

Amministratori di condominio responsabili penalmente per mancata manutenzione delle aree comuni

DI ANGELO GRECO

L'amministratore di condominio è responsabile penalmente per le lesioni subite dai condomini nelle **aree comuni** dell'edificio se non si sia attivato immediatamente per rimuovere tutte le situazioni di pericolo potenzialmente lesive.

Fare l'amministratore di condominio è un lavoro duro, ma da oggi lo è ancor più, considerata la **responsabilità penale** che una recentissima sentenza della Cassazione [1] ha inteso attribuire a tale categoria di professionisti.

I giudici hanno infatti condannato, per lesioni colpose, l'amministratore di un condominio che non aveva fatto eseguire una corretta manutenzione su un viottolo d'uscita dello stabile, sempre intasato dalle acque meteoriche e pertanto pieno di avvallamenti e sconnessioni.

L'amministratore ha una funzione di **garanzia**: egli deve attivarsi per rimuovere ogni situazione di pericolo derivante dalle parti in comunione dello stabile: tanto al fine di garantire l'incolumità dei terzi [2]. In altre parole, egli deve tenere l'**ordinaria diligenza** per evitare **insidie e trabocchetti** che possano essere un pericolo per i passanti.

L'obbligo di eliminare ogni fonte di pericolo compete all'amministratore anche se non vi sia stata una **previa autorizzazione dell'assemblea condominiale**. Nessuna delibera è, del resto, necessaria affinché l'amministratore sia obbligato a preservare le parti comuni dell'edificio [3] e, a maggior ragione, a rimuovere le situazioni pericolose.

La legge [4], infatti, impone all'amministratore di provvedere alle opere di **manutenzione straordinaria**, in caso rivestano **carattere di urgenza**, anche senza delibera dell'assemblea, dovendo informare quest'ultima solo in un momento successivo. E di certo, l'eliminazione di una insidia o trabocchetto è un'attività da svolgere con la massima urgenza.

[1] Cass. sent. n. 34147 del 6.09.2012.

[2] Art. 40 cod. pen.

[3] Art. 1130 cod. civ.

[4] Art. 1135, ult. co., cod. civ.



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali ed Immobiliari

Sede Provinciale di Napoli

Via Foria, 93 - 80137 Napoli (Italia)

Tel. +39 081 5519268 +39 081 447343 Fax +39 081 447344

E-mail: info@anaci.napoli.it

web: www.anaci.napoli.it