

Il condominio e l'amministratore dello stesso rispondono in solido dei danni occorsi al condomino caduto in una buca presente all'interno del cortile condominiale."La figura dell'amministratore nell'ordinamento non si esaurisce nell'aspetto contrattuale delle prerogative dell'ufficio.A tale figura il codice civile, e le leggi speciali imputano doveri ed obblighi finalizzati ad impedire che il modo d'essere dei beni condominiali provochi danno di terzi.In relazione a tali beni l'amministratore, in quanto ha poteri e doveri di controllo e poteri di influire sul loro modo d'essere, si trova nella posizione di custode.Cio' si verifica in particolare quando, come nella fattispecie per cui e' causa, l'assemblea decide di appaltare lavori a terzi: in tal caso il controllo dei beni comuni nell'interesse del condominio deve infatti considerarsi attribuito all'amministratore quante volte, da un lato, l'appaltatore non e' posto in una condizione di esclusivo custode delle cose sulle quali si effettuano i lavori e dall'altro l'assemblea non affida l'anzidetto compito ad una figura professionale diversa dallo stesso amministratore. Questi allora deve curare che i beni comuni non arrechino danni agli stessi condomini od a terzi, come del resto ha gia' riconosciuto la giurisprudenza allorché ha considerato l'amministratore del condominio responsabile dei danni cagionati dalla sua negligenza, dal cattivo uso dei suoi poteri e, in genere, di qualsiasi inadempimento degli suoi obblighi legali o regolamentari: si pensi in specie ai danni derivanti dalla negligente omissione delle necessarie riparazioni al lastrico solare od al tetto, decise da una delibera assembleare e non attuate dall'amministratore (Cass., 17 maggio 1994, n. 4816; Cass. 14 giugno 1976, n. 2219; ma v. anche Cass., 20 agosto 1993, n. 8804). Tale indirizzo, tendenzialmente piu' rigoroso rispetto al passato, e' del resto espressione dell'evoluzione della figura dell'amministratore di condominio, i cui compiti vanno vieppiu' incrementandosi si' da far ritenere che gli stessi possano venire assolti in modo piu' efficace dalle societa' di servizi, all'interno delle quali operano specialisti in settori diversi, in grado di assolvere alle numerose e gravi responsabilita' ascritte allo stesso amministratore dalle leggi speciali (Cass. 24 ottobre 2006, n. 22840; v. anche, in materia, Cass., 23 gennaio 2007, n. 1496; si segnalano, fra le leggi speciali il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152: in materia di acqua e inquinamento il Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112, in materia di Certificazione energetica; il Decreto Min. Svil. 22 gennaio 2008, n. 37, in materia di impianti; la Legge 27 marzo 1992, n. 257 e il Decreto Ministeriale 6 settembre 1994, sulla bonifica dall'amianto; il Decreto Legislativo 30 maggio 2008, n. 115, in materia di coibentazioni; il Decreto del Presidente della Repubblica 12 gennaio 1998, n. 37. sul certificato di prevenzione incendi e manutenzione degli impianti; ed il relativo Decreto Ministeriale Interno 16 maggio 1987, n. 246 e Decreto Ministeriale Interno 1 febbraio 1986: contenenti le corrispondenti norme tecniche; il Decreto del Presidente della Repubblica 30 aprile 1999, n. 162: sulla manutenzione degli ascensori e sulle relative verifiche, certificazione Ce e tenuta del libretto d'impianto; il Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412 e il Decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 551 sulla nomina del terzo responsabile degli impianti di riscaldamento; il Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81, sulla frequenza obbligatoria da parte del portiere del corso d'informazione su rischi, pronto soccorso e prevenzione incendi; il Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81, sulla durata dei lavori, rischiosita' e idoneita' delle imprese e verifica della redazione del piano di sicurezza e di coordinamento)".