nell'uscire dall'ascensore condominiale che, piuttosto che arrestare la sua corsa a livello del piano, aveva creato un dislivello su cui la stessa era inciampata ed era rovinosamente caduta a terra riportando lesioni alla propria persona.

Nel costituirsi, il condominio ... eccepiva come nessuna responsabilità avrebbe potuto essergli imputata atteso che dagli accertamenti effettuati successivamente alla verifica del sinistro dalla propria compagnia assicuratrice per la responsabilità civile, Mi. Spa era emerso che l'ascensore condominiale, regolarmente oggetto di revisioni e manutenzioni periodiche annotate sul libretto di immatricolazione, era all'epoca perfettamente funzionante.

Asseriva, inoltre, che l'arresto non era stato provocato da un difetto meccanico derivante da carenza nella manutenzione bensì, semmai, come peraltro ammesso dalla stessa Sa. nella denuncia di sinistro inviata all'amministratore, dall'improvvisa e inaspettata interruzione dell'energia elettrica da parte dell'En. Spa nella fascia oraria tra le ore 14,00 e 15,30 del 27.2.2006, fatto idoneo a integrare il caso fortuito di cui all'art. 2051 c.c. e a escludere, pertanto, la responsabilità del condominio.

Eccepiva, comunque, il concorso di colpa del

danneggiato idoneo a interrompere il nesso causale tra l'omissione imputabile al convenuto e l'evento denunciato, e, nell'ipotesi in cui fosse stata riconosciuta una qualche responsabilità dello stesso nella causazione dell'evento, chiedeva di essere autorizzato a chiamare il giudizio la propria assicurazione, Sa. Spa per esserne eventualmente manlevato.

Autorizzata la chiamata in causa, si costituiva la terza chiamata aderendo sostanzialmente alle difese svolte dal condominio e sostenendo, in particolare, che l'arresto dell'ascensore era stato determinato da un'improvvisa, quanto del tutto inaspettata, interruzione dell'erogazione dell'energia elettrica da parte di En. Spa e riconducendo ulteriormente l'evento al comportamento gravemente imprudente posto in essere dall'attrice che, piuttosto che attendere l'arrivo dei soccorsi, pur consapevole che l'ascensore non si era arrestato al livello del piano, aveva comunque deciso di abbandonarlo per accedere al pianerottolo.

Insisteva, pertanto, per il rigetto della domanda, o, quantomeno, per la diminuzione del *quantum debeat* in relazione al concorso di colpa imputabile alla Sa. Spa, il tutto con vittoria di spese e compensi difensivi.

Ammesse ed espletate la prova per testi articolata da parte attrice e la CTU medico legale al fine di individuare il danno biologico dalla stessa subito, all'udienza del 30 marzo 2011, precisate le conclusioni

come in epigrafe ed assegnati i termini di legge per il deposito degli scritti difensivi conclusionali, la causa veniva assunta in decisione.

**In diritto.** Occorre, preliminarmente, affrontare la questione relativa al tipo di responsabilità imputata dall'attrice all'odierno convenuto e i principi cui l'organo giudicante intende uniformarsi in questa sede.

Orbene, come ha avuto modo di statuire la Suprema Corte in fattispecie del tutto analoga alla presente, la norma di cui all'art. 2051 c.c. "non richiede necessariamente che la cosa sia suscettibile di produrre danni per sua natura, cioè per un suo intrinseco potere, in quanto, anche in relazione alle cose prive di un dinamismo proprio, sussiste il dovere di custodia e controllo allorquando il fortuito o il fatto dell'uomo possano prevedibilmente intervenire, come causa esclusiva o come concausa, nel processo obiettivo di produzione dell'evento dannoso, eccitando lo sviluppo di un agente, che conferisce alla cosa l'idoneità al nocimento". Nella stessa decisione la Suprema Corte ha ribadito che "è del tutto priva di fondamento, agli effetti della norma in questione, la distinzione tra cose pericolose ed inerti, ben potendo anche queste ultime inserirsi in un complesso causale, produttivo di danno, in ordine al quale il legislatore ha inteso apprestare a favore del soggetto che lo abbia subito la tutela rafforzata di cui alla norma citata" (in tal senso, Cass. 4 agosto 2005, n. 16373, Sez. III).

Secondo il più recente orientamento della dottrina, condiviso dalla giurisprudenza della Suprema Corte e dall'odierno giudicante, la responsabilità per il danno cagionato da cose in custodia stabilita dall'art. 2051 c.c. si fonda, non tanto su un comportamento ovvero su un'attività del custode, quanto su una relazione (di custodia, per l'appunto) intercorrente tra questi e la cosa dannosa.

Nell'ambito del controverso tema relativo alla natura soggettiva ovvero oggettiva della responsabilità ex art. 2051 c.c., prevale oggi chi ne sostiene la natura oggettiva in quanto, da un lato, solo il "fatto della cosa" – e non quello dell'uomo – assume rilievo e,

dall'altro, la responsabilità che ne consegue si fonda esclusivamente sul rapporto di custodia.

Ciò significa, evidentemente, che, "ai sensi dell'art. 2051 c.c., il profilo del comportamento del responsabile è di per sé estraneo alla struttura della normativa; né può esservi reintrodotta attraverso la figura della presunzione di colpa per mancata diligenza nella custodia, giacché il solo limite previsto dall'articolo in esame è l'esistenza del caso fortuito ed in genere si esclude che il limite del fortuito si identifichi con l'assenza di colpa".

Va, quindi, affermata in questa sede la natura oggettiva della responsabilità per danno di cose in custodia.

Si suole al riguardo parlare di "rischio" da custodia piuttosto che di "colpa" nella custodia, ovvero, seguendo l'orientamento della giurisprudenza francese, di "presunzione di responsabilità" e non di "presunzione di colpa", per cui il responsabile del danno cagionato dalla cosa deve ritenersi colui che essenzialmente ha la cosa in custodia senza, tuttavia, trascurare che il termine non presuppone – né implica – uno specifico obbligo di custodire la cosa e, quindi, non rileva la violazione di detto obbligo.

Ciò è tanto più rilevante se si osserva il contesto ove trovasi la norma in questione, ossia tra quelle (art. 2047, 2048, 2050, 2054 comma 1 c.c.), ben diversamente strutturate come di qui a breve si chiarirà, in cui la presunzione non attiene alla responsabilità, ma alla colpa, per cui la prova liberatoria ha appunto a oggetto il superamento di detta presunzione di colpa. E proprio il limite della responsabilità del custode, costituito dal caso fortuito, integra il punto nodale (e per certi versi l'approdo) del dibattuto tema concernente la natura (soggettiva o oggettiva) della responsabilità ex art. 2051 c.c.

Se si sostiene (tesi che qui si esclude) la natura soggettiva della responsabilità in questione (presunzione di colpa) il fortuito dovrebbe consistere solo nella situazione in cui il custode è esente da colpa, essendo, invece irrilevante l'efficacia causale del fattore esterno sul nesso causale.

Sennonché, a parere del presente giudicante, tale assunto contrasta con il principio che la prova del fortuito non si identifica con l'assenza di colpa (*cf.* Cass. 6 gennaio 1983, n. 75, Sez. III) e può apparire artificioso in quanto la presunzione è logicamente costruibile solo sull'oggetto della prova contraria.

Se così è (e non v'è motivo per ritenere altrimenti), la diligenza del custode non esclude la sua responsabilità per danno dalla cosa, salva l'ipotesi in cui sia provato – da questi soltanto ovviamente – il caso fortuito.

In definitiva, poiché la responsabilità si fonda non su un comportamento o un'attività del custode, bensì su una relazione (di custodia) intercorrente tra questi e la cosa dannosa, e poiché il limite della responsabilità risiede nell'intervento di un fattore (il caso fortuito) che attiene non a un comportamento del responsabile (come nelle prove liberatorie degli artt. 2047, 2048, 2050 e 2054 c.c.), bensì alle modalità di causazione del danno, si deve ritenere che la rilevanza del fortuito attenga al profilo causale in quanto suscettibile di una valutazione che consenta di ricondurre all'elemento esterno, anziché alla cosa che ne è fonte immediata, il danno concretamente verificatosi.

Solo in tal modo è, d'altronde, spiegabile la ragione dell'inversione dell'onere della prova prevista dall'art. 2051 c.c. per effetto della quale all'attore compete solo provare l'esistenza del rapporto eziologico tra la cosa e l'evento lesivo, laddove il convenuto, per liberarsi da tale responsabilità, dovrà provare l'esistenza di un fattore estraneo alla sua sfera soggettiva, idoneo a interrompere quel nesso causale (Cass. 11 gennaio 2005, n. 376, Sez. III).

Orbene, facendo applicazione rigorosa dei suddetti principi, nel caso di specie la domanda risarcitoria avanzata da parte attrice non pare essere effettivamente fondata.

Quanto alla dimostrazione della verifica dell'evento e della sussistenza del nesso causale tra la caduta e l'omissione imputabile al condominio, preme, innanzitutto, evidenziare come non sia in alcun modo contestato che in data 27.2.2006, verso le ore 15,00

circa, l'ascensore condominiale si sia improvvisamente arrestato nel mentre Sa.Gi. si trovava all'interno dello stesso; che l'attrice abbia azionato il sistema d'allarme e che, a distanza di una ventina di minuti circa, e, comunque, prima dell'arrivo dei soccorsi, le porte si siano improvvisamente sbloccate consentendole di uscire dalla cabina.

E ciò sarebbe astrattamente sufficiente a integrare la responsabilità oggettiva del condominio, in quanto custode delle cose comuni tra le quali rientra certamente l'ascensore, se non fosse che sulla scorta dell'istruttoria orale e documentale espletata può ragionevolmente concludersi che l'improvvisa interruzione della corrente elettrica è qualificabile quale caso fortuito incidentale idoneo a interrompere il nesso causale tra la cosa e il danno subito dal danneggiato in quanto l'ascensore è stato reso fattore eziologico dell'evento da un elemento del tutto estraneo ed eccezionale e, per ciò stesso, imprevedibile *ex ante* rappresentato dall'improvvisa interruzione della corrente elettrica (*cf.* in tema di fortuito incidentale Cass. n. 12329/2004; Cass. 376/2005; Cass. 2563/2007).

In particolare, dal documento n. 2 prodotto dal condominio, rappresentato da un verbale di sopralluogo redatto dallo Studio Vi. Sas in data 9 maggio 2006, emerge che in data 27 febbraio 2006 l'En. Spa interruppe per ben due volte, in maniera del tutto improvvisa e senza dare alcuna comunicazione preventiva (*cf.* anche deposizione del teste Ar.: "l'En. Spa non ha dato comunicazione preventiva di tale interruzione di corrente"), l'erogazione dell'energia elettrica: la prima volta nell'arco temporale compreso tra le 14,00 e le 15,15 e la seconda volta tra le 15,00 e le 15,30.

La circostanza è per di più confermata dalla stessa Sa. nella denuncia di sinistro, ove si afferma espressamente che allorquando si trovava all'interno dell'ascensore si erano verificati episodi di interruzione della corrente elettrica con conseguente blocco dello stesso ("desidero precisare il fatto accadutomi lo scorso lunedì 27 febbraio nel

condominio di via ..., dove si sono verificati episodi di sospensione ingiustificata della corrente elettrica, con conseguente blocco dell'ascensore e mio infortunio"), nonché in sede di interrogatorio formale, ove ha dichiarato sia che in data 27 febbraio 2006, allorquando si trovava all'interno dell'ascensore condominiale, il gestore della rete elettrica ne aveva interrotto l'erogazione, sia che nei giorni precedenti non vi era stata alcuna comunicazione in tal senso.

Infine, il teste Pa.Ar., portiere dello stabile condominiale, intervenuto nell'immediatezza della caduta, ha confermato che l'ascensore si era bloccato per l'improvvisa interruzione della corrente e che tra il livello del piano e quello dell'ascensore vi era un dislivello di circa venti centimetri.

Dal racconto riportato dal teste immediatamente intervenuto a seguito del sinistro, appare altamente verosimile che il sinistro si sia verificato in quanto, bloccatosi improvvisamente l'ascensore condominiale per effetto di un'improvvisa interruzione dell'energia elettrica a opera dell'En. Spa e apertesi le porte a distanza di qualche minuto dall'arresto, l'attrice, ragionevolmente impaurita anche perché al buio per effetto dell'interruzione dell'energia elettrica, non si sia avveduta del dislivello, di circa venti centimetri, esistente tra il livello del piano ove si era bloccato l'ascensore e quello dell'ascensore stesso.

Ritiene il Tribunale che in tale situazione il danno si sia prodotto, non tanto nell'ambito del dinamismo connaturato alla cosa stessa, quanto, piuttosto, per l'insorgenza, in questa, di un processo dannoso provocato da elementi esterni (nella specie l'interruzione della corrente elettrica) in relazione ai quali non pare sussistere alcuna responsabilità del condominio ex art. 2051 c.c.

Ciò in quanto in tal caso l'ascensore ha svolto il ruolo di mera occasione dell'evento e ha rappresentato un mero tramite del danno che, in realtà, è stato cagionato dall'improvvisa – quanto del tutto inaspettata – interruzione della corrente elettrica, causa, come detto, estranea alla *res* e certamente

idonea a interrompere il nesso causale tra quest'ultima e il danno verificatosi su cui il custode non avrebbe avuto alcuna possibilità di intervento.

A conferma di ciò basti esaminare il contratto di manutenzione stipulato tra il condominio e la Sc. Spa nonché il relativo "libretto di immatricolazione" prodotti dal convenuto quale documento n. 4, da cui emerge che nel mese di settembre 2005 la società manuttrice aveva regolarmente effettuato la verifica semestrale e che le relative componenti, ivi comprese quelle relative alla sicurezza, erano state giudicate funzionanti.

Pertanto, avendo il condominio adottato tutte le misure e le cautele necessarie e prevenire il danno e a garantire l'efficienza dell'ascensore, e acclarato che il danno si è, di contro, verificato a causa di un'improvvisa interruzione nella fornitura di energia elettrica a opera dell'En. Spa in alcun modo preventivamente comunicata, deve ritenersi che l'evento si sia verificato in conseguenza del fatto del terzo (interruzione dell'energia elettrica) integrante gli estremi del caso fortuito idoneo a interrompere il nesso causale tra la *res* (l'ascensore) e il danno subito da parte attrice.

Del pari, l'assenza di una colpa effettivamente imputabile al condominio ... comporta il rigetto della domanda risarcitoria avanzata dall'attrice qualora la stessa sia qualificabile ai sensi dell'art. 2043 c.c.

Atteso l'esito del giudizio, la difficoltà di ricostruzione dei fatti e di individuare il caso fortuito idoneo a interrompere il nesso causale tra l'ascensore e il danno subito dall'attrice, ritiene il Tribunale che sussistano giusti motivi per compensare integralmente tra le parti le spese di lite rispettivamente sostenute, non applicandosi alla fattispecie in esame il testo di cui all'art. 92 c.p.c. come riformulato dall'art. 45, comma 11 legge 18 giugno 2009, n. 69 che, ai sensi dell'art. 58, comma 1 si applica ai giudizi instaurati successivamente al 4 luglio 2009. Le spese di CTU, separatamente liquidate nel corso del giudizio, debbono essere definitivamente poste a carico dell'attrice. (*Omissis*)

Legittimità **Cass. pen. 1° giugno 2011, n. 22239, Sez. IV****CONDOMINIO – AMMINISTRATORE “DATORE DI LAVORO” – INFORTUNI SUL LAVORO  
E MALATTIE PROFESSIONALI – RESPONSABILITÀ PENALE – FATTISPECIE**

**Ritenuto in fatto.** Con la sentenza indicata in epigrafe, il GUP del Tribunale di Roma dichiarava non luogo a procedere “perché il fatto non costituisce reato” nei confronti di Te.Lu. accusato di avere cagionato per colpa la morte di Pa.Ro.

Al.Te., amministratore del condominio sito in ..., e quindi datore di lavoro di Pa.Ro., pulitore presso il medesimo condominio, era stato addebitato di aver cagionato la morte del Pa. – caduto nelle trombe delle scale durante le operazioni di pulizia – per colpa generica, nonché per inosservanza delle norme di prevenzione sulla sicurezza dei luoghi di lavoro per non aver adeguato i parapetti delle scale dove il Pa.Ro. svolgeva la sua attività lavorativa ai parametri di cui al D.P.R. n. 547/1955, art. 26, comma 1, lett. b), che impone un'altezza del parapetto di almeno un metro.

Il giudicante osservava quanto segue:

**a.** il decesso del Pa.Ro. andava inserito certamente in un contesto lavorativo, posto che il Pa.Ro. era intento alle sue mansioni allorquando era precipitato lungo la tromba delle scale;

**b.** il parapetto delle scale presentava un'altezza inferiore a quella stabilita dalla legge: dopo il tragico incidente, il corrimano incriminato era stato rialzato di quei centimetri necessari a raggiungere la misura minima imposta dalla legge;

**c.** non vi era alcun elemento che lasciasse intendere che la morte del Pa. potesse essere stata da lui stesso voluta, o determinata da condotte dolose riferibili a terzi;

**d.** non era stato possibile ricostruire l'esatta dinamica della caduta del Pa.Ro., né la stessa appariva ricostruibile in mancanza di testimoni o di qualsiasi altro elemento utile al riguardo: non era stato possibile, dunque, individuare le cause che avevano determinato la caduta del Pa.Ro., e doveva escludersi che il dibattimento avrebbe potuto consentire l'individuazione di tali cause;

**e.** pur non essendovi traccia di un eventuale fattore eccezionale in grado di interrompere il nesso causale tra l'attività lavorativa e la morte del lavoratore, non vi era tuttavia neppure alcun elemento idoneo a corroborare l'esistenza di tale nesso di causalità;

**f.** le modalità dell'incidento del Pa.Ro. risultavano in parte oscure e un eventuale dibattimento non avrebbe potuto chiarirle;

**g.** non appariva condivisibile la tesi delle parti civili circa l'asserita ravvisabilità di una sorta di automatismo tra la violazione antinfortunistica accertata e la responsabilità penale a titolo di omicidio colposo per il datore di lavoro, “sul presupposto che, a prescindere dalla dinamica dell'incidente, l'altezza del parapetto serve proprio a prevenire le cadute e a garantire la incolumità delle persone dal pericolo di perdita di equilibrio, qualunque origine essa abbia”;

**h.** nel caso di specie non poteva dirsi acquisita la “certezza processuale” – secondo i principi enunciati dalle Sezioni Unite con la sentenza Franzese – che “ove quel corrimano fosse stato alto un metro, il Pa.Ro. non

sarebbe precipitato, e viceversa che la sua morte sarebbe derivata necessariamente dalla presenza di un parapetto inferiore all'altezza minima prescritta", e non poteva non rilevarsi "da un lato, come anche un parapetto di un metro non rappresenti un ostacolo insormontabile; dall'altro come un parapetto di 84 cm possa comunque assicurare una certa protezione dal rischio di caduta"; conclusivamente, l'eventuale istruttoria dibattimentale non avrebbe portato, sulla base degli elementi raccolti, ad affermare la responsabilità dell'imputato per il reato contestatogli, posto che la accertata violazione antinfortunistica sarebbe stata contrastata dall'esito degli accertamenti compiuti dagli ispettori del lavoro e da una "certa lacunosità delle prove assunte", anche per il mancato espletamento di esami autoptici interni.

Avverso l'anzidetta sentenza, ha proposto ricorso per cassazione la parte civile Pa.Ma. denunciando vizio motivazionale sotto plurimi profili e con argomentazioni che, caratterizzate anche dal richiamo di precedenti di questa Corte, possono così sintetizzarsi:

**a.** il giudice sarebbe incorso in errore nel sottovalutare la valenza della violazione antinfortunistica contestata al Al.Te. e invero la norma violata stabilisce un'altezza minima del parapetto, "proprio sul presupposto – logico e giuridico – che in assenza di tale altezza minima, la perdita di equilibrio del lavoratore non trovi protezione dalla successiva caduta", a nulla rilevando l'origine della perdita di equilibrio;

**b.** una volta accertata la violazione di una norma antinfortunistica e accertato altresì che proprio l'evento previsto dalla norma si è verificato, il nesso causale tra la violazione di legge e l'evento dovrebbe ritenersi presunto;

**c.** un fattore eccezionale, idoneo a far venir meno il nesso di causalità tra violazione della norma antinfortunistica ed evento – non individuabile in un eventuale malore del lavoratore, secondo il consolidato indirizzo della giurisprudenza di legittimità – avrebbe potuto individuarsi, nella concreta fattispecie,

unicamente in un omicidio o nel suicidio del lavoratore: ma tali ipotesi sono state escluse dallo stesso giudice nell'impugnata sentenza e, peraltro, le dichiarazioni rese dai condomini dello stabile e le circostanze oggettive acclarate dagli investigatori dopo l'incidente non accrediterebbero siffatte supposizioni;

**d.** l'affermazione contenuta nel rapporto della P.G., circa l'asserita non riferibilità dell'evento alla violazione della normativa antinfortunistica addebitata al Te., sarebbe del tutto apodittica e priva di qualsiasi motivazione, non essendo stato spiegato perché l'altezza del parapetto, inferiore di 16 cm. rispetto all'altezza prevista dalla legge, non sarebbe rapportabile alla precipitazione del Pa.Ro. nel vuoto; né rileverebbe il motivo dello sbilanciamento del Pa.Ro. – individuato dai verbalizzanti in via di mera presunzione in un'operazione del tipo asportazione di una ragnatela, da eseguire con sbilanciamento nel vuoto del vano scala – non potendo l'idoneità dei mezzi di prevenzione, prescritti dalla legge, essere rapporta a situazioni particolari, ma dovendo essere tale da evitare infortuni ai lavoratori in ogni caso e in tutte le situazioni che possano verificarsi nello svolgimento dell'attività lavorativa. Hanno depositato distinte memorie i due difensori di Al.Te. con articolate argomentazioni finalizzate a contrastare il proposto ricorso e a valorizzare le considerazioni svolte dal GUP nel percorso argomentativo dell'impugnata sentenza.

**Considerato in diritto.** In primo luogo va rilevato che la legittimazione della ricorrente all'impugnazione deriva esplicitamente dal disposto di cui all'art. 90, comma 3 del codice di rito, secondo cui "qualora la persona offesa sia deceduta in conseguenza del reato, le facoltà e i diritti previsti dalla legge sono esercitati dai prossimi congiunti".

Ciò posto, alcune considerazioni di ordine sistematico si impongono prima di procedere all'esame delle censure poste a fondamento del ricorso.

Sia in giurisprudenza che in dottrina, si è dell'avviso che all'udienza preliminare debba riconoscersi natura

processuale e non di merito, non essendovi alcun dubbio circa la individuazione della finalità che ha spinto il legislatore a disegnare e strutturare l'udienza preliminare quale oggi si presenta all'esito dell'evoluzione legislativa registrata al riguardo, e nonostante l'ampliamento dei poteri officiosi relativi alla prova: lo scopo (dell'udienza preliminare) è quello di evitare dibattimenti inutili, e non quello di accertare la colpevolezza o l'innocenza dell'imputato. Di tal che, il giudice dell'udienza preliminare deve pronunciare sentenza di non luogo a procedere nei confronti dell'imputato solo in presenza di una situazione di innocenza tale da apparire non superabile in dibattito dall'acquisizione di nuovi elementi di prova o da una possibile diversa valutazione del compendio probatorio già acquisito; e ciò anche quando, come prevede espressamente l'art. 425, comma 3 "gli elementi acquisiti risultano insufficienti, contraddittori o comunque non idonei a sostenere l'accusa in giudizio": tale disposizione altro non è se non la conferma che il criterio di valutazione per il giudice dell'udienza preliminare non è l'innocenza, bensì – dunque, pur in presenza di elementi probatori insufficienti o contraddittori (sempre che appaiano destinati, con ragionevole previsione, a rimanere tali nell'eventualità del dibattito) – l'impossibilità di sostenere l'accusa in giudizio. Fatte queste premesse, occorre ora verificare se, nella concreta fattispecie, il giudice del merito si è attenuto ai principi testé indicati.

La risposta è negativa. E invero, mette conto sottolineare che, come dedotto dalla ricorrente, nella stessa sentenza impugnata risulta evidenziato quanto segue:

1. l'accertata (e non contestata) violazione della norma cautelare da parte dell'amministratore del condominio (altezza del parapetto delle scale inferiore a quella prevista dalla legge);
2. il ritenuto collegamento dell'infortunio con l'espletamento dell'attività lavorativa della vittima;
3. la mancanza di elementi oggettivi tali da indurre a ipotizzare un suicidio o un omicidio;

4. la mancanza in atti di un qualsivoglia fattore eccezionale in grado di interrompere il nesso causale tra l'espletamento dell'attività lavorativa e la morte del lavoratore. Il GUP ha, tuttavia, ritenuto superflua la verifica dibattimentale, muovendo dal rilievo dell'asserita impossibilità di ricostruire l'esatta dinamica della caduta del Pa.Ro. "considerato che nessuna persona era presente né ha saputo comunque riferire qualcosa di rilevante in proposito", e ritenendo plausibile l'ipotesi formulata nella fase iniziale delle indagini secondo cui il Pa.Ro. potrebbe aver perso l'equilibrio sporgendosi eccessivamente per rimuovere talune ragnatele.

L'infortunio, come detto, si verificò nell'ambito dell'attività lavorativa svolta dal Pa.Ro., addetto alle pulizie delle scale del condominio del quale il Al.Te. era l'amministratore: il parapetto della scala aveva pertanto la funzione di proteggere il Pa. dal rischio di caduta dall'alto nel corso della sua attività lavorativa. Orbene, pur se si volesse accreditare l'ipotesi prospettata dai verbalizzanti secondo cui il Pa.Ro. potrebbe essere caduto avendo perso l'equilibrio sporgendosi dal parapetto nel tentativo di rimuovere una ragnatela, non potrebbero ravvisarsi connotazioni di abnormità in una tale condotta, trattandosi comunque di comportamento strettamente collegato alle mansioni espletate e all'attività lavorativa in concreto svolta: proprio per la mancanza di prove testimoniali circa la dinamica dell'incidente, e ancora con riferimento quindi alla mera ipotesi della caduta per perdita di equilibrio, non può certo escludersi allo stato degli atti che un parapetto alto almeno un metro, come imposto dalla legge, avrebbe potuto costituire per il Pa.Ro. un ostacolo idoneo a impedirgli di sporgersi pericolosamente nel vuoto; e comunque appare situazione certamente meritevole di un approfondimento dibattimentale, che permetterebbe l'acquisizione di un adeguato compendio probatorio (perizia, esperimento giudiziale ecc.) la cui prospettiva non è stata in alcun modo considerata dal GUP il quale ha invero ritenuto superfluo il dibattito con

formulazione assertiva basata unicamente su mere ipotesi prospettate in sede investigativa.

La mancata acquisizione, nella fase delle indagini preliminari, di concreti elementi idonei a ricostruire la dinamica dell'incidente in termini di certezza, non appare dunque sufficiente, di per sé, a ritenere superflua la verifica dibattimentale, a maggior ragione a fronte dell'accertata violazione della normativa antinfortunistica che – è bene ribadirlo – per la sua natura (altezza del parapetto inferiore a quella stabilita dalla legge) potrebbe avere avuto un ruolo nella caduta del Pa.Ro. dall'alto.

In sostanza, ad avviso del Collegio il giudicante ha seguito un percorso motivazionale connotato da illogicità e contraddittorietà, tenuto conto della natura dell'udienza preliminare; la peculiarità del mortale infortunio *de quo*, e quanto emerso nella fase delle indagini, non accreditavano una valutazione prognostica (in termini di ragionevole prevedibilità) di superfluità dell'ulteriore verifica del giudizio, giustificabile solo in presenza di un compendio probatorio da considerarsi irrimediabilmente statico e insuscettibile di evoluzione, secondo il consolidato indirizzo interpretativo delineatosi nella giurisprudenza di questa Corte: "il giudice dell'udienza preliminare può prosciogliere nel merito l'imputato – in forza di quanto disposto dall'art. 425, comma 3 c.p.c., nel testo modificato dalla legge n. 479/1999, art. 23, comma 1 – anche quando gli elementi acquisiti risultano insufficienti e contraddittori e simile esito è imposto, come previsto dall'ultima parte dell'art. 425, comma 3 cit., allorché detti elementi siano comunque non idonei a sostenere l'accusa in giudizio. Ne consegue che l'insufficienza o la contraddittorietà delle fonti di prova a carico degli imputati ha quale parametro la prognosi dell'inutilità del dibattimento, sicché correttamente deve essere escluso il proscioglimento in tutti i casi in cui tali fonti di prova si prestino a soluzioni alternative e aperte".

Per completezza argomentativa, e tenuto conto che si verte in ipotesi di infortunio sul lavoro, è bene ricordare taluni tra i più significativi principi enunciati

in materia nella giurisprudenza di legittimità, anche perché il GUP ha prospettato che la caduta del Pa.Ro. nel vuoto potrebbe essere stata conseguenza di uno sbilanciamento del Pa.Ma. determinato dal tentativo di rimuovere una ragnatela.

Il compito del datore di lavoro è molteplice e articolato, e va dalla istruzione dei lavoratori sui rischi di determinati lavori, e dalla necessità di adottare certe misure di sicurezza, alla predisposizione di queste misure.

La prospettazione di una causa di esenzione da colpa che si richiami alla condotta imprudente altrui, non rileva allorché chi la invoca versa *in re illicita*, per non avere negligenzemente impedito l'evento lesivo; giova ricordare al riguardo che le Sezioni Unite di questa Corte ebbero modo di precisare che il datore di lavoro ha il dovere di accertarsi che l'ambiente di lavoro abbia i requisiti di affidabilità e di legalità quanto a presidi antinfortunistici, idonei a realizzare la tutela del lavoratore, e di vigilare costantemente a che le condizioni di sicurezza siano mantenute per tutto il tempo in cui è prestata l'opera. Tanto meno la causa esimente è invocabile, se la si pone alla base del proprio errore di valutazione, assumendo che il sinistro si è verificato non perché si sia tenuto un comportamento antiggiuridico, ma sol perché vi sarebbe stata, da parte di altri soggetti, una condotta anomala e inopinata; chi è responsabile della sicurezza del lavoro deve avere sensibilità tale da rendersi interprete, in via di prevedibilità, del comportamento altrui, così come condivisibilmente precisato nella giurisprudenza di legittimità: "In tema d'infortuni sul lavoro, il principio d'affidamento va temperato con il principio di salvaguardia degli interessi del lavoratore "garantito" dal rispetto della normativa antinfortunistica; ne consegue che il datore di lavoro, garante dell'incolumità personale dei suoi dipendenti, è tenuto a valutare i rischi e a prevenirli, e non può invocare a sua discolpa, in difetto della necessaria diligenza, prudenza e perizia, eventuali responsabilità altrui" (Cass. pen. 5 giugno 2008, n. 22622).

Va sottolineato che le misure di sicurezza previste dalla normativa antinfortunistica sono state evidentemente ritenute dal legislatore indispensabili per la salvaguardia dell'incolumità del lavoratore con riferimento all'attività lavorativa cui le specifiche misure sono riferibili: di tal che, avuto riguardo alla fattispecie in esame, deve ritenersi che il legislatore se ha stabilito in un metro l'altezza minima di un parapetto ha evidentemente ritenuto che un'altezza inferiore non possa considerarsi idonea ad assicurare al lavoratore una tutela efficace.

Giova precisare che, secondo il consolidato indirizzo interpretativo di questa Corte, le norme sulla prevenzione degli infortuni hanno la funzione primaria di evitare che si verifichino eventi lesivi della incolumità fisica, intrinsecamente connaturati all'esercizio di talune attività lavorative, "anche nelle ipotesi in cui siffatti rischi siano conseguenti a eventuale disaccortezza, imprudenza e disattenzione degli operai subordinati" (in termini, Cass. pen. 14 dicembre 1984, n. 11043, Sez. IV; in tal senso, *ex plurimis*, anche Cass. pen. 27 aprile 1991, n. 4784, Sez. IV). Se è vero, poi, che destinatari delle norme di prevenzione, contro gli infortuni sul lavoro, sono non solo i datori di lavoro, i dirigenti e i preposti, ma anche gli stessi operai, giova ricordare, tuttavia, che l'inosservanza di dette norme da parte dei datori di lavoro, dei dirigenti e dei preposti ha valore assorbente rispetto al comportamento dell'operaio, la cui condotta può assumere rilevanza ai fini penalistici solo dopo che da parte dei soggetti obbligati siano adempiute le prescrizioni di loro competenza (*cf.* Cass. pen. 9 marzo 2007, n. 10121, Sez. IV). Preme poi evidenziare, ancora, che sussiste continuità normativa tra la disposizione di cui al D.P.R. n. 547/1955, art. 26, comma 1, lett. b) e la vigente normativa antinfortunistica, posto che il contenuto di detta disposizione risulta a oggi recepito nel D.Lgs. n. 81, allegato 4, punto 1.7.2.1.

In presenza dell'impugnazione della sola parte civile, deve essere poi affrontata la questione dell'individuazione del giudice del rinvio nel caso di annullamento, vale a dire se in sede civile o penale.

Innanzitutto va sottolineato che, in conseguenza delle modifiche apportate all'art. 428 c.p.c. dalla legge n. 46/2006, la parte civile può ricorrere in Cassazione contro la sentenza di non luogo a procedere solo se riveste anche la qualità di persona offesa. Nella concreta fattispecie, detta coincidenza sussiste in forza del comma 3 dell'art. 90 c.p.c., cui in precedenza già si è avuto modo di accennare, in virtù del quale, nel caso in cui la persona offesa sia deceduta in conseguenza del reato, ai prossimi congiunti sono attribuiti le facoltà e i diritti previsti dalla legge per la medesima persona offesa. Questo Collegio è dell'avviso che il ricorso della persona offesa costituita parte civile, previsto dall'art. 428 c.p.c. (quale modificato dalla novella del 2006) deve ritenersi preordinato alla tutela degli interessi penali della persona offesa, come del resto già affermato nella giurisprudenza di questa Corte con plurime decisioni, e come condivisibilmente precisato anche dalle Sezioni Unite: "Il ricorso per cassazione della persona offesa costituita parte civile contro la sentenza di non luogo a procedere, emessa all'esito dell'udienza preliminare, è proposto, dopo le modifiche introdotte dalla legge n. 46/2006 all'art. 428 c.p.c., esclusivamente agli effetti penali, sicché la Corte, in caso di annullamento con rinvio, dispone la trasmissione degli atti al Tribunale cui appartiene il GUP che ha emesso la sentenza impugnata" (Cass. pen., Sez. Unite, n. 25695/2008).

Ne deriva che l'impugnata sentenza deve essere annullata, con rinvio al giudice penale dell'udienza preliminare del Tribunale di Roma.

Talune precisazioni si impongono in relazione alla richiesta avanzata dalla parte civile, all'esito dell'odierna udienza, di condanna del Al.Te. alla rifusione delle spese in favore della parte civile stessa: osserva il Collegio che nessuna statuizione deve essere adottata in proposito, proprio in considerazione della natura dell'impugnazione della parte civile – avverso sentenza di non luogo a procedere pronunciata *ex art.* c.p.c. – prevista e consentita, come sopra evidenziato, esclusivamente agli effetti penali. (*Omissis*)

Cass. pen. 2 maggio 2011, n. 16790, Sez. I

CONDOMINIO – ESECUZIONE DI OPERE NECESSARIE PER ELIMINARE UNO STATO DI PERICOLO – AMMINISTRATORE – OMISSIONE – FATTISPECIE

**Ritenuto in fatto.** Con sentenza del Tribunale di Napoli del 15 gennaio 2010 Di.An. veniva condannata alla pena di 400 euro di ammenda in quanto, nella sua qualità di amministratrice dello stabile in ... destinataria di ordinanza sindacale dell'11 aprile 2006, aveva omesso di provvedere con la dovuta tempestività alla esecuzione di opere necessarie per eliminare uno stato di pericolo, rappresentato da lesioni verticali alla muratura portante esterna dell'immobile derivante dal dissesto delle fondamenta del fabbricato. Nel corso del processo risultava che era stata depositata solo il 13 gennaio 2010 la relazione tecnica di eliminazione dello stato di pericolo, atteso che l'imputata sosteneva a sua difesa che per risalire alla causa dello stato di dissesto si erano rese necessarie lunghe indagini, con conseguente dilatazione dei tempi, in quanto gli accertamenti tecnici riguardavano anche fabbricati adiacenti. Il primo giudice riteneva che l'imputata avrebbe dovuto e potuto adoperarsi immediatamente per eliminare lo stato di pericolo e che le addotte giustificazioni non potevano avere alcun effetto scusante, attesa la contingente gravità della situazione che l'imputata lasciò latente per più di due anni.

Di qui l'affermazione di colpevolezza e l'inflizione di pena.

Avverso tale pronuncia ha proposto ricorso per Cassazione la difesa dell'imputata, per dedurre:

– mancanza, contraddittorietà o manifesta illogicità della motivazione in quanto nessuna valutazione sarebbe stata fatta dal giudice di merito sulla consistenza delle opere necessarie allo scopo, coinvolgenti rete fognaria, idrica e muratura in

fondazione.

L'imputata non avrebbe affatto sottovalutato la portata dell'impegno, poiché, se vero è che l'ordinanza del sindaco venne notificata il 3 maggio 2006, la stessa fin dal 2 maggio 2006 aveva depositato la dichiarazione di inizio attività, dopo di che è stata documentata l'intensa attività che seguì in termini di assemblee condominiali, richieste di intervento all'Az.Ri.Id., contatti con il Comune e quant'altro. In proposito vengono citati arresti giurisprudenziali con cui la severità, quanto ai tempi di intervento, della norma è stata mitigata in sede interpretativa nei casi, come quello di specie, in cui la volontà deve formarsi in sede assembleare e colui che debba affrontare la spesa sia diverso dalla persona destinataria dell'ingunzione.

– erronea applicazione dell'art. 677 c.p. e dell'art. 1135 c.c., in quanto il richiamo a quest'ultima norma fatto dal giudice sarebbe del tutto improprio, poiché tale norma, nel dare la possibilità all'amministratore di ordinare lavori che rivestono carattere d'urgenza, non obbliga lo stesso, in caso di mancanza di fondi, ad anticipare le somme necessarie per i lavori, né gli conferisce il potere di impegnare economicamente il condominio nei confronti della ditta che dovrà eseguire gli interventi. Ancora, l'interpretazione data all'art. 677 c.p., sarebbe erronea, poiché l'obbligo di rimuovere il pericolo ricade sull'amministrazione, ma risorge in via autonoma, a carico dei singoli, quando per cause accidentali l'amministratore non sia in condizioni di operare.

– erronea applicazione dell'art. 677 c.p.: la contestazione fa leva sull'ordinanza del comune di ..., dal tenore contraddittorio, atteso che la condizione di

pericolo descritta a giustificazione della richiesta di intervento avrebbe dovuto comportare lo sgombero dell'intero fabbricato a opera del Sindaco di ..., laddove invece non venne disposto nulla in proposito; nessuna attività poteva esser chiesta all'amministratore nell'immediato, se non quella di convocare l'assemblea per iniziare i lavori, non essendo stata possibile alcuna iniziativa per eliminare il pericolo. Viene, quindi, chiesto di derubricare quanto meno l'ipotesi contestata in quelle depenalizzate di cui all'art. 677, commi 1 e 2 c.p., con conseguente annullamento della sentenza.

**Considerato in diritto.** Il ricorso è fondato e deve essere accolto.

Dalla sentenza impugnata non risulta che sia stato dato adeguato peso al fatto che la Di.An. era semplice amministratrice dello stabile in oggetto e non aveva alcun autonomo potere di spesa. Gli addebiti che pertanto potevano esserle fondatamente mossi dovevano avere riguardo esclusivamente al profilo del ritardo con cui la stessa avesse o meno stimolato la rimozione della situazione di pericolo, sia in termini di informazione dei singoli condomini, che in termini di sollecitazione alla rimozione.

Dalla documentazione allegata dalla difesa e già prodotta in giudizio emerge una realtà trascurata dal giudice di merito nel processo formativo del giudizio, in ordine alla conclamata attivazione della stessa nel

coordinarsi con il condominio viciniore, interessato ai lavori, con l'Az.Ri.Id. e con l'ingegnere incaricato di redigere la conclusiva relazione sullo stato di dissesto del fabbricato in oggetto, che certo non brillarono per tempestività. A fronte della manifestata presa in carico del problema che incombeva sul condominio e della attivazione delle procedure necessarie per rimuovere il problema, l'aver ricondotto in capo alla stessa un addebito di ritardo per aver "voluto attendere gli accertamenti tecnici e aver voluto rispettare i successivi *iter* burocratici", come sta scritto nella sentenza, appare conclusione logicamente non consentita, soprattutto in ragione del fatto che la Di. non aveva disponibilità di spesa. Sul punto è bene ricordare un precedente arresto di questa Corte con cui è stato stabilito che, in caso di mancata formazione della volontà assembleare e di omesso stanziamento di fondi necessari a porre rimedio al degrado che da luogo al pericolo, non può essere ipotizzata alcuna responsabilità dell'amministratore per non aver attuato interventi che non era in suo materiale potere adottare e per la realizzazione dei quali non aveva le necessarie provviste, ricadendo in siffatta situazione la responsabilità in capo ai singoli condomini (Cass. 17 gennaio 2008, n. 6596, Sez. I).

In piena condivisione con questa linea interpretativa, la sentenza va annullata senza rinvio perché l'imputata non ha commesso il fatto. (*Omissis*)

Cass. pen. 13 ottobre 2011, n. 39959, Sez. IV

CONDOMINIO – REATO – CAUSALITÀ (RAPPORTO DI) – OBBLIGO GIURIDICO

DI IMPEDIRE L'EVENTO – RESPONSABILITÀ – OMISSIONE DI CONDOTTA DOVUTA

**Svolgimento del processo.** Gi.Ga. veniva tratto a giudizio per rispondere del reato di cui agli artt. 113 e 449 c.p., secondo la seguente contestazione: perché quale amministratore del condominio sito in ... concorrevano, con Ro.It., Za.Ma. e Va.An. – il Ro.It. quale legale rappresentante della pizzeria ..., lo Za.Ma. quale incaricato dal Ro.It. del riposizionamento della canna fumaria della pizzeria, il Va.An. quale tecnico incaricato, a dire del Ro.It., di verificare la corretta esecuzione del lavoro – a cagionare, per colpa, un vasto incendio, al tetto e sottotetto dello stabile del predetto condominio, che si propagava all'intero edificio; canna fumaria a proposito della quale, con relazione peritale a firma dell'ing. Lo. datata ... indirizzata al Gi., il detto perito aveva segnalato che non erano state seguite le indicazioni previste nel progetto originario illustrato nell'assemblea condominiale (in particolare, la canna fumaria risultava quasi completamente sprovvista di qualsiasi limitazione del calore prodotto, con conseguente possibilità di incendi); colpa consistita in negligenza e violazione degli obblighi e dei doveri correlati all'ufficio ricoperto: sia avendo omesso, a seguito della suddetta segnalazione, di controllare e verificare la corretta esecuzione dei lavori risultati eseguiti in modo non idoneo attraverso l'utilizzo di un tubo flessibile non coibentato, posizionato peraltro in aderenza al sottotetto e in violazione al Regolamento Locale di Igiene Tipo del Comune di ..., sia avendo omesso, per lungo tempo, di attivarsi per rimuovere la suddetta situazione di pericolo interessando le Autorità, gli organi competenti e il gestore della pizzeria ...

Il Tribunale di Lecco assolveva il Va.An., e condannava Ro.It., Za.Ma. e Gi.Ga. alle rispettive pene ritenute di

giustizia, oltre al risarcimento dei danni in favore delle parti civili costituite.

Interponevano appello i tre imputati condannati; la Corte d'appello di Milano concedeva al Gi.Ga. il beneficio della non menzione della condanna nel certificato del casellario giudiziale, confermando nel resto l'impugnata sentenza, disattendendo nel merito le tesi difensive prospettate dagli appellanti. Con riferimento alla posizione del Gi.Ga., la Corte territoriale dava conto del proprio convincimento, circa la ritenuta colpevolezza dello stesso, con argomentazioni che possono così sintetizzarsi:

**a.** la canna fumaria della pizzeria, di proprietà esclusiva del gestore (Ro.) di tale esercizio e/o del proprietario (Be.) dei relativi locali, intercettava nel suo tragitto parti comuni dell'edificio di cui il Gi. era amministratore;

**b.** rilevava la posizione di garanzia del Gi.Ga. il quale aveva non solo l'obbligo di eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini, ma altresì, ai sensi dell'art. 1130 c.c., l'obbligo di compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio;

**c.** a fronte di deliberazioni assembleari e relazioni tecniche che prospettavano il pericolo di incendio del solaio condominiale e della copertura dell'edificio, l'amministratore Gi.Ga., anziché attivarsi nei confronti del Ro.It., gestore della pizzeria, adottando i provvedimenti necessari ed eventualmente agire in via di urgenza (ex artt. 1133 e 1131 c.c.) nei confronti del medesimo, a tutela delle parti comuni dell'edificio minacciate dal pericolo di incendio, era rimasto inerte per circa un anno;

**d.** le diffide degli enti pubblici non esoneravano

l'amministratore dal suo ruolo di garante: il Comune aveva esercitato un potere autoritativo collaterale o additivo riconducibile a fonte diversa: anzi, proprio quelle diffide avrebbero dovuto ancor più stimolare il Gi.Ga. ad assumere le opportune e necessarie iniziative;

**e.** siffatta colpevole inerzia aveva avuto un ruolo casualmente incidente sulla produzione dell'evento, cooperando con la condotta non meno colposa del Ro. e dello Za.Ma. della quale il Gi.Ga. era ben consapevole in virtù del suo ruolo e per quanto si era discusso da lungo tempo nelle assemblee di condominio.

Ha proposto ricorso per Cassazione il Gi.Ga. deducendo violazione dell'art. 40 c.p., e vizio motivazionale in ordine all'affermazione di colpevolezza con censure che possono così riassumersi:

**a.** insussistenza per il Gi.Ga. di qualsiasi obbligo di intervenire per impedire l'evento posto che il cattivo posizionamento della canna fumaria doveva ritenersi riconducibile al proprietario della stessa, non costituendo una proprietà condominiale; dopo le verifiche effettuate sulla canna fumaria dal tecnico di fiducia del condominio (Ing. Lo.) l'assemblea condominiale aveva invitato formalmente il proprietario dei locali della pizzeria (Be.) a rimuovere la situazione di pericolo ritenendolo responsabile di eventuali danni, mentre alcun mandato era stato conferito al Gi.Ga. affinché si attivasse nelle sedi competenti per la messa a norma dell'opera; il Be. aveva invitato sia il geom. Va.An. che il Ro.It. a ottemperare a quanto ingiunto dal Comune di ..., circa l'opera *de qua*, con diffida del ...; non essendo mutata la situazione, per la mancanza di qualsiasi intervento, e a seguito di ulteriore sopralluogo e di una comunicazione della ASL, sollecitata dallo stesso Gi.Ga., il Comune con diffida del ... aveva assegnato al Be. e al Ro.It. il termine di 15 giorni – poi prorogato di ulteriori 20 giorni – per adeguare la canna fumaria alla sua messa in sicurezza, con l'avvertimento che in caso

di inerzia il Comune avrebbe proceduto secondo legge: in sostanza, il Gi.Ga. era solo un terzo come qualsiasi altro condomino, non gravato dell'obbligo di impedire l'evento;

**b.** avrebbe errato la Corte di merito nell'attribuire una posizione di garanzia al Gi.Ga. che invece non la rivestiva, tenuto conto delle funzioni dell'amministratore condominiale e dei suoi poteri, tali da ricondurre l'obbligo dell'amministratore stesso alla sola protezione per le parti comuni o per gli impianti comuni dell'edificio, anche in base a principi enunciati dalla Suprema Corte in materia: la canna fumaria responsabile del sinistro non era condominiale, e anche il fenomeno di surriscaldamento che aveva determinato l'incendio rientrava nell'ambito del privato, essendo risultato accertato che l'incendio era stato determinato dalla combustione di residui di fuliggine del condotto fumario del forno pertinente alla pizzeria gestita dal Ro.It.;

**c.** alcun mandato era stato conferito dal condominio al Gi.Ga., tenuto conto del verbale dell'assemblea condominiale del ... secondo cui, in caso di esito negativo della transazione tra il Be. e il Ro.It., il Gi.Ga., previa nuova perizia a opera dell'Ing. Lo., avrebbe dovuto informare gli organi competenti;

**d.** peraltro, qualsiasi ulteriore sollecitazione da parte del Gi.Ga. sarebbe stata del tutto superflua, posto che ASL e Comune erano al corrente della situazione, e in particolare il Comune si era attivato specificamente con intimazioni nei confronti del Be. e del Ro.It.: il che avrebbe comunque comportato il venir meno di eventuali condotte omissive censurabili da parte dell'amministratore; né rilevarebbe che la parte finale della canna fumaria attraversasse il sottotetto, posto che la canna stessa non cessava di essere di proprietà del singolo "per essere i suoi percorsi contigui o interni rispetto a proprietà comuni": la stessa diffida del Comune di ... aveva avuto quale destinatario il solo Be., e ulteriori intimazioni erano state trasmesse al Gi.Ga. solo per conoscenza;

e. quanto all'accusa mossa al Gi.Ga., di aver omesso di compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti le parti comuni dell'edificio, l'impostazione dei giudici di merito sarebbe errata poiché quanto prescritto all'amministratore dall'assemblea condominiale del ... era stato automaticamente attuato dalla attivazione del Sindaco e della ASL secondo la volontà espressa dai condomini nella delibera stessa;

f. le omissioni del dottor Be. e del Ro.It. non avrebbero determinato l'insorgenza di una responsabilità concorsuale del Gi.Ga., trattandosi di condotte autonome e indipendenti, e l'intervento del Comune di Lecco avrebbe interrotto ogni rapporto di causalità;

g. nella vicenda *de qua* avrebbe dovuto essere implicato a pieno titolo il Be., quale proprietario dei locali affittati al Ro. nonché della canna fumaria: di tal che, nel caso di riaffermata responsabilità del Gi.Ga., dovrebbe essere "concorsualmente ribadita, ovviamente senza alcuna conseguenza di carattere penale, ma unicamente in via di principio, la corresponsabilità del Be., se non altro ai fini meramente civilistici".

**Motivi della decisione.** Il ricorso è meritevole di accoglimento nei termini di seguito precisati, risultando sussistente la denunciata violazione dell'art. 40 c.p., sia pure sotto profili non direttamente evidenziati dal ricorrente, quale ha svolto considerazioni finalizzate prevalentemente a dimostrare l'asserita insussistenza di una posizione di garanzia per il Gi.Ga.

Certamente è condivisibile l'assunto dei giudici del merito secondo cui, in via di principio generale, l'amministratore di un condominio è titolare di un obbligo di garanzia, quanto alla conservazione delle parti comuni dell'edificio condominiale: non può invero in altro modo interpretarsi il chiaro dettato dell'art. 1130, comma 1, n. 4 c.c. D'altra parte in tal senso si è già espressa questa Corte, sia in sede penale che in sede civile, enunciando i seguenti principi: "La responsabilità

penale dell'amministratore di condominio va considerata e risolta nell'ambito del capoverso dell'art. 40 c.p., che stabilisce che non impedire un evento che si ha l'obbligo giuridico di impedire equivale a cagionarlo. Per rispondere del mancato impedimento di un evento è, cioè, 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 com'è nel rapporto di rappresentanza volontaria intercorrente fra il condominio e l'amministratore" (Cass. pen. 14 aprile 1976, n. 4676, Sez. III); "Sussiste la *legitimitas ad causam e ad processum* dell'amministratore del condominio, senza bisogno di alcuna autorizzazione, allorché egli agisca a tutela di beni condominiali, giacché i poteri gli vengono direttamente dalla legge e precisamente dall'art. 1130, n. 4 c.c., che gli pone addirittura come dovere proprio del suo ufficio quello di compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, potere – dovere da intendersi non limitato agli atti cautelativi e urgenti ma esteso a tutti gli atti miranti a mantenere l'esistenza e la pienezza o integrità di detti diritti nella specie l'amministratore del condominio aveva agito nei confronti di terzi che avevano allacciato gli scarichi dei loro immobili nella condotta fognaria dell'edificio condominiale" (Cass. 6 novembre 1986, n. 6494, Sez. II). Il Gi.Ga. era dunque titolare dell'obbligo di garanzia, in relazione alla conservazione delle parti comuni (tetto e sottotetto) dello stabile di via ... ; né rileva, ovviamente, che, per quanto concerne il pericolo di incendio riconducibile al difetto di installazione della canna fumaria, questa non appartenesse al condominio, bensì a terzi: e invero, l'obbligo di intervento da parte di un amministratore di un condominio, a tutela delle parti comuni dell'edificio condominiale, prescinde dalla provenienza del pericolo.

Ciò posto, mette conto sottolineare che, avuto riguardo al capo di imputazione quale formulato a

carico del Gi.Ga., nei confronti di quest'ultimo sono stati ipotizzati profili di condotta colposa omissiva. Di tal che, bisogna verificare – in relazione alla denuncia di violazione dell'art. 40 c.p., dedotta con il ricorso – se i giudici del merito, muovendo dal presupposto della titolarità per il Gi.Ga. dell'obbligo di garanzia, hanno individuato la specifica condotta che il Gi.Ga. stesso avrebbe dovuto porre in essere in concreto, e se hanno poi accertato la sussistenza del nesso di causalità tra la omissione e l'evento.

Come è noto, il tema del nesso di causalità in relazione al reato colposo per condotta omissiva, oltre a essere stato oggetto di un vivace dibattito in dottrina, aveva anche determinato un contrasto nell'ambito della giurisprudenza di legittimità, che, non avendo trovato spontanea composizione, aveva reso necessario – sia pure con specifico riferimento alla materia della colpa professionale del medico – l'intervento delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione. Queste ultime si sono quindi pronunciate nel 2002 con la sentenza n. 27/2002 (ud. 10 luglio 2002, ric. Franzese) con la quale sono stati individuati i criteri da seguire perché possa dirsi sussistente il nesso causale tra la condotta omissiva e l'evento, e sono stati enunciati taluni principi che, pur affermati, come detto, con specifico riferimento alla responsabilità colposa (per condotta omissiva) del medico chirurgo, valgono evidentemente in generale per quel che riguarda la ricostruzione del nesso causale – quale elemento costitutivo del reato – in qualsiasi caso di reato colposo per condotta omissiva. I principi enucleabili dalla sentenza Franzese possono così riassumersi: **1.** il nesso causale può essere ravvisato quando, alla stregua del giudizio controfattuale condotto sulla base di una generalizzata regola di esperienza o di una legge scientifica – universale o statistica – si accerti che, ipotizzandosi come realizzata dal medico la condotta doverosa impeditiva dell'evento *hic et nunc*, questo non si sarebbe verificato, ovvero si sarebbe verificato ma in epoca significativamente posteriore o con

minore intensità lesiva; **2.** non è consentito dedurre automaticamente dal coefficiente di probabilità espresso dalla legge statistica la conferma, o meno, dell'ipotesi accusatoria sull'esistenza del nesso causale, poiché il giudice deve verificarne la validità nel caso concreto, sulla base delle circostanze del fatto e dell'evidenza disponibile, così che, all'esito del ragionamento probatorio che abbia altresì escluso l'interferenza di fattori alternativi, risulti giustificata e processualmente certa la conclusione che la condotta omissiva è stata condizione necessaria dell'evento lesivo con "alto o elevato grado di credibilità razionale" o "probabilità logica";

**3.** l'insufficienza, la contraddittorietà e l'incertezza del riscontro probatorio sulla ricostruzione del nesso causale, quindi il ragionevole dubbio, in base all'evidenza disponibile, sulla reale efficacia condizionante della condotta omissiva rispetto ad altri fattori interagenti nella produzione dell'evento, comportano la neutralizzazione dell'ipotesi prospettata dall'accusa e l'esito assolutorio del giudizio;

**4.** alla Corte di Cassazione, quale giudice di legittimità, è assegnato il compito di controllare retrospettivamente la razionalità delle argomentazioni giustificative – la cosiddetta giustificazione esterna – della decisione, inerenti ai dati empirici assunti dal giudice di merito come elementi di prova, alle inferenze formulate in base a essi e ai criteri che sostengono le conclusioni: non la decisione, dunque, bensì il contesto giustificativo di essa, come esplicitato dal giudice di merito nel ragionamento probatorio che fonda il giudizio di conferma dell'ipotesi sullo specifico fatto da provare. Può, dunque, affermarsi che le Sezioni Unite hanno ripudiato qualsiasi interpretazione che faccia leva, ai fini della individuazione del nesso causale quale elemento costitutivo del reato, esclusivamente o prevalentemente su dati statistici ovvero su criteri valutativi a struttura probabilistica, in tal modo mostrando di propendere, tra i due contrapposti indirizzi interpretativi delineatisi nella

giurisprudenza di questa Suprema Corte, maggiormente verso quello più rigoroso (favorevole alla necessità dell'accertamento del nesso causale in termini di certezza) delineatosi in tempi più recenti. L'articolato percorso motivazionale seguito nella sentenza Franzese, induce a ritenere che le Sezioni Unite, nel sottolineare la necessità dell'individuazione del nesso di causalità (quale *condicio sine qua non* di cui agli artt. 40 e 41 c.p.) in termini di "alto o elevato grado di credibilità razionale" o "probabilità logica", abbiano inteso riferirsi non alla certezza oggettiva (storica e scientifica), risultante da elementi probatori di per sé altrettanto inconfutabili sul piano della oggetti vita, bensì alla "certezza processuale" che, in quanto tale, non può essere individuata se non con l'utilizzo degli strumenti di cui il giudice dispone per le sue valutazioni probatorie: "certezza" che deve essere pertanto raggiunta dal giudice valorizzando tutte le circostanze del caso concreto sottoposto al suo esame, secondo un procedimento logico – analogo a quello seguito allorquando si tratta di valutare la prova indiziaria, la cui disciplina è dettata dall'art. 192, comma 2 c.p. – che consenta di poter ricollegare un evento a una condotta omissiva "al di là di ogni ragionevole dubbio" (vale a dire, appunto, con "alto o elevato grado di credibilità razionale" o "probabilità logica"). Invero, non pare che possa diversamente intendersi il pensiero che le Sezioni Unite hanno voluto esprimere allorquando – con riferimento alla colpa professionale del sanitario – hanno testualmente affermato che deve risultare "giustificata e processualmente certa la conclusione che la condotta omissiva del medico è stata condizione necessaria dell'evento lesivo con alto o elevato grado di credibilità razionale o probabilità logica". In applicazione dei principi di diritti enunciati da questa Corte, quali appena ricordati, i giudici del merito, ai fini dell'affermazione di colpevolezza del Gi.Ga. in ordine al reato ascrittogli, avrebbero dovuto dunque procedere a un duplice accertamento:

1. individuare la condotta in concreto esigibile dal Gi. in relazione alla posizione di garanzia dello stesso;
2. accertare se, una volta posta in essere dal Gi.Ga. la condotta così individuata, e (secondo la contestazione) colposamente omessa, l'evento non si sarebbe verificato: e ciò al fine di poter giungere, sulla base del compendio probatorio disponibile – ed esclusa altresì l'interferenza di fattori alternativi – alla conclusione che la condotta omissiva del Gi. era stata condizione necessaria dell'evento con "alto o elevato grado di credibilità razionale" o "probabilità logica" (cosiddetto giudizio controfattuale).

Ciò posto, non resta ora che verificare se, nel caso che ne occupa, l'*iter* argomentativo seguito dai giudici di seconda istanza – posto a fondamento del convincimento della responsabilità del Gi.Ga. – sia in sintonia con i principi di cui sopra affermati dalle Sezioni Unite.

La risposta è negativa. In primo luogo, la Corte territoriale, avendo individuato nel verbale dell'assemblea condominiale del ... un elemento probatorio idoneo a dimostrare la esistenza di una concreta e attuale condizione di pericolo tale da rendere doveroso un intervento del Gi.Ga. riconducibile alla posizione di garanzia di quest'ultimo, avrebbe dovuto puntualmente indicare le circostanze di fatto, desumibili da detto verbale, rivelatrici di una situazione di allarme, avvertita come tale anche dai condomini, in presenza della quale il Gi.Ga. avrebbe dovuto attivarsi a tutela delle parti comuni dell'edificio esposte al pericolo derivante dalla difettosa posa in opera della canna fumaria: tenendo conto, al riguardo, del testo completo del verbale in argomento (richiamato dal ricorrente), e non della sola parziale formulazione, nonché valutando la stessa volontà dell'assemblea condominiale quale desumibile da tale verbale. Sulla base degli elementi di valutazione così raccolti, la Corte distrettuale avrebbe dovuto poi specificamente indicare quale sarebbe stata in concreto la specifica condotta esigibile dal Gi.Ga.:

un'azione giudiziaria (e quale?), il diretto e più pregnante coinvolgimento di Autorità locali (peraltro già a conoscenza della situazione, per come si rileva dagli atti), una diffida (e in quali termini?) nei confronti del titolare della pizzeria e del proprietario dei locali della stessa, o altro ancora. In proposito, la Corte d'appello ha ipotizzato due condotte asseritamente esigibili dal Gi.Ga. – una delle quali, peraltro, solo come eventuale – sottolineando che il Gi.Ga. era rimasto inerte per circa un anno "anziché attivarsi immediatamente presso Ro.It. prendendo i provvedimenti necessari (art. 1133 c.c.) ed eventualmente agire in giudizio in via di urgenza (neppur necessitava di previa investitura assembleare: art. 1131 c.p.)".

Ancor più evidente appare poi il vuoto motivazionale, nell'impugnata sentenza, in punto di accertamento del nesso causale, elemento costitutivo del reato.

E, invero, una volta individuata la condotta (ritenuta) doverosa del Gi.Ga., in base ai criteri di accertamento e ai canoni interpretativi indicati dalle Sezioni Unite con la sentenza Franzese, i giudici del merito avrebbero poi dovuto procedere al giudizio controfattuale, e verificare quindi – indicando compiutamente le ragioni del convincimento espresso, onde consentire a questa Corte di poter effettuare il controllo di legittimità sul contesto giustificativo della decisione – se sussistevano le condizioni per poter giungere alla conclusione, sulla base del compendio probatorio disponibile, ed esclusa altresì l'interferenza

di fattori alternativi, che la condotta omissiva del Gi.Ga. era stata condizione necessaria dell'evento con "alto o elevato grado di credibilità razionale" o "probabilità logica". In proposito, la Corte ha ritenuto di poter motivare la ritenuta sussistenza del nesso causale così testualmente esprimendosi: "Tale colpevole inerzia ebbe dunque un ruolo casualmente incidente sulla produzione dell'evento dannoso, "cooperando" con la condotta non meno colposa di Ro.It. e Za.Ma., di cui si è detto, della quale Gi.Ga. era ben consapevole in virtù del suo ruolo e per quanto s'era ormai da lungo tempo dibattuto nelle assemblee di condominio".

Non può certo dirsi che la Corte d'appello abbia puntualmente seguito il rigoroso schema motivazionale richiesto dalle Sezioni Unite: appare di tutta evidenza, *ictu oculi*, che, al riguardo, si tratta di una motivazione apparente, caratterizzata da formulazioni assertive.

Resta solo da aggiungere, per mera completezza argomentativa, che le doglianze del ricorrente relative al mancato coinvolgimento del dottor Be. nella vicenda *de qua*, in alcun modo potrebbero rilevare in questa sede di legittimità, trattandosi di mera *quaestio facti*.

Conclusivamente, l'impugnata sentenza deve essere annullata, con rinvio, per nuovo esame, ad altra Sezione della Corte d'appello di Milano che si atterrà ai principi di diritto sopra enunciati, e provvederà altresì alla regolamentazione delle spese tra le parti. (*Omissis*)

massime 

## I PROFILI CIVILISTICI DELLA RESPONSABILITÀ

2011

CASS. 11 MAGGIO 2011, N. 10347, SEZ. II

**Amministratore, attribuzioni – Provvedimenti nei confronti dei condomini – Obbligatorietà e impugnabilità**

A norma dell'art. 1133 c.c. l'amministratore di condominio ha il potere di assumere provvedimenti obbligatori nei confronti dei condomini, i quali possono impugnarli davanti all'assemblea e, ricorrendone le condizioni, davanti all'autorità giudiziaria; pertanto, poiché l'amministratore è tenuto a garantire il rispetto del regolamento di condominio allo scopo di tutelare la pacifica convivenza, qualora egli inviti uno dei condomini al rispetto delle leggi o del regolamento vigenti, non è configurabile, a suo carico, alcun atto di turbativa del diritto altrui nel caso in cui egli abbia agito, secondo ragionevole interpretazione, nell'ambito dei suoi poteri-doveri di cui agli artt. 1130 e 1133 c.c. (*Fattispecie in tema di azione di manutenzione del possesso promossa nei confronti dell'amministratore*).

CASS. 22 GIUGNO 2011, N. 13689, SEZ. II

**Amministratore, attribuzioni – Provvedimenti nei confronti di un condomino per sollecitare il rispetto di un divieto**

Il provvedimento con il quale l'amministratore del condominio di edificio, nell'esercizio dei suoi poteri di curare l'osservanza del regolamento di condominio, ai sensi dell'art. 1130, comma 1, n. 1 c.c. e di adottare provvedimenti obbligatori per i condomini, ai sensi dell'art. 1133 c.c., inviti un condomino (nella specie, mediante lettera raccomandata con determinazione di un termine per l'adempimento) al rispetto del divieto regolamentare di collocazione di targhe, senza autorizzazione, sulla facciata dell'edificio, non costituisce atto illecito, e non può, quindi, porsi a fondamento di una responsabilità risarcitoria personale dell'amministratore stesso.

CASS. 13 MAGGIO 2011, N. 10691

**Amministratore, funzioni – Prorogatio imperii**

In tema di condominio di edifici, l'istituto della *prorogatio imperii* è configurabile nella funzione di amministratore ma non nel potere rappresentativo delle assemblee, in quanto non esiste nel nostro ordinamento un principio secondo cui, cessati gli effetti del mandato con rappresentanza, il mandatario continua a rappresentare i mandanti fino a quanto costoro non nominino un altro rappresentante: e ciò in quanto, mentre l'amministratore del condominio deve sempre esistere (quindi si giustifica la proroga fino alla nomina del nuovo), la rappresentanza non deve necessariamente esistere, essendo solo una facoltà del soggetto quella di farsi rappresentare ed essendo semmai, di norma, il titolare abilitato a esercitare direttamente i propri diritti.

<p><b>CASS. 9 MAGGIO 2011, N. 10153, SEZ. II</b></p> <p><b>Assemblea – Rendiconto di cassa che presenta un disavanzo tra entrate e uscite – Approvazione</b></p>	<p>In materia di deliberazioni di assemblea condominiale, l'approvazione del rendiconto ha valore di riconoscimento di debito in relazione alle sole poste passive specificamente indicate. Pertanto, l'approvazione di un rendiconto di cassa che presenti un disavanzo tra uscite ed entrate, non implica che, per via deduttiva, possa ritenersi riconosciuto il fatto che la differenza sia stata versata dall'amministratore utilizzando denaro proprio, ovvero che questi sia comunque creditore del condominio per l'importo corrispondente, atteso che la ricognizione di debito, sebbene possa essere manifestata anche in forma non espressa, richiede pur sempre un atto di volizione su di un oggetto specificamente sottoposto all'esame dell'organo collettivo, chiamato a pronunciarsi su di esso.</p>
<p><b>CASS. 31 GENNAIO 2011, N. 2179, SEZ. II</b></p> <p><b>Amministratore, legittimazione – Controversie non rientranti tra quelle di cui all'art. 1130 c.c.</b></p>	<p>Deve essere dichiarata l'inammissibilità del ricorso per cassazione proposto dall'amministratore del condominio, senza la preventiva autorizzazione assembleare, eventualmente richiesta anche in via di ratifica del suo operato, in ordine a una controversia riguardante i crediti contestati del precedente amministratore revocato, in quanto non rientrante tra quelle per le quali l'organo amministrativo è autonomamente legittimato ad agire ai sensi dell'art. 1130 e 1131, comma 1 c.c. Né può essere concesso il termine per la regolarizzazione ai sensi dell'art. 182 c.p.c., ove, come nella specie, l'udienza di discussione, in precedenza fissata, sia stata differita proprio sul rilievo della pendenza della questione dei poteri dell'amministratore all'esame delle Sezioni Unite della S.C. e la decisione di quest'ultima sia intervenuta ben prima della nuova udienza.</p>

## 2010

<p><b>CASS. 10 NOVEMBRE 2010, N. 22886, SEZ. II</b></p> <p><b>Amministratore, legittimazione – Azioni reali relative alle parti comuni</b></p>	<p>Ai sensi dell'art. 1131, comma 2 c.c., la legittimazione passiva dell'amministratore del condominio a resistere in giudizio, esclusiva o concorrente con quella dei condomini, non incontra limiti e sussiste anche in ordine alle azioni di natura reale relative alle parti comuni dell'edificio, promosse contro il condominio da terzi o anche dal singolo condomino; in tal caso, l'amministratore ha il solo obbligo, di mera rilevanza interna e non incidente sui suoi poteri rappresentativi processuali, di riferire all'assemblea, con la conseguenza che la sua presenza in giudizio esclude la necessità del litisconsorzio nei confronti di tutti i condomini.</p>
--	---

<p><b>CASS. 8 NOVEMBRE 2010, N. 22656, SEZ. II</b></p> <p><b>Amministratore, legittimazione – Azione risarcitoria ex art. 1669 c.c. – Condizioni</b></p>	<p>In tema di condominio, la legittimazione dell'amministratore derivante dall'art. 1130, comma 1, n. 4 c.c. – a compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio – gli consente di promuovere azione di responsabilità, ai sensi dell'art. 1669 c.c. nei confronti del costruttore a tutela dell'edificio nella sua unitarietà, ma non di proporre, in difetto di mandato rappresentativo dei singoli condomini, delle azioni risarcitorie per i danni subiti nelle unità immobiliari di loro proprietà esclusiva.</p>
<p><b>CASS., SEZ. UNITE, 6 AGOSTO 2010, N. 18332</b></p> <p><b>Amministratore, legittimazione – Costituzione in giudizio e impugnazione delle sentenze sfavorevoli, ex art. 1131 c.c.</b></p>	<p>L'amministratore di condominio, in base al disposto dell'art. 1131, commi 2 e 3 c.c., può anche costituirsi in giudizio e impugnare la sentenza sfavorevole, senza previa autorizzazione a tanto dall'assemblea, ma dovrà, in tale caso, ottenere la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'assemblea, per evitare pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione.</p>
<p><b>CASS. 9 GIUGNO 2010, N. 13874, SEZ. II</b></p> <p><b>Parti comuni – Apertura di finestre o trasformazione di luci in vedute su cortile condominiale da parte di singolo condomino</b></p>	<p>In tema di condominio, l'apertura di finestre ovvero la trasformazione di luci in vedute su un cortile comune rientra nei poteri spettanti ai singoli condomini ai sensi dell'art. 1102 c.c., considerato che i cortili comuni, assolvendo alla precipua finalità di dare aria e luce agli immobili circostanti, sono utilmente fruibili a tale scopo dai condomini stessi, cui spetta la facoltà di praticare aperture che consentano di ricevere, appunto, aria e luce dal cortile comune o di affacciarsi sullo stesso, senza incontrare le limitazioni prescritte, in materia di luci e vedute, a tutela dei proprietari degli immobili di proprietà esclusiva. In proposito, l'indagine del giudice di merito deve essere indirizzata a verificare esclusivamente se l'uso della cosa comune sia avvenuto nel rispetto dei limiti stabiliti dal citato art. 1102, e, quindi, se non ne sia stata alterata la destinazione e sia stato consentito agli altri condomini di farne parimenti uso secondo i loro diritti: una volta accertato che l'uso del bene comune sia risultato conforme a tali parametri deve, perciò, escludersi che si sia potuta configurare un'innovazione vietata.</p>
<p><b>2009</b></p>	
<p><b>CASS. 18 DICEMBRE 2009, N. 26751, SEZ. III</b></p> <p><b>Responsabilità civile – Obbligo di vigilanza e custodia – Onere della prova</b></p>	<p>Chi propone una domanda di risarcimento danni da cose in custodia, ai sensi dell'art. 2051 c.c., in relazione alle condizioni di una strada, ha l'onere di dimostrare le anomale condizioni della sede stradale e la loro oggettiva idoneità a provocare incidenti. È onere del custode convenuto in risarcimento, invece, dimostrare in ipotesi l'inidoneità in concreto della situazione a provocare l'incidente, o la colpa del danneggiato, o altri fatti idonei a interrompere il nesso causale fra le condizioni del bene e il danno.</p>

**CASS. 19 MARZO 2009, N. 6665, SEZ. III**
**Responsabilità civile – Danni alla proprietà privata del condomino – Corresponsabilità del condominio e di un terzo**

Il condominio, sebbene privo di soggettività giuridica, è un autonomo centro di imputazione di interessi che non si identifica con i singoli condomini. Da ciò consegue che in tema di responsabilità extracontrattuale, se il danno subito da un condomino sia causalmente imputabile al concorso del condominio e di un terzo, al condomino che abbia agito chiedendo l'integrale risarcimento dei danni solo nei confronti del terzo, il risarcimento non può essere diminuito in ragione del concorrente apporto casuale colposo imputabile al condominio, applicandosi in tal caso non l'art. 1227, comma 1 c.c., ma l'art. 2055, comma 1 c.c., che prevede la responsabilità solidale degli autori del danno.

**CASS. 6 FEBBRAIO 2009, N. 3040, SEZ. II**
**Appalto – Difetti di costruzione dell'edificio condominiale – Azione di responsabilità ex art. 1669 c.c. nei confronti dell'appaltatore**

In tema di responsabilità dell'appaltatore per difetti di costruzione di un immobile condominiale, se tali difetti determinano un'alterazione che incida negativamente e in modo considerevole sul godimento dell'immobile, la relativa azione – prevista dall'art. 1669 c.c. e avente natura extracontrattuale – può essere proposta anche dall'amministratore; diversamente, se i difetti sono riconducibili alla categoria delle difformità e dei vizi di cui all'art. 1667 c.c., la relativa azione – di natura contrattuale – spetta soltanto al committente. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che, avendo ricompreso i vizi di costruzione nella fattispecie dell'art. 1667 c.c., aveva negato all'amministratore del condominio la legittimazione attiva a proporre la relativa azione, non essendo il condominio committente dell'opera).

## 2008

**CASS. 30 OTTOBRE 2008, N. 26051, SEZ. III**
**Responsabilità civile – Obbligo di vigilanza e custodia – Ipotesi di responsabilità oggettiva e non di presunzione di colpa**

In tema di responsabilità civile per i danni cagionati da cose in custodia, la fattispecie di cui all'art. 2051 c.c. individua un'ipotesi di responsabilità oggettiva e non una presunzione di colpa, essendo sufficiente per l'applicazione della stessa la sussistenza del rapporto di custodia tra il responsabile e la cosa che ha dato luogo all'evento lesivo. Pertanto, non rileva in sé la violazione dell'obbligo di custodire la cosa da parte del custode, la cui responsabilità è esclusa solo dal caso fortuito, fattore che attiene non a un comportamento del responsabile, ma al profilo causale dell'evento, riconducibile in tal caso non alla cosa che ne è fonte immediata, ma a un elemento esterno. Ne consegue che il vizio di costruzione della cosa in custodia, anche se ascrivibile al terzo costruttore, non esclude la responsabilità del custode nei confronti del terzo danneggiato, non costituendo caso fortuito, che interrompe il nesso eziologico, salva l'azione di rivalsa del danneggiante – custode nei confronti dello stesso costruttore.

<p><b>CASS. 16 OTTOBRE 2008, N. 25251, SEZ. III</b></p> <p><b>Responsabilità civile – Obbligo di vigilanza e custodia – Insidia creata dall'impresa appaltatrice di lavori edili</b></p>	<p>L'amministratore ha il compito di provvedere non solo alla gestione delle cose comuni, ma anche alla custodia di esse, col conseguente obbligo di vigilare affinché non rechino danni a terzi od agli stessi condomini. Quest'obbligo non viene meno neanche nell'ipotesi in cui il condominio appalti a terzi lavori riguardanti le parti comuni dell'edificio condominiale, a meno che il compito di vigilare su tali lavori non venga affidato a persona diversa dall'amministratore. Ne consegue che l'amministratore stesso è responsabile del danno alla persona patito da uno dei condomini, in conseguenza dell'inciampo in una insidia (nella specie, buca nel cortile condominiale) creata dall'impresa cui erano stati appaltati lavori di manutenzione dell'immobile condominiale.</p>
<p><b>CASS. 8 OTTOBRE 2008, N. 24804, SEZ. III</b></p> <p><b>Responsabilità civile – Obbligo di vigilanza e custodia – Dovere di segnalare il pericolo connesso all'uso della cosa – Limiti – Uso improprio della cosa da parte del danneggiato</b></p>	<p>In tema di danno cagionato da cose in custodia è indispensabile, per l'affermazione di responsabilità del custode, che sia accertata la sussistenza di un nesso di causalità tra la cosa e il danno patito dal terzo, dovendo, a tal fine, ricorrere la duplice condizione che il fatto costituisca un antecedente necessario dell'evento, nel senso che quest'ultimo rientri tra le conseguenze normali e ordinarie di esso, e che l'antecedente medesimo non sia poi neutralizzato, sul piano causale, dalla sopravvenienza di circostanze da sole idonee a determinare l'evento. Alla stregua di tale principio generale consegue che l'obbligo del custode di segnalare il pericolo connesso all'uso della cosa si arresta di fronte a un'ipotesi di utilizzazione impropria la cui pericolosità sia talmente evidente e immediatamente apprezzabile da chiunque, tale da renderla del tutto imprevedibile, sicché l'imprudenza del danneggiato che abbia riportato un danno a seguito di siffatto uso improprio integra il caso fortuito per gli effetti di cui all'art. 2051 c.c.</p>
<p><b>CASS. 29 SETTEMBRE 2008, N. 24299, SEZ. II</b></p> <p><b>Contributi e spese – Riscossione da parte dell'amministratore in forza di bilancio preventivo sino all'approvazione del consuntivo</b></p>	<p>Nelle controversie da decidere secondo equità, uno dei principi informativi della materia condominiale deve ritenersi quello relativo alla legittimità della riscossione dei contributi condominiali da parte dell'amministratore, sulla base del bilancio preventivo regolarmente approvato sino a quando questo non sia stato sostituito dal bilancio consuntivo.</p>
<p><b>CASS., SEZ. UNITE, 8 APRILE 2008, N. 9148</b></p> <p><b>Contributi e spese – Obbligazioni – Rapporti condomino e creditore – Responsabilità dei condomini – Solidarietà – Esclusione</b></p>	<p>In tema di condominio, deve escludersi che le obbligazioni contratte nell'interesse del condominio a cagione dell'effettuazione di lavori di ristrutturazione, di rifacimento o di manutenzione dell'edificio abbiano carattere solidale. Esse, infatti, salvo che la legge disponga diversamente, sono</p>

obbligazioni connotate da parziarietà. Ne deriva che illegittimamente il creditore rivolge la richiesta di adempimento a uno solo dei condomini o a più condomini. La domanda di pagamento, sul punto, deve essere rivolta a tutti i condomini, in proporzione alla singola quota debitoria di spettanza. Per accertare la consistenza di tale quota, il creditore ha l'onere di controllare le tabelle millesimali del condominio. In riferimento alle obbligazioni assunte dall'amministratore, o comunque, nell'interesse del condominio, nei confronti di terzi – in difetto di un'espressa previsione normativa che stabilisca il principio della solidarietà, trattandosi di un'obbligazione avente a oggetto una somma di denaro, e perciò divisibile, vincolando l'amministratore i singoli condomini nei limiti delle sue attribuzioni e del mandato conferitogli in ragione delle quote, in conformità con il difetto di struttura unitaria del condominio – la responsabilità dei condomini è retta dal criterio della parziarietà, per cui le obbligazioni assunte nell'interesse del condominio si imputano ai singoli componenti soltanto in proporzione delle rispettive quote, secondo criteri simili a quelli dettati dagli artt. 752 e 1295 c.c. per le obbligazioni ereditarie.

## 2007

**APP. ROMA 18 APRILE 2007, N. 1763, SEZ. IV**

**Amministratore, attribuzioni – Erogazione delle spese e riscossione dei contributi**

L'amministratore di condominio, ai sensi dell'art. 1130 c.c., deve sia erogare le spese, sia riscuotere i contributi: e non può quindi sottrarsi alla prima di tali obbligazioni con l'asserire di non aver adempiuto alla seconda, inadempimento ingiustificato, attesi i poteri conferiti all'amministratore ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., di ottenere, ove occorra, decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo.

**CASS. 16 APRILE 2007, N. 9093, SEZ. II**

**Amministratore, legittimazione – Azioni reali relative alle parti comuni**

Ai sensi dell'art. 1131, comma 2 c.c., la legittimazione passiva dell'amministratore del condominio a resistere in giudizio, esclusiva o concorrente con quella dei condomini, non incontra limiti e sussiste anche in ordine alle azioni di natura reale relative alle parti comuni dell'edificio; in tal caso, l'amministratore ha il solo obbligo, di mera rilevanza interna e non incidente sui suoi poteri rappresentativi processuali, di riferire all'assemblea, con la conseguenza che la sua presenza in giudizio esclude la necessità del litisconsorzio nei confronti di tutti i condomini.

**TRIB. ROMA 25 GENNAIO 2007, N. 10818, SEZ. V**

**Mandato – Cessazione dall'incarico – Violazione dell'obbligo di restituire la documentazione**

La relazione che lega l'amministratore al condominio gestito va ricondotta agli schemi giuridici del mandato, il che comporta, a carico del primo, l'obbligo ex art. 1713 c.c. di provvedere a restituire

	<p>all'ente di gestione mandante, all'atto della cessazione dell'incarico gestorio, tutta la documentazione a esso pertinente rimanendo, in caso contrario, responsabile di tutti i danni che il condominio affermi e dimostri aver subito per effetto di tale mancata e/o ritardata restituzione.</p>
<p><b>CASS. 23 GENNAIO 2007, N. 1405, SEZ. II</b></p> <p><b>Amministratore, attribuzioni – Rendiconto – Redazione – Criteri</b></p>	<p>In tema di condominio degli edifici, per la validità della delibera di approvazione del bilancio preventivo non è necessario che la relativa contabilità sia tenuta dall'amministratore con rigorose forme analoghe a quelle previste per i bilanci delle società, essendo invece sufficiente che essa sia idonea a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione; né si richiede che queste voci siano trascritte nel verbale assembleare, ovvero siano oggetto di analitico dibattito ed esame alla stregua della documentazione giustificativa, in quanto rientra nei poteri dell'organo deliberativo la facoltà di procedere sinteticamente all'approvazione stessa, prestando fede ai dati forniti dall'amministratore alla stregua della documentazione giustificativa. Sono, pertanto, valide le deliberazioni assembleari con le quali si stabilisce che il bilancio preventivo per il nuovo esercizio sia conforme al preventivo o al consuntivo dell'esercizio precedente, in tal modo risultando determinate, per riferimento alle spese dell'anno precedente, sia la somma complessivamente stanziata, sia quella destinata alle singole voci, mentre la ripartizione fra i singoli condomini deriva automaticamente dall'applicazione delle tabelle millesimali.</p>
<h2>2006</h2>	
<p><b>CASS. 26 GIUGNO 2006, N. 14735</b></p> <p><b>Amministratore, legittimazione – Azioni per ottenere la cessazione degli abusi di un condomino</b></p>	<p>L'amministratore del condominio, essendo tenuto a curare l'osservanza del regolamento di condominio (art. 1130, comma 1, n. 1 c.c.), è legittimato ad agire in giudizio per ottenere la cessazione degli abusi posti in essere da un condomino (nella specie, consistenti nell'inosservanza degli orari stabiliti per lo scuotimento dalle finestre delle tovaglie e per la battitura dei tappeti), senza la necessità di una specifica deliberazione assembleare e, inoltre, ha la facoltà di irrogare a detto condomino una sanzione pecuniaria, qualora ciò sia previsto dal citato regolamento, ai sensi dell'art. 70 disp. att. c.c.</p>
<p><b>CASS. 21 FEBBRAIO 2006, N. 3676, SEZ. III</b></p> <p><b>Proprietà esclusive – Lastrico solare – Mancata manutenzione – Danni derivati a terzi</b></p>	<p>In tema di condominio di edifici, il lastrico solare – anche se attribuito in uso esclusivo o di proprietà esclusiva di uno dei condomini – svolge funzione di copertura del fabbricato e, perciò, l'obbligo di provvedere alla sua riparazione o ricostruzione,</p>

sempre che non derivi da fatto imputabile soltanto a detto condomino, grava su tutti, con ripartizione delle spese secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c. Ne consegue che il condominio, quale custode ex art. 2051 c.c. – in persona dell'amministratore, rappresentante di tutti i condomini tenuti ad effettuare la manutenzione, ivi compreso il proprietario del lastrico o colui che ne ha l'uso esclusivo – risponde dei danni che siano derivati al singolo condomino o a terzi per difetto di manutenzione del lastrico solare. A tal fine i criteri di ripartizione delle spese necessarie non incidono sulla legittimazione del condominio nella sua interezza e del suo amministratore, comunque tenuto a provvedere alla conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1130 c.c.

**CASS. 31 GENNAIO 2006, N. 2046, SEZ. UNITE**

**Condominio minimo – Disciplina del codice civile in materia di organizzazione e di posizioni soggettive dei partecipanti – Applicabilità**

La disciplina dettata dal codice civile per il condominio di edifici trova applicazione anche in caso di condominio minimo, cioè di condominio composto da due soli partecipanti, tanto con riguardo alle disposizioni che regolamentano la sua organizzazione interna, non rappresentando un ostacolo l'impossibilità di applicare, in tema di funzionamento dell'assemblea, il principio maggioritario, atteso che nessuna norma vieta che le decisioni vengano assunte con un criterio diverso, nella specie all'unanimità, quanto, a fortiori, con riferimento alle norme che regolamentano le situazioni soggettive dei partecipanti, tra cui quella che disciplina il diritto al rimborso delle spese fatte per la conservazione delle cose comuni.

## 2005

**CASS. 24 NOVEMBRE 2005, N. 24764, SEZ. II**

**Amministratore, legittimazione – Azioni reali relative alle parti comuni**

Le azioni reali nei confronti di terzi a difesa dei diritti dei condomini sulle parti comuni dell'edificio tendono a statuizioni relative alla titolarità e al contenuto dei diritti medesimi, e, pertanto, esulando dall'ambito degli atti meramente conservativi, non possono essere proposte dall'amministratore in rappresentanza del condominio.

**CASS. 20 APRILE 2005, N. 8286, SEZ. II**

**Amministratore, legittimazione – Controversie per annullamento di delibere assembleari**

Spetta all'amministratore del condominio in via esclusiva la legittimazione passiva a resistere nei giudizi promossi dai condomini per l'annullamento delle delibere assembleari, con la conseguenza che in tali casi egli non necessita di alcuna autorizzazione dell'assemblea per proporre le impugnazioni nel caso di soccombenza del condominio.

## 2004

CASS. 26 NOVEMBRE 2004, N. 22294, SEZ. II

**Amministratore, legittimazione – Controversie non rientranti tra quelle che l'amministratore può autonomamente introdurre**

L'amministratore di condominio non è, nelle controversie non rientranti tra quelle che può autonomamente proporre ai sensi del primo comma dell'art. 1131 c.c., legittimato a resistere in giudizio per il condominio senza autorizzazione dell'assemblea, atteso che *ratio* del secondo comma dello stesso articolo – che consente di convenire in giudizio l'amministratore per qualunque sanzione concernente le parti comuni dell'edificio – è soltanto favorire il terzo il quale voglia iniziare un giudizio nei confronti del condominio, consentendogli di notificare la citazione al solo amministratore anziché citare tutti i condomini, mentre nulla, nella stessa norma, giustifica la conclusione secondo cui l'amministratore sarebbe anche legittimato a resistere in giudizio senza essere a tanto autorizzato dall'assemblea. Considerato, inoltre, che la cosiddetta autorizzazione dell'assemblea a resistere in giudizio in sostanza non è che un mandato all'amministratore a conferire la procura *ad litem* al difensore che la stessa assemblea ha il potere di nominare, onde, in definitiva, l'amministratore non svolge che una funzione di mero *nuncius*, tale autorizzazione non può valere che per il grado di giudizio in relazione al quale viene rilasciata.

CASS. 24 FEBBRAIO 2004, N. 3640, SEZ. II

**Parti comuni – Alterazione della cosa comune e impedimento agli altri condomini di farne parimenti uso – Divieto**

In tema di condominio negli edifici, l'uso della cosa comune da parte di ciascun condomino è soggetto, ai sensi dell'art. 1102 c.c., al duplice divieto di alterarne la destinazione e di impedire agli altri partecipanti di fare parimenti uso della cosa stessa secondo il loro diritto. Pertanto, deve ritenersi che la condotta del condomino, consistente nella stabile occupazione – mediante il parcheggio per lunghi periodi di tempo della propria autovettura – di una porzione del cortile comune, configuri un abuso, poiché impedisce agli altri condomini di partecipare all'utilizzo dello spazio comune, ostacolandone il libero e pacifico godimento e alterando l'equilibrio tra le concorrenti e analoghe facoltà.

TRIB. ROMA 29 GENNAIO 2004, N. 3021, SEZ. XIII

**Responsabilità civile – Obbligo di vigilanza e custodia – Dimostrazione del caso fortuito**

In tema di danno cagionato da cosa in custodia, per aversi imputazione degli effetti dannosi a norma dell'art. 2051 c.c. è necessario che il danno si verifichi nello sviluppo di un agente insito nella cosa e che il soggetto convenuto abbia, per il rapporto con la cosa, l'obbligo di vigilare e di tenerla sotto controllo, in modo da impedire che produca danni a terzi. Tale responsabilità, si fonda esclusivamente sulla relazione materiale intercorrente tra il custode e la *res* dannosa; essa può essere esclusa, quindi, solo dalla dimostrazione del caso fortuito, che deve andare oltre il comportamento, anche omissivo, del

custode e consistere in un fattore esterno, anche del danneggiato stesso o di un terzo, idoneo a interrompere il nesso causale tra la *res* e il danno (nel caso di specie, relativo ad un sinistro dovuto al malfunzionamento di un ascensore di proprietà condominiale, il convenuto condominio, non avendo fornito la prova liberatoria posta a suo carico, e, cioè, che l'evento dannoso si era verificato per caso fortuito o per colpa del danneggiato, è stato condannato al risarcimento dei danni subiti dagli attori in conseguenza del sinistro).

## 2003

**CASS. 23 DICEMBRE 2003, N. 19778, SEZ. III**

**Mandato – Obbligazioni del mandatario e diligenza del mandatario – Valutazione – Criteri**

In tema di mandato, grava sul mandatario l'obbligo di compiere gli atti giuridici previsti dal contratto con la diligenza del buon padre di famiglia (art. 1710 c.c.), con quella diligenza, cioè, che è lecito attendersi da qualunque soggetto di media avvedutezza e accortezza, memore dei propri impegni, cosciente delle relative responsabilità. È sulla scorta di tale criterio, di generale applicazione in tema di adempimento delle obbligazioni (art. 1176 c.c.), che deve valutarsi la condotta del mandatario, onde stabilire se egli sia venuto meno alle sue obbligazioni nei confronti del mandante, sicché, se a giustificazione dell'eventuale inadempimento venga addotto (come nella specie) il fatto del terzo, per liberarlo da responsabilità è necessario che tale fatto sia del tutto estraneo ad ogni suo obbligo di ordinaria diligenza, nel senso che egli non abbia omesso di sperimentare quei rimedi che, nel caso concreto, e nei limiti segnati dal criterio della diligenza del buon padre di famiglia, avrebbero dovuto apparirgli necessari o utili per rimuovere l'ostacolo all'esecuzione dell'obbligo assunto *ex contractu*.

**CASS. 29 OTTOBRE 2003, N. 16240**

**Amministratore, legittimazione – Azioni reali relative alle proprietà esclusive**

In tema di condominio degli edifici e nell'ipotesi di violazione del divieto contenuto nel regolamento contrattuale di destinare i singoli locali di proprietà esclusiva dell'edificio condominiale a determinati usi, il condominio può richiedere la cessazione della destinazione abusiva sia al conduttore che al proprietario locatore. Peraltro, solo nell'ipotesi di richiesta nei confronti del conduttore, si verifica una situazione di litisconsorzio necessario con il proprietario. Tale situazione non si verifica invece nell'ipotesi in cui convenuto in giudizio sia soltanto il proprietario del locale e non anche il conduttore dello stesso, nei confronti del quale non vi sia stata pertanto richiesta di cessazione immediata dell'uso cui è adibito il negozio.

CASS. 21 MAGGIO 2003, N. 7958, SEZ. II

**Amministratore, legittimazione – Azioni reali relative alle parti comuni**

In tema di controversie condominiali, la legittimazione dell'amministratore del condominio dal lato attivo coincide con i limiti delle sue attribuzioni (art. 1131 c.c.), mentre dal lato passivo non incontra limiti e sussiste in ordine a ogni azione, anche di carattere reale o possessorio, concernente le parti comuni dell'edificio. In tale contesto l'amministratore ha la facoltà di proporre tutti i gravami che successivamente si rendano necessari in conseguenza della *vocatio in ius*.

## 2002

CASS. 15 LUGLIO 2002, N. 10233, SEZ. II

**Contributi e spese – Spese di manutenzione – Ripartizione**

Poiché il lastrico solare dell'edificio soggetto al regime del condominio svolge la funzione di copertura del fabbricato, anche se appartiene in proprietà superficaria o è attribuito in uso esclusivo ad uno dei condomini, a provvedere alla sua riparazione o alla sua ricostruzione sono tenuti tutti i condomini, in concorso con il proprietario superficario o con il titolare del diritto di uso esclusivo; ed alle relative spese, nonché al risarcimento del danno, essi concorrono secondo le proporzioni stabilite dall'art. 1126 c.c. (ossia per due terzi i condomini ai quali il lastrico serve di copertura e per un terzo il titolare della proprietà superficaria o dell'uso esclusivo).

La relativa azione, pertanto, va proposta nei confronti del condominio, in persona dell'amministratore – quale rappresentante di tutti i condomini obbligati – e non già del proprietario o titolare dell'uso esclusivo del lastrico, il quale può essere chiamato in giudizio a titolo personale soltanto ove frapponga impedimenti all'esecuzione dei lavori di manutenzione o ripristino, deliberata dagli altri obbligati, e al solo fine di sentirsi inibire comportamenti ostruzionistici od ordinare comportamenti di indispensabile cooperazione, non anche al fine di sentirsi dichiarare tenuto all'esecuzione diretta dei lavori medesimi.

CASS. 15 MAGGIO 2002, N. 7063, SEZ. II

**Amministratore, legittimazione – Azioni reali relative alle parti comuni**

L'amministratore di un condominio è legittimato, anche in assenza di qualsivoglia autorizzazione dell'assemblea, a proporre l'azione di reintegrazione relativa a parti comuni dell'edificio, azione che, rientrando nel novero degli atti conservativi, non necessita, giusta disposto dell'art. 1131 n. 4, della detta autorizzazione.

## 2001

**CASS. 29 NOVEMBRE 2001, N. 15159, SEZ. II****Amministratore, attribuzioni – Facoltà del singolo condomino di ottenere l'esibizione dei documenti contabili**

In tema di condominio negli edifici, ciascun condomino ha la facoltà di ottenere dall'amministratore l'esibizione dei documenti contabili non soltanto in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea, ma anche al di fuori di tale sede, senza la necessità di specificare la ragione per la quale egli intende prendere visione o estrarre copia dei documenti medesimi, sempre che l'esercizio di tale potere non intralci l'attività amministrativa e non sia contrario ai principi di correttezza, e i relativi costi siano assunti dai condomini istanti.

**CASS. 17 OTTOBRE 2001, N. 12682, SEZ. III****Contributi e spese condominiali – Spese di manutenzione – Ripartizione**

In tema di condominio di edifici la terrazza a livello anche se di proprietà o di uso esclusivo di un singolo condomino assolve alla stessa funzione di copertura del lastrico solare posto alla sommità dell'edificio nei confronti degli appartamenti sottostanti. Ne consegue che a norma dell'art. 1126 c.c. tutti i condomini cui la terrazza funge da copertura, in concorso con l'eventuale proprietario superficario o titolare del diritto di uso esclusivo, sono tenuti alla manutenzione della suddetta terrazza onde dei danni cagionati all'appartamento sottostante per le infiltrazioni di acqua provenienti dalla terrazza deteriorata per difetto di manutenzione secondo i criteri di ripartizione delle spese stabiliti dall'art. 1126 c.c.

**CASS. 3 MAGGIO 2001, N. 6190, SEZ. II****Amministratore, legittimazione – Azioni reali relative alle parti comuni**

L'amministratore è legittimato, senza necessità di autorizzazione dell'assemblea dei condomini, a promuovere azione di reintegrazione avverso la sottrazione, a opera di taluno dei condomini, di una parte comune dell'edificio al compossesso di tutti i condomini, perché tale azione, essendo diretta a conservare l'esistenza delle parti comuni condominiali, rientra tra le attribuzioni dell'amministratore ex art. 1130, n. 4, c.c.

**CASS. 15 MARZO 2001, N. 3773, SEZ. II****Amministratore, legittimazione – Azioni reali relative alle parti comuni**

La rappresentanza processuale dell'amministratore del condominio dal lato passivo ai sensi del comma 2 dell'art. 1131 c.c., non incontra, limiti quando le domande proposte contro il condominio riguardino le parti comuni dell'edificio, con la conseguenza che l'amministratore non necessita di alcuna autorizzazione dell'assemblea per resistere in giudizio e per proporre le impugnazioni che si rendessero necessarie, compreso il ricorso per cassazione, in relazione al quale è legittimato a conferire la procura speciale all'avvocato iscritto nell'apposito albo speciale a norma dell'art. 365 c.p.c.

## 2000

<p><b>CASS. 7 LUGLIO 2000, N. 9099, SEZ. II</b></p> <p><b>Amministratore, attribuzioni – Rendiconto – Redazione – Criteri</b></p>	<p>La contabilità presentata dall'amministratore del condominio non è necessario che sia redatta con forme rigorose, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, ma deve essere idonea a rendere intelligibili ai condomini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione, e cioè tale da fornire la prova, attraverso i corrispondenti documenti giustificativi, non solo della qualità e quantità dei frutti percetti e delle somme incassate, nonché dell'entità e causale degli esborsi fatti, ma anche di tutti gli elementi di fatto che consentono di individuare e vagliare le modalità con cui l'incarico è stato eseguito e di stabilire se l'operato di chi rende il conto sia adeguato a criteri di buona amministrazione.</p>
<p><b>CASS. 21 MARZO 2000, N. 3304, SEZ. II</b></p> <p><b>Amministratore, legittimazione – Azione giudiziaria contro l'appaltatore</b></p>	<p>È atto conservativo dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio l'azione dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1669 c.c., nei confronti dell'appaltatore per gravi difetti di costruzione relativamente alle medesime e pertanto sussiste la sua legittimazione, ai sensi degli artt. 1130 n. 4 e 1131, comma 1 c.c.</p>
<p><b>CASS. 25 FEBBRAIO 2000, N. 2149, SEZ. I</b></p> <p><b>Mandato – Contenuto e atti necessari al suo compimento</b></p>	<p>L'adempimento del mandato esige e ricomprende non solo il diligente compimento, da parte del mandatario, degli atti per i quali il mandato stesso è stato conferito, ma anche degli atti preparatori e strumentali, nonché di quelli ulteriori che, dei primi, costituiscano il necessario complemento, e comporta altresì il dovere di informare tempestivamente il mandante della eventuale mancanza o inidoneità dei documenti occorrenti all'esatto espletamento dell'incarico.</p>
<b>1999</b>	
<p><b>CASS. 29 DICEMBRE 1999, N. 14665, SEZ. II</b></p> <p><b>Amministratore, legittimazione – Azione nei confronti dei condomini morosi</b></p>	<p>L'amministratore del condominio è legittimato a riscuotere i contributi dai singoli condomini in base alla ripartizione approvata dall'assemblea o anche in difetto del piano di riparto approvato senza necessità di autorizzazione alcuna. Di conseguenza l'amministratore è legittimato a promuovere il procedimento monitorio e a resistere all'opposizione al decreto ingiuntivo.</p>
<p><b>CASS. 15 GIUGNO 1999, N. 5932, SEZ. I</b></p> <p><b>Mandato – Contenuto e atti necessari al suo compimento</b></p>	<p>Tra gli atti necessari al compimento del mandato che, ai sensi dell'art. 1708 c.c., sono ricompresi nel suo ambito, vanno considerati quelli che si riconnettono all'attività espressamente consentita e ne costituiscono l'ulteriore svolgimento naturale, e</p>

non anche quelli che non si pongano come necessari e consequenziali per l'adempimento del mandato, costituendone invece un ulteriore sviluppo, attraverso una dilatazione dell'oggetto. Al fine di un tal tipo di valutazioni, e perciò al fine di stabilire contenuto ed estensione del mandato conferito per l'espletamento di una determinata attività, ovviamente non si può non tener conto di atti il cui compimento sia reso obbligatorio dalla legge, dovendosi ritenere, anzi, che in un tal caso neppure si ponga concretamente un problema di individuazione dei limiti del mandato, perché il mandante (salva l'ipotesi di un espresso divieto formulato al mandatario) non può comunque ignorare che il mandatario è tenuto al rispetto della legge.

## 1996

**CASS. 18 GIUGNO 1996, N. 5613, SEZ. II**

**Appalto – Rovina e difetti – Responsabilità dell'appaltatore**

In tema di appalto e di rovina e difetti di cose immobili, con l'azione di cui all'art. 1669 c.c. il committente può chiedere la condanna dell'appaltatore, alternativamente, al pagamento della somma di denaro corrispondente al costo delle opere necessarie per l'eliminazione dei difetti, ovvero all'esecuzione diretta di tali opere, atteso che il detto art. 1669, riferendosi genericamente alla responsabilità dell'appaltatore, senza precisare le forme nelle quali il danno debba essere risarcito, ha inteso richiamare il principio generale secondo il quale, nei limiti stabiliti dall'art. 2058 c.c., il risarcimento può essere disposto in forma specifica o, per essere venuto meno il rapporto fiduciario che legava il committente all'appaltatore, per equivalente pecuniario.

## 1986

**CASS., SEZ. UNITE, 8 MARZO 1986, N. 1552**

**Sopraelevazione – Divieto – Condizioni statiche dell'edificio – Violazione**

La controversia promossa da un condominio, nei confronti del proprietario dell'ultimo piano, per denunciare l'effettuazione di una sopraelevazione in violazione del divieto di cui all'art. 1127, comma 2 c.c., investe posizioni di diritto soggettivo, e spetta di conseguenza alla giurisdizione del giudice ordinario, anche quando venga ulteriormente dedotta l'inosservanza della legislazione speciale in materia di costruzioni in località sismiche, mentre restano in proposito irrilevanti le questioni sulla possibilità dell'istante, ove sussista tale inosservanza, di ottenere una riduzione in pristino, ovvero il solo risarcimento del danno, poiché le questioni medesime riguardano il diverso problema dei limiti interni delle attribuzioni del giudice ordinario.

massime 

## RESPONSABILITÀ PENALE E CRITERI DI IMPUTAZIONE

2010

**CASS. 7 LUGLIO 2010, N. 25875, SEZ. III**

**Reati tributari – Sostituto d'imposta – Omesso versamento delle ritenute**

Il reato di omesso versamento, da parte del sostituto d'imposta, delle ritenute operate sulle retribuzioni dei lavoratori dipendenti si consuma alla scadenza del termine per la presentazione della dichiarazione annuale, in quanto è solo con il maturare di tale termine che si verifica l'evento dannoso per l'erario, previsto dalla fattispecie penale, ed è punibile a titolo di dolo generico, richiedendo la mera consapevolezza della condotta omissiva.

**CASS. 10 GIUGNO 2010, N. 22045, SEZ. III**

**Reati tributari – Omessa dichiarazione**

Il reato di cui all'art. 5, D.Lgs. n. 274/2000, punisce chiunque, al fine di evadere le imposte sui redditi o sul valore aggiunto, non presenta, essendovi obbligato, una delle dichiarazioni annuali relative a dette imposte, quando l'imposta evasa è superiore, con riferimento a taluna delle singole imposte, a euro 77.468,53. Si tratta, quindi, di un delitto di pura omissione che si realizza con l'omessa presentazione di una delle dichiarazioni annuali relative o all'imposta sui redditi o a quella sul valore aggiunto e che si consuma non nel momento in cui scade il termine per la presentazione delle dichiarazioni fissato dalla norma tributaria, ma, in virtù del capoverso dell'art. 5 cit., con il "decorso di novanta giorni" dalla scadenza del termine previsto dalle leggi tributarie; con la precisazione che, se le scadenze sono diverse, per il principio del favor rei, si deve tenere conto di quella che scade per ultima.

**CASS. 25 FEBBRAIO 2010, N. 7664, SEZ. IV**

**Reati contro l'incolumità pubblica – Reati colposi di comune pericolo – Disastro colposo – Caratteristiche**

Il delitto di disastro colposo di cui all'art. 449 c.p. richiede un avvenimento grave e complesso con conseguente pericolo per la vita o l'incolumità delle persone indeterminatamente considerata al riguardo; è necessaria una concreta situazione di pericolo per la pubblica incolumità nel senso della ricorrenza di un giudizio di probabilità relativo all'attitudine di un certo fatto a ledere o a mettere in pericolo un numero non individuabile di persone, anche se appartenenti a categorie determinate di soggetti; e, inoltre, l'effettività della capacità diffusiva del nocimento (cosiddetto pericolo comune) deve essere accertata in concreto, ma la qualificazione di grave pericolosità non viene meno allorché, casualmente, l'evento dannoso non si è verificato.

<p><b>CASS. 23 FEBBRAIO 2010, N. 7267</b></p> <p><b>Sicurezza – Esonero da responsabilità del datore di lavoro – Comportamento imprudente del lavoratore – Abnormità</b></p>	<p>Il datore di lavoro, destinatario delle norme antinfortunistiche, è esonerato da responsabilità quando il comportamento del dipendente, rientrando nelle mansioni che gli sono proprie, sia abnorme, dovendo definirsi tale il comportamento imprudente del lavoratore che sia consistito in qualcosa radicalmente, ontologicamente, lontano dalle ipotizzabili e, quindi, prevedibili, imprudenti scelte del lavoratore nella esecuzione del lavoro.</p>
<p><b>2009</b></p>	
<p><b>CASS. 9 LUGLIO 2009, N. 28197, SEZ. IV</b></p> <p><b>Appalto – Responsabilità – Rapporti appaltatore committente</b></p>	<p>In tema di prevenzione degli infortuni sul lavoro, ciascun datore di lavoro, sia il committente sia l'appaltatore, è esclusivo responsabile della tutela dei propri dipendenti dai rischi che coinvolgono unicamente questi ultimi, poiché la cooperazione tra committente e appaltatore è imposta soltanto per eliminare i rischi comuni ai lavoratori dipendenti di entrambe le parti.</p>
<p><b>CASS. 21 MAGGIO 2009, N. 21401, SEZ. I</b></p> <p><b>Rovina di edifici condominiali – Responsabilità dell'amministratore – Condizioni</b></p>	<p>In tema di omissione di lavori in costruzioni che minacciano rovina negli edifici condominiali (nella specie, i solai dei locali garage), nel caso di mancata formazione della volontà assembleare e di omesso stanziamento di fondi necessari per porre rimedio al degrado che dà luogo al pericolo, non può ipotizzarsi la responsabilità per il reato di cui all'art. 677 c.p. a carico dell'amministratore del condominio per non aver attuato interventi che non erano in suo materiale potere, ricadendo in siffatta situazione su ogni singolo proprietario l'obbligo giuridico di rimuovere la situazione pericolosa, indipendentemente dall'attribuibilità al medesimo dell'origine della stessa.</p>
<p><b>CASS. 6 FEBBRAIO 2009, N. 5490, SEZ. III</b></p> <p><b>Reati tributari – Omessa dichiarazione ai fini di evasione dell'imposta sui redditi – Determinazione dell'ammontare dell'imposta evasa – Esclusione</b></p>	<p>In tema di reati tributari, ai fini della configurabilità del reato di omessa dichiarazione ai fini di evasione dell'imposta sui redditi (art. 5, D.Lgs. n. 74/2000) non può farsi ricorso alla presunzione tributaria secondo cui tutti gli accrediti registrati sul conto corrente si considerano ricavi dell'azienda (art. 32, comma 1, n. 2, D.P.R. n. 600/1973), in quanto spetta al giudice penale la determinazione dell'ammontare dell'imposta evasa procedendo d'ufficio ai necessari accertamenti, eventualmente mediante il ricorso a presunzioni di fatto.</p>

## 2008

<p><b>CASS. 31 OTTOBRE 2008, N. 40785, SEZ. IV</b></p> <p><b>Reati contro l'incolumità pubblica – Delitti colposi – Di danno o di pericolo – Incendio colposo</b></p>	<p>Risponde del delitto di incendio colposo il Sindaco il quale, a conoscenza delle gravi e insistenti perdite verificatesi nella rete di distribuzione comunale del metano, abbia omesso di adottare un provvedimento urgente di sospensione dell'erogazione del gas nella zona dove si era registrato il pericolo, consentendo così che si verificasse un'esplosione a cui seguiva l'incendio di uno stabile.</p>
<p><b>CASS. 5 GIUGNO 2008, N. 22614, SEZ. IV</b></p> <p><b>Reato – Causalità (rapporto di) – Obbligo giuridico di impedire l'evento – Omissione colposa</b></p>	<p>In tema di rapporto di causalità nel reato omissivo improprio, non può parlarsi di affidamento quando colui che si affida sia in colpa per aver violato determinate norme precauzionali o per aver omesso determinate condotte, confidando che altri rimuova o neutralizzi la situazione di pericolo o adotti dei comportamenti idonei a prevenirlo, atteso che in tali casi il mancato intervento del terzo non si configura come fatto eccezionale e imprevedibile sopravvenuto da solo sufficiente a produrre l'evento.</p>
<p><b>CASS. 12 MAGGIO 2008, N. 19108, SEZ. III</b></p> <p><b>Reati tributari - Previdenza e assistenza – Contributi e premi – Omessa presentazione di registrazioni o denunce obbligatorie</b></p>	<p>Ai fini della regolarizzazione quale causa di estinzione del reato di omessa presentazione all'INPS della denuncia obbligatoria di rapporti di lavoro (art. 37, comma 3 legge n. 689/1981, così come modificato dall'art. 116, comma 1 legge n. 388/2000), è richiesto il versamento non solo dei contributi omessi ma anche delle sanzioni civili e degli interessi moratori.</p>
<p><b>CASS. 12 FEBBRAIO 2008, N. 6596, SEZ. I</b></p> <p><b>Reati contro l'incolumità pubblica – Rovina di edifici condominiali – Sussistenza di un pericolo concreto per la pubblica incolumità</b></p>	<p>Ai fini della configurabilità del reato previsto dall'art. 677, comma 3 c.p., occorre che il proprietario, o chi per lui obbligato alla conservazione del bene, non abbia provveduto ai lavori necessari e indispensabili per rimuovere il pericolo attuale e concreto per la pubblica incolumità – che sussiste anche in relazione all'occasionale passaggio di persone nel luogo in cui insiste l'edificio – a nulla rilevando né l'ignoranza dello stato di pericolo in cui quest'ultimo versa, né una preventiva diffida a provvedere da parte della pubblica autorità.</p>
<h2>2007</h2>	
<p><b>CASS. 20 DICEMBRE 2007, N. 47340, SEZ. III</b></p> <p><b>Reati tributari – Contributi – Omesso versamento delle ritenute previdenziali ed assistenziali</b></p>	<p>In tema di omesso versamento delle ritenute previdenziali e assistenziali (art. 2, D.L. n. 463/1983, convertito nella legge n. 638/1983), il semplice versamento dei contributi omessi effettuato prima del giudizio non rende configurabile l'attenuante del risarcimento del danno, non soltanto perché non dimostra la spontaneità del versamento, ben potendo lo stesso essere effettuato a seguito di</p>

	<p>messa in mora del debitore da parte dell'istituto, ma anche perché l'integralità del versamento non coincide con l'ammontare dei contributi, dovendosi computare gli interessi e le spese eventualmente sostenute dall'istituto per il recupero del credito. (In motivazione la Corte ha ulteriormente affermato che è onere del reo fornire elementi idonei a dimostrare la spontaneità, l'effettività e l'integralità del risarcimento).</p>
<p><b>CASS. 18 OTTOBRE 2007, N. 38502, SEZ. III</b></p> <p><b>Reati tributari – Omesso versamento delle ritenute previdenziali e assistenziali – Non intervenuta regolarizzazione – Rilevanza dei motivi – Esclusione</b></p>	<p>In tema di omesso versamento delle ritenute previdenziali ed assistenziali, una volta eseguite regolarmente la notifica al debitore del verbale di contestazione e la diffida ad adempiere nel termine di tre mesi, soltanto l'intero e tempestivo pagamento del debito contributivo consente di ottenere l'effetto estintivo del reato di cui all'art. 2, comma 1-<i>bis</i>, del D.L. n. 463/1983, essendo irrilevante il motivo dell'omesso pagamento.</p>
<p><b>CASS. 1° OTTOBRE 2007, N. 35880, SEZ. III</b></p> <p><b>Reati tributari – Omesso versamento delle ritenute previdenziali e assistenziali – Reato di cui all'art. 2, comma 1-bis, D.L. n. 463/1983</b></p>	<p>Il reato di omesso versamento delle ritenute previdenziali e assistenziali (art. 2, comma 1-<i>bis</i>, D.L. n. 463/1983, convertito nella legge n. 638/1983) si configura non soltanto nel caso dell'integrale pagamento delle retribuzioni dovute ai lavoratori dipendenti ma anche nel caso della corresponsione di acconti, anche se modesti, sulle retribuzioni medesime, in quanto ciò comporta il mancato versamento, quantomeno in percentuale, dei contributi sui predetti acconti.</p>
<p><b>CASS. 18 MAGGIO 2007, N. 19342, SEZ. IV</b></p> <p><b>Reati contro l'incolumità pubblica – Reati colposi di comune pericolo – Disastro innominato colposo – Caratteristiche – Prova</b></p>	<p>Per la configurabilità del reato di disastro innominato colposo di cui agli artt. 449 e 434 c.p. è necessaria una concreta situazione di pericolo per la pubblica incolumità, nel senso della ricorrenza di un giudizio di probabilità relativo all'attitudine di un certo fatto a ledere o a mettere in pericolo un numero non individuabile di persone, anche se appartenenti a categorie determinate di soggetti. A tal fine, l'effettività della capacità diffusiva del nocumento (cosiddetto pericolo comune) deve essere, con valutazione <i>ex ante</i>, accertata in concreto, ma la qualificazione di grave pericolosità non viene meno allorché, eventualmente, l'evento dannoso non si è verificato: ciò perché si tratta pur sempre di un delitto colposo di comune pericolo, il quale richiede, per la sua sussistenza, soltanto la prova che dal fatto derivi un pericolo per l'incolumità pubblica e non necessariamente anche la prova che derivi un danno</p>
<p><b>CASS. 27 MARZO 2007, N. 12721, SEZ. I</b></p> <p><b>Reati contro l'incolumità pubblica – Rovina –</b></p>	<p>Nel reato di omissione di lavori in edifici che minacciano rovina (art. 677 c.p.) rientra nella nozione di pericolo di rovina anche una situazione</p>

<b>Nozione – Lesione parziale – Pericolo – Fattispecie</b>	che riguardi una parte dell'edificio, lesionata in modo da minacciare la caduta di materiale sulla pubblica via e da rappresentare un concreto pericolo per le persone. (Nel caso di specie si trattava dei balconi, lesionati in modo da minacciare la caduta di calcinacci sulla pubblica via).
--	---

## 2006

<b>CASS. 19 SETTEMBRE 2006, N. 30857, SEZ. IV</b>  <b>Appalto – Committente e appaltatore – Posizione di garanzia – Cooperazione – Limiti – Fattispecie</b>	In tema di prevenzione degli infortuni sul lavoro, quantunque l'obbligo di cooperazione tra committente e appaltatore (o tra appaltatore e subappaltatore) ai fini della prevenzione antinfortunistica non esiga che il committente intervenga costantemente in supplenza dell'appaltatore quando costui, per qualunque ragione, ometta di adottare le misure di prevenzione prescritte, deve tuttavia ritenersi che, quando tale omissione sia, come nella fattispecie, immediatamente percepibile (consistendo essa nella palese violazione delle norme antinfortunistiche), il committente, che è in grado di accorgersi senza particolari indagini dell'inadeguatezza delle misure di sicurezza, risponde anch'egli delle conseguenze dell'infortunio eventualmente determinatosi.
---	--

<b>CASS. 31 MARZO 2006, N. 11360, SEZ. IV</b>  <b>Reati contro la persona – Delitti contro la vita e l'incolumità individuale – Omicidio e lesioni personali colpose – Presupposti – Applicazione</b>	In tema di lesioni e di omicidio colposi, perché possa ravvisarsi l'ipotesi del fatto commesso con violazione delle norme dirette a prevenire gli infortuni sul lavoro, è sufficiente che sussista tra siffatta violazione e l'evento dannoso un legame causale, il quale non può ritenersi escluso solo perché il soggetto colpito da tale evento non sia un lavoratore dipendente (o soggetto equiparato) dell'impresa obbligata al rispetto di dette norme, ma ricorre tutte le volte che il fatto sia ricollegabile alla inosservanza delle norme stesse secondo i principi dettati dagli artt. 40 e 41 c.p. Ne consegue che deve ravvisarsi l'aggravante di cui agli artt. 589, comma 2 e 590, comma 3 c.p., nonché il requisito della perseguibilità d'ufficio delle lesioni gravi e gravissime, ex art. 590, ultimo comma c.p., anche nel caso di soggetto passivo estraneo all'attività e all'ambiente di lavoro, purché la presenza di tale soggetto nel luogo e nel momento dell'infortunio non abbia tali caratteri di anormalità, atipicità ed eccezionalità da far ritenere interrotto il nesso eziologico tra l'evento e la condotta inosservante e purché, ovviamente, la norma violata miri a prevenire incidenti come quello in effetti verificatosi.
---	--

## 2005

**CASS. 3 AGOSTO 2005, N. 29229, SEZ. III**

**Sicurezza – Datore di lavoro – Posizione di garanzia  
– Inderogabilità degli obblighi di sorveglianza e  
controllo – Ragioni**

In tema di prevenzione degli infortuni sul lavoro, la posizione di garanzia dell'amministratore delegato di una società, in quanto datore di lavoro, è inderogabile quanto ai doveri di vigilanza e controllo per la tutela della sicurezza, in conseguenza del principio di effettività, il quale rende riferibile l'inosservanza alle norme precauzionali a chi è munito dei poteri di gestione e di spesa.

**CASS. 12 LUGLIO 2005, N. 25255, SEZ. I**

**Sicurezza – Reato proprio – Destinatari dell'obbligo  
– Posizione di garanzia**

L'inosservanza dell'obbligo di provvedere all'esecuzione dei lavori necessari a rimuovere il pericolo di rovina in edifici o altre costruzioni (art. 677 cod. pen.) è reato proprio che può essere commesso dal soggetto che, pur non essendo proprietario, ha l'obbligo – per fonte legale o convenzionale – di conservazione o vigilanza sul bene, sempre che, trattandosi di obblighi alternativi e non sussidiari, vi sia una verifica circa l'esistenza delle disposizioni normative attributive di specifici obblighi di conservazione o vigilanza.

## 2004

**CASS. 17 DICEMBRE 2004, N. 48526, SEZ. III**

**Reati tributari – Previdenza e assistenza – In genere  
– Reato di cui all'art. 37, legge n. 689/1981 –  
Elemento soggettivo – Dolo specifico – Necessità**

Ai fini della configurabilità del reato di cui all'art. 37, legge n. 689/1981, che punisce il datore di lavoro che omette registrazioni o denunce obbligatorie o esegue denunce false in tema di contribuzioni previdenziali, è necessario che tali condotte siano poste in essere con il dolo specifico di non versare in tutto o in parte i contributi previdenziali o assistenziali.

**CASS. 3 FEBBRAIO 2004, N. 4032, SEZ. I**

**Reati contro l'incolumità pubblica –  
Contravvenzioni – Omissione di lavori in edifici o  
altre costruzioni che minacciano rovina**

L'inosservanza dell'ordinanza del sindaco che ingiunge di provvedere all'urgente riparazione dell'immobile in stato di pericolo per la pubblica incolumità, da parte del soggetto titolare dell'obbligo di manutenzione e conservazione della costruzione od edificio, integra il reato di cui all'art. 677 c.p., fattispecie speciale rispetto alla contravvenzione prevista dall'art. 650 cod. pen.

## 2003

**CASS. 11 DICEMBRE 2003, N. 47475, SEZ. I**

**Rovina di edifici – Reati contro l'incolumità  
pubblica – Delitti colposi – Delitti di danno o di  
pericolo – Crollo colposo – Nozione – Distinzioni**

Per la configurabilità del delitto di crollo colposo occorre che il fatto dia luogo a concreto pericolo, da valutarsi ex ante, per la vita o l'incolumità di un numero indeterminato di persone, anche se appartenenti tutte a determinate categorie, restando irrilevante il mancato verificarsi del danno e differenziandosi la detta ipotesi di reato da quella contravvenzionale di cui all'art. 676, comma 2 c.p. proprio per la presenza, in essa, del pericolo per la pubblica incolumità, derivante dal diffondersi del crollo nello spazio circostante.

## 2001

CASS. 13 APRILE 2001, N. 15759, SEZ. I

**Reati contro l'incolumità pubblica -  
Contravvenzioni – Omissione di lavori in edifici o  
altre costruzioni che minacciano rovina**

In tema di omissione di lavori in costruzioni che minacciano rovina negli edifici condominiali, nel caso di mancata formazione della volontà assembleare che consenta all'amministratore di adoperarsi al riguardo, sussiste a carico del singolo condomino l'obbligo giuridico di rimuovere la situazione pericolosa, indipendentemente dall'attribuibilità al medesimo dell'origine della stessa.

## 2000

CASS. 22 MAGGIO 2000, N. 5966, SEZ. I

**Reati contro l'incolumità pubblica - Omissione di  
lavori in edifici o costruzioni che minacciano rovina  
– Consumazione – Diffida dell'autorità – Esclusione**

La fattispecie prevista e punita dall'art. 677 c.p. (ora depenalizzata, quanto ai commi 1 e 2, ai sensi dell'art. 52 D.Lgs. n. 507/1999, residuando, quale reato, solo il comma 3, per l'ipotesi in cui dalla condotta omissiva sia derivato pericolo per le persone) si perfeziona a seguito dell'ingiustificata condotta omissiva del proprietario ovvero, più in generale, del soggetto obbligato alla conservazione e vigilanza dell'edificio, a fronte dell'accertato verificarsi di una situazione di pericolo provocata dalla minaccia di rovina dell'edificio stesso; non occorre necessariamente una previa diffida da parte della competente autorità, con fissazione di termine perentorio entro il quale provvedere alla dovuta manutenzione.

## 1996

CASS. 20 NOVEMBRE 1996, N. 9866, SEZ. I

**Reati contro l'incolumità pubblica -  
Contravvenzioni – Omissione di lavori in edifici –  
Responsabilità dell'amministratore**

L'obbligo giuridico del proprietario di rimuovere il pericolo derivante dalla minacciante rovina di parti comuni di un edificio – la cui violazione integra il reato contravvenzionale di cui all'art. 677 c.p. – è del tutto indipendente dalla causa che ha determinato il pericolo, sicché è irrilevante l'origine del pericolo stesso e, tanto meno, la sua attribuibilità all'obbligato o la sua derivazione da caso fortuito o da forza maggiore, quale addirittura un terremoto; nel caso si tratti di condominio, in assenza dell'amministratore, l'amministrazione della cosa comune spetta a ciascuno e a tutti i condomini, secondo i principi che disciplinano la comunione.

CASS. 25 MAGGIO 1996, N. 5196, SEZ. I

**Reati contro l'incolumità pubblica -  
Contravvenzioni – Omissione di lavori in edifici –  
Reato permanente a condotta omissiva**

La contravvenzione di omissione di lavori in edifici o costruzioni che minacciano rovina – di cui all'art. 677 c.p. – ha carattere permanente, in quanto lo stato di consumazione di essa perdura fino a che il pericolo per la pubblica incolumità non sia cessato. Ne consegue che, trattandosi di reato permanente a condotta omissiva, deve ritenersi che la permanenza viene a cessare solo nel momento in cui viene meno la situazione antigiuridica per fatto volontario dell'obbligato, o per altra causa.

## RESPONSABILITÀ CONTRATTUALE

### Rapporto di mandato

L'amministratore è legato al condominio in virtù di un rapporto di mandato.

Il criterio di imputazione della responsabilità si identifica con il criterio dell'inadempimento valutato alla stregua sia dell'art. 1218 c.c. (*Responsabilità del debitore*) sia dell'art. 1710 c.c. (*Diligenza del mandatario*).

L'omissione del dovere di diligenza (ovvero la mancata osservanza della diligenza richiesta al debitore per l'adempimento regolare della prestazione) è la fonte della suddetta responsabilità contrattuale.

#### Norme

##### ART. 1703 C.C. – Nozione

Il mandato è il contratto col quale una parte si obbliga a compiere uno o più atti giuridici per conto dell'altra.

##### ART. 1218 C.C. – Responsabilità del debitore

Il debitore che non esegue esattamente la prestazione dovuta è tenuto al risarcimento del danno, se non prova che l'inadempimento o il ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile.

##### ART. 1710 C.C. – Diligenza del mandatario

Il mandatario è tenuto a eseguire il mandato con la diligenza del buon padre di famiglia; ma se il mandato è gratuito, la responsabilità per colpa è valutata con minor rigore.

Il mandatario è tenuto a rendere note al mandante le circostanze sopravvenute che possono determinare la revoca o la modificazione del mandato.

#### Dottrina

Affinché si possa parlare di **colpa contrattuale** e dunque di responsabilità la stessa deve essere riferita e commisurata al dovere di diligenza contrattuale che l'amministratore è tenuto a osservare nello svolgimento della sua attività per adempiere correttamente alle proprie obbligazioni. La diligenza richiesta è quella che è lecito attendersi da qualunque soggetto di media avvedutezza e accortezza, memore dei propri impegni, cosciente delle relative responsabilità. Tale criterio, di generale applicazione in tema di adempimento delle obbligazioni (art. 1176 c.c.), consente di valutare la condotta dell'amministratore (mandatario), onde stabilire se egli sia venuto meno alle sue obbligazioni nei confronti dei condomini (mandanti).

#### Norme

##### ART. 1176 C.C. – Diligenza nell'adempimento

Nell'adempire l'obbligazione il debitore deve usare la diligenza del buon padre di famiglia.

Nell'adempimento delle obbligazioni inerenti all'esercizio di un'attività professionale, la diligenza deve valutarsi con riguardo alla natura dell'attività esercitata.

## Obblighi e attribuzioni

È pacifico che la colpa contrattuale dell'amministratore debba essere valutata anche alla stregua degli obblighi specifici imposti dagli artt. 1129, 1130, 1131, 1135 c.c., oltre a quelli previsti dalla normativa speciale. Infatti, le richiamate disposizioni, nel disciplinare i poteri dell'amministratore e le sue capacità giuridiche di rappresentanza del condominio, regolano anche *a contrariis* le responsabilità che gli derivano per l'inosservanza degli oneri e degli obblighi imposti.

### Norme

#### ART. 1130 C.C. – Attribuzioni dell'amministratore

L'amministratore deve:

- 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
- 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini;
- 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- 4) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.

Egli, alla fine di ciascun anno, deve rendere il conto della sua gestione.

## Esecuzione delle delibere

L'art. 1130, comma 1, n. 1 c.c. prevede che l'amministratore debba "eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini ...". Tale obbligo, in applicazione dei principi del mandato, presuppone che l'amministratore ponga in essere tutte le attività collaterali finalizzate alla concreta attuazione della volontà condominiale.

### Dottrina

L'amministratore è tenuto a eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini con la diligenza del buon padre di famiglia e in virtù di tale dovere di diligenza può, talvolta, ritenere conveniente di soprassedere all'esecuzione di una deliberazione, come nel caso in cui questa sia destinata ad essere modificata o revocata. Tale obbligo si estende anche alle delibere che non siano state prese con le maggioranze previste dalla legge e contro le quali sia stata proposta impugnazione mentre è da escludersi nei casi in cui la loro esecuzione comporti la violazione di norme imperative (es. lavori di ristrutturazione in violazione di norme edilizie).

## Osservanza del regolamento

Sempre ex art. 1130, comma 1, n. 1 c.c. l'amministratore è tenuto a curare l'osservanza del regolamento di condominio. Il suo compito è limitato alle clausole aventi a oggetto l'uso e la tutela della parti comuni e non a quelle, che pur inserite nel regolamento, riguardino le singole proprietà dei condomini, imponendo reciproche limitazioni o magari vere e proprie servitù. Da tale obbligo non deriva, tuttavia, una responsabilità per i danni cagionati dall'abuso dei condomini nell'uso della cosa comune, non essendo lo stesso dotato di poteri coercitivi nei confronti dei condomini.

 **Giurisprudenza**

L'amministratore del condominio, che è responsabile dei danni cagionati dalla sua negligenza, dal cattivo uso dei poteri e in genere di qualsiasi inadempimento degli obblighi legali o regolamentari, non può essere ritenuto responsabile, ancorché sia tenuto a far osservare il regolamento condominiale, dei danni cagionati dall'abuso dei condomini nell'uso della cosa comune, non essendo dotato di poteri coercitivi e disciplinari nei confronti dei singoli condomini – salvo che il regolamento di condominio, ai sensi dell'art. 70 disp. att. cod. civ., preveda la possibilità di applicazione di sanzioni nei confronti dei condomini che violano le norme da esso stabilite sull'uso delle cose comuni – né obbligato a promuovere azione giudiziaria contro i detti condomini in mancanza di una espressa disposizione condominiale o di una delibera assembleare (*Cass. 20 agosto 1993, n. 8804*).

**Orientamento conforme**

Atteso che l'amministratore non ha specifico potere disciplinare e sanzionatorio, essendo solo tenuto a riferire all'assemblea dei condomini delle lamentele e delle violazioni commesse dai singoli condomini, ed essendo sovrana l'assemblea di adottare ogni provvedimento utile per il rispetto del regolamento ne deriva che l'amministratore non può essere ritenuto responsabile del danno subito dal condominio per lesione del suo diritto alla tranquillità derivante dall'uso illegittimo dei beni di proprietà comune (*Trib. Roma 12 dicembre 2006, Sez. V*).

**Orientamento contrario**

L'amministratore di condominio, essendo tenuto a curare l'osservanza del regolamento di condominio (art. 1130, comma 1, n. 1 c.c.), è legittimato ad agire e a resistere in giudizio per ottenere che un condomino non adibisca la propria unità immobiliare ad attività vietata dal regolamento condominiale contrattuale, senza la necessità di una specifica deliberazione assembleare assunta con la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 2 c.c., la quale è richiesta soltanto per le liti attive e passive esorbitanti dalle incombenze proprie dell'amministratore stesso. (*Cass. 25 ottobre 2010, n. 21841, Sez. II*).

 **Dottrina**

Quest'ultimo rappresenta l'**orientamento giurisprudenziale dominante**, secondo cui l'amministratore, dovendo adempiere con diligenza il proprio incarico, indipendentemente dall'esistenza o meno di una autorizzazione assembleare, ha la facoltà di attivarsi, anche tramite l'azione giudiziale, per ottenere il rispetto del regolamento di condominio. In caso contrario potrebbe, infatti, ravvisarsi una responsabilità del professionista per mancato adempimento dei propri obblighi contrattuali.

### Vigilanza sulla regolarità nell'uso delle cose comuni

È compito dell'amministratore, nell'esecuzione del regolamento condominiale, predisporre i mezzi atti a garantire ai condomini la parità di godimento dei beni comuni e la regolarità dei servizi comuni definendo in concreto, quando non previsto, i provvedimenti necessari (**art. 1130, comma 1, n. 2 c.c.**). **L'amministratore ha, dunque, il dovere di sorveglianza sull'uso delle cose e dei servizi comuni.**

In caso di violazione, risponderà dei danni cagionati dalla sua negligenza e dall'eccesso dei limiti delle sue attribuzioni, dal cattivo uso dei suoi poteri e da qualsiasi inadempimento degli obblighi legali o regolamentari.

#### Giurisprudenza

L'amministratore ha, infatti, il compito di provvedere non solo alla gestione delle cose comuni ma anche alla custodia di esse, col conseguente obbligo di vigilare affinché non rechino danni a terzi o agli stessi condomini. Ne consegue che l'amministratore stesso è responsabile del danno patito, in caso di violazione dell'obbligo di custodia, da uno dei condomini. (*App. Roma 4 maggio 2010, n. 1913, Sez. III*).

L'amministratore ha il compito di provvedere non solo alla gestione delle cose comuni, ma anche alla custodia di esse, col conseguente obbligo di vigilare affinché non rechino danni a terzi od agli stessi condomini. Quest'obbligo non viene meno neanche nell'ipotesi in cui il condominio appalti a terzi lavori riguardanti le parti comuni dell'edificio condominiale, a meno che il compito di vigilare su tali lavori non venga affidato a persona diversa dall'amministratore. Ne consegue che l'amministratore stesso è responsabile del danno alla persona patito da uno dei condomini, in conseguenza dell'inciampo in una insidia (nella specie, buca nel cortile condominiale) creata dall'impresa cui erano stati appaltati lavori di manutenzione dell'immobile condominiale. (*Cass. 16 ottobre 2008, n. 25251, Sez. III*).

#### Dottrina

### Manutenzione ordinaria e straordinaria

Per quanto concerne l'obbligo di vigilare sulla regolarità dei servizi comuni, l'amministratore deve provvedere a effettuare la manutenzione ordinaria. Lo stesso ha, dunque, il potere di stipulare, vincolando i condomini, i contratti necessari per eseguire i lavori di riparazione e manutenzione ordinaria. Quando, invece, si tratta di lavori che seppur diretti alla migliore utilizzazione di cose comuni o imposti da una nuova normativa, comportino per la loro particolarità un onere di spesa superiore a quello normalmente inerente alla manutenzione dell'edificio e che eccedono i limiti del mandato conferitogli dai condomini, la sua iniziativa è subordinata alla preventiva deliberazione dell'assemblea salvo che i lavori non presentino il carattere d'urgenza. Difettando tale presupposto le iniziative assunte non creano obbligazioni per i condomini.

 **Giurisprudenza**
**Abusi dei condomini**

Il provvedimento con il quale l'amministratore, nell'esercizio dei suoi poteri di curare l'osservanza del regolamento di condominio, ai sensi dell'art. 1130, comma 1 n. 1, c.c., e di adottare provvedimenti obbligatori per i condomini, ai sensi dell'art. 1133 c.c., inviti un condomino al rispetto del divieto regolamentare di collocazione di targhe, senza autorizzazione, sulla facciata dell'edificio, non costituisce atto illecito, e non può, quindi, porsi a fondamento di una responsabilità risarcitoria personale dell'amministratore stesso (*Cass. 22 giugno 2011, n. 13689*).

Nel caso in cui l'amministratore ometta di tutelare adeguatamente le parti comuni del fabbricato, consentendone l'occupazione o la modificazione da parte di singoli condomini o di terzi, egli può essere rimosso dalla carica ed, eventualmente, condannato a risarcire il danno, ma non può essere condannato personalmente a rimuovere le opere eseguite da terzi, ovvero a ripristinare lo *status quo ante* (*App. Potenza 12 marzo 2003*).

**Riscossione dei contributi ed erogazione delle spese**

Ai sensi dell'**art. 1130, comma 1, n. 3 c.c.** l'amministratore deve provvedere sia a erogare le spese, sia a riscuotere i contributi necessari per la gestione del condominio. Le due attività sono strettamente correlate, pertanto, lo stesso non potrà sottrarsi alla prima di tali obbligazioni con l'asserire di non aver adempiuto alla seconda, inadempimento ingiustificato, attesi i poteri conferiti ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., di ottenere, ove occorra, decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo.

 **Norme**
**ART. 63 DISP. ATT. C.C.**

Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore può ottenere decreto d'ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione. Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. In caso di mora nel pagamento dei contributi, che si sia protratta per un semestre, l'amministratore, se il regolamento di condominio ne contiene l'autorizzazione, può sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato.

 **Dottrina**

Per azionare la procedura di riscossione nei confronti dei condomini morosi, l'amministratore non necessita di una specifica autorizzazione da parte dell'assemblea trattandosi di controversia che rientra nelle sue normali attribuzioni (*ex art. 1130*) come specificato dal successivo art. 1131, comma 1 c.c.

## Atti conservativi

L'amministratore di condominio, ex **art. 1130, comma 1, n. 4 c.c.** deve intraprendere le iniziative giudiziarie finalizzate alla "conservazione dei diritti inerenti le parti comuni dell'edificio". Lo stesso deve compiere qualsiasi attività

giuridica (di vigilanza e di difesa) diretta a preservare l'integrità, intesa in senso lato, del bene comune (minacciato nella sua stabilità, sicurezza, decoro ...) contro molestie, turbamenti, interventi, pretese da chiunque e da qualunque parte provengano, siano essi terzi o gli stessi condomini.

Tra queste iniziative giudiziarie sono ricomprese:

- ① le azioni possessorie di reintegrazione e manutenzione, contro chi occupi abusivamente le parti comuni, oppure alteri il decoro architettonico del fabbricato.
- ② le azioni di nuova opera e di danno temuto (cosiddette azioni di nunciazione).
- ③ l'azione ex art. 1669 c.c. per il caso di "rovina o di gravi difetti che mettono in pericolo la stabilità dell'edificio".

### ① Azioni possessorie

Tali azioni hanno finalità meramente conservative dei diritti inerenti le parti comuni dell'edificio e rientrano tra le normali attribuzioni dell'amministratore, il quale può esperirle anche senza autorizzazione assembleare. Le stesse sono concesse a chi esercita una situazione possessoria, a prescindere dal fatto che sia anche titolare del diritto. Per questo si contrappongono alle **azioni petitorie** che possono essere fatte valere solo da chi si afferma titolare del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento, a prescindere dal fatto che abbia il possesso del bene. L'amministratore potrebbe esercitare tali azioni contro chi occupi abusivamente le parti comuni, oppure alteri il decoro architettonico del fabbricato.

## Norme

### ART. 1168 C.C. – Azione di reintegrazione

Chi è stato violentemente od occultamente spogliato del possesso può, entro l'anno dal sofferto spoglio, chiedere contro l'autore di esso la reintegrazione del possesso medesimo. L'azione è concessa altresì a chi ha la detenzione della cosa, tranne il caso che l'abbia per ragioni di servizio o di ospitalità. Se lo spoglio è clandestino, il termine per chiedere la reintegrazione decorre dal giorno della scoperta dello spoglio. La reintegrazione deve ordinarsi dal giudice sulla semplice notorietà del fatto, senza dilazione.

### ART. 1170 C.C. – Azione di manutenzione

Chi è stato molestato nel possesso di un immobile, di un diritto reale sopra un immobile o di un'universalità di mobili può, entro l'anno dalla turbativa, chiedere la manutenzione del possesso medesimo. L'azione è data se il possesso dura da oltre un anno, continuo e non interrotto, e non è stato acquistato violentemente o clandestinamente. Qualora il possesso sia stato acquistato in modo violento o clandestino, l'azione può nondimeno esercitarsi, decorso un anno dal giorno in cui la violenza o la clandestinità è cessata. Anche colui che ha subito uno spoglio non violento o clandestino può chiedere di essere rimesso nel possesso, se ricorrono le condizioni indicate dal comma precedente.

## ② Azioni di nunciazione

Tali azioni possono essere esercitate sia a tutela del possesso, sia a tutela della proprietà o di altro diritto reale di godimento.

Hanno finalità tipicamente cautelare, in quanto tendono a prevenire un danno o un pregiudizio che può derivare da una nuova opera o dalla cosa altrui, in attesa che successivamente si accerti il diritto alla proibizione.

L'esercizio di tali azioni, che tendono al recupero o al mantenimento del godimento della cosa, sottratto illecitamente o molestato dal terzo, non necessita di autorizzazione da parte dell'assemblea.

 **Norme**

### ART. 1171 C.C. – Denuncia di nuova opera

Il proprietario, il titolare di altro diritto reale di godimento o il possessore, il quale ha ragione di temere che da una nuova opera, da altri intrapresa sul proprio come sull'altrui fondo, sia per derivare danno alla cosa che forma l'oggetto del suo diritto o del suo possesso, può denunciare all'autorità giudiziaria la nuova opera, purché questa non sia terminata e non sia trascorso un anno dal suo inizio.

L'autorità giudiziaria, presa sommaria cognizione del fatto, può vietare la continuazione dell'opera, ovvero permetterla, ordinando le opportune cautele: nel primo caso, per il risarcimento del danno prodotto dalla sospensione dell'opera, qualora le opposizioni al suo proseguimento risultino infondate nella decisione del merito; nel secondo caso, per la demolizione o riduzione dell'opera e per il risarcimento del danno che possa soffrirne il denunciante, se questi ottiene sentenza favorevole, nonostante la permessa continuazione.

### ART. 1172 C.C. – Denuncia di danno temuto

Il proprietario, il titolare di altro diritto reale di godimento o il possessore, il quale ha ragione di temere che da qualsiasi edificio, albero o altra cosa sovrasti pericolo di un danno grave e prossimo alla cosa che forma l'oggetto del suo diritto o del suo possesso, può denunciare il fatto all'autorità giudiziaria e ottenere, secondo le circostanze, che si provveda per ovviare al pericolo.

L'autorità giudiziaria, qualora ne sia il caso, dispone idonea garanzia per i danni eventuali.

 **Norme**

## ③ Azioni contro l'appaltatore

### ART. 1669 C.C. – Rovina e difetti di cose immobili

Quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinate per la loro natura a lunga durata, se, nel corso di dieci anni dal compimento, l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo di rovina o gravi difetti, l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente e dei suoi aventi causa, purché sia fatta la denuncia entro un anno dalla scoperta. Il diritto del committente si prescrive in un anno dalla denuncia.

 **Giurisprudenza**

In tema di condominio, la legittimazione dell'amministratore, derivante dall'art. 1130, comma 1, n. 4 c.c., a compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, gli consente di promuovere azione di responsabilità, ai sensi dell'art. 1669 c.c., nei confronti del costruttore a tutela dell'edificio nella sua unitarietà ma non di proporre, in difetto di mandato rappresentativo dei singoli condomini, le azioni risarcitorie per i danni subiti nelle unità immobiliari di loro proprietà esclusiva. (*Trib. Roma 13 luglio 2011, n. 15154, Sez. X; Cass. 8 novembre 2010, n. 22656*).

La legittimazione dell'amministratore a proporre, nei confronti dell'appaltatore, azione di responsabilità ai sensi dell'art. 1669 c.c. anche senza preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale si estende pure alla proponibilità del procedimento di accertamento tecnico preventivo finalizzato ad acquisire tempestivamente elementi di fatto sullo stato dei luoghi o sulla condizione e qualità di cose, da utilizzare successivamente nel giudizio di merito introdotto con la domanda ex art. 1669 cit., posto che tale accertamento è strumentale all'esercizio stesso dell'azione di responsabilità anzidetta. (*Cass. 9 novembre 2009, n. 23693, Sez. II*).

**Omesso rendiconto**

L'amministratore deve redigere annualmente il conto della sua gestione, sottoponendolo, poi, all'approvazione dell'assemblea. Il rendiconto può distinguersi in "consuntivo", se chiude l'esercizio condominiale annuale e "preventivo" se riguarda le spese da sostenersi nell'esercizio a venire. In caso di inadempimento per due anni consecutivi, ogni condomino può ricorrere all'Autorità giudiziaria per ottenere la revoca dell'amministratore.

Alla fine di un esercizio condominiale, prima di approvare il rendiconto consuntivo in assemblea, i condomini hanno il diritto di verificare la documentazione e controllare l'attività di gestione dell'amministratore. Il diritto dei condomini di verificare i documenti contabili sussiste anche nel corso dell'anno, purché tale accertamento non sia di intralcio all'attività. L'obbligo di esibizione dei documenti contabili anche al di fuori della sede istituzionale costituita dall'approvazione del rendiconto di gestione è stato oggetto di un'evoluzione giurisprudenziale.

 **Giurisprudenza**
**Orientamento minoritario**

Il potere del singolo condomino di controllare la gestione dell'amministratore e la documentazione contabile a essa inerente sussiste in sede di rendiconto annuale, nonché di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea, mentre, al di fuori di questa sede, il diritto del singolo condomino di ottenere l'esibizione di determinati documenti contabili può essere riconosciuto solo ove si deduca e dimostri uno specifico interesse al riguardo (*Cass. 5 aprile 1984, n. 2220*).

**Orientamento maggioritario**

Il potere del singolo condomino di ottenere dall'amministratore l'esibizione dei documenti contabili riguardanti il condominio può essere esercitato non soltanto in sede di rendiconto annuale, ma in ogni tempo, senza necessità di specificare le ragioni per cui si intende prendere visione o estrarre copia dei documenti medesimi, purché l'esercizio di tale potere non intralci l'attività amministrativa, non sia contrario ai principi di correttezza e i costi siano sostenuti dal condomino istante (*Cass. 26 agosto 1998, n. 8460; Cass. 29 novembre 2001, n. 15159*).

## RESPONSABILITÀ EXTRA CONTRATTUALE

### Concorso di responsabilità

La responsabilità extracontrattuale o aquiliana si distingue da quella contrattuale in quanto prescinde dall'esistenza di un precedente rapporto obbligatorio fra le parti interessate e consegue alla violazione del principio del *neminem laedere*.

È pienamente ammissibile il concorso delle due responsabilità, qualora un medesimo fatto violi contemporaneamente sia diritti che alla persona spettano indipendentemente da un contratto o da un rapporto giuridico preesistente, sia diritti che derivano da un contratto o comunque da un *vinculum iuris* già esistente, e in tal caso la pretesa del danneggiato può trovare il suo fondamento, oltre che nel generale precetto del *neminem laedere*, anche nel contratto.

#### Norme

Nella sua qualità di mandatario e dunque nell'espletamento delle attribuzioni ex art. 1130 c.c., l'amministratore può essere soggetto passivo della responsabilità extracontrattuale per illecito colposo ex art. 2043 c.c.

#### **ART. 2043 C.C. – Risarcimento per fatto illecito**

Qualunque fatto doloso o colposo, che cagiona ad altri un danno ingiusto, obbliga colui che ha commesso il fatto a risarcire il danno.

#### Dottrina

L'art. 2043 c.c. sembra comportare che il danno extracontrattuale sia risarcibile solo se l'atto che lo cagiona è "doloso o colposo". In realtà, è lo stesso codice a prevedere non poche ipotesi in cui l'autore risponde dell'evento dannoso anche in assenza di dolo e di colpa: si parla in tali casi di "responsabilità oggettiva" (tra cui la responsabilità del cosiddetto preponente ex art. 2049 c.c., la responsabilità del proprietario per rovina di edificio ex art. 2053 c.c. ecc.) o di "responsabilità aggravata", tra cui rientra la responsabilità per danno cagionato da cose in custodia (art. 2051 c.c.).

#### Norme

#### **ART. 2049 C.C. – Responsabilità dei padroni e dei committenti**

I padroni e i committenti sono responsabili per i danni arrecati dal fatto illecito dei loro domestici e commessi nell'esercizio delle incombenze a cui sono adibiti.

#### **ART. 2053 C.C. – Rovina di edificio**

Il proprietario di un edificio o di altra costruzione è responsabile dei danni cagionati dalla loro rovina, salvo che provi che questa non è dovuta a difetto di manutenzione o a vizio di costruzione.

 **Dottrina**

La responsabilità extracontrattuale può ravvisarsi nel rapporto tra l'amministratore e terzi estranei al condominio, ma anche nei confronti del singolo condomino che subisca danni derivati dalla cosa comune (*Cass. 16 ottobre 2008, n. 25251*). La responsabilità del condominio può essere alternativa o concorrente rispetto a quella dell'amministratore. Il condominio è, infatti, responsabile nei confronti dei terzi per i danni che sono conseguenza del fatto illecito dell'amministratore. La responsabilità trova fondamento nell'art. 2049 c.c., secondo il quale i padroni e i committenti sono responsabili per i danni arrecati dal fatto illecito dei loro domestici o commessi nell'esecuzione delle incombenze a cui sono adibiti, salva la possibilità di rivalersi internamente nei confronti dell'amministratore, in modo tale da ottenere un'attribuzione di responsabilità nei confronti dello stesso, anche in via esclusiva.

 **Norme****Art. 2051 c.c. – Danno cagionato da cosa in custodia**

Ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito.

La responsabilità può escludersi solo qualora il custode dia la prova positiva del fatto naturale o del fatto del terzo o del fatto dello stesso danneggiato, riuscendo così a dimostrare l'inidoneità della cosa in custodia a provocare il danno. (*Cfr. Cass. 30 ottobre 2008, n. 26051 e Cass. 18 dicembre 2009, n. 26751*).

## LEGITTIMAZIONE

### Rappresentanza processuale

L'amministratore del condominio è legittimato, senza la necessità di una specifica deliberazione assembleare, ad agire in giudizio nei confronti dei singoli condomini e dei terzi al fine di:

- a) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini;
- b) disciplinare l'uso delle cose comuni così da assicurare il godimento a tutti i partecipanti al condominio;
- c) riscuotere dai condomini i contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea;
- d) compiere gli atti conservati dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.

#### Attiva

L'art. 1131 c.c. prevede la legittimazione attiva dell'amministratore che, nei limiti delle sue attribuzioni ex art. 1130 c.c., ha la rappresentanza dei partecipanti al condominio e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi, senza il preventivo assenso dell'assemblea.

Tale potere, derivando da disposizione di legge inderogabile, non può subire limitazioni né per deliberazione dell'assemblea né per volontà dell'amministratore stesso.

#### Norme

#### ART. 1131 C.C. – Rappresentanza

Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo precedente o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi.

Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto.

Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini.

L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni.

#### Dottrina

L'amministratore, **senza la necessità di una delibera assembleare**, potrà:

- esercitare l'azione di reintegrazione avverso la sottrazione, a opera di taluno dei condomini, di una parte comune al compossesso di tutti, perché tale azione, essendo diretta a conservare l'esistenza delle parti comuni condominiali, rientra tra le attribuzioni dell'amministratore ex art. 1130, n. 4 c.c. (*Cass. 3 maggio 2001, n. 6190; Cass. 15 maggio 2002, n. 7063*).
- agire contro l'appaltatore, ai sensi dell'art. 1669 cod. civ., per la rimozione di gravi difetti di costruzione.
- esperire azioni dirette alla rimozione di opere realizzate dai condomini illegittimamente ove le stesse pregiudichino il normale uso della cosa comune.

L'azione di rivendicazione della proprietà comune dell'appartamento abusivamente costruito sul lastrico solare, non avendo scopo meramente conservativo non rientra, invece, tra gli atti che, ai sensi dell'art. 1130, n. 4, l'amministratore ha il potere di compiere senza necessità di delega o autorizzazione dell'assemblea dei condomini (*Cass. civ. 16 aprile 1993, n. 4530*).

## Passiva

La rappresentanza processuale passiva dell'amministratore non incontra limiti quando le domande proposte contro il condominio riguardino le parti comuni dell'edificio.

### Giurisprudenza

#### Primo orientamento

L'amministratore è titolare di una rappresentanza processuale passiva generale che non incontra limiti, in quanto l'art. 1131 c.c. (secondo cui l'amministratore "può" essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio), deve essere interpretato nel senso che l'amministratore non necessita di alcuna autorizzazione dell'assemblea per resistere in giudizio e per proporre le impugnazioni che si rendessero necessarie. (v., *Cass. 20 aprile 2005, n. 8286*; *Cass. 21 maggio 2003, n. 7958*; *Cass. 15 marzo 2001, n. 3773*, *Cass. 10 novembre 2010, n. 22886*).

L'amministratore ha il solo obbligo, di mera rilevanza interna e non incidente sui suoi poteri rappresentativi processuali, di darne senza indugio notizia all'assemblea: obbligo sanzionato dalla possibile revoca del mandato e con il risarcimento del danno (*cfr. ex multis Cass. 16 aprile 2007, n. 9093*).

#### Secondo orientamento

Si ritiene che la *ratio* dell'art. 1131, comma 2 c.c. – che consente di convenire in giudizio l'amministratore del condominio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio – è quella di favorire il terzo il quale voglia iniziare un giudizio nei confronti del condominio, consentendogli di poter notificare la citazione al solo amministratore anziché a tutti i condomini. Dalla norma non deve tuttavia desumersi che l'amministratore sarebbe anche legittimato a resistere in giudizio e a impugnare senza essere autorizzato dall'assemblea (*Cass. 26 novembre 2004, n. 22294*; *Cass. 25 gennaio 2006, n. 1422*). Inoltre, secondo tale indirizzo, l'autorizzazione a resistere in giudizio, conferita

dall'assemblea all'amministratore, consiste in un mandato a conferire la procura *ad litem* al difensore che la stessa assemblea ha il potere di nominare. L'amministratore svolge una funzione di mero *nuncius* e l'autorizzazione può valere solo per il grado di giudizio in relazione al quale viene rilasciata. Ne deriva l'inammissibilità del ricorso per cassazione avverso sentenza sfavorevole al condominio, proposto dall'amministratore senza espressa autorizzazione dell'assemblea (*Cass. 20 gennaio 2009, n. 1381*).

#### Terzo orientamento

L'amministratore di condominio, in base al disposto dell'art. 1131, comma 2 e 3 c.c., può anche costituirsi in giudizio e impugnare la sentenza sfavorevole senza previa autorizzazione a tanto dall'assemblea, ma dovrà, in tal caso, ottenere la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'assemblea per evitare pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione. (*Cass., Sez. Unite, 6 agosto 2010, n. 18332*; *Cass. 31 gennaio 2011, n. 2179*).

RESPONSABILITÀ PENALE 

CODICE PENALE

**Art. 449**  
**Delitti colposi di danno**

Chiunque, al di fuori delle ipotesi previste nel comma 2 dell'art. 423-*bis*, cagiona per colpa un incendio o un altro disastro preveduto dal capo primo di questo titolo, è punito con la reclusione da uno a cinque anni.

La pena è raddoppiata se si tratta di disastro ferroviario o di naufragio o di sommersione di una nave adibita a trasporto di persone o di caduta di un aeromobile adibito a trasporto di persone.

➤ <b>Bene giuridico tutelato</b>	Incolunità pubblica	
➤ <b>Condotta</b>	Reato a forma libera	Nella forma omissiva, si realizza con l'omesso impedimento dell'incendio o di uno dei disastri previsti dalla norma.
➤ <b>Elemento soggettivo</b>	Colpa	Assume grande rilevanza ai fini della configurabilità del reato il giudizio di prevedibilità.
➤ <b>Momento consumativo</b>	Il delitto è consumato con il verificarsi di uno degli eventi disastrosi presi in esame dalla norma, involontariamente causati dalla condotta dell'agente contraria ad una norma di diligenza.	
➤ <b>Procedibilità</b>	D'ufficio	
➤ <b>Competenza</b>	Tribunale monocratico	
➤ <b>Arresto</b>	No	
➤ <b>Fermo</b>	No	
➤ <b>Custodia cautelare in carcere</b>	No	
➤ <b>Altre misure cautelari personali</b>	No	
➤ <b>Termine di prescrizione</b>	6 anni	

**CODICE PENALE**
**Art. 589  
Omicidio colposo**

Chiunque cagiona per colpa la morte di una persona è punito con la reclusione da sei mesi a cinque anni.

Se il fatto è commesso con violazione delle norme sulla disciplina della circolazione stradale o di quelle per la prevenzione degli infortuni sul lavoro la pena è della reclusione da due a sette anni.

Si applica la pena della reclusione da tre a dieci anni se il fatto è commesso con violazione delle norme sulla disciplina della circolazione stradale da:

1) soggetto in stato di ebbrezza alcolica ai sensi dell'art. 186, comma 2, lett. c) D.Lgs.30 aprile 1992, n. 285, e successive modificazioni;

2) soggetto sotto l'effetto di sostanze stupefacenti o psicotrope.

Nel caso di morte di più persone, ovvero di morte di una o più persone e di lesioni di una o più persone, si applica la pena che dovrebbe infliggersi per la più grave delle violazioni commesse aumentata fino al triplo, ma la pena non può superare gli anni quindici.

➤ <b>Bene giuridico tutelato</b>	Incolunità individuale
➤ <b>Condotta</b>	Reato a forma libera Omissione colposa che provoca la morte di un uomo, a causa della violazione di una norma precauzionale.
➤ <b>Elemento soggettivo</b>	Colpa L'agente non vuole cagionare l'elemento lesivo, e tuttavia questo si verifica come risultato della propria condotta per negligenza, imprudenza o imperizia o per inosservanza di leggi regolamenti, ordini o discipline.
➤ <b>Momento consumativo</b>	Si realizza nel momento o nel luogo in cui si verifica l'evento morte.
➤ <b>Procedibilità</b>	D'ufficio
➤ <b>Competenza</b>	Tribunale monocratico
➤ <b>Arresto</b>	Facoltativo
➤ <b>Fermo</b>	Si (comma 2 e 3)
➤ <b>Custodia cautelare in carcere</b>	Si
➤ <b>Altre misure cautelari personali</b>	Si
➤ <b>Termine di prescrizione</b>	6 anni (comma 1); 14 anni (comma 2); 30 anni (comma 4)
➤ <b>Tentativo</b>	Non è configurabile
➤ <b>Aggravanti</b>	Il delitto di omicidio colposo si considera aggravato se "è commesso con violazione delle norme sulla disciplina della circolazione stradale o di quelle per la prevenzione degli infortuni sul lavoro" (art. 589, comma 2). In entrambi i casi, si tratta di una circostanza "aggravante speciale" e di una circostanza "ad effetto speciale" che prevede un aumento di pena superiore ad un terzo.

**CODICE PENALE**

**Art. 590  
Lesioni personali colpose**

Chiunque cagiona ad altri per colpa una lesione personale è punito con la reclusione fino a tre mesi o con la multa fino a euro 309.

Se la lesione è grave la pena è della reclusione da uno a sei mesi o della multa da euro 123 a euro 619, se è gravissima, della reclusione da tre mesi a due anni o della multa da euro 309 a euro 1.239.

Se i fatti di cui al comma 2 sono commessi con violazione delle norme sulla disciplina della circolazione stradale o di quelle per la prevenzione degli infortuni sul lavoro la pena per le lesioni gravi è della reclusione da tre mesi a un anno o della multa da euro 500 a euro 2.000 e la pena per le lesioni gravissime è della reclusione da uno a tre anni. Nei casi di violazione delle norme sulla circolazione stradale, se il fatto è commesso da soggetto in stato di ebbrezza alcolica ai sensi dell'art. 186, comma 2, lett. c), D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285, e successive modificazioni, ovvero da soggetto sotto l'effetto di sostanze stupefacenti o psicotrope, la pena per le lesioni gravi è della reclusione da sei mesi a due anni e la pena per le lesioni gravissime è della reclusione da un anno e sei mesi a quattro anni.

Nel caso di lesioni di più persone si applica la pena che dovrebbe infliggersi per la più grave delle violazioni commesse, aumentata fino al triplo; ma la pena della reclusione non può superare gli anni cinque.

Il delitto è punibile a querela della persona offesa, salvo nei casi previsti nel primo e secondo capoverso, limitatamente ai fatti commessi con violazione delle norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro o relative all'igiene del lavoro o che abbiano determinato una malattia professionale.

➤ <b>Bene giuridico tutelato</b>	Incolumità individuale	
➤ <b>Condotta</b>	Reato a forma libera	Omissione colposa che provoca lesioni personali a un uomo, a causa della violazione di una norma precauzionale.
➤ <b>Elemento soggettivo</b>	Colpa	
➤ <b>Momento consumativo</b>	Si realizza con l'insorgere della malattia prodotta dalle lesioni, la cui durata e l'inguaribilità sono irrilevanti a tal fine. Qualora, però, la condotta colposa, causa della malattia, persista cagionando un successivo aggravamento, il reato si consuma nel momento in cui si verifica l'ulteriore debilitazione.	
➤ <b>Procedibilità</b>	Querela di parte; d'ufficio (casi previsti nel primo e secondo capoverso, limitatamente ai fatti commessi con violazione delle norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro o relative all'igiene del lavoro o che abbiano determinato una malattia professionale).	
➤ <b>Competenza</b>	Tribunale monocratico; Giudice di Pace	
➤ <b>Arresto</b>	No	
➤ <b>Fermo</b>	No	
➤ <b>Custodia cautelare in carcere</b>	No	
➤ <b>Altre misure cautelari personali</b>	No	
➤ <b>Termine di prescrizione</b>	6 anni (comma 1)	

**CODICE PENALE**

**Art. 677  
Omissione di lavori  
in edifici o costruzioni  
che minacciano rovina**

Il proprietario di un edificio o di una costruzione che minacci rovina ovvero chi è per lui 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 euro 154 a euro 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 sei mesi o dell'ammenda non inferiore a euro 309.

➤ <b>Bene giuridico tutelato</b>	Incolunità pubblica	Dall'omissione dei lavori, in edifici o costruzioni che minacciano rovina, deve derivare il pericolo concreto per l'incolumità delle persone.
➤ <b>Condotta</b>		Condotta omissiva, consistente nel non effettuare i lavori necessari a scongiurare il pericolo di crollo o i rischi dovuti ad un crollo già avvenuto.
➤ <b>Elemento soggettivo</b>		Dolo o colpa
➤ <b>Momento consumativo</b>		Trattandosi di reato permanente a condotta omissiva, la permanenza viene a cessare solo nel momento in cui il pericolo per la pubblica incolumità non sia terminato per fatto volontario dell'obbligato o per altra causa.

**D.LGS. 10 MARZO 2000, N. 74**

**ART. 5  
Omessa dichiarazione**

È punito con la reclusione da uno a tre anni chiunque, al fine di evadere le imposte sui redditi o sul valore aggiunto, non presenta, essendovi obbligato, una delle dichiarazioni annuali relative a dette imposte, quando l'imposta evasa è superiore, con riferimento a taluna delle singole imposte a euro trentamila.

➤ <b>Bene giuridico tutelato</b>		L'interesse all'integrale e tempestiva percezione dei tributi da parte dell'Erario, leso dalla mancata presentazione della dichiarazione e dal contestuale non versamento delle imposte dovute.
➤ <b>Condotta</b>		Omessa presentazione di una delle dichiarazioni annuali relative alle imposte sui redditi o sul valore aggiunto, entro il termine massimo di tolleranza di 90 gg. dalla scadenza di quello prescritto per la presentazione.
➤ <b>Elemento soggettivo</b>		Dolo specifico, rappresentato dal fine di evadere le imposte o l'imposta sul valore aggiunto
➤ <b>Momento consumativo</b>		Scadenza del termine dei 90 giorni successivi alla data prevista per la presentazione della dichiarazione annuale.

**D.LGS. 10 MARZO 2000, N. 74**
**ART. 10-BIS**  
**Omesso versamento**  
**di ritenute certificate**

È punito con la reclusione da sei mesi a due anni chiunque non versa entro il termine previsto per la presentazione della dichiarazione annuale di sostituto di imposta ritenute risultanti dalla certificazione rilasciata ai sostituiti, per un ammontare superiore a cinquantamila euro per ciascun periodo d'imposta.

➤ <b>Bene giuridico tutelato</b>	L'interesse dell'erario alla percezione dei tributi.
➤ <b>Condotta</b>	Omissiva Mancato versamento, entro il termine previsto per la presentazione della dichiarazione annuale del sostituto di imposta, delle ritenute risultanti alla certificazione, qualora l'omesso versamento superi la soglia di euro 50.000,00 per periodo di imposta.
➤ <b>Elemento soggettivo</b>	Dolo generico La consapevolezza dell'omesso versamento nel termine della dichiarazione annuale.
➤ <b>Momento consumativo</b>	Scadenza del termine previsto per la presentazione della dichiarazione annuale del Modello 770.

**D.L. 12 SETTEMBRE 1983, N. 463**
**ART. 2, COMMA 1**

Le ritenute previdenziali e assistenziali operate dal datore di lavoro sulle retribuzioni dei lavoratori dipendenti, ivi comprese le trattenute effettuate ai sensi degli artt. 20, 21 e 22, legge 30 aprile 1969, n. 153, debbono essere comunque versate e non possono essere portate a conguaglio con le somme anticipate, nelle forme e nei termini di legge, dal datore di lavoro ai lavoratori per conto delle gestioni previdenziali ed assistenziali, e regolarmente denunciate alle gestioni stesse, tranne che a seguito di conguaglio tra gli importi contributivi a carico del datore di lavoro e le somme anticipate risulti un saldo attivo a favore del datore di lavoro.

➤ <b>Natura giuridica</b>	Reato istantaneo È un reato proprio del datore di lavoro.
➤ <b>Condotta</b>	Omesso versamento delle ritenute previdenziali ed assistenziali che egli ha l'obbligo di detrarre dall'importo della retribuzione dei propri dipendenti e di versare all'INPS, quale sostituto del soggetto obbligato.
➤ <b>Elemento soggettivo</b>	Dolo generico
➤ <b>Momento consumativo</b>	Scadenza del termine utile concesso al datore di lavoro per il versamento, termine attualmente fissato, dall'art. 2, comma 1, lett. b) D.Lgs. n. 422/1998, al giorno sedici del mese successivo a quello cui si riferiscono i contributi. Il datore di lavoro non è punibile se provvede al versamento entro il termine di tre mesi dalla contestazione o dalla notifica dell'avvenuto accertamento della violazione. (art. 2, comma 1-bis).

**LEGGE 24 NOVEMBRE 1981, N. 689**

**ART. 37 (COMMA 1)  
Omissione o falsità  
di registrazione  
o denuncia obbligatoria**

Salvo che il fatto costituisca più grave reato, il datore di lavoro che, al fine di non versare in tutto o in parte contributi e premi previsti dalle leggi sulla previdenza e assistenza obbligatorie, omette una o più registrazioni o denunce obbligatorie, ovvero esegue una o più denunce obbligatorie in tutto o in parte non conformi al vero, è punito con la reclusione fino a due anni quando dal fatto deriva l'omesso versamento di contributi e premi previsti dalle leggi sulla previdenza e assistenza obbligatorie per un importo mensile non inferiore al maggiore importo fra euro 2582,28 mensili e il cinquanta per cento dei contributi complessivamente dovuti.

- **Natura giuridica** Reato proprio

---

- **Condotta** Omissione di una o più registrazioni o denunce obbligatorie, ovvero esecuzione di una o più denunce obbligatorie in tutto o in parte non veritiere.

---

- **Elemento soggettivo** Dolo specifico di non versare in tutto o in parte i contributi previdenziali o assistenziali.

---

- **Configurabilità** Non assumono rilievo eventuali difficoltà di carattere finanziario.

**Direttore Responsabile:**  
Paolo Poggi  
**Responsabile di redazione:**  
Irene Chiappalone  
**Coordinamento editoriale:**  
Piera Perin  
**Redazione:** Dina Cicciarella

**GRUPPO24ORE**

**Proprietario ed Editore:**  
Il Sole 24 Ore S.p.A.  
via Monte Rosa 91  
20149 Milano  
**Presidente:** Giancarlo Cerutti  
**Amministratore Delegato:**  
Donatella Treu

Testata in attesa di registrazione  
dal Tribunale di Milano  
Questo fascicolo è stato chiuso  
in redazione il 1° dicembre 2011

Riproduzione, anche parziale,  
vietata senza autorizzazione  
scritta dell'Editore

**Redazione:** per informazioni in  
merito a contributi, articoli e  
argomenti trattati:  
tel. 02.3022.3644, 02.3022.3583  
fax 02.3022.3992

**Servizio Clienti Periodici:**  
tel. 02-06.3022.5680,  
fax 02-06.3022.5400,  
e-mail: servizioclienti.periodici@  
ilssole24ore.com

**Amministrazione Vendite:**  
Via Tiburtina Valeria km 68, 700  
67061 Carsoli (AQ)  
fax 02-06.3022.5402

Abbonamento annuale (Italia):  
€ 84,70 (IVA compresa).

Per conoscere eventuali offerte  
promozionali, contatti il Servizio  
Clienti (tel. 02 oppure 06  
3022.5680; e-mail:  
servizioclienti.periodici@  
ilssole24ore.com).  
Gli abbonamenti possono essere  
sottoscritti telefonando  
direttamente e inviando l'importo  
tramite assegno non trasferibile  
intestato a:  
Il Sole 24 ORE S.p.A.,  
oppure inviandola fotocopia  
della ricevuta del pagamento  
sul c.c.p. n. 31481203.  
La ricevuta di pagamento può  
essere inviata anche via fax al  
numero 02 (oppure 06) 3022.5406

**NEL PROSSIMO NUMERO ...**

**I DIVERSI PROFILI DELLE LOCAZIONI IMMOBILIARI**

- Natura e finalità dello sfratto per morosità
- L'estorsione e l'esercizio arbitrario delle proprie ragioni
- Il comportamento sanante del conduttore
- Le vicende del decreto ingiuntivo per i canoni
- La locazione come occasione criminale
- L'estorsione e l'esercizio arbitrario delle proprie ragioni
- Azioni violente del datore ai fini del rilascio dell'immobile
- La locazione a favore degli stranieri in clandestinità
- Azioni violente ai fini del rilascio dell'immobile
- L'occupazione abusiva dell'immobile locato
- La locazione criminale
- La locazione a favore degli stranieri in clandestinità
- La locazione a favore dei pregiudicati ricercati
- La responsabilità colposa del locatore per le lesioni occorse al conduttore

**IMMOBILI24**

**IL PORTALE PER I PROFESSIONISTI  
DEL MONDO IMMOBILIARE.**

Un contenitore ricco  
di informazioni  
utili e aggiornate  
quotidianamente.



[www.immobili24.ilssole24ore.com](http://www.immobili24.ilssole24ore.com)

**GRUPPO24ORE**