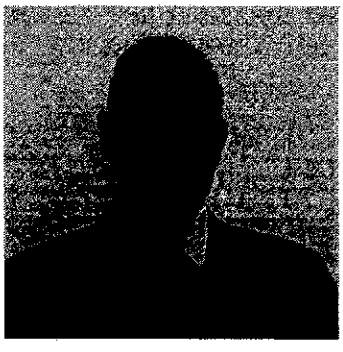
di Claudio Turci (*)

La responsabilità penale dell'Amministratore.

Considerando che l'amministratore di condominio, secondo la Suprema Corte, riveste il ruolo di "garante" del condominio per le parti comuni degli edifici, per la sicurezza dei condomini, dei dipendenti e dei terzi, appare conseguenziale che il non attivarsi per porre in essere tutte le iniziative e le cautele atte a impedire il verificarsi di fatti costituenti reato, rappresenta il presupposto per la responsabilità penale dello stesso. Soltanto l'assolvimento puntuale, tempestivo e corretto dei propri doveri, adempimenti ed obblighi previsti dalle leggi e dal mandato affidatogli, nonché la necessaria e continua vigilanza sull'operato dei lavoratori dipendenti, potranno consentigli di dimostrare che, nei limiti dei poteri conferiti, ha fatto tutto il possibile. Alla responsabilità omissiva per non aver esercitato i propri poteri impeditivi, si accompagna, poi, quella per un *non facere*. Tale responsabilità non richiede alcun accertamento sull'esistenza o meno di detti poteri in capo all'amministratore, ma si basa su un esplicito obbligo di legge, al quale si deve adempiere. I rischi di responsabilità omissiva sono dunque certamente maggiori rispetto a quelli di una responsabilità commissiva, atteso che l'amministratore è tenuto a rispettare norme che hanno a oggetto i diritti del lavoratore, dello Stato e soprattutto l'incolumità e la vita delle persone.

L'amministratore di condominio è chiamato a svolgere un'attività di gestione complessa, che presuppone competenze qualificate in ambito contabile, fiscale, tecnico e soprattutto giuridico, connesse ai numerosi compiti che gli sono attribuiti.



La figura giuridica del Condominio nel corso degli anni ha subìto una continua e profonda evoluzione, scaturita dall'importanza assunta nel tessuto sociale soprattutto nelle grandi città. Il proliferarsi di numerose leggi speciali in tema di condominio (sicurezza degli impianti termici, di ascensori, di ricezione radiotelevisiva, di impianto idrico e fognario, di sicurezza nei luoghi di lavoro, di privacy, di tutela dell'ambiente e dell'incolumità pubblica) in aggiunta ad alcune norme del codice civile, ha assegnato all'amministratore di condominio ruoli e compiti del tutto inediti, con forti ripercussioni sul piano giudiziario, comportando una maggiore estensione dell'ambito delle sue responsabilità, non solo sotto il profilo civilistico (responsabilità contrattuale e extracontrattuale), ma anche sotto quello penalistico. I due profili di regolamentazione e responsabilità non si sovrappongono ma si intersecano, in quanto in parte anche quella penale trova fondamento e *ratio* legittimante nei doveri e poteri che la legge civile assegna all'amministratore.

Quindi, accanto alla **responsabilità civilistica contrattuale colposa** (che trova fondamento nel rapporto di mandato ex art. 1710 c.c.) e alla **responsabilità extracontrattuale da atto illecito** (che trova fondamento ex art. 2043 c.c.), assume autonoma rilevanza la **responsabilità penale per le azioni o omissioni** poste in essere dall'amministratore del condominio.

Nello specifico, il fondamento della responsabilità penale dell'amministratore risiede negli **artt. 1130, n. 3 e 4 e 1135, comma 2, c.c.**, norme che incardinano una posizione di garanzia da cui scaturisce l'obbligo dell'amministratore di vigilare sulle parti comuni e di adottare tutte le misure idonee a prevenire pericoli per l'incolumità pubblica derivanti dalle cose comuni. L'amministratore deve esercitare qualsiasi attività giuridica di vigilanza e di difesa dell'integrità dei beni comuni per salvaguar-