

## L'amianto: il nemico silenzioso del condominio

di Adriana Nicoletti \*

Che l'amianto sia un nemico per la nostra salute è indiscutibile. Che il manifestarsi della sua pericolosità sia subdolo, perché non fa rumore e si annuncia silente ma inesorabile è altrettanto pacifico. Che da circa trent'anni, in tutte le sue forme, l'amianto sia stato dichiarato fuori legge è un dato di fatto. Eppure, ancora oggi, allo scadere del secondo decennio degli anni 2000, negli edifici nei quali viviamo la "questione amianto" non è ancora del tutto risolta. Nel presente, infatti, se da un lato abbiamo ancora condomini nei quali, a causa della innata noncuranza generale, sopravvivono strutture comuni nelle quali è presente amianto, dall'altro, tardive decisioni assembleari (in nome del noto e calzante detto popolare "*meglio tardi che mai*") deliberano di affrancare il condominio da questo pesante e pernicioso fardello.

### **SICUREZZA ED AMIANTO NEGLI EDIFICI PRIVATI: ALCUNE NORME DI RIFERIMENTO**

Nessuna presunzione di addentrarsi in un terreno minato quale quello tecnico/legislativo che è di estrema complessità, poiché la normativa è costituita da legislazione nazionale e periferica, da regolamenti e da tutta una serie di ulteriori provvedimenti che ne fanno da corollario. Là dove, invece, il nostro obiettivo deve essere quello di comprendere come il problema dell'amianto sia affrontabile in sede condominiale, ovvero: chi siano i soggetti abilitati alla decisione relativa allo smaltimento dell'amianto; quale posto abbia l'amministratore in questo quadro e quali siano le sue responsabilità; quali siano gli strumenti a disposizione dei condomini quando vi sia uno stato di inerzia nei confronti di una problematica accertata come concretamente pericolosa.

Ciò malgrado ci sia consentito richiamare, tra tutte, solo la legge 27 marzo 1992, n. 257 (successivamente modificata nel corso degli anni), perché in essa possiamo individuare l'obiettivo dichiarato del legislatore, anche se è bene evidenziare che la legge mira essenzialmente a disciplinare l'attività di produzione e di impresa. Questo non toglie che la stessa abbia effetto, per alcuni precisi aspetti, anche sulle problematiche legate all'amianto presente negli edifici a carattere privato.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

L'obiettivo che si è posto il legislatore è specificato nell'art. 1 del provvedimento che, sempre con lo sguardo puntato solo sul settore condominiale, si condensa nei seguenti termini ricorrenti: utilizzazione dell'amianto e dei prodotti che lo contengono; trattamento e smaltimento; bonifica delle aree interessate dall'inquinamento di amianto. Là dove il termine "aree" può essere esteso, senza timore di incorrere in errori, al settore che ci interessa direttamente e dal quale l'amianto, se ancora esistente, deve essere eliminato.

La rilevanza della legge, sempre per quanto di specifico interesse, si traduce nella necessità di monitorare lo stato degli edifici, rispetto ai quali i proprietari degli immobili sono tenuti a comunicare alle unità sanitarie locali (ora ASL) i dati relativi alla presenza di amianto che siano qualitativamente e quantitativamente incompatibili con i parametri indicati dalla norma stessa. Determinante, per la piena realizzazione degli obiettivi del legislatore, la stretta sinergia tra autorità locali, regionali e statali. La tutela dalla presenza di amianto nei condomini, infatti, è diretta alla difesa del diritto inviolabile alla salute dell'individuo anche nell'interesse della collettività, costituzionalmente garantito dall'art. 32 della Costituzione, investendo non solo i condomini ma anche tutti i dipendenti che lavorano all'interno del condominio. Il pesante impianto sanzionatorio, previsto dalla legge n. 257/1992, è indice di come la complessa problematica sia stata recepita in sede legislativa.

Accanto a tutte le disposizioni strettamente di settore si pongono le norme di matrice condominiale, che hanno ad oggetto la sicurezza dei beni e degli impianti comuni ed alla quale, nel corso degli anni, è stata attribuita una sempre crescente attenzione, considerato che la finalità è quella di cercare di ridurre il rischio di pericolosità degli impianti comuni, al fine di tutelare le persone, anche estranee, che abbiano una relazione, continuativa o sporadica, con l'ente condominiale. Ed a questo proposito viene spontaneo richiamare all'attenzione il d.lgs 9 aprile 2008, n. 81, attuativo dell'art.1 della l. 3 agosto 2007, n. 123 in materia di tutela e sicurezza nei luoghi di lavoro, che non può non trovare applicazione anche nel settore condominiale.

Quale il suo l'obiettivo? Il riassetto e la riforma delle norme vigenti in materia di salute e sicurezza delle lavoratrici e dei lavoratori nei luoghi di lavoro, nel rispetto delle normative comunitarie e delle convenzioni internazionali in materia ed in conformità con l'art. 32 della Costituzione, cui si va ad aggiungere la necessità di garantire l'uniformità della tutela di questi soggetti su tutto il territorio nazionale, senza differenze di genere, di età e di condizione sociale delle lavoratrici e dei lavoratori immigrati.

Chi è nel condominio il "lavoratore" e chi il "datore di lavoro"? Il primo è facilmente identificabile in qualsiasi soggetto che presti un'attività nell'ambito del condominio. Il secondo è colui che è il titolare del rapporto di lavoro.

Le norme contenute nel codice civile, che disciplinano il condominio ci ricordano che, pur se con varie accezioni, la garanzia della sicurezza è uno dei cardini dell'istituto ed a tale fine basterà solo pensare: all'art. 1120, c.c. che, al n. 1, fa espresso riferimento alla "salubrità degli edifici e degli impianti" alla quale è, quindi, riconducibile anche l'eliminazione dell'amianto dalle parti comuni; all'art. 1122, direttamente rivolto ai condomini che eseguono opere su

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

parti di proprietà o uso individuale; all'art. 1129, per effetto del quale l'amministratore deve compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni degli edifici. Ed in questo caso al termine "atti conservativi" non può che essere data un'interpretazione più che estensiva, poiché liberare il condominio dalla presenza dell'amianto in misura eccedente i limiti prescritti dalla normativa vigente è un atto conservativo. Poi è tutto da vedere come l'amministratore si deve porre in riferimento a questa specifica attribuzione che, nel caso specifico, non può prescindere dalla qualificazione dell'intervento di smaltimento dell'amianto dalle parti comuni condominiali: ovvero se si tratti di un intervento di natura ordinaria o meno, pur tenendo conto che anche le opere di manutenzione straordinaria concorrono alla conservazione dello stabile condominiale, anche se la loro esecuzione, come sancito dall'art. 1135, n. 4, c.c., è prerogativa dell'assemblea.

#### **LA POSIZIONE DELL'AMMINISTRATORE: OBBLIGHI E RESPONSABILITÀ**

Tornando brevemente all'art. 2 del d.lgs. n. 81/2008 va chiarita la questione concernente, in ambito condominiale, la qualificazione di "datore di lavoro", ovvero se questi sia individuabile nella figura dell'amministratore.

Premesso che la gestione del rischio amianto è limitata alle parti comuni dell'edificio, l'amministratore è considerato datore di lavoro allorché nel condominio sia presente personale che svolga attività lavorativa per conto dell'ente (portiere, pulitore, giardinieri, addetti ad impianti sportivi, ecc.), che viene considerato alla stregua di un'azienda. Un ruolo, questo, che era stato già definito, *illo tempore*, dal Ministero del lavoro e previdenza sociale con la Circolare 5 marzo 1997, n. 28, anche se solo con riferimento all'obbligo di informazione e formazione nei confronti dei lavoratori con rapporto contrattuale privato di portierato e che, se ricondotto al d.lgs. n. 81/2008, esclude che tale posizione possa essere attribuita al rappresentante condominiale quando nell'edificio non vi siano dipendenti.

Da ciò consegue che, in via generale, quando l'amministratore riveste la qualità di datore di lavoro ha il dovere di accertarsi che l'ambiente di lavoro abbia i requisiti di affidabilità e di legalità quanto a presidi antinfortunistici, idonei a realizzare la tutela del lavoratore, e di vigilare costantemente a che le condizioni di sicurezza siano mantenute per tutto il tempo in cui è prestata l'opera (Cass. pen., sez. IV, 5 maggio 2011, n. 22239. Nella specie, in applicazione del suddetto principio, la Corte ha annullato, con rinvio, la sentenza di non luogo a procedere emessa nei confronti di un amministratore di condominio al quale era stato addebitato di aver cagionato, per inosservanza della disciplina antinfortunistica in materia di altezza minima dei parapetti delle scale, il decesso di un pulitore di un condominio da lui amministrato il quale, perdendo l'equilibrio, presumibilmente a causa di una sua condotta imprudente, era precipitato lungo la tromba delle scale).

Nel caso, invece, disciplinato dall'art. 1129, comma 1, c.c. che esclude, *ope legis*, la nomina di un amministratore quando i condomini siano inferiori a nove, ove sorgesse la necessità di assumere personale dipendente si dovrà

anche individuare il soggetto – interno od esterno al condominio - che, per tale profilo, prenda il posto del legale rappresentante dell’Ente, assumendone le connesse responsabilità.

Ma il fatto che l’amministratore nell’ambito del proprio condominio, in determinate condizioni, non rivesta tale qualifica non può avere e non ha alcuna incidenza su sue inosservanze ad obblighi di legge che possono portare ad una sua responsabilità di carattere contrattuale. Trasgressioni che devono essere sempre accertate in concreto e che, è bene evidenziarlo, in certi casi possono coinvolgere anche i condomini che sono i proprietari dei beni e degli impianti comuni.


Se – come accennato in precedenza – la verifica della presenza dell’amianto nel condominio può essere ricondotta ad un mero atto di conservazione, come specificato nell’art. 1130, n. 4, c.c., allora si potrebbe anche ritenere che l’amministratore è obbligato ad effettuare un’attività preliminare di censimento e di mappatura di quelle parti che potrebbero presentare delle criticità, affidandosi a tecnici specializzati per la valutazione dei rischi sia per il personale dipendente che per gli occupanti del condominio. Obbligo che, ovviamente, diventa ancora più stringente nel momento in cui vi sia la certezza che l’amianto è presente nelle parti condominiali.

Per tale attività propedeutica, quindi, in linea teorica potrebbe anche non occorrere un’autorizzazione da parte dell’assemblea, ma l’importanza dell’operazione porta ad affermare che sia sempre opportuno portare la problematica a conoscenza dei condomini. Va, peraltro, evidenziato che in questa fase si può parlare di un’attività ricognitiva e conoscitiva per cui la delibera assembleare può essere correttamente approvata con la maggioranza di cui all’art. 1136, comma 3, c.c., ovvero con un numero di voti pari ad un terzo dei partecipanti al condominio, che rappresentino almeno un terzo del valore dell’intero edificio.

Una volta accertato che nel condominio sussiste un effettivo rischio amianto che deve essere eliminato allora la questione si sposta su di un altro fronte, che sicuramente non è di competenza dell’amministratore. Infatti, il complesso di adempimenti che sono finalizzati all’eliminazione dell’amianto ed al suo smaltimento, nonché i relativi costi dell’operazione, sono tipici di un intervento di manutenzione straordinaria (ovvero di riparazione straordinaria) licenziabile solo dall’assemblea e, quanto al *quorum* deliberativo, la notevole entità degli esborsi determina l’applicazione dell’art. 1136, comma 4, c.c., vale a dire la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell’edificio. Non è detto, comunque, che l’opera di smaltimento dell’amianto assuma sempre questi connotati, poiché la porzione da smaltire potrebbe essere di dimensioni ridotte, talché l’intervento rientrerebbe nella previsione dell’art. 1136, comma 3, c.c..

Sicuramente, non si può parlare di innovazione poiché, nella specie, non si verte nell’ambito di applicazione di cui all’art. 1120, comma 1, c.c. che caratterizza le opere dirette al miglioramento o all’uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni, stante la natura obbligatoria dell’intervento di adeguamento alla normativa vigente in materia.

C  
O  
n  
d  
O  
m  
i  
n  
i  
O



---

Ma cosa fare se non si raggiunge la maggioranza necessaria per deliberare in ordine allo smaltimento dell'amianto, oppure se l'assemblea va deserta?

Certamente non potrà essere l'amministratore a promuovere un giudizio cautelare, anche in via di urgenza se ne ricorrono i presupposti, ma sicuramente egli, per mettersi al riparo da qualsivoglia responsabilità di ordine civile, penale ed amministrativa, dovrà fare presente ai condomini che ciascuno di essi può ricorrere direttamente all'autorità giudiziaria secondo il disposto dell'art. 1105, comma 4, c.c. anche chiedendo – se del caso – in via d'urgenza – l'emissione dei provvedimenti utili.

Altra considerazione da fare riguarda la presenza di un provvedimento dell'autorità locale che ordini al singolo condominio, soggetto ad amministrazione e che possa presentare criticità nelle coperture od in altri manufatti con palese violazione delle norme di settore, a provvedere, entro un termine determinato ed in via cautelativa, alla eliminazione delle condizioni di rischio per la salute pubblica ed all'attuazione delle azioni e/o interventi previsti dalle norme in vigore.

In questo caso l'amministratore, che diventa il destinatario del provvedimento amministrativo, deve procedere senza indugio poiché la sua inerzia configura una grave irregolarità, da cui può derivare la sua revoca giudiziaria come stabilito dall'art. 1129, comma 12, c.c.

Per concludere, sussiste la responsabilità penale dell'amministratore, tanto nei confronti dei dipendenti del condominio, quanto dei partecipanti, ogni qual-

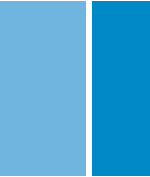
volta in conseguenza del suo comportamento omissivo derivi a tali soggetti un fatto penalmente rilevante. In questo ambito l'amministratore è titolare di un obbligo di garanzia in relazione alla conservazione delle parti comuni dell'edificio e, con riguardo al reato colposo per omissione, la sua responsabilità va considerata e risolta nell'ambito dell'art. 40 c.p., secondo il quale non impedire un evento che si ha l'obbligo giuridico di impedire equivale a cagionarlo (Cass. pen., sez. IV, 13 ottobre 2009, n. 39959). Egli, pertanto, deve attivarsi per rimuovere le situazioni di pericolo per l'incolumità di terzi (Cass. pen., sez. IV, 6 settembre 2012, n. 34147).

### **TETTI E CANNE FUMARIE SONO LE PARTI PIÙ COLPITE DALL'AMIANTO**

In linea teorica la presenza dell'amianto negli edifici potrebbe essere ovunque, poiché secondo la letteratura gran parte delle componenti strutturali e non di un immobile potrebbero contenere, in misura più o meno elevata, particelle, compatte o friabili, di amianto. Non necessariamente la presenza in un edificio di materiali contenenti amianto rappresenta di per sé un pericolo per la salute di abitanti e dipendenti, in quanto i rischi sono collegati allo stato di manutenzione e conservazione delle parti comuni. Possiamo dire, però, che nell'ambito della panoramica degli elementi che potrebbero includere l'amianto (piastrelle per pavimenti, controsoffitti, serbatoi, cassoni per l'acqua, grondaie, ecc.) sicuramente tetti e canne fumarie sono state, in passato, le componenti degli edifici più soggette all'utilizzo di questo materiale. Tanto è vero che, ancora oggi, gran parte delle operazioni di bonifica riguardano proprio queste due strutture per le quali gli accertamenti sono più facili in considerazione della loro visibilità.

In effetti, non sono rari i casi in cui la scoperta della presenza dell'amianto sia del tutto casuale, quando riguardi beni comuni che sono interni alle strutture murarie. È questo, ad esempio, il caso portato all'attenzione del Tribunale di Roma allorché, in corso di lavori di riparazione di un tubo di scarico di un bagno, era stato accertato che nella condotta era presente amianto. L'aver lasciato il vano dove si stavano effettuando i lavori aperto per lungo periodo, senza provvedere ad una immediata riparazione e lasciando il condomino esposto, senza motivo, ai rischi da amianto è stata considerata una negligenza che aveva giustificato, in favore del condomino, il risarcimento del danno da mera esposizione (Trib. Roma 26 luglio 2017, n. 15236).

Tornando alla questione in esame, premesso che la salvaguardia del diritto alla salute non conosce, nel caso specifico, distinzione in relazione ai soggetti che a qualsivoglia titolo occupano l'immobile (proprietario, usufruttuario, comodatario, inquilino, titolare del diritto d'uso o di abitazione), per ottenere nei confronti del condominio il risarcimento da "esposizione da amianto" è necessario non solo dimostrare il titolo stesso dal quale risulta che chi tale risarcimento pretende sia il soggetto che effettivamente ha subito il danno, ma anche che vi sia un nesso di causalità tra il fatto (la presenza di amianto nel tetto o nella canna fumaria) ed il danno stesso (Trib. Roma 29 maggio 2017, n. 10831). Vale la pena di soffermarsi ad esaminare, brevemente, il caso.



---

Era stato accertato dalla ASL che parte del cornicione del tetto, costituito da tegole ed in affaccio sulla porzione di una terrazza ad uso esclusivo, conteneva notevoli quantità di amianto e materiali cancerogeni ad altissimo rischio di inquinamento a causa della naturale erosione per effetto delle condizioni meteorologiche (pioggia, intemperie, dilatazione termica e quant'altro). In conseguenza, l'unità sanitaria aveva decretato che la rimozione delle parti ammalorate doveva avvenire necessariamente entro un periodo di tempo dalla stessa determinato, in quanto tale situazione portava alla dispersione nell'ambiente e nel finitimo terrazzo di particelle di amianto provenienti da dette tegole. La domanda promossa dagli attori era sia di carattere risarcitorio, per danni economici, fisici e psicologici patiti a seguito della mancata possibilità di utilizzare la terrazza posta al piano attico, sia di condanna del condominio alla rimozione della parte ammalorata. Il condominio, da parte sua, aveva eccepito la carenza di legittimazione attiva in capo agli attori in quanto non erano proprietari dell'appartamento inserito nello stabile condominiale, tanto che il Tribunale, accertato l'omesso deposito del titolo di godimento dell'immobile, inquadrava l'azione come azione di risarcimento danno per lesione al godimento di un bene (il terrazzo), non frequentabile per temuto pericolo.

La domanda veniva, pertanto, respinta per carenza di onere della prova ai sensi dell'art. 2697 c.c., sia per l'assenza del titolo, sia per l'indimostrato nesso di causalità tra lo stato di fatto della struttura e l'asserito danno alla salute, non essendo sufficiente per configurare la pericolosità della situazione una generica raccomandazione della ASL volta alla bonifica da amianto della parte comune da questo affetta.

■

\* Consulente legale ANACI