

24 Ago 2021

Superfici vetrate, la prudenza non è mai troppa e le responsabilità per incidenti sono pesanti

di Marco Panzarella e Matteo Rezzonico

Fra i compiti principali dell'amministratore di condominio, come previsto dall'articolo 1130 numeri 2) e 4), del Codice civile, vi è anche quello di «disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condòmini» nonché di «compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio». Il professionista è tenuto a vigilare sullo stabile al fine di garantire la sicurezza delle persone che vi risiedono nonché di terzi soggetti, eseguendo con puntualità opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Un'attenzione particolare è richiesta all'amministratore se nelle parti comuni siano presenti superfici vetrate che possono risultare pericolose per i materiali impiegati (non più conformi agli standard di sicurezza) o per il loro posizionamento (per esempio, a pochi centimetri dal termine di una rampa di scale). In ogni caso, lucernai, finestre che si affacciano sul vano scala o portoni realizzati in vetro devono garantire quantomeno gli standard previsti dalla **norma Uni 7697** "Criteri di sicurezza nelle applicazioni vetrarie", divenuta particolarmente rilevante dopo il decreto legislativo 115/1995, entrato in vigore il 5 maggio dello stesso anno, che a sua volta attuava la direttiva europea 92/59/CEE relativa alla sicurezza generale dei prodotti. Il decreto legislativo 115/1995 è stato abrogato dal Codice del Consumo (Dlgs 206/2005) che ne ha tuttavia ribadito i principi in relazione alla sicurezza dei prodotti immessi sul mercato.

Nel giugno 2011, in un condominio torinese, **una ragazza perse la vita** dopo essere stata ferita da una scheggia di vetro staccatasi dal portone andato in frantumi. Per quell'episodio furono imputati i due amministratori di condominio che si erano succeduti nella gestione dello stabile, poi assolti con formula piena dal giudice piemontese. Al di là del verdetto finale, il fatto di cronaca aiuta a comprendere in che modo si valuti l'eventuale responsabilità personale dell'amministratore in sede penale (per lesioni colpose, omicidio colposo e altri reati).

Principio generale in caso di incidente, infatti, è che **si deve risalire alla data di installazione del vetro**. Ma non solo. Se, ad esempio, a rompersi in modo fortuito è il vetro originario (e quindi mai sostituito) di un palazzo d'epoca, magari sotto tutela, l'amministratore potrebbe non essere ritenuto responsabile. La situazione potrebbe cambiare qualora uno o più condòmini abbiano segnalato la pericolosità del vetro e il professionista non sia intervenuto.

Non c'è responsabilità neppure se il vetro è stato sostituito prima del 5 maggio 1995, giorno di entrata in vigore del primo provvedimento legislativo in Italia sulla sicurezza dei prodotti, mentre l'amministratore può essere ritenuto responsabile qualora, **dopo il 5 maggio 1995**, abbia provveduto a sostituire il vetro con un altro non "sicuro" secondo gli standard vigenti.

L'amministratore potrebbe essere ritenuto responsabile direttamente anche in sede civile o mediante costituzione della persona offesa nel procedimento penale oppure indirettamente, ove il condominio fosse condannato al risarcimento dei danni al condomino o al terzo frequentatore del condominio che abbia subito lesioni a causa delle vetrate. In quest'ultimo caso, infatti, **i condòmini potrebbero agire in rivalsa verso l'amministratore per responsabilità professionale** (articolo 1218 del Codice civile). In assenza di lavoratori dipendenti non esistono specifiche disposizioni sulla responsabilità del condominio, che dovrà quindi essere accertata in base ai principi generali di cui si è detto, a norma dell'articolo 2051 del Codice civile (Responsabilità da custodia), posto che la vetrata insiste su un bene comune o dell'articolo 2043 (Responsabilità per dolo o colpa).

Per il Tribunale di Milano, (sentenza 11 febbraio 2006), **ovvi criteri di sicurezza impongono per le porte a vetri** (in specie in luoghi aperti al passaggio di un gran numero di persone), come è nell'atrio di un condominio, l'adozione di cautele volte anche nel caso di rottura del vetro ad evitare che quest'ultimo si frantumi in pezzi taglienti, ma invece rimanga possibilmente compatto in modo da evitare il taglio e il ferimento di persone.

Deve pertanto dichiararsi la **prevalente responsabilità del condominio ai sensi dell'articolo 2043 del Codice civile nel caso in cui un ragazzo, rincorrendo un compagno, si sia infortunato per la rottura della porta a vetri che si stava richiudendo**, a causa del modo anomalo e violento con cui essa è stata colpita, circostanza questa che comporta la declaratoria di un concorso di colpa da parte della vittima.

Diversamente, se nel condominio risultano impiegate persone con un **rapporto di lavoro subordinato** (custode, portiere, giardiniere, ecc) si applicano le disposizioni del Testo unico sulla sicurezza sul lavoro (Dlgs 81/2008), con l'amministratore che - nelle vesti di datore di lavoro - è obbligato a mettere in sicurezza "le pareti trasparenti o traslucide, in particolare le pareti completamente vetrate" che "devono essere chiaramente segnalate e costituite da materiali di sicurezza fino all'altezza di un metro dal pavimento, ovvero essere separate dai posti di lavoro e dalle vie di circolazione succitati in modo tale che i lavoratori non possano entrare in contatto con le pareti, né rimanere feriti qualora esse vadano in frantumi".

In conclusione, per evitare incidenti è **comunque consigliabile che l'amministratore metta in sicurezza ogni superficie vetrata presente nelle parti comuni**, ad esempio segnalando le vetrate con adesivi o luci e utilizzando delle speciali pellicole protettive, che senza modificare il manufatto, in caso di rottura, trattengono schegge e frammenti taglienti.