

# Pericolo crollo condominio: chi è responsabile?



***Chi è responsabile in caso di cadute di materiale dal palazzo condominiale: l'amministratore o i singoli condomini?***

Se dovesse crollare un cornicione dello stabile in cui vivi, un solaio o il sottotetto, o se dal sottobalcone di uno degli appartamenti dovessero cadere dei calcinacci in testa a un passante chi ne risponderebbe? Oltre al problema economico che deriverebbe dal risarcimento danni (che, di certo, non si risolverebbe in piccole somme) si aggiunge anche quello penale: il reato di lesioni colpose scatta, infatti, anche in presenza di un immobile non messo in sicurezza. Il tuo dubbio è se eventuali contestazioni possano essere mosse solo nei confronti dell'amministratore o anche dei vari proprietari che, come te, hanno già segnalato il problema in assemblea. Insomma, in caso di **pericolo di crollo in condominio, chi è responsabile?**

La questione, che coinvolge quasi tutti gli edifici dei centri storici non soggetti a ristrutturazione, è stata affrontata dalla Cassazione con una recente sentenza **[1]**.

Leggi anche [Se crolla un palazzo di chi è la responsabilità?](#)

# Crollo condominio: responsabilità dell'amministratore

**Facciata del palazzo** che si sgretola: una situazione tutt'altro che rara. Chiunque transita per le vie delle nostre città, dirigendo lo sguardo verso l'alto, assiste frequentemente allo spettacolo - sempre poco decoroso - delle interminabili file di balconi sbocconcellati dalle intemperie, spesso ingabbiati in antiestetiche, ma necessarie, reti di contenimento. Cornicioni semisbriciolati, facciate prive di consistenti pezzi di intonaco, e così via.

Quei balconi, quei cornicioni sono una costante fonte di pericolo: si sgretolano e i calcinacci precipitano a volte da altezze considerevoli, con conseguenze potenzialmente assai dannose per cose e persone. Chi ne risponde penalmente se un pezzo di cemento o di calcestruzzo finisce in testa a un passante o sul tettuccio di un'auto parcheggiata nel **cortile condominiale**?

La legge impone all'amministratore di tutelare le **parti comuni dell'edificio**: il che significa non soltanto provvedere alla pulizia o alla manutenzione, ma sottoporle a periodiche verifiche onde prevenire il rischio di crolli e danneggiamenti.

Non poche volte, la Cassazione ha ritenuto penalmente responsabile l'amministratore per non aver messo in sicurezza le parti dell'edificio che minacciano di cadere.

Per legge, l'amministratore di condominio assume una posizione di garanzia derivante dalle norme del Codice civile che gli attribuiscono la competenza ad eseguire tutti i necessari atti di gestione e **manutenzione delle parti comuni di un edificio**. Ne discende che egli va ritenuto responsabile per l'eventuale danno derivante dalla **difettosa manutenzione dell'immobile**. Ne consegue un'incriminazione penale per le lesioni subite da un soggetto colpito da pezzi di intonaco caduti da un palazzo [2].

L'amministratore è garante dell'incolumità sia dei condomini che dei terzi passanti. L'**inerzia dell'amministratore** è penalmente sanzionabile e genera responsabilità secondo il principio penale per cui «non impedire un evento che si

ha l'obbligo giuridico di impedire equivale a cagionarlo».

La giurisprudenza di legittimità, regolarmente richiamata nel corpo della motivazione, ha costantemente affermato questo principio anche in relazione al reato di **omissione di lavori in edifici che minacciano rovina**.

In questo caso, il **ruolo dell'amministratore di condominio** impone l'esecuzione di tutti i lavori necessari per la messa in sicurezza dello stabile. Se, invece, il condominio non ha un amministratore, l'obbligo grava sui singoli proprietari.

L'amministratore è responsabile anche quando l'assemblea non riesce a riunirsi per prendere una decisione. La legge, infatti, gli dà il potere-dovere di attivarsi nel compiere atti di **amministrazione straordinaria**, anche senza autorizzazione dei condomini, tutte le volte in cui c'è un **pericolo urgente**. Leggi la nostra guida sui [Lavori urgenti in condominio](#).

Insomma, l'amministratore non solo deve informarsi sulle condizioni dello stabile da lui gestito e sottoporlo a periodico controllo (ragion per cui sono responsabili tutti quegli amministratori-fantasma che non si vedono mai per le scale del palazzo), ma deve anche attivarsi per non cadere nella violazione dell'obbligo di impedire eventi sinistrosi. Attivarsi in che modo? Transennature, delimitazione delle zone ove esiste il pericolo di crollo, spicconature delle parti pericolanti, contenimento degli intonaci precari. Insomma, sono lo scrupolo e l'attenzione per l'incolumità che devono animare gli interventi manutentivi, anche i più urgenti e indifferibili.

## **Crollo condominio: responsabili i proprietari**

Se è vero che la giurisprudenza ha stabilito la **responsabilità dell'amministratore** per il crollo di parti dell'edificio condominiale, anche i condòmini talvolta ci vanno di mezzo tanto da essere ritenuti corresponsabili. Insomma, l'**inerzia del condominio** inguaia i singoli condomini, che saranno ritenuti responsabili del **reato di lesioni colpose** tutte le volte in cui il condominio non si sarà attivato per eliminare la situazione di pericolo.

La Cassazione ha affermato – come già in passato **[3]** – la **responsabilità dei**

**proprietari** in ordine al mantenimento in sicurezza di tutte le parti, private e comuni, dell'edificio, secondo il principio di responsabilità derivante dalla **comproprietà**.

La sentenza ha accertato che le criticità della **manutenzione dell'edificio** emerse a seguito di verifiche tecniche, anche a seguito delle segnalazioni e delle lamentele dei vicini, erano note ai proprietari, i quali, pertanto, ben potevano prefigurarsi i danni e i pericoli che sarebbero scaturiti in caso di mancato intervento.

I condomini devono obbligare il condominio ad intervenire ed attivarsi per **eliminare il pericolo**; non bastano **lettere di diffida** al condominio. Devono anche **fare causa al condominio** stesso chiedendo al tribunale di sostituirsi all'amministratore inerte per rimuovere la situazione di pericolo. Ricorda, infatti, la Cassazione che «nel caso di mancata formazione della volontà assembleare che consenta all'amministratore di adoperarsi, sussiste a carico del singolo condomino l'obbligo giuridico di **rimuovere la situazione pericolosa**, indipendentemente dall'attribuibilità al medesimo dell'origine della stessa».

In caso di «paralisi deliberativa dell'ente condominiale l'ordinamento prevede specifici strumenti, anche di volontaria giurisdizione, atti a superare gli eventuali ostacoli frapposti alla formazione assembleare finalizzata all'esecuzione dei lavori necessari a rimuovere la situazione di pericolo».

Solo l'effettiva **rimozione del pericolo** consente l'assoluzione.