



[Lente d'ingrandimento /1](#)

L'amministratore di condominio e la responsabilità penale per difetto del certificato di prevenzione incendi

di [Avv. Alvisè Cecchinato](#)

Una recente sentenza della Corte di Cassazione (penale sez. III – 10.06.2024, n. 29744) offre l'occasione di ricordare le gravi responsabilità in cui può incorrere l'amministratore di condominio in caso di violazione della normativa antincendio.

La normativa di riferimento è nel D.P.R. n. 151 del 2011: all'art. 2 si prevede che *Le attività sottoposte ai controlli di prevenzione incendi si distinguono nelle categorie A, B e C ... in relazione alla dimensione dell'impresa, al settore di attività, alla esistenza di specifiche regole tecniche, alle esigenze di tutela della pubblica incolumità*; all'art. 4 si prevede che *Per le attività di cui all'Allegato I categoria C ... il Comando rilascia il certificato di prevenzione incendi*.

L'Allegato I contiene un elenco di 80 attività che, a certe condizioni, ricadono in categoria C e soggiacciono alla obbligatorietà del certificato: avendo a mente la generalità dei condomini di civile abitazione, e salvo quindi ipotesi particolari di condominio di edifici, vengono in evidenza soprattutto i casi di *Edifici destinati ad uso civile* oltre una determinata altezza, di *Impianti per la produzione di calore alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso* oltre una determinata potenza, di *Autorimesse pubbliche e private, parcheggi pluripiano e meccanizzati di superficie complessiva coperta* oltre una determinata ampiezza.

La durata del certificato di prevenzione incendi è, di regola, quinquennale (art. 5 D.P.R. n. 151 del 2011).

L'omissione della richiesta del certificato, nei casi in cui è obbligatorio, come del suo rinnovo, è sanzionata penalmente (art. 20 D.Lgs. n. 139 del 2006¹).

Nel condominio di edifici non c'è dubbio che l'obbligo di provvedere all'ottenimento e al rinnovo del certificato prevenzione incendi gravi sull'amministratore.

Recentemente [Cassazione Penale sez. VII, 16.9.2022 n. 39218](#) ad esempio aveva affermato un principio invero quasi ovvio: l'amministratore in carica, subentrato ad altro, non è giustificato dall'omissione del predecessore.

Cassazione penale sez. III, 10.6.2024, n. 29744 conferma la sentenza di merito che aveva ritenuto l'amministratore responsabile dei reati di cui all'art. 20 succitato, condannandolo alla pena di Euro 1.400,00 di ammenda, oltre che al pagamento delle spese processuali.

¹ art. 20: *Sanzioni penali e sospensione dell'attività*

comma 1: *Chiunque, in qualità di titolare di una delle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi, ometta di presentare la segnalazione certificata di inizio attività o la richiesta di rinnovo periodico della conformità antincendio è punito con l'arresto sino ad un anno o con l'ammenda da 258 a 2.582 euro, quando si tratta di attività che comportano la detenzione e l'impiego di prodotti infiammabili, incendiabili o esplosivi, da cui derivano in caso di incendio gravi pericoli per l'incolumità della vita e dei beni, da individuare con il decreto del Presidente della Repubblica previsto dall'articolo 16, comma 2.*

comma 2: *Chiunque, nelle certificazioni e dichiarazioni rese ai fini della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività o della richiesta di rinnovo periodico della conformità antincendio, attesti fatti non rispondenti al vero è punito con la reclusione da tre mesi a tre anni e con la multa da 103 a 516 euro.*

La stessa pena si applica a chi falsifica o altera le certificazioni e dichiarazioni medesime.

comma 3: *Ferme restando le sanzioni penali previste dalle disposizioni vigenti, il prefetto può disporre la sospensione dell'attività nelle ipotesi in cui i soggetti responsabili omettano di presentare la segnalazione certificata di inizio attività o la richiesta di rinnovo periodico della conformità antincendio; richiedere i servizi di vigilanza nei locali di pubblico spettacolo e intrattenimento e nelle strutture caratterizzate da notevole presenza di pubblico per i quali i servizi medesimi sono obbligatori. La sospensione è disposta fino all'adempimento dell'obbligo.*

Osserva che la pronuncia correttamente dà per accertato e stigmatizza che, prima della verifica dei Vigili del Fuoco, l'imputato si era limitato a inoltrare "una richiesta di rinnovo dell'attestazione di conformità degli impianti antincendio" e che a distanza di circa tre anni dal sopralluogo non era stata ancora presentata a S.C.I.A. per l'autorimessa del condominio. L'obbligo di legge, inoltre, avrebbe imposto all'imputato di sollecitare ai condomini, subito dopo la nomina, lo stanziamento delle risorse necessarie per sanare le violazioni alla normativa antincendio, se non già disponibili, e di selezionare le ditte esecutrici idonee ad assicurare una rapida realizzazione degli interventi necessari. E, invece, non è stato neppure dedotto che, prima dell'intervento dei Vigili del Fuoco, l'imputato richiese ai condomini degli stabili amministrati di stanziare i fondi necessari per rendere le autorimesse e gli impianti termici conformi ai requisiti di prevenzione incendi e sicurezza antincendio così da consentirgli di inoltrare la segnalazione certificata di inizio attività di cui all'art. 4 del D.P.R. 1/8/2011. Molteplici elementi, quindi, consentono di inferire che le omissioni accertate trovarono causa quanto meno nella negligenza e imperizia dell'imputato.

Gli Ermellini in questo caso hanno confermato la sentenza del Giudice di merito che aveva condannato un amministratore di condominio per violazione della normativa anti incendio in quanto non aveva provveduto ad adeguare la documentazione necessaria per regolarizzare la struttura di una autorimessa condominiale.

La conclusione non può che essere la seguente: l'amministratore di condominio, una volta nominato, ha il dovere di verificare attentamente se il fabbricato ricade in attività soggette alla normativa anti incendio e, in tal caso, che sia dotato degli impianti adeguati, con certificato valido (di cui segnare con congruo anticipo la scadenza, per procedere al rinnovo); ove riscontri mancanze, deve attivarsi immediatamente (informando i condòmini e convocandoli in assemblea per far stanziare le risorse necessarie).