

# Occhio al degrado strutturale! Ordine di manutenzione straordinaria anche in assenza di rischio immediato

---

AUTORE: Alfonsina Capone

## ABSTRACT

*La diagnosi del degrado edilizio richiede l'individuazione delle cause dei danni e un'attenta valutazione tecnica, poiché il deterioramento degli elementi in cemento armato può compromettere sicurezza e incolumità. L'art. 1172 c.c. consente interventi preventivi basati sul "danno temuto", anche senza rischio immediato di crollo. La sentenza del Tribunale di Palermo n. 5255/2025 evidenzia l'urgenza di manutenzione straordinaria per tutelare la stabilità e la sicurezza degli edifici condominiali.*

## Diagnosi del degrado edilizio: dall'analisi visiva alla valutazione strutturale

Quando un edificio si trova in uno stato di degrado avanzato, prima di pensare a un intervento di ripristino è necessario capire quali siano le cause che hanno provocato i danni ai singoli elementi o, in alcuni casi, all'intera struttura.

Individuare le cause è fondamentale per una corretta manutenzione: **l'obiettivo principale non è solo riparare i danni visibili, ma soprattutto eliminare i fattori che li hanno generati.**

[La diagnosi delle condizioni di degrado](#) o di dissesto deve seguire un metodo preciso, che parte sempre da un'analisi visiva dell'edificio. In questa fase non ci si limita a osservare le patologie presenti, ma si raccolgono anche informazioni utili sulla storia della costruzione, sul luogo in cui sorge e sulle condizioni ambientali che la circondano.

Per avere una diagnosi corretta è indispensabile recarsi sul posto ed esaminare attentamente, con un'osservazione diretta, sia gli elementi strutturali sia quelli accessori dell'opera. Durante questa analisi visiva vanno riconosciuti tutti i possibili segni di degrado, alterazioni dei materiali e difetti, valutandoli sia nei singoli elementi sia nell'opera vista nel suo insieme. Infatti, il progressivo deterioramento delle strutture portanti, dei solai e degli elementi costruttivi in genere non costituisce soltanto una questione estetica o di comfort abitativo, ma assume connotazioni di particolare gravità quando coinvolge la sicurezza e l'incolumità delle persone che utilizzano gli immobili, ovvero coloro che possano transitare in prossimità dello stabile.

Il fenomeno del degrado strutturale si manifesta attraverso molteplici forme patologiche che interessano principalmente gli elementi in cemento armato, soggetti nel tempo all'azione degli agenti atmosferici, alle infiltrazioni di acqua piovana e ai naturali processi di carbonatazione del calcestruzzo. Le fessurazioni del

copriferro, l'ossidazione delle armature metalliche e il deterioramento dei materiali di rivestimento costituiscono i primi segnali di allarme di un processo degenerativo che, se non tempestivamente contrastato, può evolvere verso condizioni di effettivo pericolo per la stabilità dell'edificio.

Ecco perché l'analisi visiva e la valutazione tecnica degli elementi strutturali quali pilastri e setti portanti, da parte di un tecnico qualificato, diventa fondamentale.

## Il ruolo dell'art. 1172 c.c. nella manutenzione straordinaria degli edifici

In tale contesto diventa fondamentale l'art. 1172 del c.c. secondo il quale *"Il proprietario, il titolare di altro diritto reale di godimento o il possessore, il quale ha ragione di temere che da qualsiasi edificio, albero o altra cosa sovrasti pericolo di un danno grave e prossimo alla cosa che forma l'oggetto del suo diritto o del suo possesso, può denunziare il fatto all'autorità giudiziaria e ottenere, secondo le circostanze, che si provveda per ovviare al pericolo. L'autorità giudiziaria, qualora ne sia il caso, dispone idonea garanzia per i danni eventuali."*

L'articolo disciplina l'azione di **danno temuto**, rappresentando uno strumento fondamentale per la tutela preventiva contro i rischi derivanti dal degrado strutturale. Questa disposizione consente al singolo cittadino di ottenere provvedimenti cautelari quando sussista un ragionevole pericolo di danno grave e prossimo derivante da edifici o altre costruzioni vicine alla sua proprietà.

La giurisprudenza ha consolidato un orientamento secondo cui la sussistenza del pericolo di danno non deve necessariamente concretizzarsi in un rischio immediato di crollo o cedimento strutturale, essendo sufficiente la presenza di un **ragionevole pericolo** che giustifichi interventi tempestivi di manutenzione straordinaria.

La sentenza del Tribunale di Palermo n. 5255/2025 è un esempio concreto di tali principi, infatti il tribunale ha accolto il ricorso di alcuni condomini imponendo al condominio l'obbligo di eseguire lavori urgenti di manutenzione straordinaria. Il provvedimento si basa su una consulenza tecnica che ha rilevato un diffuso stato di degrado di pilastri, solai e murature, con rischi per la sicurezza. Il giudice ha richiamato l'art. 1172 c.c., ribadendo che l'azione di danno temuto è ammissibile anche in presenza di soli pericoli prevedibili (pur non imminenti), confermando l'importanza della prevenzione e del ruolo delle perizie tecniche nell'accertamento delle condizioni strutturali.

## Il giudice: non serve un crollo imminente per ordinare interventi di manutenzione straordinaria

Il degrado strutturale di un edificio condominiale, che ha causato gravi problematiche di sicurezza e di incolumità pubblica, è stata la problematica affrontata del Tribunale di Palermo con la sentenza n.5255/2025.

Il Tribunale di Palermo ha accolto il reclamo promosso da un condomino contro un'ordinanza che aveva escluso uno stato di pericolo strutturale per un edificio condominiale. Il ricorrente in disaccordo, denuncia le gravi condizioni di dissesto e di degrado in cui versa l'immobile, una situazione che non solo compromette la sua proprietà, ma mette a rischio l'incolumità e la salute di chiunque acceda ai locali.

Il giudice ha fornito una esaustiva risoluzione alla problematica precisando che *"(...) occorre rilevare che la condizione dell'azione di **danno temuto non deve individuarsi in un danno certo bensì anche nel solo ragionevole pericolo** che il danno si verifichi (...). In particolare, ai fini della sussistenza del pericolo, non è*

*necessario attendere il concreto verificarsi di un pregiudizio tale da minacciare la stabilità dell'immobile, un crollo imminente o un cedimento strutturale, essendo sufficiente un pericolo ragionevole in tal senso e l'azione di danno temuto va accolta non soltanto quando vi sia il rischio di distruzione o di danno notevole alla cosa, ma anche ove il mancato intervento manutentivo determini l'inevitabile e prossimo aggravamento del danno già esistente. Ciò che l'art. 1172 c.c. richiede, infatti, è che sussistano una minaccia derivante da una cosa anziché da un'attività umana altrui e un "ragionevole pericolo di danno" non essendo, invece, necessario che il pregiudizio sia certo o già verificatosi. Il pericolo di danno alla salute o alla sicurezza di coloro che utilizzano l'immobile, inoltre, non è estraneo alla sfera di tutela offerta dall'azione di danno temuto.*

*Al contrario la deduzione del pericolo di un danno alla salute, pur non costituendo condizione caratterizzante ed esclusiva per l'ammissibilità dell'istanza cautelare ex art. 1172 c. c., rileva come conseguenza mediata della menomazione delle facoltà di godimento pieno ed esclusivo del diritto di proprietà la cui compromissione giustifica il ricorso all'azione di nunciazione (...)."*

In sintesi, come anticipato, per accogliere un'azione di danno temuto non è necessario attendere il verificarsi di un crollo imminente o di un cedimento strutturale, ma è sufficiente la presenza di un ragionevole pericolo che il danno possa concretizzarsi. L'ex art. 1172 c.c., infatti, tutela anche dalle conseguenze derivanti da un mancato intervento manutentivo che determini l'inevitabile aggravamento di un danno già esistente.

La consulenza tecnica d'ufficio è stata determinante in quanto ha rilevato che *"(...) una condizione di dissesto determinante la necessità di un intervento tempestivo "al fine di eliminare lo stato di degrado delle strutture interessate ed escludere situazioni di pericolo per la incolumità di persone o cose" (...). Va, infatti, osservato che "alcuni componenti edilizi presentano un evidente stato di degrado. In particolare, si è osservato lo stato di degrado dei pilastri (come meglio specificato in seguito), di porzioni del solaio dell'area libera che conduce al box auto e di quello all'interno del locale deposito condominiale sottostante la rampa, nonché di una porzione del muro perimetrale della rampa e del parapetto, che sono stati interessati da infiltrazioni di acque piovane, anche in epoca non recente, provenienti verosimilmente dall'area libera condominiale soprastante il cantinato, nonché del muro di contenimento perimetrale. Per quanto concerne i pilastri all'interno del cantinato, la situazione di degrado degli elementi strutturali non è omogenea, infatti si evidenzia che mentre per alcuni pilastri nella zona sottostante l'area libera non edificata sono presenti delle fessurazioni poco estese indicative di uno stato di degrado del copriferro, che non sono riconducibili ad un dissesto delle strutture portanti in c.a., in altri pilastri, ubicati in corrispondenza della struttura del vano scala/ascensore, sono presenti evidenti lesioni e fessurazioni del calcestruzzo, indicative di uno stato avanzato di degrado della struttura in cemento armato degli elementi verticali in c.a." (...). Il CTU ha, alla luce di tali elementi, concluso rappresentando che "si evidenzia che la situazione di degrado degli elementi strutturali esaminati non si trova ad uno stato tale da poter costituire pericolo di crollo o cedimento imminente, tuttavia si ritiene necessario intervenire in tempi rapidi al fine di eliminare lo stato di degrado delle strutture interessate ed escludere situazioni di pericolo per la incolumità di terzi e/o delle cose, dando la priorità agli interventi sui pilastri ubicati in corrispondenza della struttura del vano scala/ascensore che presentano uno stato di degrado avanzato" (...). Orbene, le valutazioni del ctu sul diffuso stato di degrado delle parti comuni dell'edificio e sull'effettivo danneggiamento già provocato all'interno dell'immobile del reclamante, pur se non fanno presumere il pericolo di un crollo imminente rivelano certamente l'esigenza di intervenire "in tempi rapidi" "al fine di eliminare lo stato di degrado delle strutture interessate ed escludere situazioni di pericolo per la incolumità di terzi e/o delle cose".*

La perizia del CTU ha messo in luce una situazione di diffuso e preoccupante degrado delle strutture condominiali, rilevando come vari elementi edilizi presentano segni tangibili di deterioramento.

In particolare, i pilastri del piano cantinato mostrano uno stato di degrado evidente seppur non uniforme:

- alcuni presentano semplici fessurazioni superficiali riconducibili alla corrosione del copriferro;
- altri evidenziano lesioni e fratture profonde del calcestruzzo, indice di un avanzato degrado del cemento armato.

A ciò si aggiungono le porzioni di solaio dell'area che conduce ai box auto e del deposito condominiale, gravemente compromesse dalle infiltrazioni di acqua piovana. Le stesse infiltrazioni hanno interessato anche il muro perimetrale della rampa e il parapetto, minandone la resistenza. Il quadro delineato quindi mette in luce un degrado generalizzato che, pur non configurando ancora un rischio immediato di crollo, rende indispensabile un intervento tempestivo.

La mancata manutenzione, infatti, compromette la stabilità futura delle strutture e costituisce un pericolo concreto per la sicurezza delle persone e la fruibilità degli spazi comuni. Per cui, sulla base di tali elementi, il Tribunale ha ritenuto fondate le doglianze del ricorrente, **ordinando al condominio di procedere con urgenza al risanamento delle strutture.**

Il provvedimento conferma un principio fondamentale: la tutela della sicurezza dei cittadini in materia edilizia non si attiva solo in presenza di un crollo o di un danno già avvenuto, ma anche di fronte a situazioni di degrado che, se trascurate, possono evolvere in minacce concrete per la sicurezza collettiva.