



Omissione di lavori in edifici che minacciano rovina, pericolo concreto per le persone e decorrenza della prescrizione

La pronuncia affronta due questioni di particolare interesse per la Polizia Locale e per gli uffici comunali che intervengono in materia di edifici pericolanti:

1. quando il degrado di un edificio integra la contravvenzione prevista dall'art. 677, terzo comma, c.p., anziché gli illeciti contemplati dai primi due commi;
2. quando cessa la permanenza del reato e inizia a decorrere la prescrizione, soprattutto se i lavori di consolidamento e messa in sicurezza sono iniziati, ma non risultano ultimati.

Il principio operativo centrale è che l'avvio dei lavori non equivale necessariamente alla cessazione del pericolo perché occorre verificare se la situazione di rischio per la pubblica incolumità sia effettivamente venuta meno. Allo stesso modo, il pericolo non deve essere valutato in astratto, ma alla luce delle condizioni strutturali dell'immobile e della possibile esposizione delle persone.

Ricostruzione dei fatti e dell'esito

L'immobile era un fabbricato condominiale caratterizzato da degrado avanzato, copertura parzialmente mancante, solai danneggiati dalle infiltrazioni, carenze strutturali e vano scala in condizioni precarie. Vi erano persone esposte, infatti il piano seminterrato risultava abitato, circostanza valorizzata dal Tribunale e dalla Cassazione per confermare la concretezza del pericolo per le persone. I lavori di consolidamento erano iniziati nel luglio 2020, ma non risultavano conclusi né ad agosto 2021 né, quanto alla documentazione di fine opere, al 3 giugno 2024.

La Cassazione ha rigettato il ricorso dell'imputato, confermando l'esito sfavorevole dell'impugnazione e condannandolo al pagamento delle spese processuali.

Art. 677 c.p.: distinzione tra illecito amministrativo e contravvenzione penale

La sentenza distingue le ipotesi disciplinate dai primi due commi dell'art. 677 c.p. da quella prevista dal terzo comma.

Fattispecie	Elemento distintivo	Rilievo operativo
Art. 677, commi 1 e 2, c.p.	Omissione dei lavori necessari in presenza di un edificio che minaccia rovina o di una rovina già verificatasi, nei termini previsti dalla norma	La fattispecie è ricondotta dalla pronuncia all'illecito amministrativo
Art. 677, comma 3, c.p.	Dalla condotta omissiva deriva un pericolo per le persone	La presenza di un rischio concreto per le persone può integrare la contravvenzione penale

La Corte richiama il rapporto di specialità tra l'art. 650 c.p. e l'art. 677 c.p., precisando che, in presenza dello stesso fatto riconducibile a entrambe le disposizioni, opera la disciplina speciale dell'art. 677, secondo l'art. 9 della legge n. 689/1981.

Il punto decisivo non è il semplice stato di abbandono dell'immobile, occorre accertare se le condizioni dell'edificio e la mancata esecuzione degli interventi necessari abbiano determinato un pericolo per le persone, elemento che distingue la fattispecie penale del terzo comma dalle ipotesi amministrative considerate nei primi due commi.

Nel caso esaminato, il pericolo è stato ritenuto concreto sulla base di più elementi convergenti: danni ai solai, infiltrazioni, copertura fatiscente, precarietà del vano scala, degrado dell'intera struttura e presenza di persone nel seminterrato.

La sentenza richiama, sul punto, Cass. Pen., Sez. I, n° 48093 del 06/10/23.

Il pericolo deve essere concreto: come documentarlo

La difesa sosteneva che il pericolo di crollo fosse soltanto potenziale. La Cassazione ha respinto la censura, osservando che la valutazione del giudice di merito era adeguatamente e coerentemente motivata e non poteva essere sostituita, in sede di legittimità, da una diversa lettura dei fatti.

La decisione non significa che qualsiasi edificio degradato integri automaticamente il reato, significa, piuttosto, che la valutazione del pericolo deve fondarsi sulle caratteristiche effettive dell'immobile e sulle circostanze che rendono le persone concretamente esposte.

Per la Polizia Locale è quindi importante documentare, senza sostituirsi alle competenze tecniche specialistiche:

- **le condizioni visibili della copertura, dei solai, delle murature e delle scale;**
- **i distacchi di materiali, lesioni, cedimenti, avvallamenti e infiltrazioni;**
- **l'accessibilità delle aree interessate e presenza di abitanti, lavoratori o passanti;**
- **le eventuali precedenti sopralluoghi e prescrizioni;**
- **le valutazioni tecniche disponibili e necessità di approfondimenti strutturali.**

Le fotografie e le annotazioni di polizia giudiziaria sono utili per descrivere lo stato dei luoghi, ma non devono trasformare un'impressione visiva dell'operatore in una conclusione tecnica sul rischio di crollo. Quando necessario, occorre acquisire una valutazione qualificata dei tecnici competenti.

Reato permanente omissivo: quando cessa la permanenza

La contravvenzione prevista dall'art. 677 c.p. ha, secondo la sentenza, natura di reato permanente a condotta omissiva, la situazione antiggiuridica si protrae finché permane il pericolo per la pubblica incolumità.

La permanenza può cessare quando viene meno la situazione di pericolo per fatto volontario dell'obbligato, per altra causa oppure, se la condotta si protrae durante il procedimento penale, con la pronuncia della sentenza di primo grado nei termini indicati dalla giurisprudenza richiamata.

Nel caso concreto, la Cassazione ha escluso che la permanenza fosse cessata nel luglio 2020.

Circostanza	Valutazione operata nella sentenza
Luglio 2020: inizio dei lavori	Non dimostra, da solo, che il pericolo sia cessato
Agosto 2021: lavori ancora non ultimati	Elemento indicativo del protrarsi della situazione
3 giugno 2024: assenza di attestazione di fine opere presso il Comune	Circostanza valorizzata insieme agli altri elementi istruttori
Pericolo ancora presente alla data della decisione di primo grado	Esclude la prescrizione prospettata dalla difesa, secondo il ragionamento della Corte

Attenzione: la mancata presentazione della documentazione di fine opere non è, isolatamente considerata, una prova assoluta della permanenza del pericolo. La questione decisiva resta l'effettiva persistenza della situazione antigiusuridica. Nella vicenda esaminata, l'assenza dell'attestazione si inseriva in un quadro probatorio che indicava lavori non ultimati e mancata cessazione del rischio.

La regola pratica è quindi che non basta accertare che il proprietario abbia incaricato un tecnico o che il condominio abbia aperto il cantiere. Bisogna verificare se gli interventi realizzati abbiano effettivamente eliminato il pericolo.

La sentenza richiama Cass. Pen., Sez. I, n° 47034 del 23/04/18, in tema di permanenza della contravvenzione.

Prescrizione

Il ricorrente sosteneva che la permanenza fosse cessata nel luglio 2020, con conseguente decorso del termine quinquennale di prescrizione prima della pronuncia impugnata.

La Cassazione ha respinto tale ricostruzione perché l'inizio dei lavori non coincideva con la cessazione del pericolo. Poiché i lavori di messa in sicurezza non risultavano ultimati e gli elementi acquisiti non dimostravano che il rischio fosse cessato nel luglio 2020, mancava il presupposto da cui la difesa faceva decorrere il termine prescrizionale.

Questione	Regola operativa
Individuazione del momento iniziale della prescrizione	Occorre determinare quando è cessata la permanenza, tenendo conto dei fatti accertati e delle regole applicabili
Inizio dei lavori	Non equivale automaticamente alla cessazione del reato
Lavori parziali o interventi provvisori	Devono essere valutati in concreto, verificando se il pericolo sia stato effettivamente eliminato
Lavori ultimati	Anche l'ultimazione materiale non va confusa automaticamente con la cessazione del pericolo: occorre valutare l'effettiva situazione di sicurezza
Capo d'imputazione aperto	La data di accertamento non coincide necessariamente con la cessazione della permanenza

La pronuncia non consente di affermare che la prescrizione decorra sempre dalla fine formale del cantiere o dal deposito di una certificazione, il criterio decisivo è la cessazione della situazione antigiusuridica, secondo le regole richiamate dalla Corte.

Inoltre, il calcolo concreto del termine deve tenere conto delle eventuali cause di sospensione e interruzione e degli altri elementi processuali pertinenti, che non sono integralmente riportati nel testo fornito.

La responsabilità dei proprietari e la conoscenza dello stato di degrado

Il Tribunale aveva ritenuto che non vi fossero elementi idonei a escludere la conoscenza, da parte degli imputati, delle condizioni dell'edificio e della necessità degli interventi.

Questo passaggio è rilevante per l'attività di accertamento, ma non deve essere interpretato nel senso che la sola qualità di proprietario determini automaticamente la responsabilità penale.

In concreto, occorre ricostruire, per ciascun soggetto coinvolto:

- il titolo e il ruolo in relazione all'immobile;
- gli obblighi concretamente gravanti sul soggetto;
- la conoscenza, effettiva o desumibile dagli elementi acquisiti, delle condizioni pericolose;
- le possibilità di intervento e le condotte effettivamente tenute;
- l'eventuale avvio di lavori, le misure provvisorie e la loro concreta efficacia.

Nel caso in esame, il ricorso riguardava un soggetto e la Cassazione ha ritenuto infondate le censure proposte. La pronuncia non autorizza tuttavia a generalizzare una responsabilità automatica di ogni condomino in qualsiasi situazione di degrado edilizio.

Sintesi operativa per Polizia Locale e Polizia Giudiziaria

Sequenza di intervento

Fase 1 — Accertamento dello stato dei luoghi

Descrivere analiticamente i fenomeni visibili di degrado e documentarli con fotografie, annotazioni e rilievi pertinenti.

Fase 2 — Verifica dell'esposizione delle persone

Accertare se l'edificio sia abitato, accessibile o frequentato e individuare le aree nelle quali il rischio può coinvolgere persone.

Fase 3 — Valutazione tecnica e misure urgenti

Attivare gli uffici tecnici e le autorità competenti. Se emergono condizioni di pericolo attuale, valutare tempestivamente le misure di protezione e messa in sicurezza consentite dalla legge.

Fase 4 — Ricostruzione degli obblighi e delle condotte

Identificare proprietari e altri soggetti potenzialmente obbligati, acquisire gli atti disponibili e documentare la conoscenza della situazione, le richieste di intervento e le risposte.

Fase 5 — Controllo successivo

Verificare l'esecuzione degli interventi, la loro efficacia e l'effettiva cessazione del pericolo. Non chiudere l'accertamento solo perché i lavori risultano iniziati.

Massima

La contravvenzione prevista dall'art. 677, terzo comma, c.p. si distingue dalle fattispecie contemplate dai primi due commi per la derivazione, dalla condotta omissiva, di un pericolo per le persone. La sussistenza dell'elemento oggettivo può essere desunta dalle condizioni strutturali dell'immobile, dalle carenze manutentive e dalle circostanze concrete di esposizione delle persone al rischio.

Il reato ha natura permanente a condotta omissiva e la permanenza cessa quando viene meno la situazione antigiuridica, in particolare per effetto dell'effettiva eliminazione del pericolo, ferme le ulteriori ipotesi individuate dalla giurisprudenza. Il mero avvio dei lavori di consolidamento o messa in sicurezza non è sufficiente, di per sé, a dimostrare la cessazione della permanenza. Ne consegue che la decorrenza della prescrizione deve essere individuata sulla base dell'effettiva cessazione della situazione di pericolo e non automaticamente in coincidenza con l'inizio degli interventi.

Riferimenti giurisprudenziali citati nel testo

Riferimento	Principio per il quale è richiamato
Cass. pen., Sez. I, n. 48093 del 6 ottobre 2023	Concretezza del pericolo per le persone nella fattispecie di cui all'art. 677, terzo comma, c.p.
Cass. pen., Sez. I, n. 47034 del 23 aprile 2018	Natura permanente della contravvenzione e individuazione della cessazione della permanenza

La sentenza in esame è identificabile dal testo per i fatti e i riferimenti riportati, ma non è possibile indicarne con affidabilità numero, data e sezione senza l'epigrafe completa.

Conclusioni per l'attività della Polizia Locale

I tre principi da utilizzare nell'attività di vigilanza edilizia e di polizia giudiziaria sono:

1. Degrado non significa automaticamente reato: occorre documentare gli elementi che consentono di distinguere l'illecito amministrativo dalla contravvenzione penale, con particolare riguardo al pericolo per le persone.
2. Inizio dei lavori non significa cessazione del pericolo: il controllo deve proseguire sino alla verifica delle condizioni effettive dell'immobile, avvalendosi delle competenze tecniche necessarie.
3. La prescrizione richiede una ricostruzione cronologica rigorosa: data del primo accertamento, inizio dei lavori, interventi effettivamente eseguiti e cessazione della situazione antigiuridica sono momenti distinti, da documentare separatamente.

La pronuncia è quindi particolarmente utile per evitare due errori opposti: qualificare penalmente ogni situazione di degrado senza dimostrare il pericolo per le persone, oppure considerare cessato il reato soltanto perché il proprietario o il condominio hanno iniziato a intervenire