

1 agosto 2009 0:00

Rovina di un edificio: l'amministratore non e' punibile se l'assemblea non delibera i lavori

di [Alessandro Gallucci](#)

Capita spesso di dover constatare che in alcuni complessi immobiliari vi siano problemi strutturali. Succede altrettanto spesso che non si riesca a dare soluzione a questi problemi, anzi il passare del tempo e l'immobilismo operativo aggravano la situazione minacciando scenari quanto meno foschi. All'ordinamento giuridico italiano non e' indifferente questo stato di cose. Il codice penale reagisce sanzionando quelle ipotesi che, partendo da una semplice trascuratezza dell'immobile, possano comportare pericolo per la pubblica incolumita'. E' il caso dell'art. 677 c.p. (Omissione di lavori in edifici o costruzioni che minacciano rovina) che recita:

"Il proprietario di un edificio o di una costruzione che minacci rovina ovvero chi e' per lui obbligato alla conservazione o alla vigilanza dell'edificio o della costruzione, il quale omette di provvedere ai lavori necessari per rimuovere il pericolo, e' punito con la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 154 a euro 929. La stessa sanzione si applica a chi, avendone l'obbligo, omette di rimuovere il pericolo cagionato dall'avvenuta rovina di un edificio o di una costruzione. Se dai fatti preveduti dalle disposizioni precedenti deriva pericolo per le persone, la pena e' dell'arresto fino a sei mesi o dell'ammenda non inferiore a euro 309."

Si tratta di un articolo che contiene due distinte ipotesi:

- **la prima** punita con una sanzione amministrativa che riguarda l'omissione pura e semplice di rimozione del pericolo su immobili che minaccino rovina: quest'ultima non deve essere intesa necessariamente come sinonimo di crollo bastando che il pericolo si concretizzi nel distaccamento di una parte non trascurabile dell'edificio. Per fare un esempio, puo' minacciare rovina un edificio dal quale rischia di distaccarsi un pezzo del cornicione.

- **La seconda** ipotesi, che e' poi quella punita a livello penale, e' contenuta nel terzo comma dell'art. 677 c.p. e trova applicazione quando dalla situazione di fatto derivi pericolo per le persone. Nell'esempio di prima, se la parte di cornicione che minaccia di staccarsi si trova sul prospetto principale che si affaccia sulla pubblica via, e' ben probabile che possa trovare applicazione l'ipotesi di reato. Trattandosi di un reato di pericolo non e' necessario che si verifichi il danno essendo sufficiente il rischio per l'incolumita' delle persone.

Chi e' il soggetto responsabile? A riguardo la norma individua due soggetti passibili di sanzione.

Per il primo, il proprietario, nessun problema d'identificazione.

La seconda tipologia di persona responsabile, *"ovvero chi e' per lui obbligato alla conservazione o alla vigilanza dell'edificio o della costruzione"*, pone maggiori problemi d'individuazione sostanziale di tale figura. Pur non essendo pacifico in seno alla giurisprudenza della Suprema Corte, in questa categoria di soggetti viene riportato l'amministratore di condominio (favorevole a questa tesi Cass. 21401/09 contraria Cass. 13934/08). In sostanza, si dice, che all'amministratore spetta di vigilare ed eventualmente intervenire per rimuovere la causa di pericolo.

Che cosa succede se tali interventi gli sono impediti dall'immobilismo dell'assemblea? Tornando all'esempio succitato, si pensi all'amministratore che, consapevole del pericolo derivante dal possibile distacco del cornicione, pur avendo informato l'assemblea non abbia i fondi necessari ad ordinare un intervento risolutore a causa dell'inoperativita' di quest'ultima. In questo caso, lo stesso amministratore sara' destinato ad essere sanzionato o potra' fare qualcosa per evitare tale ipotesi? Se ne e' occupata la Cassazione penale, secondo la quale l'amministratore di condominio deve, *"al fine di andare esente da responsabilita' penale, intervenire sugli effetti anziche' sulla causa della rovina, ovverosia prevenire la specifica situazione di pericolo prevista dalla norma incriminatrice interdicendo - ove cio' sia possibile - l'accesso o il transito nelle zone pericolanti"* (Cass. 21 maggio 2009 n. 21401).

In definitiva il rappresentante dei condomini non sara' imputabile laddove, pur di fronte all'immobilismo dell'assemblea, si adoperi per impedire che la parte pericolante dell'edificio possa causare un rischio per l'incolumita' delle persone.

Così, nella situazione concreta descritta nell'esempio, sara' sufficiente che l'amministratore faccia transennare la zona sottostante il cornicione che minaccia di distaccarsi rimandando all'assemblea la decisione sull'intervento risolutore.

A questo link il testo della sentenza 21401/09

clicca qui (<http://www.civile.it/condominio/visual.php?num=69099>)