



a cura di Giovanni Paris

Edifici Pericolanti e Rischio Penale: Analisi Giuridica e Sintesi Operativa

Guida pratica alla sentenza Cass. Pen. n. 35167. Come distinguere l'illecito, calcolare la permanenza ed evitare errori nel sopralluogo.

**Documento Operativo per
Polizia Locale e Ufficiali di P.G.**

La Bussola della Cassazione: I Tre Principi Cardine

L'Illecito

Degrado ≠ Reato

Lo stato di abbandono integra il reato solo se genera un pericolo concreto per le persone. Altrimenti, resta un illecito amministrativo.

La Permanenza

Inizio Lavori ≠ Fine del Pericolo

Aprire il cantiere non estingue la contravvenzione.

La natura del reato è permanente a condotta omissiva; il reato scorre finché il rischio reale persiste.



La Prescrizione

Cronologia Effettiva

Il termine quinquennale di prescrizione non inizia con il primo accertamento né con l'inizio formale dei lavori, ma decorre esclusivamente dall'effettiva cessazione della situazione anti-giuridica.



Anatomia del Caso: I Fatti alla Base della Sentenza

Lo Scenario Fisico



- Fabbricato condominiale in degrado avanzato.
- Copertura parzialmente mancante e solai infiltrati.
- Vano scala in condizioni precarie.
- Piano seminterrato abitato (fattore decisivo per il pericolo concreto).

La Cronologia Fittizia



Luglio 2020:
Inizio lavori di consolidamento.



Agosto 2021:
Lavori accertati come non conclusi.



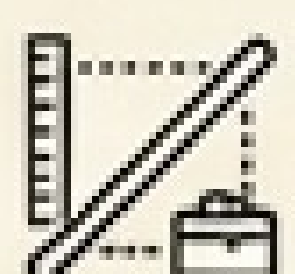
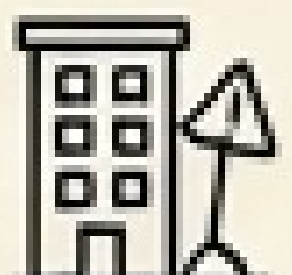
3 Giugno 2024:
Assenza totale di documentazione di fine opere al Comune.

Esito Giudiziario: Ricorso rigettato, condanna confermata. **L'insieme dei fatti ha provato la permanenza del rischio.**

Il Bivio Diagnostico: Art. 677 c.p.

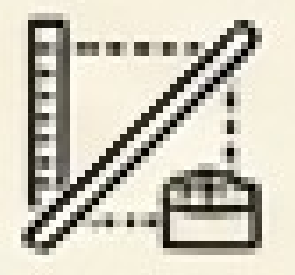
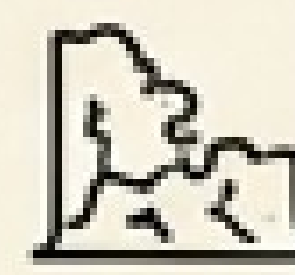
Amministrativo

Norma: Art. 677, commi 1 e 2, c.p.

 Omissione
Lavori +  Edificio che
minaccia
rovina = **Illecito
Amministrativo**

Penale

Norma: Art. 677, comma 3, c.p.

 Omissione
Lavori +  Rovina +  Esposizione
Persone = **Contravvenzione
Penale.**



Principio di Specialità: In presenza dello stesso fatto, opera la disciplina speciale dell'art. 677 rispetto all'art. 650 c.p. (ex L. 689/1981, art. 9). Il punto di rottura tra i due binari è esclusivamente il **pericolo concreto per l'incolumità pubblica**.

Mappare il Pericolo Concreto: Cosa Documentare

Il pericolo non si presume in astratto; si prova con le caratteristiche dell'immobile e l'esposizione umana.

Strutture Esterne

Coperture fatiscenti, distacchi di materiali, facciate lesionate.

Strutture Interne

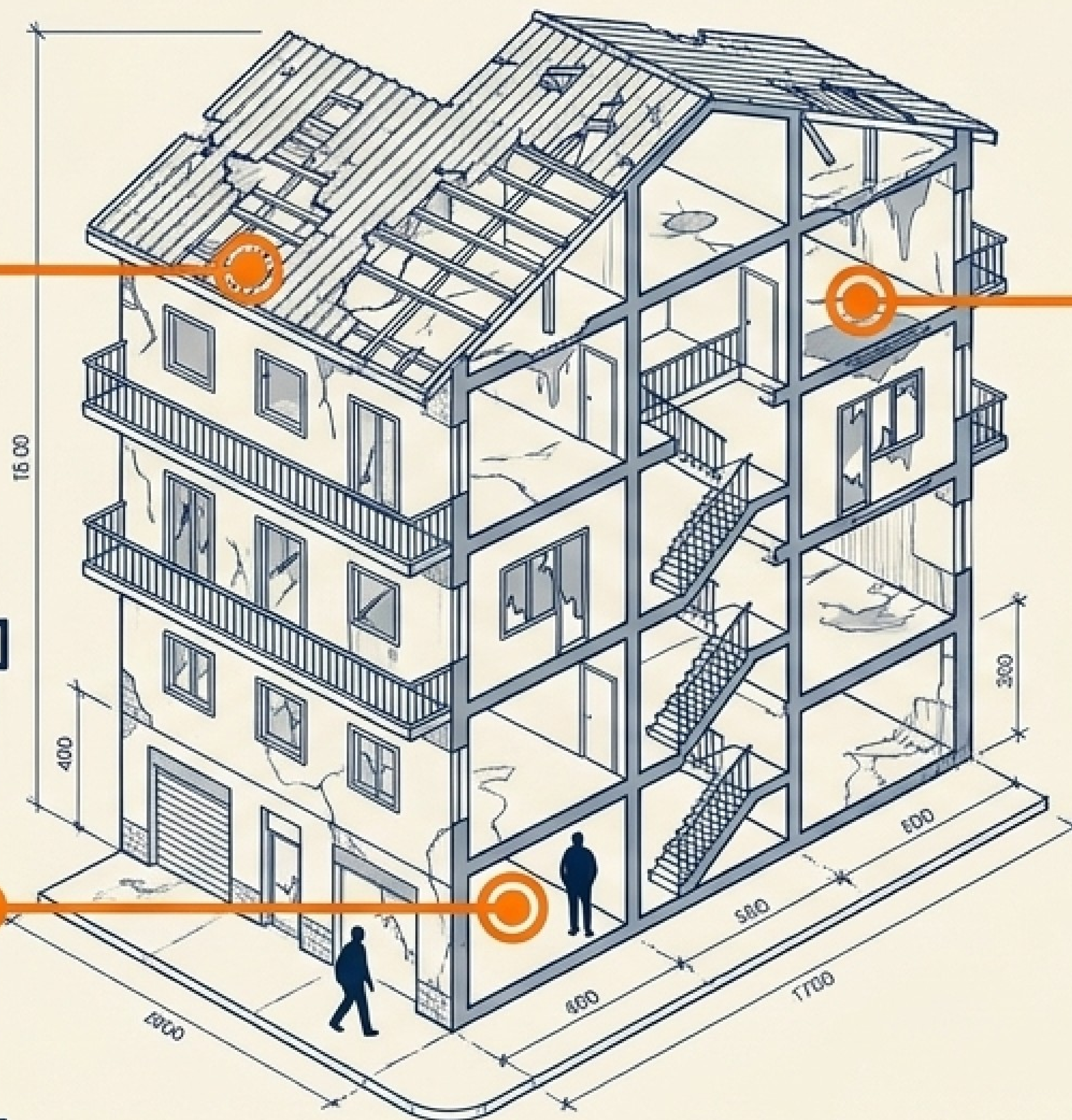
Solai con infiltrazioni evidenti, avvallamenti, precarietà del vano scala.

Il Fattore Umano (Decisivo)

Accessibilità delle aree.
Presenza verificata di abitanti nel seminterrato, lavoratori nel cantiere o passanti limitrofi.

Limiti Operativi

Fotografa e annota la realtà **visibile**. **Non sostituire l'impressione visiva a una conclusione tecnica** (Cass. Pen. 48093/23).



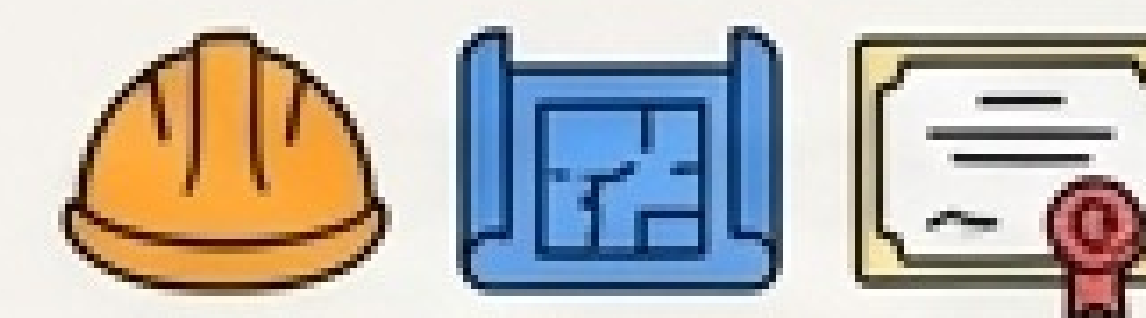
L'Illusione del Cantiere: Capire la Permanenza

Natura del Reato

Contravvenzione permanente a condotta omissiva. La situazione anti-giuridica si protrae finché sopravvive il pericolo per l'incolumità pubblica.



Il Falso Positivo



L'installazione di ponteggi, la nomina di un tecnico o la presentazione di una CILA/SCIA non **provano l'eliminazione del pericolo.**

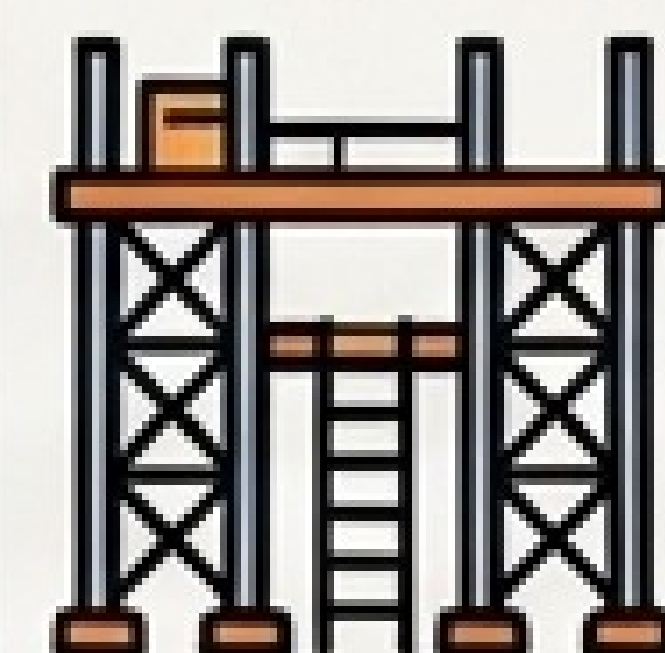
La Regola d'Oro



Il **reato cessa solo** al venir **meno della situazione di pericolo per l'effettivo ripristino** della **sicurezza**, non per il compimento di atti burocratici o cantieristici parziali.

Livello di Pericolo Legale

Reato Permanente



Inizio Lavori
(Luglio 2020)

Cessazione Effettiva
del Rischio

Time

La Trappola della Prescrizione

Tesi Difensiva Errata



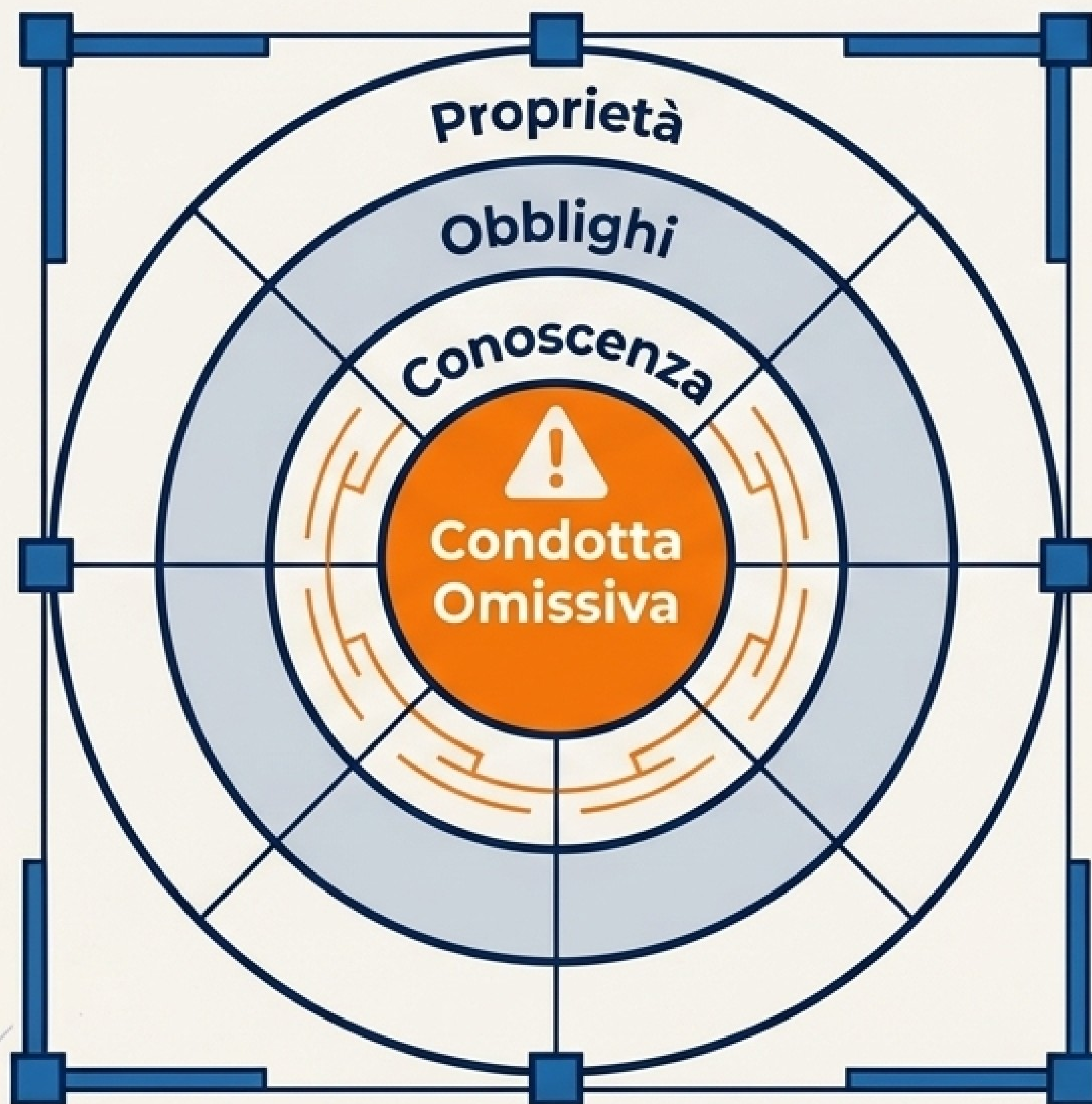
Ragionamento della Cassazione



Calcolo Corretto (Regola Operativa): La prescrizione inizia a decorrere esclusivamente dal momento di effettiva eliminazione della situazione antigiuridica (pericolo azzerato). La data del sopralluogo non coincide con la fine del reato.

Il Raggio della Responsabilità Soggettiva

Principio Base: La sola qualifica di proprietario/condomino non determina la responsabilità penale automatica.



1. Titolo e Ruolo: Rapporto giuridico con l'immobile (proprietario, amministratore, usufruttuario).

2. Obblighi di Legge: Quali doveri di manutenzione gravano specificamente sul soggetto?

3. Conoscenza del Degrado: Era a conoscenza del rischio? (Provata da diffide, precedenti sopralluoghi, o desumibile dall'evidenza).

4. Condotte Tenute: Ha omissso interventi possibili? Le misure provvisorie adottate erano realmente efficaci?

Il Protocollo Operativo in 5 Fasi



Checklist del Sopralluogo (Pronto Intervento)

Rilievi Strutturali

- ☐ Identificare immobile e aree di ricaduta.
- ☐ Descrivere copertura, solai, murature, scale.
- ☐ Fotografare lesioni, distacchi, avvallamenti.

Contesto e Persone

- ☐ Mappare gli accessi: chi entra e chi esce.
- ☐ Registrare esposizione residenti, passanti, lavoratori.
- ☐ Verificare l'efficacia di eventuali transenne/misure provvisorie.

Indagine Documentale

- ☐ Acquisire relazioni tecniche precedenti.
- ☐ Raccogliere diffide, ordinanze, comunicazioni ai proprietari.
- ☐ Verificare date di inizio lavori e stato effettivo del cantiere.

Matrice degli Errori: Red Flags Procedurali



Prassi Pericolosa



Azione Corretta

Qualificare penalmente ogni edificio degradato.

Separare il degrado strutturale astratto dal rischio concreto per le persone (Amministrativo vs Penale).

Annotare genericamente 'edificio pericolante'.

Mappare analiticamente le lesioni, la loro ubicazione e le esatte aree di possibile crollo.

Considerare il reato estinto all'arrivo dei muratori.

Esigere la prova materiale dell'eliminazione del pericolo.

Far partire la prescrizione dalla data del verbale.

Tracciare la permanenza del reato fino alla sanatoria reale dei luoghi.

Incolpare i proprietari basandosi solo sulla visura.

Dimostrare obblighi specifici, conoscenza del fatto e omissione volontaria.

Architettura dell'Annotazione di Servizio P.G.

SCOPO:
Registrazione
Fatti Oggettivi

Blocco 1: Stato dei Luoghi (Osservazione). Descrizione oggettiva di coperture, solai, infiltrazioni. (Cosa l'agente vede).

SCOPO:
Valutazione
Rischio Penale

Blocco 2: Esposizione Persone (Il Reato). Abitato/Frequentato. Distanze dalle pubbliche vie. (Il passaggio da art. 677 c.1 a c.3).

SCOPO:
Ricostruzione
Consapevolezza

Blocco 3: Atti Pregressi (La Conoscenza). Ordinanze, diffide, sopralluoghi passati. (Prova del dolo/colpa).

SCOPO:
Monitoraggio
Attività e Durata

Blocco 4: Condotte e Lavori (La Permanenza). Date inizio lavori, reale stato di avanzamento, assenza di fine lavori.

SCOPO:
Riconoscimento
Confini e
Richiesta Esperti

Blocco 5: Valutazioni e Limiti (La Competenza). Richiesta di verifiche tecniche specialistiche. Distinzione netta tra percezione visiva e diagnosi ingegneristica.

Il Modello Mentale: Le 3 Dimensioni dell'Indagine



**Takeaway Finale: L'operatore di P.G. non è un ingegnere civile, ma l'architetto dell'indagine.
Fotografare il danno non basta; bisogna fotografare il tempo e le persone. me.**

Massimario e Riferimenti Giurisprudenziali

Cass. Pen. n. 35167

In tema di art. 677 c.3 c.p., il **pericolo per le persone** distingue la fattispecie penale. Trattandosi di **reato permanente omissivo**, l'inizio dei lavori non determina automaticamente la cessazione della permanenza né la prescrizione.

Cass. Pen. 48093/2023

Requisito della concretezza del pericolo per le persone.

Cass. Pen. 47034/2018

Natura permanente della contravvenzione e corretta individuazione della cessazione della permanenza.