

Norme & Tributi Condominio

Rischio incendio, responsabilità civili e penali per l'amministratore

Obbligo di garanzia

Occorre la diligenza media che è legittimo attendersi da qualunque soggetto

Il reato c'è solo se la condotta omissiva sia stata indispensabile per l'evento

Michele Orefice

Le norme sulla sicurezza antincendio negli edifici di civile abitazione prescrivono regole sempre più cogenti in capo agli amministratori di condominio. Il Dm dell'Interno del 25 gennaio 2019 ha perfino identificato l'amministratore di condominio come il «responsabile dell'attività» volta a pianificare azioni e comportamenti corretti dei condòmini da mettere in pratica in presenza di un incendio.

Di conseguenza, in caso di danni provocati da incendio accidentale nelle parti condominiali, si discute spesso di responsabilità penale dell'amministratore, per il non corretto od omissivo svolgimento di azioni dirette a garantire un predeterminato livello di sicurezza in condominio. Ciò significa che, in caso di incendio in condominio, oltre alla responsabilità contrattuale dell'amministratore, originata dal rapporto di mandato di cui all'articolo 1710 del Codice civile, e alla responsabilità extracontrattuale da atto illecito, fondata sull'articolo 2043 del Codice civile, si potrebbe ragionare anche di responsabilità penale dello stesso ammini-

stratore, per azioni e omissioni. Sotto tale profilo il codice penale non prevede un reato tipico dell'amministratore di condominio, ma il fatto che non sussistano fattispecie specifiche non esclude, per la giurisprudenza, la possibilità che lo stesso amministratore, durante lo svolgimento della sua attività gestionale, possa commettere reati che lascino propendere per la sussistenza di interessi condominiali, come nell'ipotesi di violazione della normativa sulla sicurezza antincendio. In generale, l'articolo 40 del Codice penale stabilisce che «non impedire un evento, che si ha l'obbligo giuridico di impedire, equivale a cagionarlo».

Il danno colposo

In particolare ci si può riferire al reato di delitto colposo di danno, disciplinato dall'articolo 449, comma 1, del Codice penale, che punisce, con la reclusione da uno a cinque anni, chiunque cagioni con una condotta colposa un incendio. In condominio, la giurisprudenza ha rinvenuto il presupposto della responsabilità penale colposa dell'amministratore nelle norme di cui agli artt. 1130 n. 3 e 4 e 1135 del Codice civile, dalle quali origina la posizione di garanzia, che obbliga l'amministratore a vigilare e compiere atti conservativi sulle parti comuni, soprattutto nei casi di urgenza.

Il presupposto di tale ragionamento sta nel fatto che l'amministratore di condominio, in qualità di mandatario dei condòmini, deve eseguire il mandato conferitogli dall'assemblea condominiale, con la diligenza del buon padre di famiglia, così come previsto dall'articolo 1710 del Codice civile e cioè con quella diligenza che è legittimo attendersi da qualunque soggetto

QUOTIDIANO CONDOMINIO

Certificato di prevenzione

Il certificato di prevenzione incendi, previsto dall'articolo 16 del Dlgs 139/2006, è rilasciato, su domanda dell'interessato, dal Comando provinciale dei vigili del fuoco e attesta il rispetto delle prescrizioni della normativa antincendio. Il titolare delle attività previste dal decreto che comportino la detenzione e l'impiego di prodotti infiammabili, incendiabili o esplosivi, se omette di chiedere il rilascio o il rinnovo del certificato è sanzionato penalmente (articolo 20). Anche in caso di presenza di un dipendente la sicurezza va garantita in modo specifico. La mancanza del predetto certificato è rilevante se riguarda, come nel condominio, la sorveglianza di beni in custodia, poiché l'articolo 2051 del Codice civile stabilisce la responsabilità civile del custode, per il danno cagionato dalla cosa, se non prova di avere fatto quanto in sua signoria, per evitare l'evento dannoso, ovvero se non prova il caso fortuito.

— Giulio Benedetti

La versione integrale dell'articolo su: **quotidianocondominio.ilssole24ore.com**

QdC

di media avvedutezza ed accortezza (Cassazione, sentenza 8099/1990).

La diligenza media

In pratica, la diligenza media rappresenta il parametro attraverso il quale va verificato l'operato dell'amministratore, per valutare se la sua condotta sia o meno dovuta in termini di rispetto delle obbligazioni alle quali è tenuto (Cassazione, ordinanza 24920/2017). In ogni caso, per configurarsi la responsabilità penale, è necessario che la condotta omissiva dell'amministratore, ossia la sua inerzia, sia stata determinata nell'incidente o meglio condizione necessaria per la realizzazione dell'evento lesivo, con «alto o elevato grado di credibilità razionale o probabilità logica» (Cassazione, sentenza 39959/2009). Pertanto, se è vero che l'amministratore condominiale è titolare di un obbligo di garanzia relativo alla conservazione delle parti comuni dell'edificio, è altrettanto vero che la condanna penale può azionarsi soltanto nel caso in cui venga accertato che la condotta omissiva dello stesso amministratore abbia rappresentato un presupposto indispensabile ai fini dell'evento.

Diversamente, l'amministratore non risponde penalmente dei danni se la sua inerzia non è stata determinante nell'incendio. In definitiva, se è pacifico che sotto il profilo civilistico l'amministratore è responsabile del suo operato, non può dirsi altrettanto per la responsabilità penale, anche per il solo fatto che lo stesso amministratore non ha poteri repressivi o disciplinari nei confronti dei condòmini e, peraltro, gli eventuali reati da lui commessi non sarebbero compiuti nell'interesse del condominio ma soltanto a danno suo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

QUOTIDIANO DEL CONDOMINIO
Preventivo annullabile se confuso
Va annullato il bilancio preventivo che non rispetta i criteri di trasparenza, correttezza e veridicità in quanto

genera confusione nei condòmini.
di **Giovanni Iaria**
La versione integrale dell'articolo su: **quotidianocondominio.ilssole24ore.com**

Il Comune è tenuto a pronunciarsi sull'abuso segnalato dal vicino

Tar Brescia

Legittimità rafforzata per il confinante in quanto danneggiato diretto

Annarita D'Ambrosio

Il Comune, anche in caso di abusi in abitazioni private, deve autorizzare l'accesso agli atti del condominio che ne faccia richiesta ed è altresì tenuto a pronunciarsi espressamente sull'entità degli abusi stessi. È la conclusione cui giunge la pronuncia del Tar Brescia numero 00714/2021 del 30 luglio scorso.

A rivolgersi al Tribunale amministrativo il proprietario di una unità immobiliare sita al piano terra di un condominio e confinante con altro appartamento all'interno del quale la nuova proprietaria aveva effettuato radicali lavori. A conclusione degli stessi, il ricorrente lamentava la modifica dell'aspetto estetico del condominio, nonché l'aumento consistente delle immissioni rumorose nel proprio appartamento, con conseguente impossibilità di godimento del riposo notturno e disturbo della propria attività lavorativa. Assumendo che le modifiche eseguite avrebbero inciso sul carico urbanistico dell'immobile e sulla capacità insediativa dell'appartamento, ripercuotendosi sulle modalità di utilizzo delle parti comuni, il condomino richiedeva perciò al Comune l'accesso agli atti della pratica edilizia in questione segnalando al Comune e alla

competente Soprintendenza le difformità delle opere e delle destinazioni d'uso realizzate rispetto ai titoli edilizi e paesaggistici rilasciati, chiedendo di assumere i provvedimenti ripristinatori e sanzionatori conseguenti. Non risultava - segnalava il condòmino - alcuna pratica di agibilità, pertanto al Comune si chiedeva di intervenire per inibire al proprietario l'utilizzo di un immobile inagibile e in contrasto con i requisiti igienico sanitari vigenti, avendo realizzato un secondo bagno ad altezza non conforme.

Il Tar Brescia richiamando la pronuncia 183 del Consiglio di Stato del 9 gennaio 2020 conferma che «l'obbligo (del Comune) di provvedere sulle istanze dei privati sussiste anche in ipotesi nelle quali si evidenzino specifiche ragioni di giustizia ed equità che impongano l'adozione di un provvedimento ovvero tutte le volte in cui, in relazione al dovere di correttezza e di buona amministrazione, sorga per il privato una legittima aspettativa a conoscere il contenuto e le ragioni delle determinazioni dell'Amministrazione». Questo in considerazione anche del fatto che il confinante, il vicino di appartamento in condominio, secondo giurisprudenza costante, gode di una legittimazione differenziata rispetto alla collettività in quanto subisce potenzialmente più di altri «gli effetti nocivi immediati e diretti dell'eventuale illecito edilizio non represso».

Accogliendo il ricorso, il Tar rimette all'amministrazione comunale la necessità di pronunciarsi espressamente sull'abuso e sulla complessiva agibilità dei locali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

GRUPPO 24 ORE

PARTNER 24 ORE: LE MIGLIORI COMPETENZE AL FIANCO DELLA TUA IMPRESA.

Partner 24 ORE è un network che raggruppa professionisti qualificati a cui rivolgerti per garantire il massimo alla tua impresa. Un sistema innovativo che aggiunge valore al tuo business, con la qualità del Sole 24 Ore.

ECCO CHI HA ADERITO A PARTNER 24 ORE AVVOCATI

NORD

PROFESSIONAL PARTNER

Avv. LAURA ASTI
BOLOGNA - Diritto penale - Reati societari e responsabilità dell'ente ex d.lgs. 231/01

Avv. ALESSANDRO BUGLI
MILANO - Diritto del lavoro - Agente, rappresentante, procuratore d'affari; Diritto del lavoro - Lavoro subordinato e tematiche giudiziali connesse

Avv. MARIA FRANCESCA CICCOTTI
BOLOGNA - Diritto del lavoro - Lavoro subordinato e tematiche giudiziali connesse

Avv. CARLO DALLA VECCHIA
BOLOGNA - Diritto amministrativo - Edilizia e urbanistica

Avv. FABIO GABRIELI
PADOVA - Crisi d'impresa - Procedura fallimentare

Avv. MAURIZIO HAZAN
MILANO - Diritto degli intermediari finanziari e assicurativi - Diritto e rapporti assicurativi; Diritto del lavoro - Agente, rappresentante, procuratore d'affari; Diritto sanitario

Avv. SERENA INVERNIZZI
BERGAMO - Compliance privacy e data protection; Recupero crediti ed esecuzione forzata; Diritto del lavoro - Lavoro subordinato e tematiche giudiziali connesse

Avv. FILIPPO MARTINI
MILANO - Diritti della personalità; Cause di responsabilità civile nei rapporti commerciali e risarcimento danni; Diritto degli intermediari finanziari e assicurativi - Diritto e rapporti assicurativi

Avv. FEDERICA RINALDINI
MILANO - Diritto penale - Reati contro la P.A.: corruzione e turbativa d'asta; Diritto penale - Reati tributari; Componente organismo di vigilanza

Avv. MARCO RODOLFI
MILANO - Diritti della personalità; Cause di responsabilità civile nei rapporti commerciali e risarcimento danni; Diritto sanitario

Avv. STEFANO ROVETA
GENOVA - Diritto del lavoro - Lavoro subordinato e tematiche giudiziali connesse

Avv. MARZIA SCURA
MILANO - Commercio internazionale; Contrattualistica della prassi commerciale - Contratti di fornitura di beni; Cause di responsabilità civile nei rapporti commerciali e risarcimento danni

Avv. STEFANO TAURINI
MILANO - Contrattualistica della prassi commerciale - Contratti di collaborazione; Diritto societario - Contenzioso societario interno; Diritto societario - Pateristica societaria e contenzioso stragiudiziale

Avv. CHIARA TEBANO
BOLOGNA - Diritto penale - Reati in materia di sicurezza del lavoro; Diritto penale - Reati societari e responsabilità dell'ente ex d.lgs. 231/01; Diritto penale - Reati fallimentari

CENTRO

PROFESSIONAL PARTNER

Avv. SILVESTRO CARBONI
LATINA - Diritto tributario - Accertamenti, verifiche e contenzioso; Crisi d'impresa - Procedura fallimentare; Diritto societario - Operazioni straordinarie

Avv. SARAH MASATO
ROMA - Compliance privacy e data protection

Avv. MASSIMILIANO PARLA
ROMA - Compliance privacy e data protection

Avv. LIVIA ROSSI
ROMA - Diritto penale - Reati fallimentari

Avv. DEBORA SALOMONE
ANZIO - Diritto tributario - Accertamenti, verifiche e contenzioso; Diritto tributario - Iva, registro e imposte indirette

Avv. FLAVIA SIVIERO
ROMA - Diritto immobiliare - Rapporti di locazione e gestione immobiliare

SUD

PROFESSIONAL PARTNER

Avv. BATTISTA BARBERIO
COSENZA - Recupero crediti ed esecuzione forzata

Avv. LUIGI BARBONE
PALERMO - Diritto amministrativo - Risarcimento danni nei confronti della P.A.; Diritto amministrativo - Giustizia contabile; Rapporti con i consumatori

Avv. ANNARITA BILLWILLER
NAPOLI - Diritto del lavoro - Lavoro subordinato e tematiche giudiziali connesse

Avv. NINO BULLARO
PALERMO - Diritto amministrativo - Risarcimento danni nei confronti della P.A.; Diritto amministrativo - Giustizia contabile; Compliance privacy e data protection

Avv. IVANA CERVONE
NAPOLI - Diritto del lavoro - Lavoro subordinato e tematiche giudiziali connesse

Avv. GIUSEPPE FONTANAROSA
NAPOLI - Compliance privacy e data protection; Diritto del lavoro - Diritto sindacale e accordi collettivi

Avv. PAOLO IOELE
CAVA DE' TIRRENI - Diritto del lavoro - Lavoro subordinato e tematiche giudiziali connesse

Avv. LUCIANO MOTTOLA
MELITO DI NAPOLI - Diritto del lavoro - Lavoro subordinato e tematiche giudiziali connesse

Avv. ALESSANDRO SAVOCA
PALERMO - Diritto amministrativo - Edilizia e urbanistica; Diritto sanitario; Diritto eurocomunitario

STUDI PARTNER

Fontanarosa
Billwiller
Cervone

M | M
PARTNERS
STUDIO LEGALE

S | B
STUDIO LEGALE BULLARO

THMR
STUDIO LEGALE TIRRENI

Partner
24 ORE
Avvocati

L'elenco completo di chi ha aderito a Partner 24 ORE è consultabile su partner24oreavvocati.com