

Sicurezza lavoro e infortuni in condominio: le responsabilità dell'amministratore

Corte di Cassazione: l'esercizio concreto di poteri organizzativi e direttivi, anche se in assenza di un formale atto costitutivo, è sufficiente a fondare la qualifica di datore di lavoro o committente ai sensi del d.lgs. n. 81/2008

di [Redazione tecnica](#) – 22.05.2025

Quali responsabilità ricadono sull'**amministratore di condominio** in caso di **infortunio sul lavoro**? È necessario un incarico formale per far sorgere gli obblighi di sicurezza previsti dal d.lgs. n. 81/2008 (Testo Unico Sicurezza Lavoro)? E cosa accade se a perdere la vita è un lavoratore autonomo incaricato di un sopralluogo?

La **Corte di Cassazione** è stata ferma al riguardo, confermando, con la **sentenza del 14 maggio 2025, n. 18169**, la legittimità della **condanna per omicidio colposo aggravato** a carico di un'amministratrice condominiale per la morte di un lavoratore autonomo durante un sopralluogo. Una pronuncia che richiama l'attenzione degli amministratori di condominio e dei **committenti "non professionali"** sugli obblighi imposti dalla normativa antinfortunistica, con rilevanti implicazioni anche per la **responsabilità civile del condominio**: la responsabilità per violazione degli obblighi di sicurezza scatta anche senza delega formale, quando si esercita un potere di fatto nella gestione degli interventi.

Lavori in condominio e infortuni: le responsabilità dell'amministratore

I fatti prendono avvio dal tragico epilogo di un intervento in quota, con la caduta mortale di un lavoratore incaricato di ispezionare una grondaia condominiale.

Il Tribunale e la Corte d'Appello di Roma avevano condannato l'amministratrice per **omicidio colposo aggravato**, riconoscendole la qualità di datore di lavoro di fatto, e avevano ritenuto il **condominio corresponsabile civile**, condannandolo al risarcimento in solido in favore degli eredi della vittima.

Nel ricorso in Cassazione, i difensori dell'imputata e del condominio hanno contestato:

- l'illegittima attribuzione alla sola amministratrice del ruolo di committente in assenza di una specifica delibera assembleare;
- l'erronea qualificazione del condominio come committente ai sensi dell'art. 26 del d.lgs. 81/2008;
- l'esistenza di un incarico per un mero sopralluogo e non per lavori in quota;
- la presunta competenza e consapevolezza dei rischi da parte del lavoratore deceduto;
- l'assenza di *culpa in eligendo*, trattandosi di attività per cui la ditta risultava abilitata.

La Suprema Corte ha rigettato tutti i motivi, confermando integralmente la sentenza d'appello.

Testo Unico Sicurezza Lavoro: la responsabilità nei confronti dei lavoratori autonomi

Il cuore giuridico della decisione si fonda sull'**art. 26 del d.lgs. n. 81/2008**, che impone al committente di lavori, anche nei confronti di lavoratori autonomi:

- la **verifica dell'idoneità tecnico-professionale** delle imprese appaltatrici o dei lavoratori autonomi;
- l'**informazione sui rischi specifici** esistenti nell'ambiente in cui saranno eseguiti i lavori.

Il mancato rispetto di tali obblighi comporta la responsabilità per **colpa in eligendo** e **colpa in vigilando**. Il **nesso causale** tra la violazione degli obblighi e l'evento mortale è stato ritenuto pienamente sussistente dalla Cassazione.

Obblighi di sicurezza: le responsabilità dell'amministratore e del condominio

Secondo gli ermellini, il fatto che l'incarico sia stato conferito verbalmente, senza una preventiva delibera assembleare, **non esonera l'amministratrice dagli obblighi di sicurezza**. L'esercizio concreto di poteri

organizzativi e direttivi, anche se in assenza di un formale atto costitutivo, è sufficiente a fondare la **qualifica di datore di lavoro o committente ai sensi del d.lgs. n. 81/2008**.

In particolare, viene ribadito che la normativa antinfortunistica si fonda su un criterio funzionale, secondo cui il soggetto che di fatto gestisce l'intervento e assegna compiti operativi è **obbligato a valutare i rischi e a verificare l'idoneità tecnico-professionale dell'affidatario**.

Il condominio come responsabile civile: estensione della responsabilità

La sentenza evidenzia anche la **responsabilità civile solidale del condominio**. Pur essendo *soggetto "non professionale"*, l'ente di gestione collettiva risponde ex art. 2049 c.c. per il fatto illecito commesso dal proprio amministratore nell'esercizio delle sue funzioni.

Si tratta di un principio consolidato nella giurisprudenza di legittimità, secondo cui la figura del condominio può essere equiparata a quella del committente, con obbligo di adottare ogni misura idonea a prevenire eventi lesivi nell'ambito delle attività condominiali.

Conclusioni: obblighi di sicurezza anche per piccoli lavori e incarichi verbali

Si conferma così un importante richiamo alla responsabilità in materia di **sicurezza sui luoghi di lavoro** anche nei **contesti condominiali** e per **interventi apparentemente semplici**:

- è l'**effettivo esercizio di potere organizzativo e decisionale** a far sorgere gli obblighi di tutela, non l'esistenza di una delibera assembleare;
- la figura del **committente** si estende anche a soggetti non professionali, come i condomini, che devono adottare tutte le cautele previste dal Testo Unico Sicurezza;
- la **responsabilità civile del condominio** si aggiunge a quella penale personale dell'amministratore, con rilevanti conseguenze anche sul piano risarcitorio.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*