

Parti condominiali pericolanti, l'amministratore è sempre responsabile?

In tema di omissione di lavori in costruzioni che minacciano rovina negli edifici condominiali, nel caso di mancata formazione della volontà assembleare e di omesso stanziamento di fondi necessari per porre rimedio al degrado che dà luogo al pericolo non può ipotizzarsi la responsabilità per il reato di cui all'[art. 677 c.p.](#) a carico dell'amministratore del **condominio** per non aver attuato interventi che non erano in suo materiale potere, ricadendo in siffatta situazione su ogni singolo proprietario l'obbligo giuridico di rimuovere la situazione pericolosa, indipendentemente dall'attribuibilità al medesimo dell'origine della stessa ([Cassazione penale, sezione I, 12 dicembre 2019, n. 50366](#)).

ORIENTAMENTI GIURISPRUDENZIALI

Conformi	Cassazione penale, sez. I, 10 febbraio 2009, n. 21401
	Cassazione penale, sez. I, 17 gennaio 2008, n. 6596
Difformi	Non si rinvencono precedenti

La Cassazione precisa i confini della responsabilità dell'amministratore di **condominio** quando si tratta di procedere a lavori urgenti in costruzioni che minacciano rovina. All'amministratore spetta solo la recinzione della zona pericolante, mentre la messa in sicurezza dello stabile ed i lavori necessari spettano ai proprietari ed ai singoli condomini

Il fatto

In sede di merito, due soggetti venivano condannati per il reato di cui all'[art. 677, comma 3, c.p.](#), in quanto quali **proprietari delle singole unità abitative, omettevano per lunghissimo tempo i dovuti adempimenti posti a loro carico dalle ordinanze sindacali**, ponendo così in pericolo l'incolumità dei passanti.

In sede di ricorso per cassazione, si lamentava l'intervenuta **prescrizione del reato** in quanto, pur essendo il reato contestato di natura permanente, la **permanenza poteva ritenersi cessata con la data di accertamento del reato o comunque col completamento del transennamento dell'area sottostante** l'immobile pericolante e non con la messa in sicurezza dello stabile, intervenuta successivamente.

Inoltre, la difesa sosteneva che nel caso di specie, essendovi un **amministratore del condominio** e quindi una **persona tenuta alla vigilanza e manutenzione dell'edificio condominiale**, lo stesso andava considerato soggetto attivo del reato al posto dei proprietari, la cui responsabilità era unicamente sussidiaria.

Si sosteneva ancora la mancanza di qualsiasi profilo di colpa in capo agli indagati, in quanto proprietari, sia perché del problema si era occupato l'amministratore condominiale mediante il transennamento della zona, sia perché essi, **indipendentemente dall'intervento dell'amministratore, si erano adoperati per procedere alla demolizione della struttura di loro proprietà, ma questa iniziativa richiedeva per la pratica attuazione sia l'approvazione del comune, sia la contestuale partecipazione degli altri condomini, proprietari di altre porzioni dell'edificio anch'esse pericolanti.**

Infine, si sosteneva che la concessione agli imputati delle attenuanti generiche avrebbe dovuto determinare la **derubricazione del reato contestato nell'ipotesi semplice prevista dal primo comma dell'art. 677 c.p.** con conseguente dichiarazione di insussistenza del reato perché depenalizzato.

La decisione

La Cassazione ha ritenuto inammissibile i ricorsi.

La Corte di legittimità ritiene corretta la tesi secondo cui il **reato può dirsi consumato solo con la cessazione del pericolo avvenuta con la messa in sicurezza dello stabile** e non col mero transennamento realizzato su sollecitazione dei vigili del fuoco dall'amministratore condominiale con la collaborazione del geometra della Polizia Municipale, poiché il **transennamento non escludeva il pericolo per la pubblica incolumità, limitandosi a tenere lontane le persone dai fabbricati.** Questa

conclusione è conforme alla consolidata giurisprudenza secondo cui, con riguardo alla natura di reato permanente dell'[art. 677, comma 3](#), c.p., lo **stato di consumazione perdura finché il pericolo per la pubblica incolumità non sia cessato**, con la conseguenza che, trattandosi di reato permanente a condotta omissiva, **la permanenza viene a cessare solo nel momento in cui viene meno la situazione anti giuridica per fatto volontario dell'obbligato o per altra causa** ([Cass. pen., sez. I, 17 gennaio 2008, n. 6596](#)).

Quanto alla tesi secondo cui della mancata messa in sicurezza sarebbero stati responsabili altri soggetti, come l'amministratore di **condominio** o i comproprietari dell'immobile, la Cassazione osserva, a prescindere da altri soggetti in qualche modo colpevoli, gli imputati erano rimasti inerti nonostante l'intimazione sindacale ad eseguire i lavori necessari alla messa in sicurezza dell'edificio e ciò è bastevole per dichiararne la responsabilità in quanto destinatari dell'intimazione sindacale, dovendosi comunque **escludere ogni responsabilità dell'amministratore condominiale, che al più avrebbe potuto concernere le parti condominiali pericolanti**. Anche in questo caso si tratta di un approdo conforme a precedente giurisprudenza posto che in tema di omissione di lavori in costruzioni che minacciano rovina negli edifici condominiali, nel caso di mancata formazione della volontà assembleare e di omesso stanziamento di fondi necessari per porre rimedio al degrado che dà luogo al pericolo non può ipotizzarsi la responsabilità per il reato di cui all'[art. 677](#) c.p. a carico dell'amministratore del **condominio** per non aver attuato interventi che non erano in suo materiale potere, ricadendo in siffatta situazione su ogni singolo proprietario l'obbligo giuridico di rimuovere la situazione pericolosa, indipendentemente dall'attribuibilità al medesimo dell'origine della stessa ([Cass. pen., sez. I, 10 febbraio 2009, n. 21401](#), nella specie, si trattava di manutenzione dei solai dei locali garage e nell'affermare tale principio, la Corte ha anche chiarito che, nel caso previsto dal terzo comma della citata norma, al fine di andare esente da responsabilità, è sufficiente per l'amministratore intervenire sugli effetti della rovina, interdicendo, ove ciò sia possibile, l'accesso o il transito delle persone).

Quanto al profilo dell'**elemento soggettivo** del reato, ai fini dell'integrazione del reato in parola che costituisce illecito contravvenzionale è sufficiente la colpa e non è, quindi, necessario che la condotta omissiva sia motivata da una specifica volontà di sottrarsi ai dovuti adempimenti, essendo al contrario, sufficiente a tanto anche un atteggiamento negativo dovuto a colpa. Nel caso di specie, si trattava di interventi da tempo necessari, la cui esecuzione era stata di fatto procrastinata a tempo indeterminato, in virtù di un atteggiamento negligente".

Esito del ricorso:

Rigetto del ricorso per inammissibilità

Riferimenti normativi:

[Art. 667 c.p.](#)

[Cassazione penale, sezione I, sentenza 12 dicembre 2019, n. 50366](#)