

LA RESPONSABILITÀ DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

È opportuno premettere, ancorché si tratti di una circostanza notoria, che allorquando l'assemblea condominiale delibera la nomina di un amministratore (e quest'ultimo - aggiungiamo noi - accetta l'incarico) tra il condominio e l'amministratore medesimo si instaura un rapporto contrattuale che - come peraltro ora espressamente statuito dall'art. 1129 c.c. - viene inquadrato nella cornice normativa del mandato, ovverosia il contratto con il quale una parte (l'amministratore-mandatario) si impegna a compiere uno o più atti giuridici in favore dell'altra (i condòmini mandanti). Andrebbe puntualizzato, peraltro, che il rapporto in questione presenta alcune peculiarità rispetto alla figura "classica" del mandato (l'amministratore, infatti, rappresenta anche i condòmini che non l'hanno nominato e può agire nei confronti dei condòmini mandanti, ad esempio per il recupero forzoso degli oneri condominiali non versati).

Il codice civile, con riferimento alle obbligazioni in generale, stabilisce - come parimenti notorio - che *"nell'adempiere l'obbligazione il debitore deve usare la diligenza del buon padre di famiglia"* (art. 1176, 1° comma) e - come forse meno noto - che *"nell'adempimento delle obbligazioni inerenti all'esercizio di un'attività professionale, la diligenza deve valutarsi con riguardo alla natura dell'attività esercitata"* (art. 1176, 2° comma), ribadendo, con specifico riferimento al contratto di mandato, che *"il mandatario è tenuto a eseguire il mandato con la diligenza del buon padre di famiglia"* (art. 1710, 1° comma).

Per quanto concerne, ancora più specificamente, l'amministratore di condominio, sempre il codice civile individua una serie di obblighi ai quali egli deve attenersi, sia nella fase della nascita del rapporto, sia durante l'espletamento del suo incarico.

Ebbene, tenuto conto che la figura dell'amministratore è ora espressamente delineata dal Legislatore, con tanto di requisiti (cfr. art. 71 *bis* disp. att. c.c.) e di normativa relativa alla sua formazione multidisciplinare (cfr. Decreto Legge 23 dicembre 2013, n. 145, convertito dalla Legge 21 febbraio 2014, n. 9, con il conseguente Regolamento Ministeriale 13 agosto 2014, n. 140, entrato in vigore il 9 ottobre 2014), non vi è alcun dubbio che nell'adempimento delle obbligazioni relative alla professione di amministratore la diligenza deve essere valutata con specifico riguardo alla natura di tale attività e, quindi, in modo rigoroso.

§

GLI OBBLIGHI DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Prima di affrontare in maniera approfondita il tema della responsabilità dell'amministratore di condominio occorre dunque riassumere quali sono i suoi obblighi, anche alla luce del fatto che la Riforma ha introdotto numerose disposizioni al riguardo.

La prima norma da prendere in considerazione è l'art. 1130 c.c., che elenca le attribuzioni dell'amministratore.

Oltre a quelle già previste ante Riforma (esecuzione delle delibere dell'assemblea, convocazione annuale della stessa per l'approvazione del rendiconto, cura dell'osservanza del regolamento di condominio, disciplina dell'uso delle cose comuni e della fruizione dei servizi nell'interesse comune, riscossione dei contributi ed erogazione delle spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni, compimento degli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio), sono ora espressamente previsti l'obbligo di eseguire gli adempimenti fiscali (che, peraltro, era già considerato pacificamente rientrante tra quelli di cui

era gravato l'amministratore), la tenuta di diversi registri, elencati ai numeri 6) e 7) dell'art. 1130, la conservazione di tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condòmini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio, l'obbligo di fornire al condomino che ne faccia richiesta un'attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso, la redazione del rendiconto condominiale annuale della gestione, con convocazione dell'assemblea per la relativa approvazione entro 180 giorni.

Altra disposizione fondamentale è, naturalmente, l'art. 1129 c.c., che, oltre a disciplinare la nomina e la revoca dell'amministratore di condominio, delinea diverse incombenze a suo carico.

Abbiamo, in estrema sintesi: la comunicazione dei suoi dati anagrafici e professionali, del codice fiscale, del locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'art. 1130, dei giorni e delle ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prendere gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata; la stipula, cui l'assemblea può subordinare la nomina, di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato (polizza il cui massimale va adeguato se nel periodo del suo incarico l'assemblea delibera lavori straordinari); l'affissione "*sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi*" dell'indicazione delle sue generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici; l'obbligo di far transitare le somme ricevute a qualsiasi titolo dai condòmini o da terzi, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio; la consegna, alla cessazione del suo incarico, di tutta la documentazione afferente al condominio e ai singoli condòmini; il compimento, sempre alla cessazione dell'incarico, delle attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad

ulteriori compensi (n.d.r.: norma a dir poco discutibile); l'indicazione del termine entro il quale egli è tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati, vale a dire sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso; la specificazione analitica, *“all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo”, “a pena di nullità della nomina stessa”, dell'importo dovuto “a titolo di compenso per l'attività svolta”*.

Importante, ancora, è l'art. 1131 c.c., ai sensi del quale - come noto - qualora all'amministratore siano notificati una citazione o un provvedimento il cui contenuto esorbiti dalle sue attribuzioni egli deve darne senza indugio notizia all'assemblea dei condòmini e, qualora non adempia a tale obbligo, può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni.

Abbiamo, poi, l'art. 1135 c.c., in forza del quale, argomentando *a contrariis*, l'amministratore può (e deve) ordinare lavori di manutenzione straordinaria se questi rivestono carattere urgente, con obbligo di riferirne nella prima assemblea.

Il tutto senza dimenticare la pletora di incombenze previste a carico dell'amministratore da numerose leggi speciali, in tema, per esempio, di acqua e inquinamento, di certificazione energetica, di bonifica dall'amianto, di prevenzione incendi e manutenzione degli impianti, di manutenzione degli ascensori e relative verifiche, di tenuta del libretto d'impianto, di nomina del terzo responsabile degli impianti di riscaldamento. di durata dei lavori, rischio e idoneità delle imprese e verifica della redazione del piano di sicurezza e di coordinamento, eccetera eccetera...

Orbene, **l'inosservanza di questi doveri è foriera di conseguenze negative per l'amministratore**, in quanto il non corretto (o addirittura l'omesso) svolgimento delle sue mansioni può:

- 1) condurre l'assemblea a deliberare una **revoca**;

2) far sorgere, soprattutto, una responsabilità risarcitoria qualora provochi dei danni al condominio (od a singoli condòmini).

Il tutto senza dimenticare l'eventuale responsabilità penale dell'amministratore se nell'ambito delle sue funzioni egli commette dei reati.

§

CONSEGUENZE DELL'INOSSERVANZA DEGLI OBBLIGHI

DELL'AMMINISTRATORE: LA NULLITÀ DELLA NOMINA E LA REVOCA

L'assemblea condominiale, con la stessa maggioranza richiesta per la nomina, può sempre procedere, senza che debba sussistere una giusta causa, alla revoca dell'incarico all'amministratore.

Si tratta del principale potere esercitabile dalla compagine condominiale qualora la stessa non si ritenga soddisfatta dell'operato del proprio amministratore, soprattutto nel caso in cui questi non adempia correttamente ai suoi doveri, o anche, semplicemente, se i condòmini decidono di affidare la gestione ad altro amministratore (il quale, magari, chiede un compenso inferiore...).

Il codice civile, ad ogni buon conto, stabilisce delle sanzioni specifiche per le omissioni più rilevanti.

In primis, se l'amministratore non specifica analiticamente all'atto della nomina (nonché del suo rinnovo) l'importo del proprio compenso la nomina stessa - come abbiamo visto - è nulla, con la conseguenza che ciascun condominio potrà rivolgersi all'Autorità Giudiziaria per ottenere una pronuncia che accerti la nullità dell'atto, imponendo quindi all'assemblea una nuova nomina.

In secundis, se dall'esame dell'attività dell'amministratore emergono delle gravi irregolarità fiscali oppure risulta che il conto corrente obbligatorio non viene utilizzato o addirittura che esso non

è neppure stato aperto, ciascun condomino ha il diritto di chiedere che venga convocata un'assemblea per fare cessare le irregolarità o per chiedere la revoca dell'incarico (mentre - come sappiamo - l'amministratore è di regola tenuto a convocare l'assemblea solo nel caso in cui la richiesta gli provenga da almeno due condòmini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio); se, tuttavia, le irregolarità persistono e l'assemblea non revoca l'incarico all'amministratore la revoca può essere richiesta all'Autorità Giudiziaria.

Vi è, ancora, un'elencazione, peraltro non tassativa (e in larga parte mutuata dai precedenti giurisprudenziali sul punto), di ipotesi in cui la legge consente al singolo condomino di rivolgersi direttamente al Giudice per ottenere la revoca dell'incarico all'amministratore.

In particolare, quando l'amministratore:

- non convoca l'assemblea per l'approvazione dei conti;
- si rifiuta di convocare l'assemblea per la nomina di un nuovo amministratore;
- omette l'esecuzione di un provvedimento del giudice o dell'autorità amministrativa;
- omette di dare esecuzione ad una delibera dell'assemblea;
- omette di aprire il conto corrente condominiale;
- gestisce il patrimonio del condominio in modo tale da creare il rischio di confusione tra il suo patrimonio o con quello di altri soggetti;
- non comunica ai condòmini la notificazione al condominio di un atto di citazione in giudizio che riguarda questioni che vanno oltre le sue attribuzioni, ivi compresa la richiesta di una revisione o di una modifica della tabella millesimale;
- non effettua il rendimento dei conti nel termine di 180 giorni dalla chiusura della gestione condominiale;
- omette la comunicazione dei propri dati oppure li comunica in

modo incompleto;

- si rifiuta di fornire dati aggiornati in merito allo stato dei pagamenti;
- non cura la tenuta dei registri obbligatori;
- non cura il recupero dei crediti e la relativa fase di esecuzione (pignoramento, vendita all'asta e assegnazione delle somme);
- cancella immotivatamente delle formalità di annotazioni nei registri immobiliari a tutela del condominio.

L'amministratore revocato, inoltre, non potrà essere nominato nuovamente dall'assemblea condominiale, il che significa che il provvedimento di revoca, pur avendo natura di volontaria giurisdizione, incide in modo significativo sul rapporto contrattuale tra condòmini e amministratore, precludendo all'assemblea di ri-designare quello stesso mandatario.

È logico ed equilibrato ritenere, tuttavia, che tale divieto di nomina dell'amministratore revocato dal Tribunale non abbia carattere di definitività, nel senso che una volta trascorso un ulteriore periodo di gestione l'assemblea potrà legittimamente procedere alla nomina dell'amministratore a suo tempo revocato dall'Autorità Giudiziaria (sul punto i commenti della Dottrina appaiono concordanti).

§

CONSEGUENZE DELL'INOSSERVANZA DEGLI OBBLIGHI DELL'AMMINISTRATORE: LA RESPONSABILITÀ CIVILE

Le inadempienze dell'amministratore, evidentemente, possono provocare dei danni, anche rilevanti, per il condominio.

Basti pensare, solo per citare un paio di situazioni di facile inquadramento, all'ipotesi in cui l'amministratore non esegua la delibera

condominiale che impone l'apertura di una polizza assicurativa per i danni arrecati a terzi e, successivamente, la caduta di calcinacci dal cornicione procuri delle gravi lesioni ad un passante (il condominio non potrà avvalersi della copertura assicurativa per colpa e fatto dell'amministratore, il quale sarà tenuto a rimborsare al medesimo condominio le somme dovute a titolo di risarcimento verso il passante) oppure a quella dell'amministratore che per inerzia ritarda le azioni volte al recupero di un credito nei confronti di un condomino (ad es. una Società), rendendone quindi impossibile la soddisfazione (anche in questo caso l'amministratore potrebbe essere chiamato a rispondere dei danni).

Ebbene, tali possibili conseguenze sono via via cresciute nel tempo, di pari passo con il costante evolversi della figura dell'amministratore, come chiarito dalla Corte di Cassazione con due successive decisioni: la prima (Cass. civ., sez. II, 24 ottobre 2006, n. 22840) che, nell'ammettere in via definitiva la possibilità di affidare l'amministrazione condominiale a persone giuridiche, si è basata sulla constatazione che *“da qualche tempo l'incarico viene conferito a professionisti esperti in materia di condominio e in grado di assolvere alle numerose e gravi responsabilità ascritte all'amministratore dalle leggi speciali”*, e la seconda (Cass. civ., sez. II, 16 ottobre 2008, n. 25251) che ha fissato i canoni della responsabilità personale dell'amministratore nel modo che segue: *“A tale figura il codice civile e le leggi speciali imputano doveri ed obblighi finalizzati ad impedire che il modo di essere dei beni condominiali provochi danni a terzi. In relazione a tali beni l'amministratore, in quanto ha poteri e doveri di controllo e poteri di influire sul loro modo di essere, si trova nella posizione di custode ... Questi allora deve curare che i beni comuni non arrechino danni agli stessi condomini o a terzi, come del resto riconosciuto dalla giurisprudenza allorché ha considerato l'amministratore del condominio responsabile dei danni*

cagionati dalla sua negligenza, dal cattivo uso dei suoi poteri e, in genere, di qualsiasi inadempimento dei suoi obblighi legali o regolamentari".

Ne deriva, pertanto, un quadro in cui la fonte di responsabilità dell'amministratore nei confronti dei condòmini è il contratto di mandato conferito al momento dell'accettazione dell'incarico: qualora l'amministratore - anche senza colpa grave, atteso che l'incarico si presume a titolo oneroso - nel venir meno ai propri obblighi contrattuali causi un danno ai condòmini, ne dovrà rispondere personalmente.

Per evitare azioni personali di responsabilità che i condòmini gli possono rivolgere, in sostanza, l'amministratore deve esercitare il proprio mandato nel pieno rispetto delle norme di legge, ponendo particolare attenzione nel rimuovere prontamente le situazioni pericolose, relative alle parti comuni dell'edificio, dalle quali potrebbe derivare un danno a terzi (o agli stessi condòmini).

CASISTICA

Per quanto riguarda, *in primis*, l'obbligo di curare l'osservanza del regolamento condominiale - e, quindi, la responsabilità per il relativo inadempimento -, interessante è Cass. civ., sez. II, n. 14735/2006, che, nel rigettare il ricorso proposto dall'amministratore già condannato in primo e secondo grado in quanto dichiarato *"tenuto a far osservare le norme del regolamento condominiale, seguendo le vie più opportune, relativamente agli orari ed ai luoghi di battitura dei panni e dei tappeti, nonché allo scuotimento delle tovaglie"*, ha stabilito 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 (articolo 1130 comma 1 Cc: ex plurimis, cfr. Cassazione 14088/99; 9378/97) a curare l'osservanza del regolamento del condominio al fine di tutelare l'interesse generale al decoro, alla tranquillità ed all'abitabilità dell'edificio; ed è altresì nelle*

sue facoltà, ai sensi dell'articolo 70 disp. att. c.c. quella di irrogare sanzioni pecuniarie ai condomini responsabili di siffatte violazioni del regolamento (Cass. 8804/93): ove lo stesso - come del resto nella specie accertato dai Giudici di appello - preveda tale possibilità”.

Quanto all'**obbligo di eseguire le deliberazioni dell'assemblea**, va segnalata l'importante Cass. civ., sez. III, 21 marzo 2013, n. 7103, con cui la Suprema Corte ha cassato con rinvio alla Corte d'Appello di Milano in diversa composizione la sentenza con cui detta Corte, riformando, peraltro, la sentenza pronunciata dal Tribunale di Milano, aveva escluso la responsabilità del Condominio (e dell'amministratore) per i danni da allagamento subiti da alcuni condòmini, proprietari del secondo piano sotterraneo dell'edificio **(cfr. nota 1)**.

Va rilevato, peraltro, che la responsabilità dell'amministratore può parimenti discendere dall'**aver dato inopinatamente esecuzione a una delibera che presenti profili di illegittimità**. L'amministratore, pertanto, dovrà porsi il problema se dare o meno esecuzione a una delibera irregolare o, addirittura, palesemente invalida, posto che il compimento di atti che esorbitino dai suoi compiti lo potrebbe esporre a responsabilità personale nei confronti della compagine condominiale (si pensi al caso dell'amministratore che esegue comunque una delibera inficiata da nullità).

In merito all'**obbligo di disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condòmini**, è chiaro che l'amministratore, per ottemperarvi, deve controllare che i servizi comuni si svolgano con regolarità, curare la manutenzione ordinaria delle parti comuni condominiali e accertarsi che tutti i condòmini possano usufruire dei beni comuni, impedendo che “*il modo di essere dei beni condominiali provochi danni a terzi*”; in relazione a tali beni egli, “*in quanto ha poteri e doveri di controllo e poteri di influire sul loro modo di*

essere, si trova nella posizione di custode”, come stabilito dalla summenzionata e assai significativa Cass. civ., sez. II, 16 ottobre 2008, n. 25251 (cfr. nota 2). Un caso in cui l’amministratore è stato convenuto in giudizio esattamente in questa prospettiva è quello deciso dalla Suprema Corte con la sentenza n. 24804 dell’8 ottobre 2008, che, peraltro, ha escluso la responsabilità del medesimo amministratore, così confermando l’impugnata pronuncia della Corte d’Appello (cfr. nota 3).

Circa l’obbligo di riscuotere i contributi, è financo ovvio - come già evidenziato - che l’eventuale inerzia dell’amministratore nell’esercizio di tale potere-dovere può cagionare gravi pregiudizi al condominio; il denaro delle quote non riscosse, infatti, serve, di regola, per onorare i debiti del condominio, ragion per cui l’amministratore può essere chiamato a rispondere del danno subito dal medesimo condominio qualora esposto ad azioni di recupero del credito da parte di fornitori o prestatori d’opera, proprio per il fatto di non avere promosso le necessarie azioni verso i condòmini morosi (senza dimenticare che sovente un debito nei confronti del condominio è sintomatico di una difficoltà economica importante in cui il condomino moroso versa e l’arrivare tardi il più delle volte significa ritrovare sull’appartamento un vincolo ipotecario, con il rischio di perdere integralmente il credito). Si segnala, in tale contesto, Appello Roma, 18 aprile 2007, n. 1763, ai sensi della quale, appunto, *“L'amministratore di Condominio, ai sensi dell'articolo 1130 del codice civile, deve sia erogare le spese, sia riscuotere i contributi. Non può quindi sottrarsi alla prima di tali obbligazioni con l'asserire di non avere adempiuto alla seconda, inadempimento ingiustificato, attesi i poteri conferiti all'amministratore ai sensi dell'articolo 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile, di ottenere, ove occorra, decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo”*.

Per quanto attiene all’obbligo di compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell’edificio, fra tali atti sono indiscutibilmen-

te ricomprese le azioni possessorie (azione di reintegrazione e azione di manutenzione) e quelle di nunciazione (denuncia di nuova opera e denuncia di danno temuto). Posto che dette iniziative giudiziarie, avendo carattere cautelare, sono soggette a termini assai stringenti, è chiaro che l'amministratore il quale, debitamente informato, lasci decorrere i termini per inerzia potrà essere ritenuto responsabile nei confronti del condominio. Fra gli atti conservativi, poi, sono senza dubbio ricompresi i procedimenti di istruzione preventiva.

L'amministratore, ancora, è legittimato ad agire ai sensi dell'art. 1669 c.c., disposizione che disciplina, in tema di appalto, l'ipotesi di responsabilità per rovina totale o parziale dell'edificio, pericolo di rovina e gravi difetti. Sul punto, l'orientamento della Suprema Corte è ormai consolidato (cfr., *ex plurimis*, Cass. civ., sez. II, 1 agosto 2006, n. 17484 (cfr. nota 4)).

Ed è proprio in materia di appalto di lavori da parte del condominio che sono relativamente frequenti le controversie che vedono il coinvolgimento a titolo personale dell'amministratore. Spesso, infatti, quando si tratta di lavori effettuati nel condominio, dai quali siano scaturiti eventi dannosi a terzi, i conflitti sfociano in cause di risarcimento danni in cui i Giudici sono chiamati a stabilire e a ripartire il grado di responsabilità tra l'impresa appaltatrice, il direttore dei lavori - che può coincidere con l'amministratore (scelta che non considero particolarmente lungimirante da ambo le parti...) -, il condominio che ha autorizzato i lavori e scelto, di norma, la ditta e, talvolta, l'amministratore personalmente.

Le contestazioni principali che vengono mosse all'amministratore attengono alla sua eventuale responsabilità a titolo di *culpa in eligendo* e/o *in vigilando*. In pratica, l'amministratore può essere chiamato a rispondere per *culpa in eligendo* nel caso in cui affidi l'opera ad un'impresa che palesemente difettava delle necessarie capacità

tecniche, ovvero in base al generale principio del *neminem laedere* di cui all'art. 2043 c.c. (cfr. Cass. civ., 6 agosto 2004, n. 15185; Cass. civ., 27 maggio 2011, n. 11757; Cass. civ., 15 novembre 2013, n. 25758). Quanto alla *culpa in vigilando*, la responsabilità per omissione dell'amministratore può essere ricollegata al non aver effettuato i necessari controlli, vale a dire, in concreto, al non aver accertato che l'appaltatore avesse adottato le obbligatorie misure di protezione o, addirittura, nel caso in cui abbia altresì ricoperto il ruolo direttore dei lavori, all'aver assunto il compito di organizzare e dirigere i lavori per conto del condominio stesso, così assumendo una posizione di garanzia.

È ovvio, comunque, che bisogna guardare alla fattispecie concreta e che l'amministratore potrà difendersi rilevando, con riferimento alla *culpa in eligendo*, che, ad esempio, la scelta dell'impresa è stata effettuata dall'assemblea, nonché, con riferimento alla *culpa in vigilando*, che, ad esempio, l'*eventus damni* si è verificato a causa di circostanze che esulavano dal suo potere di controllo e vigilanza. Assai importante, a tale proposito, è Cass. civ., sez. III, 30 settembre 2014, n. 20557 ⇒ Premesso che nel caso in esame, in realtà, la responsabilità a titolo di *culpa in eligendo* nei confronti dell'amministratore era stata proposta per la prima volta in Cassazione e non nei precedenti gradi di giudizio, visto che tale titolo di responsabilità era stato precedentemente invocato solo nei confronti del condominio, in tale controversia si era accertato che era stato il condominio stesso a decidere di affidare i lavori ad una determinata ditta, ragion per cui l'amministratore sarebbe comunque andato esente da responsabilità. Infatti, in tale ipotesi, l'amministratore non aveva avuto alcuna autonomia decisionale né operativa e, in virtù del suo rapporto di mandato, era per legge tenuto a dare esecuzione alle decisioni assunte dai condòmini. Pur in assenza di una delibera assembleare, come nel caso di specie, era stato verificato che il condominio, in presenza di

pregresse infiltrazioni, aveva deciso di affidare ad una società, scelta dai condòmini stessi, i lavori senza discussione in assemblea e senza esame dei preventivi di altre imprese. Ciò, pertanto, esonerava l'amministratore dalle responsabilità connesse, ad esempio, alla scelta della ditta, di cui non potrà rispondere, né civilmente né penalmente, proprio perché privo di potere decisionale e di autonomia operativa. Ancor più significativa, nel caso di specie, è l'esclusione della responsabilità dell'amministratore / direttore dei lavori per *culpa in vigilando*: la Suprema Corte, in motivazione, ha chiarito che *"il direttore dei lavori, in sostanza, assume la specifica funzione di tutelare la posizione del committente nei confronti dell'appaltatore, vigilando che l'esecuzione dei lavori abbia luogo in conformità a quanto stabilito nel capitolato di appalto. Da questo, tuttavia, non deriva a suo carico né una responsabilità per cattiva esecuzione dei lavori imputabile alla libera iniziativa dell'appaltatore, né un obbligo continuo di vigilanza anche in relazione a profili - tutto sommato marginali - come quello della copertura con teloni di plastica durante i lavori di scopertura e successiva ricostruzione del tetto. È fuori discussione, del resto, che questa sia stata, nella realtà, l'esclusiva causa del danno lamentato dall'originario attore"* (cfr. nota 5).

§

CONSEGUENZE DELL'INOSSERVANZA DEGLI OBBLIGHI DELL'AMMINISTRATORE: LA RESPONSABILITÀ PENALE

Il nostro Codice penale non prevede una figura di reato propria dell'amministratore di condominio: pur tuttavia, a lui possono riferirsi una serie di fattispecie penali relative alla attività svolta.

È il caso, per esempio, del reato di ingiurie o di diffamazione, del quale è stato ritenuto colpevole l'amministratore che aveva inviato a

tutti i condòmini una lettera ove veniva evidenziata la morosità di uno di loro, ovvero del reato di appropriazione indebita, peraltro aggravata, del quale è stato ritenuto responsabile l'ex amministratore che non aveva proceduto al passaggio di consegne, sulla scorta della considerazione che l'ingiusto profitto, oltre a poter essere anche solo potenziale e non necessariamente materiale, non deve necessariamente assumere il profilo patrimoniale (cfr. Cass. n. 29453/2013; in senso conforme la successiva Cass. n. 31192/2014).

Altra fattispecie - ora peraltro depenalizzata - in cui poteva imbattersi l'amministratore, in quanto custode del bene condominiale, era quella previsto dall'articolo 677 del Codice penale, che sanzionava il proprietario di un edificio o di una costruzione *“ovvero chi per lui è obbligato alla conservazione o alla vigilanza”*, il quale *“ometta di provvedere ai lavori necessari per rimuovere il pericolo”*. La norma individua, dunque, due soggetti passibili di sanzione: il proprietario e *“chi è per lui obbligato alla conservazione o alla vigilanza dell'edificio o della costruzione”*, categoria di soggetti in cui si ritiene debba essere incluso l'amministratore di condominio (favorevole a questa tesi è Cass. n. 21401/09, mentre contraria è Cass. n. 13934/08). Ebbene, l'amministratore, per andare esente da responsabilità, dovrà valorizzare l'eventuale mancata formazione della volontà assembleare e l'omesso stanziamento dei fondi necessari a porre rimedio al degrado che dà luogo al pericolo, nonché (qualora lo abbia fatto...) di essere intervenuto sugli effetti anziché sulla causa della rovina, ovvero sia allo scopo di prevenire la specifica situazione di pericolo prevista dalla norma incriminatrice interdiciendo - ove ciò sia possibile - l'accesso o il transito nelle zone pericolose (cfr. Cassazione penale, 21 maggio 2009, n. 21401 (cfr. nota 6)). La Suprema Corte, con sentenza n. 34147 del 6 settembre 2012, ha difatti stabilito che l'amministratore di condominio è penalmente responsabile dei danni e delle lesioni subite da condòmini e

da terzi per l'omessa manutenzione delle parti comuni. Ciò indipendentemente dal fatto che l'assemblea abbia o meno deliberato sul punto; nella sostanza, secondo la Cassazione, l'amministratore deve attivarsi per eliminare i pericoli e non può trincerarsi dietro l'immobilismo dei condòmini. Nel caso di specie un anziano signore aveva subito lesioni cadendo su un tombino condominiale entrando in una farmacia ubicata in quello stabile. L'amministratore veniva condannato per il reato di lesioni personali colpose (art. 590 c.p.). Tramite il proprio difensore proponeva appello e poi ricorso per Cassazione: a suo modo di vedere, infatti, nessuna responsabilità poteva essergli addebitata stante l'assenza di indicazioni dell'assemblea, o comunque dei condòmini, di una situazione di pericolo. I giudici di legittimità hanno rigettato il ricorso e quindi confermato la condanna. Si legge in sentenza che non può mettersi in discussione che l'amministratore del condominio rivesta una specifica posizione di garanzia, su di lui gravando l'obbligo ex art. 40 cpv. cod. pen. di attivarsi al fine di rimuovere, nel caso di specie, la situazione di pericolo per l'incolumità dei terzi, integrata dagli accertati avvallamenti/sconnessioni della pavimentazione in prossimità del tombino predisposto ai fini dell'esercizio di fatto della servitù di scolo delle acque meteoriche a vantaggio del condominio, ciò costituendo una vera e propria insidia o trabocchetto, fonte di pericolo per i passanti ed inevitabile con l'impiego della normale diligenza; massime per una persona anziana di 75 anni di età (cfr. Sez. 3 n. 4676 del 1975). L'obbligo di attivarsi onde eliminare la riferita situazione di pericolo non deve ritenersi subordinato alla preventiva deliberazione dell'assemblea condominiale ovvero ad apposita segnalazione di pericolo tale da indurre un intervento di urgenza. Il disposto dell'art. 1130 n. 4 c.c. viene invero interpretato dalla giurisprudenza di legittimità nel senso che sull'amministratore grava il dovere di attivarsi a tutela dei diritti inerenti le parti comuni dell'edificio, a prescindere da specifica autorizzazione

dei condomini ed a prescindere che si versi nel caso di atti cautelativi ed urgenti (cfr. Sez. 4 n. 3959 del 2009; Sez. 4 n. 6757 del 1983). Dalla lettera dell'art. 1135, ultimo comma, cod. civ. si evince, al contrario, che l'amministratore ha facoltà di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria, in caso rivestano carattere di urgenza, dovendo in seguito informare l'assemblea (cfr. nota 7).

Assai importante, sempre con riferimento alla responsabilità penale dell'amministratore, è l'ambito della responsabilità in materia di sicurezza del lavoro, tenuto anche conto che ai sensi dell'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”* e che l'amministratore di condominio assume la qualifica di datore di lavoro nei confronti dei soggetti incaricati dell'effettuazione di opere e lavori per il condominio (cfr., ex plurimis, Cass. pen., 1 giugno 2011, n. 22239). Su questi presupposti è stato recentemente statuito dalla Corte di Cassazione (cfr. Cass. pen., sez. III, 15 ottobre 2013, n. 42347) che *“l'amministratore di un condominio assume la posizione di garanzia propria del datore di lavoro nel caso in cui proceda direttamente all'organizzazione e direzione di lavori da eseguirsi nell'interesse del condominio stesso, ma, in caso di affidamento in appalto di dette opere, tale evenienza non lo esonera completamente da qualsivoglia obbligo, ben potendo assumere, in determinate circostanze, la posizione di committente ed essere, come tale, tenuto quanto meno all'osservanza di ciò che è stabilito dall'art. 26 del d.lgs. 81/2008”*. *“Nell'affidare i lavori all'appaltatore”* - prosegue detta pronuncia - *“il committente non è automaticamente esonerato dall'osservare le norme di sicurezza che avrebbe necessariamente dovuto applicare in caso di diretta esecuzione dell'intervento, continuando a gravare anche sulla sua persona, seppure entro certi limiti, il debito di sicurezza verso i lavoratori impegnati*

nell'esecuzione delle opere appaltate ... La posizione del committente nella materia degli infortuni sul lavoro è stata peraltro oggetto di ripetuto esame da parte della giurisprudenza di questa Corte, che ha espressamente riconosciuto la responsabilità di tale soggetto per inosservanza degli specifici obblighi positivi di verifica, informazione, cooperazione (cfr. sez. 4 n. 37840, 25 settembre 2009; sez. 3 n. 1825, 19 gennaio 2009; sez. 4 n. 41815, 7 novembre 2008) pur specificando che detta responsabilità non è di automatica applicazione, non potendosi esigere dal committente un controllo pressante, continuo e capillare sull'organizzazione e sull'andamento dei lavori, mentre è necessario verificare in concreto quale sia stata l'incidenza della sua condotta nell'eziologia dell'evento, a fronte delle capacità organizzative della ditta scelta per l'esecuzione dei lavori, avuto riguardo alla specificità dei lavori da eseguire, ai criteri seguiti dallo stesso committente per la scelta dell'appaltatore o del prestatore d'opera, alla sua ingerenza nell'esecuzione dei lavori oggetto di appalto o del contratto di prestazione d'opera, nonché alla agevole ed immediata percepibilità da parte del committente di situazioni di pericolo (così Sez. 4 n. 3563, 30 gennaio 2012)” (cfr. nota 8).

Assai significativa è anche la recentissima Cass. pen., sez. IV, 2 aprile 2015, n. 14000, che, in pratica, ha affermato il principio secondo cui se è vero che l'amministratore di condominio deve disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini (art. 1130 nr 2 c.c.) è altrettanto vero che ogni volta egli sia in grado di dare prova di tale attività rifugge da qualsivoglia responsabilità, sia essa civile che penale. Se, pertanto, un condomino - è questo il caso concreto preso in considerazione - scivola sulla rampa d'accesso al garage per via di una pozza d'acqua creatasi in corrispondenza di una griglia di deflusso, riportando delle lesioni, l'amministratore di condominio non può essere

ritenuto responsabile se dimostra di aver correttamente effettuato la manutenzione ordinaria. La Suprema Corte a tal proposito ricorda come per valutare la responsabilità colposa di chi è investito di una posizione di garanzia, come nel caso dell'amministratore, deve verificarsi in concreto sia la sussistenza della violazione di una regola cautelare, generica o specifica, sia la prevedibilità ed evitabilità dell'evento dannoso che la regola cautelare violata mirava a prevenire, cosiddetta concretizzazione del rischio. L'amministratore imputato, nel caso di specie, aveva prodotto in giudizio una fattura emessa da un fornitore condominiale, datata appena qualche mese prima dell'evento. con la quale si documentava la manutenzione ordinaria del tombino che insiste all'interno dell'area in cui è occorso il sinistro. D'altra parte, in base all'esame dei verbali assembleari, non risultava essere stato mai denunciato dai condòmini il malfunzionamento dello stesso tombino, ovvero il verificarsi di allagamenti nell'area antistante l'accesso all'autorimessa sotterranea. Quindi, coerentemente con la situazione di fatto accertata, l'evento è stato considerato imprevedibile, poiché dovuto ad un allagamento di natura eccezionale. La colpa penalmente rilevante è stata così esclusa in capo all'amministratore (è quasi superfluo aggiungere, comunque, che il denunciante avrebbe potuto, più efficacemente, chiedere i danni al condominio di cui egli faceva parte, che, probabilmente, avrebbe potuto essere condannato in sede civile in forza del disposto ex art. 2051 c.c.).

§

LA RESPONSABILITÀ PER IRREGOLARITÀ AMMINISTRATIVE

Anche in questo ulteriore ambito sono configurabili ipotesi di responsabilità dell'amministratore di condominio, qualora egli ponga in essere delle attività in modo irregolare.

Si pensi, in via meramente esemplificativa, all'amministratore che abbia erroneamente chiesto l'applicazione dell'I.V.A. agevolata su fatture relative a spese ordinarie o che non abbia provveduto al versamento delle ritenute d'acconto: in tali casi i condòmini che sopportano le conseguenze economiche del comportamento dell'amministratore potranno poi agire nei confronti dello stesso chiedendo il risarcimento dei danni patiti.