

DENTRO IL CERCHIO – La Voce dei Geometri

Il cantiere sospeso non interrompe gli obblighi di sicurezza: dalla posizione del committente alla nomina del responsabile dei lavori. Verso un modello di committenza condominiale tecnicamente assistita

10 Set 2026 ► di Matteo Parisi e Michele Specchio



La gestione dei lavori di manutenzione straordinaria e di riqualificazione degli edifici condominiali ha raggiunto un livello di complessità tecnica e giuridica particolarmente elevato. Contenziosi con le imprese, crisi dell'appaltatore, sospensioni contrattuali, difficoltà finanziarie e blocco dei crediti fiscali hanno prodotto negli ultimi anni un fenomeno sempre più frequente: **il cantiere sospeso o, peggio, abbandonato di fatto**. Quando le lavorazioni cessano può diffondersi l'erronea convinzione che l'interruzione dell'attività determini anche una sospensione delle responsabilità. Non è così.

Finché permane nella sua consistenza materiale, il cantiere continua a rappresentare una possibile fonte di rischio: ponteggi, recinzioni, scavi, impianti provvisori,

materiali, teli e protezioni possono deteriorarsi o diventare pericolosi per effetto del tempo, degli agenti atmosferici o dell'accesso incontrollato di terzi.

La **Cassazione penale, Sez. III, n. 28466/2026**, ha recentemente chiarito che i compiti del coordinatore per l'esecuzione non sono limitati alla gestione del rischio interferenziale derivante dalle lavorazioni, ma riguardano anche la dimensione statica del cantiere. L'obbligo di adeguamento del piano di sicurezza e coordinamento (PSC) non viene meno per il solo fatto che le attività siano interrotte.[1]

Il cantiere sospeso, quindi, non è un cantiere "spento".

Nella stessa direzione assume rilievo la **Cassazione penale, Sez. IV, n. 34387/2024**, secondo cui, ai fini dell'art. 90, comma 3, del D.Lgs. 81/2008, la cessazione del cantiere coincide con l'effettiva ultimazione di tutti i lavori inerenti all'opera.[2]

La semplice interruzione delle lavorazioni non coincide, dunque, con la cessazione del cantiere e delle esigenze di sicurezza ad esso connesse.

Amministratore, committente e responsabile dei lavori: ruoli da non confondere

È proprio in questo scenario che si pone uno dei problemi più delicati e, nella pratica professionale, sottovalutati.

Quando vengono affidati lavori nell'interesse del condominio occorre anzitutto individuare correttamente chi assuma la posizione di committente ai fini del D.Lgs. 81/2008.

La **Cassazione penale, Sez. IV, n. 18169/2025**, ha precisato che l'amministratore che stipuli un contratto di affidamento nell'interesse del condominio può assumere tale posizione quando una deliberazione assembleare, o anche un incarico conferitogli informalmente, gli riconosca autonomia di azione e concreti poteri decisionali.[3]

Occorre quindi evitare automatismi: non è la sola qualifica di amministratore a risolvere la questione, ma bisogna verificare **chi abbia effettivamente commissionato l'opera e con quali poteri**.

Una volta assunta la posizione di committente, e qualora l'intervento rientri nell'ambito di applicazione del Titolo IV del d.lgs. 81/2008, entrano in gioco gli obblighi previsti dalla disciplina dei cantieri temporanei o mobili.

Ed è qui che emerge una distinzione fondamentale:

l'amministratore-committente non diventa automaticamente responsabile dei lavori.

L'art. 89, comma 1, lett. c), del D.Lgs. 81/2008 individua il responsabile dei lavori nel

soggetto che può essere incaricato dal committente per svolgere i compiti ad esso attribuiti dalla normativa.

La nomina è quindi una scelta organizzativa della committenza. Ma la mancata nomina non determina alcun vuoto: **gli obblighi non trasferiti rimangono nella sfera del committente.**

Questo è uno dei passaggi più frequentemente trascurati nei cantieri condominiali.

Spesso vengono nominati progettista, direttore dei lavori, coordinatore per la progettazione (CSP) e coordinatore per l'esecuzione (CSE) senza interrogarsi sull'opportunità di individuare anche un **Responsabile dei lavori distinto dall'amministratore**, dotato delle necessarie competenze e di un incarico chiaramente delimitato.

Nominare un tecnico non significa nominare il responsabile dei lavori

La designazione del direttore dei lavori, del progettista o del CSE **non comporta di per sé il trasferimento degli obblighi propri del committente.**

La figura del responsabile dei lavori deve essere specificamente individuata e l'incarico deve consentire di comprendere quali funzioni siano state effettivamente attribuite.

La **Cassazione penale, Sez. IV, n. 30039/2025**, assume particolare interesse proprio sotto questo profilo.[4]

L'art. 93 del D.Lgs. 81/2008 stabilisce infatti che il committente è esonerato dalle responsabilità connesse all'adempimento degli obblighi **limitatamente all'incarico conferito al responsabile dei lavori**.

La nomina non può quindi trasformarsi in una generica clausola di esonero: devono esserci corrispondenza tra incarico, funzioni effettivamente attribuite e poteri necessari al loro esercizio.

Altrettanto importante è il tema dell'ingerenza. La normale attività gestionale del committente, la richiesta di informazioni o la partecipazione alle riunioni non possono essere automaticamente assimilate a un'interferenza tecnica nell'esecuzione.

Per l'amministratore il principio è particolarmente importante:

controllare che il sistema funzioni non significa sostituirsi a chi deve tecnicamente farlo funzionare.

La responsabilità può nascere anche da ciò che non si organizza

L'amministratore non deve trasformarsi nel direttore dei lavori, nel CSE o nel tecnico

dell'impresa.

La criticità può nascere, piuttosto, dalla **mancata attivazione della corretta catena delle responsabilità**.

Possono assumere rilievo, secondo le circostanze:

- la mancata nomina dei coordinatori quando obbligatoria;
- l'omessa verifica dell'idoneità tecnico-professionale nei termini previsti dalla legge;
- un incarico al responsabile dei lavori generico o non adeguatamente definito;
- l'inerzia a fronte di segnalazioni provenienti dai tecnici;
- la mancata formalizzazione della sospensione del cantiere;
- l'omessa attivazione dei professionisti incaricati rispetto ai rischi conseguenti al fermo;
- la mancata convocazione dell'assemblea quando siano necessarie decisioni eccedenti le attribuzioni dell'amministratore;

- l'inerzia di fronte a situazioni di pericolo evidenti e immediatamente percepibili.

La stessa Cassazione n. 18169/2025 ricorda che, ai fini della responsabilità del committente, assumono rilievo la scelta dell'impresa, l'eventuale ingerenza nell'esecuzione e la percepibilità delle situazioni di pericolo, senza tuttavia pretendere dal committente un controllo continuo e capillare sull'organizzazione dei lavori.

È quindi più corretto parlare di responsabilità **connesse al governo e all'organizzazione del processo**, distintamente dalle responsabilità tecniche proprie degli altri soggetti della sicurezza.

Una posizione articolata su più livelli

L'amministratore coinvolto nella gestione dell'intervento si trova all'intersezione di differenti sistemi di responsabilità.

Sul piano prevenzionistico, gli artt. 89, 90 e 93 del D.Lgs. 81/2008 attribuiscono alla committenza obblighi che riguardano, tra l'altro, la designazione dei coordinatori, la verifica dell'idoneità tecnico-professionale e la corretta organizzazione della struttura della sicurezza.

Sul piano civilistico, gli artt. 1130 e 1135 c.c. attribuiscono all'amministratore e

all'assemblea differenti funzioni nella gestione e conservazione dell'edificio. L'amministratore è tenuto a compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni e, in presenza dei presupposti di urgenza, può ordinare lavori di manutenzione straordinaria riferendone nella prima assemblea.

Occorre invece prudenza nell'attribuire direttamente all'amministratore la responsabilità ex art. 2051 c.c.: la responsabilità per danno derivante dalle parti comuni deve essere distinta dall'eventuale responsabilità professionale dell'amministratore per l'inadempimento dei propri obblighi gestori.

A ciò si aggiungono, ricorrendone gli specifici presupposti, le disposizioni poste a tutela dell'incolumità delle persone, tra cui l'art. 677 c.p.

Il punto di raccordo è ancora una volta l'**obbligo di attivazione**: di fronte a un pericolo concreto, la ripartizione delle competenze non può diventare una giustificazione dell'inerzia.

Cantiere sospeso: un protocollo minimo di gestione

Paradossalmente, proprio quando l'impresa si ferma è necessario rafforzare il controllo organizzativo.

La sospensione dovrebbe determinare l'attivazione di un **protocollo di gestione del cantiere inattivo**, capace anche di lasciare traccia documentale delle decisioni

assunte.

1. Formalizzare la sospensione.

Evitare “fermi cantiere di fatto”. Il direttore dei lavori, il CSE e l’impresa devono essere formalmente coinvolti, ciascuno nell’ambito delle proprie competenze, per documentare le cause della sospensione, lo stato delle opere e le condizioni nelle quali vengono lasciate le strutture provvisionali.

2. Attivare formalmente il CSE.

Alla luce della Cassazione n. 28466/2026, occorre richiedere al coordinatore per l’esecuzione di valutare i rischi conseguenti alla sospensione e la necessità di adeguare il PSC.

3. Programmare le verifiche.

Ponteggi, teli, ancoraggi, recinzioni, impianti provvisori, scavi e protezioni non possono essere semplicemente abbandonati fino alla ripresa dei lavori. Le modalità e la periodicità dei controlli devono essere definite dai soggetti tecnicamente competenti.

4. Considerare gli eventi meteorologici.

Vento, precipitazioni intense e altri eventi possono modificare le condizioni di sicurezza delle opere provvisionali e rendere necessarie verifiche straordinarie.

5. Controllare l’accessibilità del cantiere.

Particolare attenzione deve essere posta alla chiusura dei varchi, all'inaccessibilità dei ponteggi dal piano stradale e all'integrità delle recinzioni, soprattutto negli edifici abitati.

6. Informare l'assemblea.

L'amministratore deve rappresentare tempestivamente ai condòmini le criticità e sottoporre all'assemblea le decisioni che eccedono le proprie attribuzioni. La verbalizzazione costituisce anche un fondamentale elemento di tracciabilità dell'attività svolta.

Il passaggio che l'amministratore non dovrebbe dimenticare

Prima dell'apertura di un cantiere condominiale complesso occorrerebbe porsi una domanda:

chi eserciterà concretamente le funzioni della committenza previste dal D.lgs. 81/2008?

La nomina del direttore dei lavori, del CSP e del CSE non esaurisce necessariamente gli obblighi della committenza.

Per questo, negli interventi caratterizzati da importi rilevanti, pluralità di imprese, presenza di ponteggi, lunga durata, edifici abitati o particolare complessità tecnica,

appare opportuno valutare preventivamente la nomina di un **responsabile dei lavori professionalmente qualificato e distinto dall'amministratore**.

L'incarico dovrebbe essere scritto, specifico nei contenuti e accompagnato dall'attribuzione delle funzioni e dei poteri necessari al loro effettivo esercizio.

Non per costruire uno "scudo" per l'amministratore, ma per **organizzare correttamente la committenza**.

Verso una committenza condominiale tecnicamente assistita

La crescente complessità dei cantieri condominiali suggerisce un'evoluzione dello stesso modello di committenza.

Negli interventi più rilevanti non appare più sufficiente lo schema tradizionale nel quale l'amministratore affida i lavori, nomina il direttore dei lavori e, quando previsto, i coordinatori per la sicurezza.

Occorre ragionare in termini di **committenza tecnicamente assistita**, nella quale le funzioni gestionali proprie dell'amministratore rimangano chiaramente distinte dalle funzioni tecniche e prevenzionistiche connesse alla realizzazione dell'opera.

In questa prospettiva, la nomina di un **responsabile dei lavori tecnicamente qualificato** potrebbe rappresentare non un ulteriore adempimento burocratico, ma

uno strumento di corretta distribuzione delle funzioni e di prevenzione del rischio.

È un tema sul quale anche le categorie professionali possono offrire un contributo al legislatore, valutando criteri oggettivi – dimensione economica dell'intervento, durata, pluralità di imprese, complessità delle opere, permanenza degli abitanti nell'edificio – al ricorrere dei quali prevedere, o quantomeno fortemente raccomandare, una **figura tecnica di supporto alla committenza distinta dall'amministratore**.

L'obiettivo non è trasferire la responsabilità da un soggetto all'altro, ma **attribuire funzioni e responsabilità a chi dispone delle competenze e dei poteri necessari per esercitarle concretamente**.

Serve un riequilibrio tra poteri e responsabilità

L'amministratore di condominio è un professionista della gestione immobiliare. Non può essere trasformato, per effetto della sovrapposizione delle norme, in un tecnico della sicurezza, in un direttore dei lavori o in un controllore operativo dell'impresa.

Al tempo stesso, la complessità degli interventi sul patrimonio edilizio impone che anche la committenza condominiale venga strutturata professionalmente.

Il principio dovrebbe essere semplice:

a ogni potere deve corrispondere una responsabilità e a ogni responsabilità devono corrispondere poteri effettivi, competenze e strumenti per esercitarla.

La tutela dell'amministratore non passa dall'esclusione delle sue responsabilità, ma dalla loro corretta delimitazione.

Il cantiere sospeso ne rappresenta forse l'esempio più evidente:

le lavorazioni possono fermarsi; il rischio no.

Tecnici e amministratori devono quindi operare secondo un modello nel quale ciascuno conosca il proprio perimetro di intervento.

La categoria tecnica può assumere in questo modello un ruolo centrale, non come sostituto dell'amministratore, ma come **presidio professionale della committenza**, capace di contribuire a trasformare una responsabilità spesso solo formalmente attribuita in un sistema concreto e competente di gestione del rischio.

La vera prevenzione, prima ancora che dal controllo del cantiere, nasce dalla **corretta organizzazione delle responsabilità**.

Note

[1] Cass. pen., Sez. III, n. 28466/2026, ud. 2 aprile 2026, dep. 31 luglio 2026 –

permanenza delle funzioni del CSE e adeguamento del PSC anche rispetto alla dimensione statica del cantiere non operativo.

[2] Cass. pen., Sez. IV, n. 34387/2024, ud. 4 luglio 2024, dep. 12 settembre 2024 – ai fini dell’art. 90, comma 3, D.lgs. 81/2008, cessazione del cantiere rapportata all’effettiva ultimazione dei lavori inerenti all’opera.

[3] Cass. pen., Sez. IV, n. 18169/2025, ud. 23 aprile 2025 – posizione dell’amministratore di condominio quale committente in relazione ai poteri concretamente attribuitigli; limiti dell’obbligo di controllo del committente.

[4] Cass. pen., Sez. IV, n. 30039/2025, ud. 13 maggio 2025 – rapporto tra committente e Responsabile dei lavori, effetti dell’incarico e rilevanza dell’eventuale ingerenza del committente.

Riferimenti normativi essenziali

D.lgs. 9 aprile 2008, n. 81: artt. **89, 90, 92, 93 e 100**.

Codice civile: artt. **1130, 1135, 1218 e 2051**.

Codice penale: art. **677**.