



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Responsabilità caduta materiale dai balconi in condominio

Autore: Redazione | 20/12/2020



Lavori straordinari, caduta calcinacci: la colpa è del condominio, dell'amministratore o del condomino proprietario?

La proprietà degli elementi strutturali del balcone è dei singoli condomini. Solo questi ultimi, quindi, possono decidere in merito al rifacimento degli stessi e

all'avvio dei lavori di ristrutturazione. Il condominio ha voce in capitolo solo per quanto riguarda gli elementi ornamentali (frontalini, ringhiere, fioriere in cemento, ecc.).

Stando così le cose, è facile e ricorrente imbattersi in situazioni di degrado e disinteresse, con conseguente (grave) pericolo per la sicurezza dei terzi che si trovino a passare di sotto. Si pone allora il problema di definire i contorni della **responsabilità** per la **caduta di materiale dai balconi in condominio**. Responsabilità che, oltreché penale, è anche risarcitoria potendo comportare, nei casi più gravi, anche il rischio di vedersi pignorare l'appartamento.

Il punto, però, è che non è sempre facile capire chi tra il condominio e il singolo condomino sia responsabile dei danni provocati a terzi.

Si pensi, ad esempio, al possibile **distacco di calcinacci dal balcone aggettante** (quello cioè sporgente dal profilo della facciata) che si affaccia sulla strada principale, con conseguenti lesioni ai passanti o danneggiamento delle auto in sosta.

Cerchiamo allora di fare il punto della situazione e di vedere chi ha la **responsabilità per la caduta di materiale dai balconi in condominio**.

Caduta calcinacci e balconi: responsabile il condomino o il condominio?

Volendo tracciare una regola generale, possiamo dire che la responsabilità grava sul **proprietario del balcone**. Lo dice l'[articolo 2051 del Codice civile](#) che stabilisce una «responsabilità oggettiva», che prescinde cioè da dolo o colpa.

Pertanto, se si distacca un elemento ornamentale della facciata, la responsabilità è del condominio. Se invece **crolla il balcone**, la responsabilità è del condomino titolare dell'appartamento a cui detto balcone inerisce.

In casi simili, la persona che ha subito il danno può rivalersi contro il condominio o il condomino e ottenere un risarcimento.

L'unico modo per evitare di essere condannati è dimostrare che il distacco di materiale è stato dovuto a **caso fortuito** come ad esempio un terremoto o un

fulmine che colpisce il balcone provocandone il crollo. Attenzione però: il caso fortuito esonera dalla responsabilità solo quando l'evento è imprevedibile e inevitabile. Un edificio diroccato da diverso tempo a causa di un terremoto deve essere messo in sicurezza. La colpa del proprietario non sussiste solo quando non vi sia stato il tempo per effettuare le relative **recinzioni** dello spazio sottostante in modo da mettere in avviso i passanti e gli automobilisti.

Responsabilità amministratore di condominio per caduta calcinacci

Se la parte del balcone che è caduta sulla strada è di proprietà del condominio, è possibile ravvisare una **responsabilità dell'amministratore** qualora risulti una sua negligenza nel non essersi attivato subito per evitare rischi all'incolumità pubblica. Questi infatti ha l'obbligo di effettuare tutti gli **interventi urgenti e straordinari**, anche senza la previa autorizzazione dell'assemblea, tutte le volte in cui non ci sia il tempo per effettuare le relative convocazioni e decidere. A stabilirlo è l'[articolo 1135 del Codice civile](#).

Quindi, in caso di **pericolo di crollo**, l'amministratore deve avviare immediatamente i lavori straordinari. Ma se non vi sono disponibilità economiche nella cassa del condominio, l'amministratore non può essere tenuto ad anticipare la relativa spesa. Dovrà tuttavia provvedere a **transennare il tratto di strada** in modo da evitare eventuali danneggiamenti. Nello stesso tempo, dovrà comunicare il problema, al più presto, all'assemblea.

Se l'amministratore viola tali doveri, in caso di lesioni a terzi, potrà risponderne anche penalmente per lesioni, omicidio colposo e altro. L'amministratore, infatti, come recita l'articolo 1130 del Codice civile, è tenuto a «compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio», a maggior ragione se gli interventi rivestono carattere urgente, come nel caso di un **cornicione pericolante**. Per casi simili, dove anche una minima perdita di tempo può risultare decisiva, l'articolo 1135 del Codice civile consente al professionista di procedere direttamente con i **lavori di manutenzione straordinaria** senza l'autorizzazione dell'assemblea, che dovrà essere messa al corrente della decisione alla prima seduta utile.

Responsabilità condomino per cadute di materiale dai balconi

Diverso è il discorso se il danno è causato da una leggerezza del condomino. Si pensi a chi posiziona sul davanzale dei vasi di fiori che possono cadere. In tal caso, non si potrà invocare un esonero della **responsabilità** solo perché la caduta è stata provocata dal vento o da un temporale di forza superiore alla media: si tratta infatti di eventi che, seppur rari, restano comunque prevedibili e obbligano i condomini a dotarsi delle opportune cautele se vogliono accettare il rischio. In caso contrario, scatteranno le **responsabilità civili** (danno cagionato da cose in custodia) e penali (getto pericoloso di cose), lesioni e altro.

Se il **regolamento condominiale** vieta di posizionare vasi sui davanzali delle finestre, a rischiare è anche l'amministratore, che avrebbe dovuto vigilare sul comportamento dei condòmini e sull'osservanza del regolamento.