

PREMESSE:

Per quanto riguarda la disquisizione sull'obbligatorietà o no del DUVRI è opportuno far riferimento anche alla Corte di Cassazione con Sentenza nr. 42465/2010, la quale ha sostenuto che **"Il committente (quindi non il datore di lavoro) e per committente la normativa specifica proprio che è il soggetto con potere decisionale e di spesa per conto del quale vengono realizzati degli interventi da parte di una (o più) ditte o da lavoratori autonomi (elettricista, muratore, idraulico) può essere una persona fisica (come nel caso di un proprietario di casa) o giuridica (nel caso di un condominio, figura esplicitata dall'Amministratore) è il garante della sicurezza dei lavoratori incaricati a svolgere dei lavori nella propria proprietà o nelle proprietà di cui delegato"**.

Da ciò se ne desume che l'Amministratore, in base alle norme in vigore ed alle interpretazioni che ne fa la giurisprudenza, è tenuto a garantire ai lavoratori (a prescindere che siano dipendenti o lavoratori autonomi) un ambiente di lavoro privo di rischi.

Inoltre una sentenza della Corte di Cassazione il 16 ottobre 2008, n. 25251, a proposito di un infortunio subito da un condomino in quel di Roma, ha statuito il principio secondo cui "l'Amministratore, in quanto ha poteri e doveri di controllo e poteri di influire sul loro modo d'essere, si trova in una posizione di custode", cui vengono imposti "obblighi finalizzati ad impedire che il modo d'essere dei beni condominiali provochino danno a terzi".

La sentenza continua sostenendo che "questi (l'Amministratore n.d.r.) allora deve curare che i beni comuni non arrechino danni agli stessi condomini od a terzi, come del resto ha già riconosciuto la giurisprudenza allorché ha considerato l'Amministratore di 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 ...". Tra gli obblighi sommariamente individuati dalla Suprema Corte vi sono tra gli altri proprio quelli riferiti al D.Lgs. 81/2008. L'Amministratore di condominio è tenuto a provvedere alla opere di riparazione delle parti comuni dello stabile.

Quindi, in linea generale, ogni evento dannoso conseguente ad un mancato tempestivo intervento di riparazione è ascrivibile all'Amministratore, il quale può addirittura incorrere in responsabilità penale in alcuni casi, come ad esempio quando qualcuno abbia subito danni alla persona a causa della mancata riparazione di un gradino della scala condominiale (o di una ringhiera, di vetri, ecc.).

Non esistono fattispecie specifiche previste dal legislatore che abbiano rilevanza penale; ma tale fatto non esclude che l'Amministratore, nell'esercizio delle sue mansioni trova fondamento l'art. 40 del codice penale, reato omissivo, il quale prevede che "non impedire un evento che si ha l'obbligo giuridico di impedire equivale a cagionarlo". La giurisprudenza ha precisato che la fonte dell'obbligo può provenire da un ramo qualsiasi del diritto, quindi anche da quello privato.

La giurisprudenza ha ritenuto l'Amministratore penalmente responsabile anche in tutti quei casi in cui non si attivi con la necessaria urgenza per rimuovere quelle situazioni di pericolo per l'incolumità delle persone, derivante, ad esempio dalla minacciante rovina di parti comuni dello stabile. In tali ipotesi lo stesso è considerato soggetto attivo del reato di

cui all'art. 677 del codice penale (omissione di lavori di edifici che minacciano rovina), dovendo egli attivarsi in forza dei poteri riconosciutogli dagli artt. 1130 num. 3 e 4 e 1135 co. 2 C.c., per l'eliminazione delle situazioni idonee a provocare danni ad altre persone.

Quando l'Amministratore risponde penalmente dei danni al condominio Cassazione penale , sez. IV, sentenza 13.10.2009 n° 39959

(Manuela Rinaldi)

Limiti alla responsabilità penale dell'Amministratore di condominio: non risponde penalmente dei danni al condominio e agli inquilini, a meno che non venga dimostrata la circostanza che la sua inerzia è stata determinante nell'incidente. La condanna, infatti, può esserci solamente se risulta giustificata e risulta, altresì, processualmente certo il fatto che la sua condotta omissiva sia stata una "condizione necessaria" dell'evento lesivo, con alto o elevato grado di credibilità razionale o probabilità logica". Ciò è stato stabilito dalla Suprema Corte che, con la recente sentenza n. 39959/2009, è tornata sull'annosa questione della responsabilità penale degli amministratori di condominio.

La responsabilità dell'Amministratore

L'Amministratore di condominio è tenuto a provvedere alla opere di riparazione delle parti comuni dello stabile. Quindi, in linea generale, **ogni evento dannoso conseguente ad un mancato tempestivo intervento di riparazione è ascrivibile all'Amministratore, il quale può addirittura incorrere in responsabilità penale in alcuni casi, come ad esempio quando qualcuno abbia subito danni alla persona a causa della mancata riparazione di un gradino della scala condominiale (o di una ringhiera, di vetri, ecc.).**

Non esistono fattispecie specifiche previste dal legislatore che abbiano rilevanza penale; ma tale fatto non esclude che se l'Amministratore, nell'esercizio delle sue trova fondamento l'art.40 del codice penale, reato omissivo, il quale prevede che "non impedire un evento che si ha l'obbligo giuridico di impedire equivale a cagionarlo". La giurisprudenza ha precisato che la fonte dell'obbligo può provenire da un ramo qualsiasi del diritto, quindi anche da quello privato.

La giurisprudenza costante ha ritenuto l'Amministratore penalmente responsabile anche in tutti quei casi in cui non si attivi con la necessaria urgenza per rimuovere quelle situazioni di pericolo per l'incolumità delle persone, derivante, ad esempio dalla minacciante rovina di parti comuni dello stabile. In tali ipotesi lo stesso è considerato soggetto attivo del reato di cui all'art. 677 del codice penale (omissione di lavori di edifici che minacciano rovina), dovendo egli attivarsi in forza dei poteri riconosciutogli dagli artt. 1130 num. 3 e 4 e 1135 co. 2 C.c., per l'eliminazione delle situazioni idonee a provocare danni ad altre persone.

Giurisprudenza

L'Amministratore di condominio è tenuto, tramite i poteri e doveri di controllo che gli sono imputati dal codice civile e da precise disposizioni di leggi speciali, ad 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. Civ. sez. III, 16 ottobre 2008, n. 25251**).

Il condominio e l'Amministratore dello stesso rispondono in solido dei danni occorsi al condomino caduto in una buca presente all'interno del cortile condominiale. La figura dell'Amministratore nell'ordinamento non si esaurisce nell'aspetto contrattuale delle prerogative dell'ufficio. A tale figura il codice civile, e le leggi speciali imputano doveri ed obblighi finalizzati ad impedire che il modo d'essere dei beni condominiali provochi danno di terzi. In relazione a tali beni l'Amministratore, in quanto ha poteri e doveri di controllo e poteri di influire sul loro modo d'essere, si trova nella posizione di custode.

Ciò si verifica in particolare **quando, l'assemblea decide di appaltare lavori a terzi: in tal caso il controllo dei beni comuni nell'interesse del condominio deve infatti considerarsi attribuito all'Amministratore** quante volte, da un lato, l'appaltatore non è posto in una condizione di esclusivo custode delle cose sulle quali si effettuano i lavori e dall'altro l'assemblea non affida l'anzidetto compito ad una figura professionale diversa dallo stesso Amministratore.

Questi allora deve curare che i beni comuni non arrechino danni agli stessi condomini od a terzi, come del resto ha già riconosciuto la 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 degli suoi obblighi legali o regolamentari: si pensi in specie ai danni derivanti dalla negligente omissione delle necessarie riparazioni al lastrico solare od al tetto, decise da una delibera assembleare e non attuate dall'Amministratore (**Cass., 17 maggio 1994, n. 4816; Cass. 14 giugno 1976, n. 2219; ma v. anche Cass., 20 agosto 1993, n. 8804**).

Quando e come l'Amministratore deve mettere in sicurezza le coperture per assolvere correttamente gli obblighi normativi?

La Corte di Cassazione con Sentenza nr, 42465/2010, **ha sostenuto che "Il committente è il garante della sicurezza dei lavoratori incaricati a svolgere dei lavori nella propria proprietà o nelle proprietà di cui delegato". Da ciò è se ne desume che l'Amministratore, in base alle norme in vigore ed alle interpretazioni che ne fa la giurisprudenza, è tenuto a garantire ai lavoratori (a prescindere che siano dipendenti o lavoratori autonomi) un ambiente di lavoro, cioè il tetto del condominio, privo di rischio caduta.**

Ne deriva che occorrerà installare sistemi fissi anticaduta (attivi o passivi), destinati a proteggere chiunque si rechi sulla copertura per l'effettuazione di manutenzione ordinaria o straordinaria. Le norme non prescrivono "un metodo" per mettere in sicurezza le coperture, anzi, rimettono ai progettisti l'onere di scegliere il sistema ottimale per quella specifica copertura. Naturalmente, tutte le volte che non sarà possibile installare protezioni collettive (es. parapetti), occorrerà installare dispositivi fissi quali linee vita e punti di ancoraggio.

L'unica attenzione che l'Amministratore dovrà fare è autorizzare l'installazione di prodotti certificati e marcati CE. L'unica che garantisce i prodotti conformi alle norme europee.

Per quale motivo è chiamato in causa l'Amministratore condominiale e non i proprietari dell'immobile?

L'Amministratore condominiale, in base al mandato ricevuto dall'assemblea, rappresenta i condomini (art. 1131 C.C.) e "deve compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni..." (art. 1130 C.C.). Ne deriva il fatto che, **egli assuma anche la veste di "committente" quando ordina o commissiona opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (lettera b), comma 1, dell'art. 89 d. lgs. 81/2008, committente è il soggetto per conto del quale l'intera opera viene realizzata, indipendentemente da eventuali frazionamenti della sua realizzazione.**

...). Inoltre, l'Amministratore qualora il condominio abbia un servizio di portierato, potrebbe trovarsi nell'ulteriore veste di datore di lavoro ed essere soggetto anche alle prescrizioni relative all'art. 26, commi 3, 3ter e 4, D.Lgs. 81/2008, nel qual caso gli obblighi di coordinamento della sicurezza e di redazione del DUVRI importa non poche preoccupazioni.

Già questo basterebbe, ma una recente sentenza, Cassazione 16 ottobre 2008, n. 25251, **a proposito di un infortunio subito da un condominio in quel di Roma, ha statuito il principio secondo cui "l'Amministratore, in quanto ha poteri e doveri di controllo e poteri di influire sul loro modo d'essere, si trova in una posizione di custode", cui vengono imposti "obblighi finalizzati ad impedire che il modo d'essere dei beni condominiali provochino danno a terzi".**

La sentenza continua sostenendo che "questi (l'Amministratore n.d.r.) allora **deve curare che i beni comuni non arrechino danni agli stessi condomini od a terzi, come del resto ha già riconosciuto la giurisprudenza allorché ha considerato l'Amministratore di 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 ...**". Tra gli obblighi sommariamente individuati dalla Suprema Corte vi sono tra gli altri proprio quelli riferiti al d. lgs. 81/2008, all'interno del quale, vale la pena ricordare, che vi sono tutti quelli riferiti ai lavori in quota (artt. 111 e 115). Tali obblighi, impongono al proprietario dello stabile la messa in sicurezza delle aree di lavoro, attraverso opere provvisorie o prodotti per la protezione anticaduta di tipo collettivo o puntiforme.

Per la cronaca l'Amministratore ed il condominio sono stati condannati in solido a risarcire il danno (€ 42.441,00 oltre alle spese processuali), per una caduta in una buca presente nel cortile condominiale. Resta, dunque, l'obbligo legale in capo all'Amministratore di provvedere alle prescrizioni normative, che vanno adempiute anche in assenza di delibera (salvo il dovere di dover riferire in assemblea, come dispone l'art. 1135 u.c.). Il problema da risolvere sta proprio nel determinare quando la messa in sicurezza delle coperture diviene urgente. Non v'è dubbio, al riguardo, stante proprio alle motivazioni della richiamata sentenza, a proposito dell'art. 1130, n. 4 C.C., che il momento in cui corre l'obbligo di mettere in sicurezza le coperture sia quello in cui affida a terzi l'incarico di effettuare manutenzioni od installazioni (es. all'antenna, al manto di copertura, agli impianti tecnologici, all'impermeabilizzazione, ecc.).

SENTENZA 1:

Cass. pen., scz. Ili, (ud. 14 marzo 1975) 14 aprile 1976, n. 4676 - Pres. Marmo, Rei. Provitera-Zucca -P.M.

Sul Reato - Causalità (rapporto di) - Obbligo giuridico di impedire l'evento - personalità della responsabilità penale - Responsabilità di Amministratore di condominio -

Fondamento: rapporto di causalità in ordine alla omissione di una condotta dovuta.

La responsabilità penale dell'Amministratore di condominio va considerata e risolta nell'ambito del capoverso dell'art. 40 Cod. pen., 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 necessario, 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.

SENTENZA 2:

Cass. pen., sez. VI, (ud. 22 aprile 1980) 24 luglio 1980, n. 9206 - Pres. Tafuri, Rei. Desiderio-

Lavagna Reati contro l'incolumità pubblica - Contravvenzioni - Omissione di lavori in edifici o altre costruzioni che minacciano rovina - Edificio in condominio - Lavori riguardanti le parti comuni -Responsabilità del singolo condomino - Esclusione.

La responsabilità del singolo condomino per la contravvenzione all'art. 677 Cod. pen. può essere affermata solo quando il pericolo di rovina abbia avuto origine nell'ambito della parte di edificio della quale il condomino stesso è proprietario esclusivo, perché al compimento dei lavori delle parti comuni debbono provvedere, secondo i casi, l'Amministratore o l'assemblea dei condomini, mentre ciascun condomino, per la disposizione dell'art. 1134 Cod. civ., ha la facoltà e non l'obbligo di anticipare le somme necessarie per i lavori urgenti.

SENTENZA 3:

Per la Cass. 5 dicembre 1981 n. 6467, in Resp. civ. prev. 1982, 746, con nota di MONATERI, La custodia di cui all'art 2051 cod. civ.

L'Amministratore del condominio 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 condòmini. 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 condòmini, 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.

Tale decisione sembra porsi in contrasto con l'orientamento secondo il quale gravano sui condòmini le responsabilità per danni subiti da terzi in conseguenza di omissioni addebitabili all'Amministratore del condominio ovvero di inerzia da parte dell'assemblea condominiale nell'adottare gli opportuni provvedimenti atti ad eliminare una situazione di pericolo.

Il condominio è, infatti, un ente di gestione, il cui Amministratore rappresenta in giudizio la pluralità dei condòmini, senza che ciò escluda la concorrente legittimazione di ciascun condòmino a parteciparvi personalmente. Il singolo condòmino, a differenza del socio di una società di capitali o di una società di persone, non è terzo rispetto alla causa condominiale e può ben agire o resistere in essa nei limiti del suo interesse, senza necessità della intermediazione dell'Amministratore; ed è, comunque, il soggetto che patisce direttamente e personalmente il danno, patrimoniale o non patrimoniale, da violazione del termine ragionevole del processo.

SENTENZA 4:

Cass. pen., sez. IV, (ucl. 8 gennaio 1982) 14 aprile 1982, n. 3788 - Pres. Puglisi - Rel.Nigro-Nicoli

Reati contro la persona - Delitti contro la vita e l'incolumità individuale - Omicidio colposo - In genere - Concorso formale con il delitto di crollo colposo - Possibilità. Reati contro l'incolumità pubblica - Delitti - In genere - Crollo colposo - Concorso formale con il delitto di omicidio colposo -Possibilità.

E ipotizzabile il concorso formale tra i reati di omicidio colposo e di crollo colposo poiché con una unica condotta colposa si possono determinare i due eventi, di pericolo per la pubblica incolumità, e di danno, per l'omicidio. Pertanto non può ritenere assorbito nel primo il secondo reato, essendo distinta l'oggettività giuridica dei due delitti.

SENTENZA 5:

Cass. civ., 11 febbraio 1987, n. 1500, in Ardi, toc, 1987, 297; nonché Trib. Milano, 27 maggio 1993, in Arch. loc, 1994, 613; Trib. Milano, 4 luglio 1991, in Ardi, loc, 1991, 586; Trib. Roma, 13 novembre 1991, in Ardi, loc, 1992, 132.

Sul piano concreto, tra le altre, si può ricordare il riconoscimento della responsabilità del condominio, ai sensi dell'art. 2051 cc, dell'infortunio subito da chi, entrando nell'ascensore condominiale, sia caduto a causa di un dislivello di sedici centimetri, non visibile dall'esterno e non segnalato, esistente tra il pavimento del piano e quello della cabina dell'ascensore: Trib. Milano, 7 aprile 2004, in Dir. ec.ass., 2005, 218;

La condanna del condominio pronunciata con riferimento alle lesioni subite da un condomino, scivolato su di un pezzo di moquette collocato nell'andito con la parte pelosa rivolta verso il suolo e quella gommosa verso l'alto: Trib. Milano, 21 marzo 1991, in Arch. loc, 1991, 594;

Medesima soluzione viene raggiunta dai giudici nel caso di un minore feritosi cadendo contro una porta a vetri: un riquadro della quale rotto da tempo non era stato sostituito: Trib. Milano, 14 febbraio 1991, in Arch. loc, 1991, 594.

SENTENZA 6:

Cass. pen., sez. I, (ud. 19 giugno 1996) 7 agosto 1996 , n. 7764 - Pres. Vallante - Rei. Canzio-Vitale.

Reati contro l'incolumità pubblica - Contravvenzioni - Omissione di lavori in edifici o altre costruzioni che minacciano rovina - Edifici condominiali - Responsabilità dell'Amministratore - Sussistenza - Ragioni.

Negli edifici condominiali, l'obbligo giuridico di rimuovere il pericolo derivante dalla minacciante rovina di parti comuni della costruzione - la cui violazione integra il reato contravvenzionale di cui all'art. 677 cod. pen. - incombe sull'Amministratore, pur potendo esso risorgere in via autonoma a carico dei singoli condomini qualora, per cause accidentali, l'Amministratore non possa adoperarsi allo scopo suindicato con la necessaria urgenza. L'Amministratore è infatti titolare "opelegis" - 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 commi. 3 e 4 cod. civ., 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 secondo cod. civ., 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".

SENTENZA 7:

Cass. civ., 6 ottobre 2005, n. 19474, in Dannoresp., 2006, 642, con nota di FOFFA; Cass. civ., 30 marzo 1999, n. 3041, in [Giur.it.](#), 2000, 733; Cass. civ., 23 ottobre 1985, n. 5199, in Arch. civ., 1986, 157.

Riguardo alla caduta di una persona, scivolata sulle scale rese viscide durante le operazioni di pulizia, si è affermato che la qualifica di custode del detentore dell'immobile non veniva meno per il fatto che fossero stati appaltati i lavori di pulizia. In particolare, per una pronuncia sostanzialmente coeva a quella in commento, **Cass. civ., 30 ottobre 2008, n. 26051, in Rep. Foro it., 2008, voce Responsabilità civile, n. 429.**

La dottrina afferma, in via maggioritaria, la natura oggettiva della responsabilità da cose in custodia: v., tra gli altri, FRANZONI, Dei fatti illeciti, in Comm. cod. civ. Scialoja- Branca, Bologna-Roma, 1993, 544 ss.; VISINTINI, Trattato breve della responsabilità civile, Padova, 2005, 786; MONATERI, Illecito e responsabilità civile, in Trattato, a cura di BESSONE, 2002, 117.

SENTENZA 8:

Condominio: obbligo di custodia del condominio nei confronti dei condomini.

Sentenza Corte di Cassazione n. 22882/2007 del 30 ottobre 2007

Condominio - Responsabilità del condominio per l'infortunio occorso ad un condomino per insidie arrecate da cose comuni dell'edificio

La sentenza affronta il problema della responsabilità del condominio per l'infortunio occorso ad un condomino per effetto delle insidie arrecate da cose comuni dell'edificio.

Nella fattispecie concreta, per consentire il passaggio dei mobili trasportati nell'edificio viene aperta l'anta sinistra del cancello d'ingresso, solitamente chiusa; per l'apertura di detto cancello e' necessario liberare il paletto da un gancio che si trova sulla scala esterna dell'androne, ostacolo in cui inciampa la proprietaria di un appartamento.

La sentenza ha stabilito che il Condominio risponde a titolo di responsabilità' da cose in custodia per i danni derivanti ai condomini, qualora non sia offerta la prova liberatoria del caso fortuito.

L'imprudenza del danneggiato non esclude la responsabilità, ma può essere valutata ai fini del 1° comma dell'articolo 1227 del Codice Civile.

La prevedibilità' dell'insidia in ragione della conoscenza dello stato dei luoghi non consente di attribuire l'evento lesivo al fatto del danneggiato con conseguente esclusione della responsabilità del custode ex articolo 2051 del Codice Civile; il comportamento imprudente del danneggiato potrà al più rilevare ai fini dell'applicazione della regola di cui all'articolo 1227 del Codice Civile comma 1.

(Sentenza Cassazione civile, sezione III, 30 ottobre 2007, n. 22882)

SENTENZA 9:

Cass. civ., 10 ottobre 2008, n. 25029, in *Foro it*, 2008,1, 3460; Cass. civ., 29 novembre 2006, n. 25243, in *Arch. toc*, 2007, 286; Cass. civ., 20 ottobre 2005, n. 20317, cit.

Nelle argomentazioni dei giudici compaiono alcuni lemmi che attengono alla **condotta del custode (Amministratore)**. Va da sé che una configurazione dell'ipotesi di cui all'art. 2051 cc in termini di rigorosa responsabilità oggettiva, il condominio (e dunque l'Amministratore) risponderebbe sempre dei danni cagionati (allorché non fosse ipotizzabile il trasferimento del "potere di fatto" sull'immobile, o parte di esso, in capo all'appaltatore che deve eseguire le opere di manutenzione).

Il riferimento, da parte del Supremo Collegio, al dovere "di curare i beni comuni che non rechino danni agli stessi condomini" sembra schiudere quantomeno le porte per una valutazione, da parte dei giudici del rinvio, della condotta dell'Amministratore in termini soggettivi.

Se così fosse si tratterebbe tutt'altro che di un aggravamento delle condizioni di responsabilità dell'Amministratore di condominio per i danni cagionati dai beni condominiali: a costui, almeno ipoteticamente, permarrebbe infatti la possibilità di fornire a **propria discolpa la prova di aver adottato specifiche iniziative in termini di prevenzione**, ovvero un comportamento diligente nella fase di controllo sulla realizzazione dei lavori di manutenzione.

SENTENZA 10:

Cassazione Penale, Sez. 4, 01 dicembre 2010, n. 42465

Condanna del privato per morte di un lavoratore nella propria abitazione

Responsabilità del committente di lavori edili da svolgersi nella propria abitazione, per infortunio mortale di un lavoratore, dipendente di altro datore di lavoro, incaricato dall'imputato a svolgere i lavori in assenza di qualsiasi cautela atta a scongiurare i rischi di caduta dall'alto.

Ricorso in Cassazione - Rigetto.

Le sentenze di merito hanno infatti accertato che l'imputato, privato cittadino proprietario di un appartamento, era responsabile della morte dell'operaio contattato per dipingere i soffitti: quest'ultimo era infatti caduto da un'altezza non inferiore a m. 3,50 con la totale mancanza di cinture di sicurezza, del casco, delle impalcature e di qualsiasi altro presidio di sicurezza.

La Cassazione, nel condannare il privato, evidenzia la posizione di garanzia ricoperta dal committente che, in assenza di un direttore dei lavori, si era assunto interamente il rischio dell'organizzazione, senza minimamente preoccuparsi né di verificare l'idoneità del lavoratore incaricato - non iscritto ad alcun albo artigiano o camera di commercio - né di dotarsi dei presidi previsti dalla normativa in materia in caso di lavori fatti ad altezze superiori ai due metri.

SENTENZA 11:

Responsabilità dell'Amministratore di condominio negli infortuni sul lavoro

22 dicembre 2011

L'Amministratore condominiale è il garante della sicurezza sul posto di lavoro: "il compito del datore di lavoro va dalla istruzione dei lavoratori sui rischi di determinati lavori, e dalla necessità di adottare misure di sicurezza, alla predisposizione di queste misure" (Cass. 5 maggio 2011, n°22239).

Tale principio è stato applicato dalla Cassazione ad un Amministratore di condominio colpevole di aver cagionato la morte dell'addetto alle pulizie, caduto dalla tromba delle scale, per inosservanza delle norme di prevenzione sui luoghi di lavoro poiché non aveva adeguato l'altezza del parapetto alla normativa vigente (1 metro anziché gli 84 cm riscontrati).

Il GUP aveva emanato sentenza di non luogo a procedere, motivandola "perché il fatto non costituisce reato". I giudici di legittimità, però, accogliendo il ricorso presentato dagli eredi del lavoratore, hanno affermato che: "il giudice dell'udienza preliminare deve pronunciare sentenza di non luogo a procedere solo in presenza di una situazione di innocenza tale da apparire non superabile in dibattimento dall'acquisizione di nuovi elementi di prova o di una possibile diversa valutazione del compendio probatorio già acquisito". Il giudice di merito non si è però attenuto a tali principi e tale prospettiva non è stata in alcun modo considerata dal GUP, che ha ritenuto superfluo il dibattimento.

La Corte di Cassazione ha inoltre fatto riferimento ad un precedente nel quale si evince che, in tema di infortuni sul lavoro, il datore di lavoro deve rispettare la normativa antinfortunistica e, in qualità di garante dell'incolumità personale dei suoi dipendenti, "è tenuto a valutare i rischi ed a prevenirli e non può invocare a sua discolpa, in difetto della necessaria diligenza, prudenza, perizia, eventuali responsabilità altrui"

(Cass. 29 aprile 2008 n° 22622).

Dario Balsamo