

# E' responsabile il condominio per i danni subiti da un terzo (non residente nel caseggiato) caduto sul marciapiede condominiale reso viscido dai residui di cibo gettato dalla finestra dai condomini

**Autore:** Giuseppe Bordoli

**In:** Diritto civile e commerciale

**Qui la sentenza: Corte di Cassazione - VI sez. civ. - sentenza n. 26042 del 12-6- 15839**

riferimenti normativi: art. 2051 c.c.

precedenti giurisprudenziali: Cass., Sez. 2, Sentenza n. 5836 del 28/2/2019; Cass., Sez. 2, Sentenza n. 20317 del 20/10/2005

## La vicenda

Una terzo, estraneo al caseggiato citava in giudizio un condominio chiedendo il risarcimento dei danni riportati a seguito di una **caduta sul marciapiede del fabbricato** verificatasi mentre transitava a piedi in prossimità di attività commerciali situato all'interno del complesso immobiliare.

A giudizio dell'attrice l'infortunio era stato provocato da una sostanza oleosa creatasi **per colpa dei residui di cibo misti a neve in scioglimento** presenti sulla parte condominiale.

Il condominio, negando la propria responsabilità, chiamava in manleva l'assicurazione.

Il Tribunale rigettava la domanda dell'attrice, non ritenendo possibile contestare alla collettività condominiale l'omesso esercizio dei poteri di vigilanza e custodia volti ad evitare l'insorgenza di cause di pericolo.

Il giudice di prime cure riteneva che la presenza di residui di cibo non potesse ritenersi **un fatto ascrivibile** al condominio ma piuttosto **alla presumibile maleducazione di un condomino o di un terzo**.

La Corte d'Appello però ribaltava la decisione, ritenendo **il condominio responsabile ai sensi dell'art**

**2051 c.c.** e condannandolo al risarcimento dei danni riportati dalla signora a causa della caduta.

Il condominio soccombente ricorreva in Cassazione lamentando, tra i vari motivi, la violazione e la falsa applicazione dell'art 2051 c.c. e dell'art 1227 c.c, per non aver considerato **la condotta della danneggiata, che con maggiore diligenza avrebbe potuto evitare la caduta.**

## La questione

E' responsabile il condominio per i danni subiti da un terzo (non residente nel caseggiato) caduto sul marciapiede condominiale reso viscido dalla presenza di residui di cibo misti a neve in scioglimento presenti su detta parte condominiale?

## La soluzione

La Cassazione ha dato torto al condominio.

I giudici supremi, prima di tutto, contestano ai condomini la pretesa di sollecitare la corte ad una rivalutazione del merito della vicenda, che come noto, non è consentita in sede di legittimità.

In secondo luogo, sottolinea **la responsabilità del condominio che si è disinteressato totalmente dei comportamenti dei condomini** che avevano l'abitudine di gettare spesso cibo dalle finestre per sfamare i piccioni.

Di conseguenza la Cassazione ha ritenuto che la caduta della donna fosse imputabile al condominio, che nella veste di custode, avrebbe dovuto **adoperarsi per impedire che si formasse sul marciapiede la sostanza oleosa** che ha fatto scivolare la malcapitata, provocandone la rovinosa caduta a terra.

## Le riflessioni conclusive

La responsabilità per danni cagionati dalle cose in custodia è disciplinata dall'art. 2051 c.c.; il fondamento della responsabilità prevista dalla norma in commento, va individuato nel dovere di custodia che grava sul soggetto che, a qualsiasi titolo, ha un effettivo e non occasionale potere fisico sulla bene in relazione all'obbligo di vigilare affinché la stessa non arrechi danni a terzi. Tale norma trova applicazione anche nella disciplina del **condominio che, in quanto custode dei beni e dei servizi comuni**, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché questi non rechino pregiudizio ad alcuno, rispondendo conseguentemente dei danni cagionati sia a terzi che agli stessi condomini.

Da qui **il carattere oggettivo della responsabilità** per danni da cose in custodia, essendo sufficiente a qualificare la stessa, la sussistenza del rapporto di custodia tra il responsabile e il bene (nel nostro caso il marciapiede) che ha determinato l'evento lesivo (e senza che rilevi al riguardo la condotta del condominio e l'osservanza o meno di un obbligo di vigilanza), **con esclusione di tale responsabilità soltanto nel caso in cui l'evento sia imputabile al caso fortuito**, inteso come fattore esterno - eccezionale ed imprevedibile - che, interferendo nella situazione in atto, produca l'evento.

Il danneggiato invece deve limitarsi provare il fatto dannoso ed il nesso causale tra la parte comune ed il danno subito.

Deve anche provare, però, che **lo stato dei luoghi presentava un'obiettiva situazione di pericolosità**, tale da rendere molto probabile, se non inevitabile, il verificarsi del sinistro, nonché di aver tenuto un comportamento di cautela correlato alla situazione di rischio percepibile con l'ordinaria diligenza, atteso che il caso fortuito può essere integrato anche dal fatto colposo dello stesso danneggiato (Cass., sez. VI, 11/05/2017, n. 11526).

In applicazione di tali principi è stato già **escluso che potesse essere ricondotto al caso fortuito** (esimente della responsabilità), l'incidente occorso, all'interno di un condominio ad un soggetto caduto dalle scale per essere scivolato su **una macchia d'olio**.

La presenza di una sostanza oleosa sulle scale di un fabbricato comunque frequentato da un gran numero di persone, infatti, non è stata ritenuta circostanza eccezionale e non prevedibile e, quindi, non evitabile dal custode, soprattutto in considerazione del fatto che la pulizia delle scale avveniva a giorni alterni (App. Napoli, Sez. IV, 26/04/2010).

Allo stesso modo si è affermato la responsabilità del condominio, in relazione all'infortunio occorso ad un soggetto **caduto su una rampa condominiale di accesso ad un'autorimessa per la presenza di una macchia di olio che non era visibile, sia perchè ricoperta da polvere**, sia in quanto la rampa, in cui è avvenuto il sinistro, si trovava in una zona interna dell'edificio condominiale e **non molto illuminata** (Cass. civ., Sez. III, 20/10/2005, n. 20317)

Una situazione analoga è stata recentemente esaminata dalla Cassazione.

Tale vicenda prendeva l'avvio dalla richiesta di risarcimento danni avanzata nei confronti del condominio da parte di un condomino che aveva subito lesioni scivolando su **una macchia oleosa presente sul pavimento del piano seminterrato, in prossimità dell'uscita dall'ascensore**.

Il Tribunale rigettava la domanda dell'attrice, dichiarando assorbite le domande di manleva e compensando le spese di lite.

La Corte d'Appello riformava tale sentenza, condannando il Condominio a risarcire il danno ed a pagare le

spese di lite.

Il giudice di secondo grado aveva ritenuto provato, dalle deposizioni dei testi, il fatto che il condomino, uscendo dall'ascensore, era scivolato su una macchia di liquido oleoso, procurandosi lesioni.

Rilevava, perciò, che sul condominio incombeva l'onere di dimostrare che il danno era stato determinato da cause estrinseche ed estemporanee generate da terzi non conoscibili né eliminabili con immediatezza, concludendo che, nel caso in specie, mancava l'indicazione del «fattore esterno».

Questa decisione è stata pienamente condivisa dalla Suprema Corte (Cass. civ., Sez. II, 28/02/2019, n. 5836).

Al contrario però la Corte di Cassazione ha escluso la responsabilità di un condominio in ordine ad un infortunio subito da una condomina che era caduta scivolando sui residui di un sacchetto di immondizia lasciato aperto sulle scale (Cass. civ., Sez. II, 31/10/2018, n. 25856).

Detta circostanza rappresenta un evento del tutto estraneo alla sfera di custodia dell'amministratore del condominio, eccezionale, imprevedibile ed inevitabile, tale da poter configurare il caso fortuito, che quindi costituisce l'unica causa del danno ed è sufficiente ad integrare la prova liberatoria richiesta dall'art. 2051 c.c.

In ogni caso, in caso di incidente sul marciapiede esterno, occorrerà verificare **se il condominio rivesta il ruolo di proprietario/custode, non essendo infrequente che il marciapiede appartenga alla Pubblica amministrazione**, con tutti gli oneri di controllo, pulizia e sgombero neve conseguenti.

Una volta individuato il custode del bene, questi sarà considerato responsabile a meno che non sia in grado di provare il c.d. caso fortuito.

## **Volume consigliato**

<https://www.diritto.it/e-responsabile-il-condominio-per-i-danni-subiti-da-un-terzo-non-residente-nel-caseggiato-caduto-sul-marciapiede-condominiale-reso-viscido-dai-residui-di-cibo-gettato-dalla-finestra-dai-cond/>