

Sicurezza nei lavori condominiali: tracciati i limiti della responsabilità penale dell'amministratore

Itinerari giurisprudenziali tra doveri di vigilanza, delega e responsabilità oggettiva

dell'Avv. Dario Balsamo – 27.05.2025

L'**amministratore di condominio**, nel momento in cui stipula un **contratto di appalto** o affida lavori di **manutenzione o ristrutturazione** nell'interesse del condominio, assume il ruolo di **committente** ai sensi delle normative vigenti, in particolare ai sensi del Testo Unico della Sicurezza di cui al D.lgs. 81/2008. Questo incarico comporta una serie di **obblighi non derogabili**, tra cui la verifica dell'**idoneità tecnica dell'impresa incaricata** ed il rispetto delle **normative antinfortunistiche**.

A confermare questo principio ci sono alcune interessanti pronunce della Suprema Corte che, per diversi aspetti, affrontano questa delicata tematica.

È responsabile l'amministratore anche dopo la chiusura dei lavori

La prima sentenza è quella della **Cassazione Penale, sezione IV**, numero 13533 datata 8 aprile 2025, la quale ha affermato come l'**amministratore di una società** (quindi non direttamente l'amministratore di condominio), anche dopo la conclusione formale dei lavori, rimanga titolare di una **posizione di garanzia** rispetto alla sicurezza del cantiere.

Ciò significa che l'**obbligo di vigilanza e controllo** non si esaurisce con la chiusura dei lavori, ma **si estende nel tempo** per garantire l'**assenza di pericoli residui**, principio applicabile per analogia anche all'amministratore di condominio.

Nel caso in esame un imprenditore edile è stato **condannato per la morte di un artigiano** caduto da un balcone mentre riparava una ringhiera.

Secondo la Corte, la **responsabilità penale** dell'amministratore della società, in qualità di **committente dei lavori**, non si esaurisce con la **consegna del lavoro** (in questo caso della casa ristrutturata), poiché l'intervento era ancora sotto il controllo del committente. Inoltre il fatto che il lavoratore fosse noto o avesse già collaborato non basta, poiché servono **verifiche documentali**, oltre che, elemento fondamentale, la **manca di dispositivi di sicurezza** non può essere giustificata in alcun modo.

La sentenza estende in modo netto gli obblighi del committente **anche a lavori post-consegna**, su **chiamata verbale** e affidati a **lavoratori autonomi non iscritti**, se l'intervento è riconducibile alla sua sfera di controllo e se non viene svolta una verifica documentale sull'idoneità tecnica e sui dispositivi di sicurezza impiegati.

Colpa in "eligendo" e "vigilando" dell'amministratore di condominio

Nell'altra sentenza, più specifica poiché relativa proprio ad una condanna emessa nei confronti di un amministratore di condominio, gli ermellini, con la sentenza della **IV Sezione Penale**, la numero 18169 del 14 maggio 2025, hanno confermato la **condanna penale dell'amministratrice di condominio per omicidio colposo** aggravato dalla **violazione delle norme antinfortunistiche** (art. 589 c.p. e D.lgs. 81/2008), in relazione al decesso di un lavoratore autonomo (un giardiniere) incaricato informalmente di ispezionare una grondaia "in quota".

Nel caso in esame la Corte ha detto che doveva riconoscersi la **qualità di committente dell'amministratore**, anche senza verbale assembleare di conferimento incarico, basato quindi **solo su un accordo verbale** tra i condomini ed il lavoratore. La sentenza sottolinea l'**obbligo dell'amministratore-committente di verificare sempre**, anche in caso di incarichi minori e urgenti, l'**idoneità dei soggetti coinvolti e la sicurezza dei lavori**, indipendentemente dalla familiarità con l'esecutore. L'approccio richiesto è rigoroso, concreto e preventivo.

La Corte ha pertanto chiarito che il **comportamento imprudente del lavoratore non esonera il committente dalla responsabilità**, qualora l'intervento rientri nel rischio prevedibile e governabile da quest'ultimo. Pertanto, la responsabilità dell'amministratore si fonda non tanto sull'**evento lesivo** in sé, quanto sulla **mancata adozione delle misure esigibili** secondo la diligenza qualificata richiesta dal ruolo.

Amministratore di condominio committente: alcune considerazioni finali

Il ruolo di committente comporta per l'amministratore la necessità di adottare **tutte le misure preventive richieste dalla normativa**. La responsabilità penale può sorgere, come confermato da queste due sentenze della Cassazione, per **omicidio colposo aggravato dalla violazione delle norme antinfortunistiche**, nel caso in cui l'amministratore ometta di verificare l'idoneità tecnica dei lavoratori e il rispetto delle misure di sicurezza previste dal D.lgs. 81/2008.

È importante evidenziare che tali responsabilità **non vengono meno** nemmeno nel caso di **affidamenti a lavoratori autonomi o artigiani di fiducia**, e non possono essere escluse neppure sulla base della pregressa collaborazione senza incidenti. Il committente è tenuto a una **valutazione ex ante dell'idoneità**, sulla base di documenti e certificazioni, nonché delle condizioni operative specifiche del lavoro da eseguire.

Articolo tratto da *Teknoring*