

Crollo di un palazzo in condominio, di chi sono le responsabilità?

Quali sono le implicazioni legali? I proprietari possono ottenere un risarcimento per la perdita dell'abitazione?

di NPC - Avvocati e Consulenti

Crollo di un palazzo in condominio - Foto: Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco

11.03.2025 - Il **crollo di un palazzo in condominio** solleva interrogativi cruciali: **chi è responsabile dei danni**? Quando si può ottenere un risarcimento? E quali sono le implicazioni legali? Comprendere i profili di **responsabilità civile e penale** è essenziale per chi vive in un edificio soggetto a manutenzione o ristrutturazione.

Questo approfondimento chiarisce i principali aspetti normativi e le possibili conseguenze per **costruttori, condomini e amministratori**, soprattutto alla luce del recente crollo di un palazzo avvenuto a Bari.

È importante sottolineare che, nei primi 10 anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o rifacimento dello stabile, la responsabilità ricadrà sulla ditta esecutrice dei lavori nonché sui professionisti responsabili (ove accertata), fermo restando che la denuncia della scoperta del vizio deve avvenire entro e non oltre un anno dalla scoperta dello stesso.

La responsabilità può essere sia di natura civilistica, comportando così un eventuale **risarcimento dei danni** che di natura penalistica, dovendo altresì rispondere di danni a cose o persone: condotte queste punite da svariate norme tra cui, ad esempio, lesioni personali.

Qualora i dieci anni dalla costruzione siano trascorsi, la responsabilità, invece, ricadrà sui singoli condomini per danni procurati alle o dalle abitazioni o, in alternativa per le parti comuni dell'edificio, sul Condominio.

I proprietari possono ottenere un risarcimento?

L'articolo 2053 del Codice Civile, in tema di responsabilità recita che *"Il proprietario di un edificio o di altra costruzione è responsabile dei danni cagionati dalla loro rovina, salvo che provi che questa non è dovuta a difetto di manutenzione o a vizio di costruzione"*.

Pertanto, è pacifico che nel caso in cui il proprietario dell'immobile non riesca a dimostrare la **responsabilità del costruttore** o, in alternativa, del manutentore - solo ove l'azione non sia prescritta - ha sempre la possibilità di rivalersi nei loro confronti. Di norma, si ritiene che il proprietario abbia in capo a sé la responsabilità del bene a causa del godimento dello stesso e che, per l'effetto, ne sia responsabile.

Ma, in alcuni casi (come, ad esempio, in quello di perdita dell'appartamento per cause non allo stesso assoggettabili), avrà la possibilità, e sempre si rammenta, sulla base di prove concrete, di richiedere un equo **risarcimento del danno**, così come ritenuto di giustizia per la perdita subita, nei confronti dei soggetti ritenuti responsabili per il verificarsi del danno.

Chi è tenuto al pagamento del risarcimento danni

Come già specificato, qualora venga riscontrato un vizio causato dalla costruzione o da lavori di ristrutturazione, il Condominio (o il singolo condomino) ha il dovere di denunciare lo stesso entro un anno dalla scoperta.

Solo dopo aver svolto tale onere avrà la possibilità di richiedere un **risarcimento danni** arrecati al costruttore - e sempre nei dieci anni successivi alla costruzione -.

In difetto di denuncia operata nei tempi stabiliti dalla Legge, non avrà tale facoltà.

Trascorsi dieci anni dalla costruzione o dalle opere effettuate, non sarà più imputabile al costruttore alcuna responsabilità e la stessa, invece, ricadrà sui singoli condomini per le parti private o sul Condominio per le parti comuni.

Trattasi di responsabilità oggettiva derivante dall'essere proprietario, prescindendo dalle cause che hanno determinato il danno. Pertanto, il proprietario, anche senza colpa del cedimento è da reputarsi responsabile.

Ulteriori danni causati da ritardi dell'impresa

Nel caso in cui l'impresa ritardi nell'esecuzione opere come da contratto d'appalto o ponga in essere condotte lesive nei riguardi del committente quest'ultimo avrà la possibilità di procedere alla risoluzione del contratto d'appalto stesso, facendo però fronte al pagamento dei lavori già eseguiti.

Resta inteso, comunque, che l'impresa è da ritenersi responsabile nel caso in cui venga provato il nesso causale tra la mala esecuzione lavori - intesa nella più ampia gamma di possibilità - ed il **danno causato**.

Motivo questo per il quale, così come previsto dall'articolo 1669 del Codice Civile, l'impresa edile è da ritenersi responsabile per i gravi difetti che comportano l'immobile e/o lo stabile sia inutilizzabile che pericoloso e pericolante.

Responsabilità per i danni causati a terzi

Sulla base di quanto sopra esposto è pacifico che ogni singolo caso vada valutato singolarmente. Infatti, per ciò che attiene danni causati a cose o persone in caso di crollo dell'edificio o simili, dovrà necessariamente essere un Giudice di Merito a stabilire ogni tipo di responsabilità che, come si è visto, può ricadere sia sull'impresa che sul committente.

Infinite sono le possibilità del verificarsi di un danno di tale entità e, per l'effetto, ad ognuno le sue ragioni. Provate.

In conclusione, è opportuno specificare che i **danni causati dal crollo di un edificio** o da una parte di esso può essere imputato sia alla ditta appaltatrice che al committente e che lo stesso può rilevare sia sotto il prospetto civilistico che penalistico.

Ma è altrettanto opportuno specificare che, al fine di arrivare ad una corretta valutazione della causa-effetto, dovranno essere espletate in corso di mediazione o di giudizio le opportune verifiche.

Tale principio è valevole anche nel caso di **denuncia penale per danneggiamento**, lesione o morte: in tal caso, chiaramente, sarà la Procura competente a dover indagare su quanto accaduto.

Articolo tratto da *Edilportale*