

# Condominio e danni da cose in custodia o rovina dell'edificio: La bufera di vento non esclude la responsabilità

**Autore:** Paolo Accoti

**In:** Giurisprudenza commentata

Il condominio è custode dei beni comuni, pertanto, deve adottare tutte quelle cautele necessarie affinché gli anzidetti beni non arrechino pregiudizi ai medesimi condòmini ed ai terzi. In mancanza, il condominio è tenuto a risarcire il danno cagionato, ex art. 2051 Cc, ovvero, in ipotesi di rovina di parti strutturali dell'edificio, ex art. 2053 Cc.

La responsabilità prevista dal menzionato ultimo articolo si attegga quale ipotesi speciale di responsabilità da cose in custodia, ed attiene ad ogni disintegrazione, anche circoscritta, degli elementi strutturali della costruzione o di quelli accessori, purché ad essi incorporati.

Da una siffatta imputabilità si può andare esenti solo dimostrando l'assenza di vizi di costruzione o difetto di manutenzione e, pertanto, il caso fortuito, la forza maggiore ovvero il fatto del terzo, da soli sufficienti a cagionare l'evento dannoso.

Ciò posto, anche il vento di forte intensità - con caratteristiche di bufera - se pur non eccezionale, non è sufficiente ad escludere la responsabilità del condominio e, pertanto, non concretizza le ipotesi di caso fortuito o forza maggiore, qualora lo stato di manutenzione del bene comune appaia inadeguato.

## Il caso di specie

Tanto ha statuito il Tribunale di Genova, II Sezione Civile, nella sentenza pubblicata in data 18 Gennaio 2018.

Una società di rimessaggio, alaggio, varo e manutenzione di imbarcazioni da diporto, conveniva in giudizio il condominio, al fine di sentirlo condannare al risarcimento del danno cagionato ad alcune imbarcazioni da diporto in deposito presso il cantiere, ex artt. 2051 e 2053 Cc.

A sostegno della spiegata domanda, riferiva come, nottetempo, si staccavano delle piastrelle dal tetto condominiale che colpivano, danneggiandole, alcune imbarcazioni ricoverate nel piazzale esterno del cantiere, adiacente al condominio.

Che, peraltro, a nulla erano valse la denuncia del sinistro inviata all'amministratore del condominio, né l'accertamento eseguito dalla compagnia di assicurazioni che, all'epoca dell'evento, assicurava la responsabilità civile del condominio.

Si costituiva in giudizio il condominio contestando la domanda attrice chiedendo, comunque, l'autorizzazione alla chiamata in garanzia della compagnia di assicurazioni.

Instauratosi correttamente il contraddittorio, espletata l'istruttoria - con l'audizione di alcuni testimoni e il deposito di una Consulenza tecnica d'ufficio (C.T.U.) - il Tribunale di Genova, accoglieva la domanda e condannava il condominio a risarcire i danni cagionati.

## La decisione

Il Tribunale premette come <<il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno, e risponde in base all'art. 2051 c.c. dei danni cagionati a terzi dall'immobile di cui è custode, in forza della presunzione di responsabilità disposta dall'art. 2051 c.c. e, per l'ipotesi di rovina di parti strutturali dell'edificio, in forza della presunzione di responsabilità disposta dall'art. 2053 c.c. Quest'ultima norma integra infatti un'ipotesi speciale di responsabilità per danno cagionato da beni in custodia, legata ai danni per rovina dell'edificio, ricomprendendo ogni disgregazione, sia pur limitata, degli elementi strutturali della costruzione, ovvero degli elementi accessori in essa stabilmente incorporati. Tale responsabilità può essere vinta dal proprietario dell'immobile solo dimostrando che l'evento non possa essere ricondotto a vizi di costruzione o difetto di manutenzione, ma sia legato al caso fortuito, alla forza maggiore o a fatti posti in essere da terzi o dallo stesso danneggiato, dotati di un'efficienza causale del tutto autonoma rispetto alla condotta del proprietario medesimo>>.

Fatta questa doverosa premessa, ricorda i precedenti giurisprudenziali per cui <<nel caso di responsabilità extra-contrattuale - azionata ai sensi dell'art. 2051 e c.c. - il riparto dell'onere probatorio è indubbiamente agevolato per chi agisce in giudizio chiedendo il risarcimento del danno. Infatti, nella responsabilità ex art. 2051 c.c. è sufficiente a parte attrice provare che il danno lamentato derivi dalla cosa da altri custodita, senza necessità di provare altresì la condotta - commissiva od omissiva - del custode produttrice del danno, salvo a quest'ultimo l'onere della prova del caso fortuito (cfr. tra le tante: cass. civ. sez. III 4.12.95 n. 12500, cass. civ. nr. 2861/95, cass. civ. nr. 1332/94), ed anche facendo ricorso ai criteri di identificazione di responsabilità ex articolo 2053 c.c., ciò non modifica la distribuzione dell'onere probatorio tra le parti perché in capo al danneggiato grava solamente l'onere di provare che i danni subiti siano derivati materialmente dalle parti comuni dello stabile, al fine di far valere la responsabilità del condominio. E' sufficiente provare il mero nesso di causalità materiale tra la cosa e il danno subito per invocare la responsabilità del proprietario della stessa, il quale, se vuole esonerarsi da responsabilità con riguardo a tale danno, sarà tenuto a dimostrare di aver effettuato la manutenzione dell'

edificio, che lo stesso non è affetto da vizi di costruzione ovvero che la rovina è intervenuta per caso fortuito con ciò intendendosi un fatto dotato di efficacia causale autonoma rispetto alla condotta del proprietario medesimo, incluso il fatto del terzo o dello stesso danneggiato (cfr. Cass. Civ. n. 2481/2009)>>.

Orbene, evidenza come dall'istruttoria e, in particolare, dalla consulenza tecnica d'ufficio, è emerso <<seppure in termini di causalità adeguata, il nesso eziologico tra il crollo delle piastrelle dal tetto sulle imbarcazioni in deposito con alcune parti di beni/cose nella custodia del condominio, venendo certamente esclusi profili di caso fortuito. Non è infatti emerso che il vento nella notte fra il 3 ed il 4 marzo abbia avuto forza e intensità tale da concretare il caso fortuito invocato da parte convenuta. Lo stesso perito A. nel paragrafo "Origine del sinistro": indica una bufera di vento intensa ma non eccezionale che certamente non avrebbe provocato il sinistro qualora lo stato di manutenzione del tetto del convenuto Condominio fosse stato adeguato. A conforto di ciò anche i dati forniti da ARPAL.>>.

Pertanto, il condominio deve essere condannato a corrispondere all'attore, a titolo di risarcimento danni, la somma di Euro 14. 832,00 oltre IVA, con la rivalutazione monetaria e gli interessi compensativi, e condanna al pagamento delle spese di lite.

<https://www.diritto.it/condominio-danni-cose-custodia-rovina-delledificio-la-bufera-vento-non-esclude-la-responsabilita/>