NORME E TRIBUTI | Il Sole 24 Ore | 21/05/2025 |

L'appaltatore non idoneo moltiplica le responsabilità

Appalto in condominio e incidente purtroppo mortale al centro della [sentenza di Cassazione \(quarta sezione penale\) 18169 del 23 aprile 2025](#).

Ad originarla un amministratore che aveva conferito l'incarico a un prestatore d'opera di effettuare un'ispezione locale per verificare l'eventuale presenza di un'ostruzione nel discendente di una grondaia collocata in aderenza ad un'abitazione all'interno del condominio.

Durante l'esecuzione di questa attività ispettiva, che richiedeva l'utilizzo di una scala per raggiungere la quota necessaria, il lavoratore era caduto dall'alto perdendo la vita.

La responsabilità

Era emersa evidente dagli atti la responsabilità dell'amministratore che, come evidenziato dalla Corte di cassazione, in qualità di committente dei lavori, è titolare di una posizione di garanzia nei confronti dei lavoratori e ha l'obbligo di verificare l'idoneità tecnico-professionale degli esecutori dell'opera in relazione alla pericolosità dei lavori affidati. In questo caso il professionista aveva omesso di effettuare questa fondamentale verifica, affidando l'incarico a un soggetto privo dell'idoneità tecnico-professionale richiesta per l'espletamento di lavori in quota.

La Corte ha sottolineato che la verifica dell'idoneità tecnico-professionale non può limitarsi a un mero controllo formale dell'iscrizione alla Camera di commercio, ma deve comprendere una valutazione sostanziale delle capacità e dell'esperienza del soggetto incaricato, specialmente quando si tratta di lavori che comportano rischi particolari. Nel caso in esame, l'amministratore aveva scelto un soggetto che, pur avendo in passato svolto alcuni lavori in quota per il condominio, non possedeva le necessarie competenze e attrezzature per operare in sicurezza.

Il condominio committente

Sul piano della responsabilità civile, la sentenza ha confermato un principio consolidato: il rapporto tra condominio e amministratore è riconducibile al mandato con rappresentanza, con la conseguenza che dell'operato dell'amministratore che abbia agito in esecuzione del mandato risponde il condominio in forza dell'articolo 2049 Codice civile.

Nel caso specifico, la Corte ha ritenuto che la responsabilità civile del condominio fosse pertanto una conseguenza diretta del rapporto di mandato con l'amministratore e delle scelte da questi compiute nell'esercizio dei poteri conferitigli. Il condominio è stato quindi condannato in solido con l'imputato al risarcimento dei danni.

Il precedente

Già Cassazione 13533/2025 del 19 febbraio aveva chiarito che affidare lavori senza le dovute verifiche può comportare responsabilità penale per l'amministratore committente, anche in assenza di contratto scritto, ovvero in relazione a lavori di minore entità. L'elemento fiduciario o la consuetudine non possono sostituire la verifica documentale, che rappresenta un requisito inderogabile.

Nel caso affrontato dalla Suprema corte erano stati effettuati lavori a una porta finestra affidandoli a una ditta che già per il condominio aveva lavorato. L'artigiano in pensione però che aveva accompagnato il figlio, attuale titolare dell'impresa, e pertanto lavoratore non regolare, trovandosi al primo piano, senza protezione, ponteggio, funi o dispositivi anticaduta, forse a causa di un malore, era precipitato riportando lesioni mortali. Gli obblighi di sicurezza posti a carico del committente, scrivono i giudici, sono strettamente connessi all'affidamento dell'opera. L'articolo 90, comma 9 del Dlgs 81/2008 stabilisce che il committente, anche nel caso di affidamento dei lavori a un'unica impresa o a un lavoratore autonomo, verifica l'idoneità tecnica di chi esegue i lavori.

Abbonati per leggere Il Sole 24 Ore

Per poter sfogliare questo e gli altri articoli di Il Sole 24 Ore scarica l'applicazione sul tuo smartphone o sul tuo tablet dallo store