

Il marciapiede esterno del condominio: aspetti critici

Autore: Giuseppe Bordoli

In: Diritto civile e commerciale

Il Decreto legislativo 285/92 (Codice della Strada) chiarisce non solo il concetto di strada pubblica, ma specifica pure che i marciapiedi appartengono al demanio. L'articolo 3, numero 33, infatti, precisa che **per marciapiede si deve intendere quella parte della strada, esterna alla carreggiata, rialzata o altrimenti delimitata e protetta, destinata ai pedoni**. I marciapiedi antistanti al condominio, quindi, sono suolo pubblico e appartengono totalmente alla pubblica amministrazione. Tuttavia, anche in considerazione di alcune sentenze di merito "oscillanti", rimangono ancora incertezze sulla qualifica di custode o meno del condominio relativamente al marciapiede antistante al caseggiato.

Una decisione della Corte d'Appello di Milano

Secondo una pronuncia della Corte d'Appello di Milano - che ha confermato la sentenza di primo grado - un condominio è tenuto al risarcimento dei danni patiti da un passante caduto su una lastra di ghiaccio presente sul marciapiede antistante l'ingresso condominiale. **I giudici milanesi, però, non hanno affermato che i condomini sono custodi del marciapiede** ma si sono limitati a considerare che, secondo il regolamento di Polizia Urbana i condomini erano tenuti a provvedere alla pulizia dei marciapiedi. Del resto - come sottolineano i giudici milanesi - nel mansionario della Portineria del condominio **si precisava che giornalmente il portiere avrebbe dovuto provvedere alla pulizia del marciapiede**, mentre durante le nevicate avrebbe dovuto sgomberare la neve dallo stesso, spargendo il sale, come da regolamento comunale (App. Milano 10 gennaio 2020 n. 73). In altre parole, **la Corte d'Appello sembra basarsi sulle disposizioni del regolamento comunale** che (discutibilmente) hanno imposto obblighi ai condomini su uno spazio pubblico.

Una tesi contraria

Secondo il Tribunale di Torino, ai sensi del combinato disposto degli artt. 3 e 14 C.d.S., della pulizia del marciapiede, quale pertinenza della strada, **deve occuparsi l'ente pubblico proprietario di quest'ultima**. Conseguentemente, dei danni derivati da una caduta provocata dalla presenza di ghiaccio sul marciapiede antistante un edificio condominiale, **non può esserne chiamato a risponderne ex art. 2051 c.c. il condominio frontista**, in assenza di prova a carico dello stesso circa la qualità di custode o la sussistenza di obblighi di natura manutentiva o di gestione svincolati dalla titolarità del bene (Trib. Torino 5 dicembre 2012). Nel caso di specie, un passante era scivolato a causa della neve accumulatasi sul

marciapiede. Successivamente si rivolgeva al Tribunale per richiedere al caseggiato antistante un risarcimento; secondo l'attore il marciapiede era di proprietà dei condomini e, quindi, gli stessi erano obbligati a spargere del sale sul camminamento davanti al palazzo.

Il condominio, però, contestava la propria legittimazione a stare in giudizio, rilevando come il marciapiede, in quanto parte della strada, appartenesse al demanio comunale. Di conseguenza, per i condomini, a prescindere da eventuali ordinanze comunali di senso contrario, era lo stesso Comune a doversi occupare della manutenzione della carreggiata, compreso lo spargimento di sale in periodo invernale. **Queste considerazioni sono state pienamente condivise dal giudice torinese.** In ogni caso - più recentemente - si è ribadito che gli obblighi di manutenzione dell'ente pubblico proprietario di una strada aperta al pubblico transito, al fine di evitare l'esistenza di pericoli occulti, **si estendono ai marciapiedi laterali**, i quali fanno parte della struttura della strada, essendo destinati al transito dei pedoni; di conseguenza si è precisato che **del danno cagionato da buche sussistenti sul marciapiede non risponde il condominio dell'antistante stabile**, il quale non è pertanto passivamente legittimato nel giudizio promosso ai fini del relativo risarcimento (Trib. Catania 3 marzo 2020, n.850).

Una recentissima sentenza della Cassazione

Merita di essere ricordato che secondo una recente sentenza della Cassazione penale, in linea generale, **i condomini non hanno, in mancanza di una convenzione con il Comune, l'obbligo di manutenzione del suolo pubblico.** Due condomini, però, sono stati condannati per il reato di lesioni colpose commesse ai danni di una passante che, transitando sul marciapiede pubblico, era caduta inciampando su un rialzo realizzato dagli stessi. Il problema era che i condomini avevano eseguito dei lavori di manutenzione dei loro box, siti al piano sottostante; in particolare **avevano aggiunto, al piano stradale, cemento dello stesso colore della pavimentazione che determinava un pericoloso dislivello di 3 cm.** Secondo i giudici supremi era quindi irrilevante che l'assemblea del condominio (che non era tenuto alla manutenzione del suolo pubblico) avesse deliberato di realizzare i lavori di ristrutturazione del marciapiede e l'amministratore avesse ottenuto l'autorizzazione ad eseguire opere di ripristino del suolo pubblico, opere, però, mai eseguite (Cass. civ., sez. II, 12/08/2021, n. 32905).

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/il-marciapiede-esterno-del-condominio-aspetti-critici/>