

STUDIO AVVOCATI TISCORNIA

ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE

La responsabilità per i danni causati da beni condominiali.

sabato 15 settembre 2012

16122 Genova - 2, Piazza Corvetto
Tel. 010.839.13.65 - Fax 812.956
E-mail: studio@avvocatitiscornia.it
PEC: francescomassimo.tiscornia@ordineavvgenova.it
Cod. Fisc. e Part. IVA: 03069090102
avvocatitiscornia.it

La responsabilità per i danni causati da beni condominiali.

sabato 15 settembre 2012

In generale, nel nostro Ordinamento chi ha la custodia di una cosa risponde ex art. 2051 c.c. dei danni che la cosa causa, indipendentemente dalla pericolosità. E la responsabilità sussiste in relazione a tutti i danni dalla stessa provocati sia per la sua natura intrinseca che per l'insorgenza di agenti dannosi.

E' una responsabilità extracontrattuale oggettiva cioè una responsabilità senza colpa.

Essa "prescinde infatti dall' accertamento del carattere colposo dell'attività o del comportamento del custode e ha natura appunto oggettiva legata cioè alla mera esistenza del nesso causale tra cosa ed evento".

Si parla ormai quindi "di rischio da custodia (piuttosto che di colpa nella custodia) e di presunzione di responsabilità (piuttosto che di colpa presunta)" di talchè il custode negligente non risponde in modo diverso dal custode diligente e prudente se la cosa provoca danni a terzi: risultando cioè ininfluyente ai fini della sua responsabilità che la condotta del custode sia o meno colposa (Cass Civ 19/2/08 n. 4279).

"La ratio infatti della norma è quella di imputare la responsabilità a chi, traendo profitto dalla cosa, si trova nelle condizioni di doverne sopportare gli incomodi e di controllarne i rischi delle sue attività da cui ricava profitto".

E se queste generano un danno, è più giusto che il peso di questo gravi sul custode anziché sul danneggiato, anche perché è il soggetto che meglio può controllare l'attività e prevenirne i rischi.

Deve pertanto considerarsi custode (e quindi responsabile) chi di fatto controlla la cosa e non necessariamente il proprietario: Cass. Civ. 30/11/05 n. 26086 ha ritenuto:

"... irrilevante, con riferimento all' imputazione della responsabilità riconducibile alla propagazione di infiltrazioni idriche da un piano superattico a quello sottostante, la circostanza che l'impianto di scarico delle acque fosse, nel suo complesso, un bene condominiale, ed invece ha ritenuto positivamente individuata la relazione di fatto fondante della responsabilità ex art. 2051 c.c. nella circostanza che l'impianto era posto a servizio del lastrico solare del quale era proprietario esclusivo il ricorrente, con conseguente individuabilità nella sua persona del soggetto in grado di controllarne le modalità d'uso e di conservazione".

Il custode peraltro risponde dei danni che sono provocati dal suo immobile anche se derivino da vizi costruttivi comportanti la corrente responsabilità dei terzi : Trib. Genova 10/6/2006 ha ad esempio affermato la responsabilità del condominio custode, oltre che dell'impresa che aveva effettuato i lavori di ristrutturazione, per i danni verificatisi nell' immobile del singolo a seguito di gravi infiltrazioni di acqua

piovana provenienti dal lastrico solare.

Ovviamente la cosa custodita è causa del danno se ed in quanto sia un elemento essenziale dell'illecito e non una "mera occasione".

Tribunale di Napoli, sezione distaccata di Casoria, 2/2/10 n.50: "Il custode non può essere chiamato a rispondere ex art. 2051 c.c. del furto subito da un condomino il quale - causa l'impossibilità di accedere al cortile condominiale per il mancato funzionamento del cancello elettrico - abbia parcheggiato la vettura nella pubblica via: dovendo il danno essere ascritto alla responsabilità del terzo autore del fatto illecito e non alla condotta del custode, inquadabile nel rango della "mera occasione".

Incombe sul danneggiato la relativa prova del nesso eziologico esclusivo tra la cosa e l'evento lesivo: Cass. Civ., Ordinanza 16/4/2012 n. 5977, ha escluso la responsabilità del Condominio per i danni subiti a seguito di una caduta causata da una grata metallica sporgente di uno/due cm. dal livello stradale poiché l'ostacolo era visibile e in una zona in cui ve ne erano molti altri idonei a costituire possibilità di inciampo.

L'unica prova contraria liberatoria alla presunzione "iuris tantum" della sua responsabilità (il cui onere è a carico del custode) è la dimostrazione positiva del "caso fortuito": il custode deve dimostrare la sussistenza di un fatto estraneo alla sua sfera di custodia, avente cioè impulso causale autonomo e carattere imprevedibile, inevitabile ed eccezionale tale da interrompere il nesso di causalità il "caso fortuito" va inteso in senso ampio e si estende anche al fatto sia del terzo (che dello stesso danneggiato) che abbia un'efficacia causale idonea ad interrompere del tutto il nesso tra cosa ed evento dannoso: come nel caso della condotta (Cass. 7/7/2010 n.16029 e 13/7/2011 n. 15389).

"imprevista ed imprevedibile" della stessa vittima annegata in una piscina condominiale nella quale si era introdotta superando il cancello al di fuori del periodo di apertura nonostante il divieto di entrata alle persone estranee ed in mancanza di autorizzazione da parte del custode (Cass. Civ. 28/8/2009 n. 22807 in Arch. Loc. pag. 273/2010).

La giurisprudenza infatti ritiene che l'obbligo del custode di segnalare il pericolo connesso all'uso della cosa si arresta di fronte ad una utilizzazione impropria la cui pericolosità sia talmente evidente ed immediatamente apprezzabile da chiunque tale da renderla del tutto imprevedibile, sicché l'imprudenza del danneggiato che abbia riportato un danno a seguito dell'uso improprio integra il caso fortuito. Cass. Civ. 8/10/2004 n. 24804 ha escluso la responsabilità del Condominio nel caso di danno occorso ad un soggetto che si era introdotto di sera in un cortile condominiale adibito a parcheggio nonostante il cancello e vi aveva giocato a pallone ferendosi con i vetri di copertura delle grate di aerazione di un garage. Ponendo così in essere il cd. "fattore esterno" interruttivo del nesso eziologico tra cosa e danno.

Dato quanto sopra, perché possa configurarsi in concreto la responsabilità ex art 2051 c.c. è sufficiente

che l'attore dimostri il verificarsi dell'evento dannoso e del suo rapporto di causalità con il bene, salvo appunto la prova del fortuito incombente sul custode.

“La proposizione di una domanda giudiziale ai sensi dell'art. 2051 c.c. assoggetta la parte attrice ad un onere probatorio notevolmente agevolato, in quanto è sufficiente ai fini dell'affermazione della responsabilità per danni da cosa in custodia la prova che il pregiudizio lamentato derivi dalla cosa stessa, senza necessità di provare la condotta del custode che si assume produttiva del danno, sia essa commissiva od omissiva. Sul custode, invece, incombe la prova liberatoria del caso fortuito, quale fattore attinente al profilo causale dell'evento, riconducibile non alla cosa, che ne è fonte immediata, bensì ad un elemento esterno, imprevedibile, eccezionale e non evitabile, e non anche ad un comportamento del responsabile” (Trib. Genova, Sez. II, 15/6/2012).

“Nell'eventualità della persistenza dell'incertezza sull'individuazione della concreta causa del danno, rimane a carico del custode il fatto ignoto, in quanto non idoneo ad eliminare il dubbio in ordine allo svolgimento eziologico dell'accadimento” (Cass. Civ. 2/2/2006 n. 2284, 10/3/09 n. 5741 e Trib. Milano 22/12/2011).

Il custode pertanto risponde anche per il cd. “fatto ignoto” allorché non gli sia possibile dimostrare in concreto che la causa del danno dipenda da un fattore esterno e cioè da un caso fortuito a lui non imputabile in quanto che il fatto rimasto appunto ignoto non chiarisce le cause dell'accadimento.

Sul punto però Cass. 10/10/2008 n. 25029 opera una sottile distinzione precisando che: “Se è certo che l'evento dannoso si è verificato per il fatto del terzo rimasto ignoto (il terzo, non il fatto) in questo caso - essendo interrotto il nesso causale tra la cosa e l'evento dannoso - il custode non risponde del danno”.

Più in particolare nella specifica materia condominiale, quali sono i beni, le parti, gli impianti comuni ?

L'art. 1117 c.c. li elenca con meticolosità e minuzia ed al paragrafo 3 li individua (fatto salvo il contrario regolamento) in: “le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all' uso ed al godimento di comune come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature ed i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto della diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.”

Quest'ultima specificazione (“il punto di diramazione”) ha creato negli anni frequenti problemi con riferimento agli impianti idrici o fognari in cui, in molti casi, non è scontato addivenire agli esatti confini tra impianto comune e proprietà private.

La fattispecie più ricorrente nella pratica e quindi in giurisprudenza sono i danni ai singoli da infiltrazioni di acqua da tubature di cui appunto si discute la natura condominiale o meno, in particolare quello specifico tratto obliquo chiamato “braga” tramite la quale la condotta privata si innesta, si raccorda nella colonna verticale pacificamente condominiale perché serve all’uso di tutti.

La giurisprudenza è stata sempre concorde nel ritenere la braga di proprietà dell’appartamento a cui è asservita, invece Cass. Civ. 19/1/2012 n.778 (in Arch. Loc., pag.151/2012) ha affermato per la prima volta che vada qualificata come bene condominiale, con tutte le relative conseguenze sulla legittimazione passiva in tema di risarcimento del danno.

Altra fattispecie diffusa quanto problematica per la legittimazione passiva (Condominio o singoli privati condomini) è la caduta di intonaco dai balconi sporgenti, dei quali si discute la proprietà.

In estrema sintesi, la giurisprudenza li considera pertinenti alle unità immobiliari private. La natura condominiale è individuabile solo per le parti decorative e ornamentali con finalità estetiche. Esse infatti si considerano come elementi costitutivi della facciata e quindi condominiali.

Si rinviene una gran mole di casi e precedenti giurisprudenziali anche per i danni da cadute, soprattutto nelle scale condominiali. A tal proposito i danneggiati invocano spesso una insufficiente illuminazione delle stesse quale ragione dell’infortunio.

Il rigetto delle domande di risarcimento viene per lo più basato sulla prevedibilità dell’evento da parte dell’infortunato: trattandosi nella maggioranza dei casi di un condomino si presume infatti che lo stesso sia, o debba essere, a conoscenza di tutte le caratteristiche dell’immobile e quindi possa/debba porvi attenzione, non potendosi in tal caso definire l’oscurità delle scale, o la scivolosità delle stesse per caduta di liquidi, come una alterazione imprevedibile o invisibile per il soggetto stesso.

Ad esempio Cass. Civ. 13/5/2012 n. 11592 ha escluso la responsabilità del condominio per i danni subiti da un condomino caduto sulle scale in cui vi era dell’acqua infiltrata da una finestra difettosa poiché il danneggiato non poteva non conoscere tale eventualità.

Oppure Trib. Bassano del Grappa 31/5/2011: “La condolina ben conosceva lo stato dei luoghi e deve presumersi che non si sia inoltrata nel corridoio senza prima accendere le luci. Non risulta dimostrato né che il pavimento del corridoio fosse bagnato né che una tale circostanza (ove sussistente) abbia provocato la caduta dell’attrice. In ogni caso, essa ben doveva sapere che una volta alla settimana le parti comuni del condominio venivano pulite e una volta constatato, dopo aver acceso le luci del corridoio, che il pavimento non era ancora perfettamente asciutto, avrebbe dovuto procedere con quelle cautele che ogni persona che si trova a camminare su una superficie bagnata prudentemente adotta.

In conclusione, la causa del sinistro va attribuita in via esclusiva alla sua imprudente condotta, vuoi per

essersi inoltrata nel corridoio buio senza prima accendere la luce, vuoi per non aver ispezionato il corridoio prima di inoltrarvisi, vuoi per averlo percorso senza le cautele che la situazione dei luoghi esigeva”.

Infine Cass. Civ. 16/10/2008 n. 25251 è stata una delle poche pronunce che ha coinvolto nella responsabilità del Condominio ex art. 2051 c.c. anche la figura dell'Amministratore che “ha il compito di provvedere non solo alla gestione delle cose comuni ma anche alla custodia di esse con il conseguente obbligo di vigilare affinché non rechino danni a terzi o agli stessi condomini. Quest'obbligo non viene meno anche nell'ipotesi in cui il Condominio appalti a terzi lavori riguardanti le parti comuni dell'edificio condominiale, a meno che il compito di vigilare su tali lavori non venga affidato a persona diversa dall'amministratore. Ne consegue per lo stesso è responsabile del danno alla persona patito da un condomino in conseguenza dell'inciampo in una buca nel cortile condominiale creata dall'impresa cui erano stati appaltati lavori di manutenzione dell'immobile”.

Piacenza, Sabato 15 Settembre 2012.

AVV. FRANCESCO MASSIMO TISCORNIA

16122 Genova - 2, Piazza Corvetto
Tel. 010.839.13.65 - Fax 812.956
E-mail: studio@avvocatitiscornia.it
PEC: francescomassimo.tiscornia@ordineavvgenova.it
Cod. Fisc. e Part. IVA: 03069090102
avvocatitiscornia.it