

Condominio, ecco quando l'amministratore deve pagare i danni

Alla carica di amministratore di condominio sono legate tutta una serie di possibili conseguenze, sia in ambito di responsabilità civile (verso terzi o verso gli stessi condomini) che in ambito di responsabilità penale. Tali possibili conseguenze sono via via cresciute nel tempo, di pari passo con il costante evolversi della figura dell'amministratore così come chiarito dalla Corte di cassazione con due successive decisioni: la prima (22840/2006) 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 (25251/2008) 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 allorchè 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».

Da tale nuovo inquadramento corrisponde ora 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 anche senza colpa grave (essendo l'incarico non gratuito) l'amministratore, nel venir meno ai propri obblighi contrattuali, causi un danno ai condòmini, ne dovrà rispondere personalmente. Per esempio, quando non abbia eseguito una delibera assembleare (Cassazione, sentenza 7103/2013), se da tale omissione sia derivato un danno ai condòmini, oppure per aver eseguito una delibera che non andava eseguita in quanto contraria alla legge.

Per "salvarsi" da 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). Si pensi alla domanda proposta dai genitori di un minore direttamente nei

confronti dell'amministratore per la presenza nel cortile condominiale «all'altezza di un metro dal piano di calpestio, di vetri con la superficie tagliente che costituivano una pericolosissima insidia» (Cassazione, sentenza 24804/2008). Così, un amministratore condominiale è stato ritenuto personalmente responsabile, nei confronti del terzo danneggiato (Cassazione, sentenza 25251/2008) dai danni derivati «dalla negligente omissione delle necessarie riparazioni al lastrico solare decise in delibera assembleare e non attuate dall'amministratore».

Da ultimo, il nostro Codice penale non prevede una figura di reato propria dell'amministratore di condominio: a lui tuttavia 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. Altro reato nel quale può imbattersi l'amministratore, in quanto custode del bene condominiale, è quello previsto dall'articolo 677 del Codice penale, che sanziona il proprietario di un edificio o di una costruzione «ovvero chi per lui è obbligato alla conservazione o alla vigilanza» che «ometta di provvedere ai lavori necessari per rimuovere il pericolo». Come è accaduto (Cassazione, sentenza 34147/2012) per una condanna per lesioni colpose gravi causate a un cliente della farmacia posta nello stabile condominiale dall'omesso livellamento della pavimentazione.

Da ultimo, si segnala la recente sentenza della Cassazione 31192/2014 (si veda il Sole 24 Ore del 26 agosto scorso), che ha ritenuto penalmente responsabile l'amministratore di condominio che a incarico finito, nonostante l'ordine in tal senso del Tribunale, non aveva consegnato al nuovo amministratore i conti e le carte condominiali.