



# IMMOBILI24plus

Dossier

0

**Responsabilità omissiva  
dell'amministratore di condominio**



[www.immobili24.ilsole24ore.com](http://www.immobili24.ilsole24ore.com)

GRUPPO24ORE



*Il condominio è un istituto che nel corso degli anni ha subito una continua evoluzione, dettata dalla copiosa attività giurisprudenziale e dal proliferare di numerose leggi speciali. In questo contesto, di questioni tradizionali e di problemi nuovi, il tema della responsabilità omissiva assume notevole rilevanza se solo si considerano le innumerevoli incombenze cui è preposto l'amministratore, organo di gestione del condominio e responsabile dei danni cagionati dalla sua negligenza, dal cattivo uso dei suoi poteri e, in genere, da qualsiasi inadempimento degli obblighi legali o regolamentari. L'amministratore deve essere un soggetto altamente qualificato e dotato di idonea organizzazione per far fronte alle sue responsabilità. Sullo stesso grava, senza soluzione di continuità, l'obbligo di vigilare sulle parti comuni che gli impone di osservare tutte le misure idonee a prevenire i rischi e a tutelare l'incolumità della collettività condominiale e non. Si tratta, in particolare, di adottare le misure di sicurezza antincendio, concernenti gli impianti e le installazioni esistenti, nonché di affidare specifiche mansioni a ditte esterne (pulizia scale, giardino ecc.) o lavori di manutenzione, migliorie o adeguamenti normativi che comportino l'esecuzione di opere edili o impiantistiche. L'omissione di tali comportamenti potrebbe, per l'esistenza della posizione di garanzia, comportarne una responsabilità non solo civile per l'inadempimento degli obblighi contrattualmente assunti ma anche penale. Allo stesso modo si potrebbe configurare una responsabilità in materia tributaria o previdenziale, ove gestisca condomini caratterizzati dalla presenza di lavoratori dipendenti o dalla percezione di reddito imponibile. In ragione dell'importanza del ruolo e dei numerosi e complessi compiti che l'amministratore deve adempiere, analizziamo nel dettaglio le diverse tipologie di responsabilità configurabili nello svolgimento dell'incarico, offrendo un aggiornamento normativo e giurisprudenziale in grado di fornire uno strumento indispensabile e accessibile a tutti gli operatori del settore. \*\**

## IN QUESTO NUMERO

### CIVILE

#### I PROFILI CIVILISTICI DELLA RESPONSABILITÀ

■ Natura del condominio e riflessi in tema di responsabilità	5
■ Responsabilità contrattuale	9
■ Responsabilità extracontrattuale	26
■ Legittimazione processuale	28
■ Normativa speciale e professioni tecniche	30

### PENALE

#### RESPONSABILITÀ PENALE E CRITERI DI IMPUTAZIONE

■ I profili generali dei reati omissivi	38
■ Le violazioni in materia di sicurezza sul lavoro	41
■ I reati di comune pericolo	52
■ La sicurezza degli abitanti di edifici che minacciano rovina	54
■ I reati in materia tributaria e previdenziale	57

### DOCUMENTAZIONE

■ Sentenze integrali 	Civile	65
	Penale	90
■ Rassegna di giurisprudenza 	Civile	103
	Penale	117
■ Schede normative 	Civile	124
	Penale	136