Piazza L. Spallanzani, 3C - 42019 Scandiano (RE)
Cell. 3389532782 Tel. 0522390512 Fax 05221840907
www.gecosei.it info@gecosei.it info@pec.gecosei.it
C.F. NPLGPP77R42A509I Partita IVA 02652830353

Balcone aggettante e responsabilità penale del condomino.

La Cassazione affronta il problema della caduta di frammenti di intonaco o muratura che si sono distaccati dal cielino e della conseguente responsabilità penale del singolo condomino.

Giuseppe Bordolli Responsabile scientifico Condominioweb 26/08/2022

I balconi aggettanti, i quali sporgono dalla facciata dell'edificio, costituiscono solo **un prolungamento dell'appartamento dal quale protendono** ma non svolgono alcuna funzione di sostegno né di necessaria copertura dell'edificio; di conseguenza non possono considerarsi a servizio dei piani sovrapposti e, quindi, di proprietà comune dei proprietari di tali piani e ad essi non può applicarsi il disposto dell'articolo 1125 c.c.

Alla luce di quanto sopra si può affermare che le opere di manutenzione dei balconi aggettanti **competono esclusivamente al proprietario dell'appartamento dal quale protendono**.

Così nel caso in cui il cattivo stato di manutenzione degli elementi di finitura dell'estradosso delle **solette del balcone** (da individuarsi nelle mattonelle della pavimentazione) comportino problemi di infiltrazioni all'appartamento sottostante, è onere del proprietario del balcone ripristinare lo stato di salubrità e sanare il danno.

Soltanto i rivestimenti e gli elementi della parte frontale e di quella inferiore (cielino o sottobalcone) si debbono considerare beni comuni a tutti, ma solo quando si inseriscono, nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole.

Se il sottobalcone del balcone aggettante non è decorativo la manutenzione spetta al singolo condomino che fruisce di tale manufatto. Quest'ultimo perciò è anche responsabile dei danni cagionati dalla caduta di frammenti di intonaco o muratura, che si siano staccati dal cielino.

Questo fenomeno, se trascurato, **può portare il singolo condomino ad essere condannato per il reato di cui all'art. 677 c.p., comma 3 (Omissione di lavori in edifici o costruzioni che minacciano rovina)**.

Tale figura di reato, attualmente costruita nei primi due commi come illecito amministrativo a seguito di depenalizzazione D. Lgs. 30 dicembre 1999, n. 507 ex art. 52, **mantiene nel comma 3 rilevanza penale** nel caso in cui dalla situazione di rovina dell'immobile derivi pericolo per la persona (deve trattarsi di un pericolo concreto).

A tale proposito merita di essere segnala la sentenza della Cassazione n. 31592 del 24 agosto 2022.

Balcone aggettante e responsabilità penale del condomino: la vicenda

La vicenda prendeva l'avvio quando il Tribunale in composizione monocratica, condannava alcuni condomini **alla pena di euro 400,00 di ammenda** in ordine **al reato di cui all'art. 677 c.p., comma 3**. Il Tribunale riteneva evidente la responsabilità degli imputati per avere omesso di provvedere ai lavori necessari al ripristino dei balconi negli appartamenti di loro rispettiva proprietà al fine di rimuovere il pericolo alle persone.

In ogni caso evidenziavano che i proprietari di immobili rivestono **una posizione di garanzia non delegabile totalmente ad altre figure, quali l'amministratore di un condominio**, con cui

necessariamente condividono l'obbligo di agire anche su cose non di loro esclusiva proprietà, pur in via sussidiaria e in caso di inerzia di quest'ultimo.

I condomini ricorrevano in cassazione facendo presente che si erano sempre preoccupati di segnalare la situazione della **facciata condominiale** all'amministratore e avevano sempre partecipato alle assemblee nelle quali però non si era mai raggiunto il numero legale; di conseguenza non ritenevano di avere una colpa specifica, sottolineando come la responsabilità dovesse ricadere su tutti i condomini o comunque su quelli con abitazioni servite dalla loro scala, essendosi l'intonaco distaccato da una parte condominiale della facciata.

La decisione

La Cassazione ha pienamente condiviso il ragionamento del Tribunale. Secondo i giudici supremi, in tema di omissione di lavori in costruzioni che minacciano rovina negli edifici condominiali, nel caso di mancata formazione della volontà assembleare e di omesso stanziamento di fondi necessari per porre rimedio al degrado che dà luogo al pericolo, **non può ipotizzarsi la responsabilità per il reato di cui all'art. 677 c.p. a carico dell'amministratore del condominio per non aver attuato interventi (su parti private dei balconi aggettanti) che non sono in suo materiale potere**, ricadendo in tale situazione su ogni singolo proprietario (del balcone aggettante) l'obbligo giuridico di rimuovere la situazione pericolosa.

Come ha notato la Cassazione gli imputati sono rimasti inerti anche **se erano consapevoli da tempo** della necessità di eseguire lavori di manutenzione e della sussistente minaccia di rovina di cui soffrivano parti dei propri balconi.

Inevitabile, quindi, affermare la penale responsabilità degli imputati con riferimento al reato in questione, per non essersi gli stessi attivati al fine di evitare l'evento.

Del resto, ai fini dell'integrazione del reato in parola, **è sufficiente la colpa e non è, quindi, necessario che la condotta omissiva sia motivata da una specifica volontà di sottrarsi ai dovuti adempimenti**, essendo al contrario sufficiente a tanto anche **un atteggiamento negativo dovuto a colpa.**

Fonte: https://www.condominioweb.com/balcone-aggettante-e-responsabilita-penale-del-condomino.19647

GECOSEI di Giuseppina Napolitano