

# Crollo di un balcone e responsabilità

Il Tribunale di Palermo, con la sent. n. 1865/2018, ha stabilito un principio innovativo nel nostro ordinamento, precisando che i danni cagionati dal crollo intero di un balcone sono riconducibili solo al proprietario dell'appartamento a cui è posto a servizio e non al condominio a cui esso fa esteticamente capo. Premesso ciò, è importante soffermarsi sul ragionamento espresso dal giudice tanto da evidenziare gli aspetti e le problematiche sottese alla questione in esame.

---

La natura  
giuridica e tecnica  
delle mensole

Profili di responsabilità  
e criteri di ripartizione  
delle spese

*Contributi a cura di  
Maurizio Tarantino  
e Angelo Pesce*

---

## RESPONSABILITÀ DEL CONDOMINIO

# Crollo di un balcone, profili di responsabilità e criteri di ripartizione spese

Il Tribunale di Palermo, con sent. n. 1865 pubblicata il 17 aprile 2018, ha stabilito un principio innovativo nel nostro ordinamento, precisando che i danni cagionati dal crollo intero di un balcone sono riconducibili solo al proprietario dell'appartamento a cui è posto a servizio e non al condominio a cui esso fa esteticamente capo. Premesso ciò, è importante soffermarsi sul ragionamento espresso dal giudice tanto da evidenziare gli aspetti e le problematiche sottese alla questione in esame.

---

**Maurizio Tarantino**

Avvocato

**Angelo Pesce**

Consulente tecnico

### La fattispecie

Nella notte tra il giorno 25 e 26 marzo 2014, a seguito del crollo di un balcone posto a servizio dell'immobile, veniva danneggiata un'automobile. Per tali motivi, con ricorso *ex art. 702-bis* cod. proc. civ., il proprietario dell'auto aveva introdotto un giudizio finalizzato alla richiesta dei danni patrimoniali occorsi alla propria autovettura, nei confronti del proprietario del balcone, ai sensi degli artt. 2053, 2051 e 2043 cod. civ. Tuttavia, a parere del resistente, la responsabilità dell'evento dannoso era da attribuire al condominio in quanto **il crollo del balcone era stato cagionato dal distacco delle mensole che lo sorreggevano, cioè da beni aventi natura con-**

**dominiale.** Oltre a contestare l'assunto del ricorrente, il proprietario del balcone aveva chiesto di essere garantito e tenuto indenne dalla Compagnia di assicurazione del condominio dalle *eventuali* somme che sarebbe stato condannato a pagare.

### Gli aspetti critici della vicenda

Dall'analisi effettuata dal tecnico del comune di Palermo era emerso che il crollo del balcone era stato determinato dal **collasso contemporaneo delle quattro mensole in tufo che sorreggevano detto balcone.** Pertanto, secondo la difesa del condomino proprietario esclusivo del balcone, le **mensole o modiglioni** del balcone in questione, data la loro funzione decorativa dell'intero edificio, costituivano parti integranti della facciata; quindi, dovevano considerarsi parti comuni dell'edificio, con la conseguenza che il condominio doveva essere ritenuto responsabile della loro conservazione e manutenzione. Secondo tale ragionamento, dunque, il condominio era

tenuto a rispondere dei danni risentiti da terzi a causa del crollo.

### La natura giuridica delle mensole

Prima di esaminare il merito della questione, il giudice di Palermo si è soffermato sugli orientamenti giurisprudenziali dei **balconi aggettanti e degli elementi decorativi**. A tal proposito il giudice ha evidenziato che «in tema di condominio negli edifici e con riferimento ai rapporti tra la generalità dei condomini, i balconi aggettanti, costituendo un "prolungamento" della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa; soltanto i rivestimenti e gli elementi decorativi ivi della parte frontale e di quella inferiore si debbono considerare beni comuni a tutti, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole» (Cfr. Cass. civ., sent. 2 febbraio 2016, n. 1990 e sent. 16 febbraio 2012, n. 2241).

Nel caso di specie, a parere del giudice, sulla scorta della documentazione fotografica prodotta in giudizio, era emerso che, seppur la soletta del balcone non aveva alcuna funzione decorativa di particolare pregio, le mensole che sorreggevano le solette di tutti i balconi dell'edificio, invece, essendo state costruite con caratteristiche uniformi, avevano una funzione ben precisa nell'estetica e nel decoro del fabbricato; infatti, tali mensole, unitamente agli altri fregi presenti sopra le porte dei balconi, **costituivano elementi ornamentali** essenziali della facciata e rispondevano ad una funzione estetica concepita appositamente per rendere più alto il pregio architettonico dell'intero condominio. Ciò detto, il giudice ha ribadito che tali mensole costituiscono parti comuni e pertanto la

spesa per la loro riparazione o ricostruzione ricadrebbe su tutti i condomini, proporzionalmente al valore della proprietà di ciascuno, secondo il criterio generale dettato dall'art. 1123, comma 1, cod. civ.

### I cosiddetti fatti concludenti e la deroga del criterio legale

Il criterio in oggetto (art. 1123, comma 1, cod. civ.), ha carattere dispositivo, ciò vuol dire che esso trova applicazione laddove le parti non abbiano diversamente stabilito. Invero, i partecipanti al condominio hanno l'opportunità di decidere in piena autonomia i criteri di ripartizione delle spese più equi nella loro situazione. Difatti il criterio legale di ripartizione delle spese **può essere derogato** con il consenso di tutti i partecipanti al condominio (regolamento contrattuale o delibera assembleare), così come da un accordo raggiunto da tutti anche al di fuori dell'assemblea e che non necessita di una formula sacramentale come quella scritta ma che può avvenire anche **tacitamente**. Proprio in tema di deroga tacita al criterio legale, la giurisprudenza di merito ha precisato che la deroga non è assoggettata ad oneri di forma e **può risultare anche da comportamenti univocamente concludenti** protrattisi nel tempo, dai quali sia possibile ricavare l'accettazione di differenti criteri di riparto delle spese da parte di tutti i condomini (Trib. Bari, sent. 10 giugno 2008, n. 1470).

Quindi, in tema di condominio, **la disciplina della ripartizione delle spese condominiali può essere oggetto di una convenzione modificatrice che può perfezionarsi anche per *factaconcludentia***<sup>1</sup>. (Trib. Milano, sent. 5 settembre 2014, n. 10802).

---

1. Locuzione latina della *factaconcludentia* (letteralmente comportamenti concludenti), intesi come quelle condotte tacite dalle quali è possibile desumere l'accettazione di una determinata situazione di fatto che riverbera i propri effetti anche sul piano giuridico.

## Il ragionamento del giudice del tribunale di Palermo

Dall'espletata istruttoria di causa era emerso che l'amministratore del condominio aveva dichiarato che non esisteva alcun regolamento condominiale e, agli atti, non era stata prodotta alcuna delibera assembleare da cui risultava una deroga alla ripartizione delle spese relative alle parti comuni. Però, in merito ai **balconi**, l'amministratore aveva affermato che questi erano di pertinenza degli immobili dell'edificio condominiale e che **per consuetudine, erano stati sempre oggetto di riparazione e di manutenzione da parte di ogni proprietario esclusivo**. Difatti anche dopo il crollo del balcone in esame, tutti gli altri balconi erano stati manutenzionati con le spese effettuate da ciascun singolo proprietario (circostanza provata anche da una missiva del convenuto che afferma di aver provveduto nel 1993 alla riparazione e manutenzione dei balconi del proprio appartamento).

Premesso quanto innanzi esposto, applicando i citati principi giurisprudenziali alla vicenda in esame, il giudice ha precisato che in questa fattispecie, la deroga in ordine alla ripartizione delle spese relative alle parti comuni (che può sempre essere a sua volta derogata) non comporta il mutamento nella qualificazione giuridica del bene che conserva la sua natura di parte comune ma **il condomino, nel periodo in cui ha l'onere di provvedere alla sua conservazione e manutenzione, si assume la responsabilità dei danni derivanti a terzi dal bene**. Di conseguenza, secondo il tribunale di Palermo, **i danni cagionati dal crollo intero di un balcone sono riconducibili solo al proprietario dell'appartamento a cui è posto a servizio e non al condominio**.

## I profili risarcitori

In punto di diritto, va osservato, innanzitutto, che la norma applicabile nel caso di specie è quella dell'art. 2053 cod. civ. che prevede una vera e propria responsabilità oggettiva a carico del proprietario di un edificio o di un'altra costruzione per i danni cagionati dalla loro rovina, salvo che provi che questa non è dovuta a difetto di manutenzione o di costruzione. Secondo la giurisprudenza di legittimità, per rovina deve intendersi ogni disgregazione, sia pure limitata, degli elementi strutturali della costruzione ovvero degli elementi accessori in essa stabilmente incorporati, cioè di tutte quelle parti dell'immobile che sono stabilmente incastonate nello stesso e, quindi, fanno parte della sua struttura costituendone parte integrante, tra i quali si ritiene debbano rientrare anche i balconi (Cass. civ., Sez. III, sent. 6 maggio 2008, n. 11053).

Tale responsabilità prescinde dalla sussistenza della colpa e può essere esclusa soltanto ove questi fornisca la prova che i danni causati dalla rovina dell'edificio non siano riconducibili a difetto di manutenzione o a vizio di costruzione bensì a un fatto dotato di efficacia causale autonoma rilevante come il caso fortuito, comprensivo del fatto del terzo o dello stesso danneggiato. Cioè a dire, **il proprietario deve dimostrare l'assenza di vizi e difetti di costruzione o che la manutenzione era stata effettuata a regola d'arte** o il verificarsi di un evento imprevedibile ed inevitabile dotato di una sua propria ed esclusiva autonomia causale, come ad esempio un fenomeno che, scatenando in modo improvviso ed impetuoso le forze distruttive della natura, assunta proporzioni così immani e sconvolgenti da travolgere ogni baluardo posto a salvaguardia di uomini e cose (in tal senso Cass. civ., sent. 21 gennaio 2010, n. 1002; sent. 30 gennaio 2009, n. 2481; sent.

29 marzo 2007, n. 7755 e sent. 14 ottobre 2005, n. 19974).

### La condanna

Orbene, in tale vicenda, l'attore ha dimostrato che il danno riportato dalla propria auto è stato diretta conseguenza della disgregazione di un elemento strutturale stabilmente incorporato nell'immobile stesso, cioè è derivato dal crollo del balcone del terzo. Pertanto **il giudice ha addebitato la responsabilità dell'accaduto al proprietario del balcone, tenuto conto che lo stesso non aveva provato l'intervento di alcun fattore esterno, imprevedibile e straordinario tale da interrompere il nesso causale tra il crollo del balcone e l'evento lesivo** e, pertanto, idoneo ad escludere la responsabilità ex art. 2053 cod. civ.

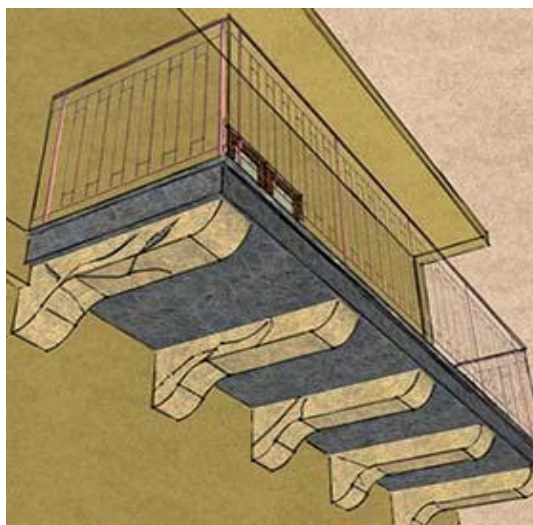
Per i summenzionati motivi, il Tribunale ha ritenuto integralmente fondata la domanda risarcitoria attrice spiegata nei confronti del convenuto; per l'effetto, quest'ultimo è stato condannato al risarcimento dei danni riportati dall'auto dell'attore pari a circa € 13 mila. Quanto alla richiesta di copertura assicurativa, la Compagnia ha negato tale tutela perché la garanzia prevista nel contratto di assicurazione era prestata in favore del condominio e non si estendeva ai singoli condomini né come proprietari esclusivi degli appartamenti né come condomini.

### Le mensole (o modiglioni) dal punto di vista tecnico

Nella sentenza in oggetto si evidenzia il caso del crollo totale di un balcone per il collasso contemporaneo delle quattro mensole in tufo che lo sorreggevano e si discute della loro funzione decorativa dell'intero immobile, pertanto parti integranti della facciata (tali da considerarsi parti comuni dell'edificio con la conseguenza diretta che la spesa per la loro riparazione o ricostruzione ricade su tutti i condomini).

Detto questo, cerchiamo di analizzare dal punto di vista tecnico, il ruolo di questo elemento architettonico. I balconi aggettanti rappresentano uno degli elementi architettonici più diffusi nell'edilizia abitativa e in base al tipo di aggetto, alla dimensione del balcone, alla tipologia costruttiva e all'epoca in cui l'immobile è stato realizzato, variano gli elementi strutturali di sostegno a sbalzo, allocati sotto il piano balcone, sia per tipologia che per materiali.

Nelle costruzioni realizzate sino a circa un secolo fa, con un sistema costruttivo oramai in disuso per via delle nuove tecniche costruttive che garantiscono maggiore affidabilità e sicurezza, i balconi venivano realizzati con una lastra di pietra di adeguato spessore, poggiante su due o più mensole (dette anche modiglioni), sempre in pietra, incastrate nelle murature perimetrali portanti (*figura 1*), non essendo possibile prolungare all'esterno la struttura degli orizzontamenti costituiti prevalentemente da volte di varia tipologia (attualmente il prolungamento è realizzabile per la presenza di solai piani in calcestruzzo armato).



**Figura 1** - Esempio di balcone sorretto da mensole (o modiglioni), tratta da lavorincasa.it

Questi manufatti architettonici avevano dunque, in passato, una funzione esclusivamente portante, mentre in tempi più recenti, con l'evoluzione delle tecniche costruttive e dei materiali, il loro impiego si è convertito in una mera funzione decorativa, priva di ogni valore strutturale. Tornando alla tipologia monolitica, con lastra in pietra poggiate su mensole in muratura o in pietra, capita sovente rilevare che queste ultime, col trascorrere del tempo, si deteriorino per via delle aggressioni chimiche e atmosferiche al punto tale da compromettere la stabilità dell'intero balcone e, in casi piuttosto rari, causarne il cedimento improvviso (vedasi il caso in oggetto).

È opportuno, dunque, intervenire su questi elementi sin dalla prima comparsa di segnali di deterioramento al fine di salvaguardare l'intera opera in aggetto, consolidarla e, ove possibile, mantenere l'aspetto originario dal punto di vista estetico.

Nel caso di interventi su edifici ricadenti nei centri storici, è necessario rimuovere le parti in imminente pericolo di crollo per eseguire poi un intervento di recupero o di completa sostituzione delle mensole: si dovrà optare dunque se procedere al consolidamento di quelle esistenti (nel rispetto della concezione strutturale del manufatto) o se sostituirle con nuovi elementi simili a quelli esistenti o del tutto differenti. La scelta dovrà necessariamente tenere conto di due fattori: l'aspetto conservativo del manufatto (conservare quelle esistenti o rifarle *ex-novo*) da un lato, l'aspetto legato all'adeguamento sismico e alla sicurezza della nuova struttura che, gravemente deteriorata, ha perso nel tempo la sua stabilità e andrebbe adeguata alle norme attuali, dall'altro.

Di certo, per mantenere l'esistente e pro-

cedere al suo consolidamento, non può prescindere dall'eseguire verifiche statiche sugli elementi strutturali. Relativamente al balcone in pietra, per la verifica della stabilità si procede determinando dapprima lo schema statico e di carico:

- › la lastra in pietra presenta lo stesso schema statico di una trave su due appoggi, costituiti dalle mensole, e due sbalzi laterali (assenti se le mensole sono disposte alle estremità), gravata di un carico ripartito, costituito dal peso proprio e dal carico di esercizio, e da due carichi concentrati alle estremità dovuti al peso della ringhiera nel senso trasversale;
- › ogni mensola è una trave a sbalzo soggetta al carico ripartito trasmesso dalla lastra, al peso proprio e a un carico concentrato alle estremità determinato dalla metà del peso della ringhiera nel senso longitudinale<sup>2</sup>.

Vanno dunque eseguite una serie di verifiche:

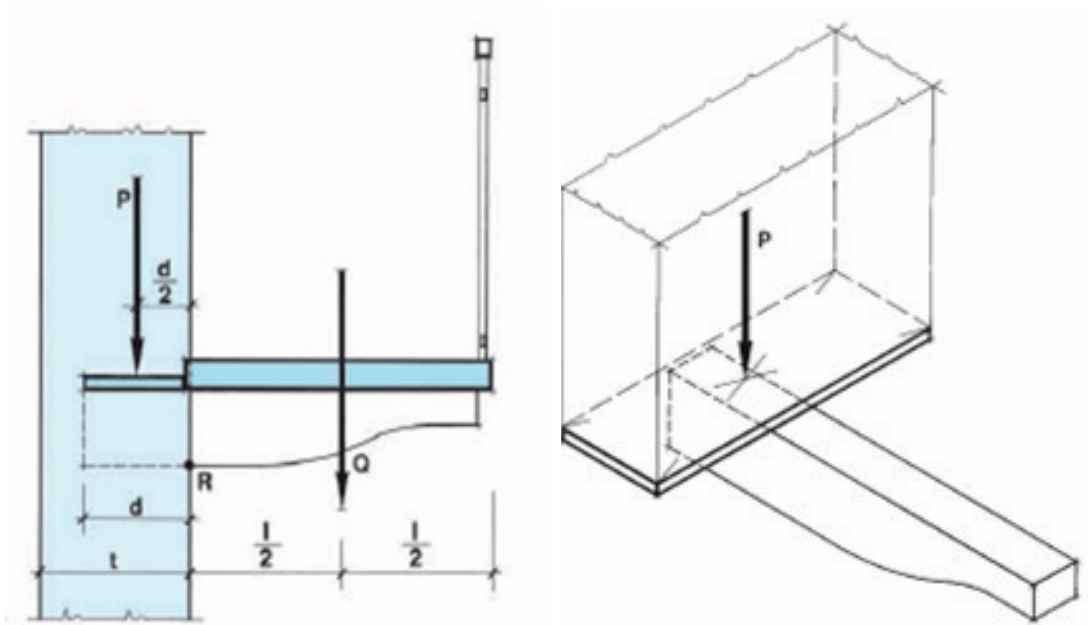
- › verifica di stabilità al ribaltamento (*figura 2a*), finalizzata ad accertare che l'incastro della mensola sia in grado di contrastare in maniera efficace la rotazione della mensola stessa attorno allo spigolo esterno; il muro portante trasmette un carico (derivante anche dal peso proprio) sul tratto di mensola incastrato in esso; laddove questo tratto dovesse risultare insufficiente, si è soliti inserire una lastra di pietra che aumenti la superficie di appoggio nella muratura (*figura 2b*);
- › verifica delle tensioni determinate dalla mensola sulla muratura.

Una volta effettuate tutte le verifiche del caso, si procede con il consolidamento o la sostituzione delle mensole. La prima fase prevede il puntellamento del balcone che ne as-

---

2. Cfr. Strutture in muratura. I balconi appoggiati su mensola, SEI, 2012.





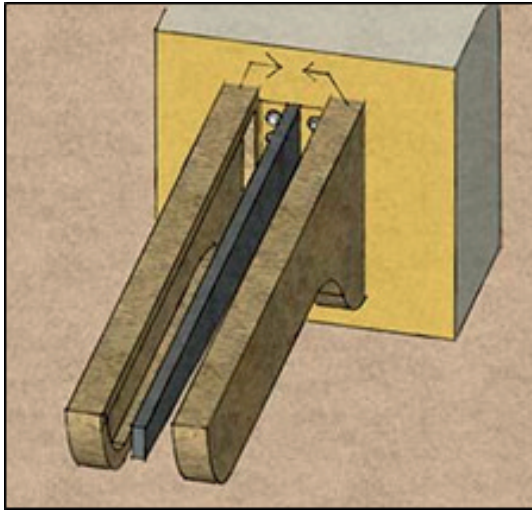
**Figura 2** - A sinistra (**2a**), verifica di stabilità al ribaltamento delle mensole incastrate nella muratura portante; a destra (**2b**), eventuale aggiunta di una lastra di pietra nel punto di incastro, al fine di aumentare la superficie di appoggio della muratura e del relativo peso gravante sulla mensola (figura tratta da SEI, Strutture in muratura, 2012).

sicuri la staticità durante le fasi di intervento. Una volta accertato il grado di distacco delle mensole dal muro, si valuterà il tipo di azione di consolidamento da intraprendere per il ripristino dell'intera struttura (consolidamenti tramite miscele leganti, armatura delle mensole con barre in vetroresina o l'inserimento di elementi di supporto tipo barre in acciaio zincato). Si passerà quindi alla demolizione delle parti ammalorate o delle intere mensole e alla spicconatura della superficie sottostante il balcone (per tutta la sua lunghezza e per una altezza minima di 20 cm), con particolare riguardo agli alloggiamenti delle mensole eliminate.

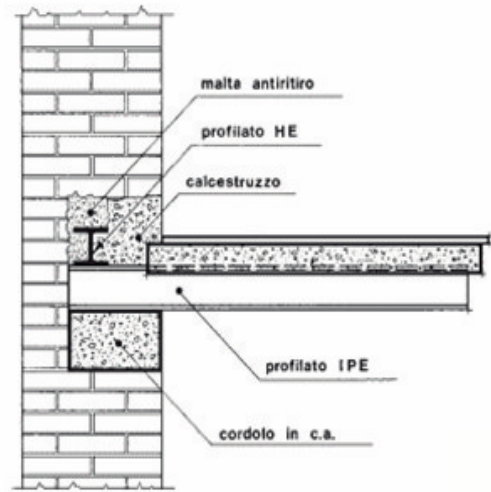
Prima della parziale o completa demolizione delle mensole, è bene eseguire un rilievo architettonico accurato che consenta, ad intervento ultimato, di ripristinare il manufatto originario nelle forme e nei decori e, in caso di totale sostituzione dei modiglioni

con elementi di supporto, di realizzare dei "gusci" identici, costituiti da due parti simmetriche che andranno montate sui nuovi supporti portanti chiudendoli al loro interno (figura 3); le due parti verranno assemblate con idoneo collante e successivamente rifiniti nelle parti a contatto mediante prodotti specifici.

Nel caso della sostituzione completa delle mensole in muratura, le nuove tecniche prevedono l'apposizione di supporti in acciaio zincato ancorate alla muratura portante (che viene adeguatamente preparata a questo tipo di struttura), attraverso tirafondi filettati e bullonati (tutta la piastra di attacco alla muratura viene arretrata all'interno dello spessore del muro perimetrale, in maniera tale da nascerla alla vista una volta completato l'intervento). Terminato il montaggio, si passa alla ricostruzione dei gusci che andranno a coprire i supporti in acciaio.



**Figura 3** - Esempio di "guscio", cioè manufatto in materiale leggero realizzato duplicando l'aspetto architettonico della vecchia mensola, che andrà a nascondere il supporto in acciaio zincato posto in sostituzione del vecchio modiglione (tratta da lavorincasa.it)



**Figura 4** - Intervento di sostituzione dell'intero balcone con l'apposizione di profilati in acciaio sui quali viene realizzata una soletta massiccia in c.a. (tratta da SEI, Strutture in muratura, 2012).

Casi estremi prevedono la ricostruzione dell'intero balcone su edifici in muratura; in tal caso il balcone viene ottenuto incastrando nella parete profilati in acciaio a doppio T, sui quali viene realizzata una soletta massiccia in cemento armato (*figura 4*). Al fine di garantire un'adeguata ripartizione dei carichi sui

muri, nel vano aperto dellamuratura viene eseguito un cordolo, anche discontinuo, in c.a., mentre, ai fini della sicurezza al ribaltamento, le parti terminali delle mensole vengono collegate con un profilato HE, sigillato alla muratura esistente con malta antiritiro, e poi, infine ripristinata la muratura stessa.