

# Non è possibile escludere a priori la responsabilità del condominio se un terzo estraneo al caseggiato cade sul pavimento appena lavato ma risulta che non vi era presenza abbondante di acqua ma solo l'umidità successiva al lavaggio

**Autore:** Giuseppe Bordolli

**In:** Giurisprudenza commentata

riferimenti normativi: artt. 2051 c.c.

precedenti giurisprudenziali: Cass. civ., Sez. III, Sentenza n. 2480 del 1/02/2018

## La vicenda

**Un uomo, estraneo al condominio**, uscendo di mattina presto dall'appartamento della zia **scivolava nell'androne dello stabile** a causa del **pavimento bagnato** che era stato **appena lavato dall'impresa** addetta alle pulizie, procurandosi la frattura di tibia e perone.

Successivamente pretendeva **il risarcimento dei danni** subiti dai condomini o dall'impresa di pulizie ma tale richiesta cadeva nel nulla; di conseguenza **citava in giudizio davanti al Tribunale l'impresa di pulizie ed il condominio**, in persona del suo amministratore pro-tempore, per sentirli condannare al risarcimento di tutti i danni subiti, alternativamente o in solido tra di loro.

Si costituivano in giudizio i convenuti che, contestando la domanda, eccepivano prima l'inverosimile ricostruzione dei fatti, ed in ogni caso l'assenza di responsabilità degli stessi, essendo il fatto imputabile alla condotta disattenta del danneggiato.

**Il Tribunale accoglieva la domanda**, ritenendo l'impresa ed il condominio responsabili ex art. 2051 c.c., la prima per aver eseguito il lavaggio delle scale e il secondo quale custode del vano scala dello stabile, condannandoli in solido al pagamento dei danni a favore del danneggiato.

**Al contrario la Corte d'Appello riteneva fosse onere del danneggiato dare la prova specifica del nesso causale tra danno ed evento**, che nel caso di specie, alla luce degli elementi probatori

evidenziati, era mancata; di conseguenza i giudici di secondo grado accoglievano l'appello dell'impresa e del condominio, condannando il nipote della condomina al risarcimento delle spese legali.

Quest'ultimo ricorreva in cassazione facendo presente che non era condomino dello stabile e, quindi, non poteva conoscere né lo stato dei luoghi né che vi fosse un'impresa che effettuasse le pulizie né tantomeno gli orari e i giorni in cui tali pulizie venissero effettuate; in ogni caso osservava che **l'evento non era prevedibile** anche perché nel pavimento **non vi era presenza di detersivo né abbondante acqua** essendo già stata completata la pulizia.

## **Volume consigliato**

## **La questione**

Se un estraneo al condominio entra nel palazzo e scivola sul pavimento appena lavato dell'androne sul quale però **non vi era acqua abbondante ma solo umidità** si deve parlare comunque di comportamento colposo del soggetto caduto o è ipotizzabile una responsabilità del condominio?

## **La soluzione**

La Cassazione non ha ritenuto condivisibile la decisione dei giudici di secondo grado.

Secondo i giudici supremi non era possibile sostenere a priori che la vittima, pur potendo verificare in condizioni di normale visibilità **la scivolosità del pavimento, non avesse prestato la normale diligenza** e la dovuta attenzione alla situazione dei luoghi.

Infatti, secondo la Cassazione proprio perché non vi era presenza abbondante di acqua, come accertato dal giudice, ma vi era l'umidità successiva al lavaggio, **la situazione di pericolo era meno prevedibile**; in tal caso quindi **l'efficienza causale del comportamento del danneggiato acquista minore rilievo** e non si può escludere il caso fortuito o il concorso colposo del danneggiato o l'esclusione di rilevanza causale della condotta del danneggiato.

**Si legga anche: "Il condominio non è responsabile per i danni da caduta sul marciapiede condominiale dissestato subito dal turista che ogni anno, d'estate, percorre tale parte comune e, quindi, conosce lo stato dei luoghi"**

## Le riflessioni conclusive

Secondo l'articolo 2051 c.c. (Danno cagionato da cosa in custodia) ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito.

Da notare che custode è colui il quale ha la possibilità di controllare materialmente e giuridicamente i rischi che possono derivare dalla cosa e, quindi, risponde dei danni da essa derivanti.

Chiarito quanto sopra, bisogna precisare che **il condominio, in qualità di custode delle parti comuni**, risponde dei danni procurati dalle parti comuni difettose agli stessi condomini o a terzi.

In sede giudiziale il danneggiato deve provare **il fatto dannoso ed il nesso causale tra la parte comune ed il danno subito**, mentre i condomini devono dimostrare **il caso fortuito**, cioè l'esistenza di un fattore estraneo che, per il carattere dell'imprevedibilità e dell'eccezionalità, sia idoneo ad interrompere il nesso causale tra la parte comune ed il danno subito, escludendo la sua responsabilità.

Nel caso fortuito - che è ciò che non può prevedersi - può rientrare **la condotta del danneggiato** che può escludere integralmente la responsabilità del custode (il condominio) ai sensi dell'art. 2051 c.c.

Quindi il danneggiato non solo deve provare il fatto dannoso ed il nesso causale tra la parte condominiale ed il danno subito **ma anche dimostrare 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).

Ne consegue che, qualora venga accertato, anche in relazione alla mancanza di pericolosità della cosa oggetto di custodia, che la situazione di possibile pericolo, comunque ingeneratasi, sarebbe stata superabile mediante l'adozione di un comportamento ordinariamente cauto da parte dello stesso danneggiato, deve escludersi che il danno sia stato procurato dalla parte comune, **ridotta al rango di mera occasione dell'evento**, e ritenersi, per contro, integrato il caso fortuito (Cass., sez. III, 1/02/2018, n. 2480).

In altre parole esiste un elemento che esclude la responsabilità oggettiva del condominio-custode, costituito dalla condotta imprudente del danneggiato che non pone in essere, essendo pienamente in condizioni di farlo, le dovute cautele nell'uso della cosa (Cass., sez. VI, 7/1/2016, n. 56; Cass., sez. VI, 18/12/2015, n. 25594).

In ossequio a tale principio, la giurisprudenza ha negato in diverse occasioni il risarcimento ai condomini

scivolati dalle scale condominiali in conseguenza di **infiltrazioni di acqua piovana** o gradinate bagnate a causa delle **operazioni di pulizia**, motivando la decisione sulla base della **volontaria e consapevole** fruizione delle scale da parte dei danneggiati nonostante la **percepibilità del loro stato e la prevedibilità dell'evento lesivo** da parte degli stessi (Cass. civ., sez. III, 19/06/2008, n. 16607).

Tuttavia - come precisa la sentenza in commento - quando non vi è presenza abbondante di acqua ma vi è l'umidità successiva al lavaggio, la situazione di pericolo è meno prevedibile, sicché l'efficienza causale del comportamento del danneggiato acquista minore rilievo.

Del resto la conoscenza della pericolosità delle scale comporta l'onere di percorrerle con **maggior cautela**.

Per la medesima ragione, in caso di **gradini rotti e sconnessi**, qualora l'imperfezione sia risalente nel tempo, il risarcimento non viene agevolmente riconosciuto agli utenti abituali delle scale condominiali ma soltanto a chi si reca **saltuariamente o per la prima volta** nell'edificio.

Alla luce di quanto sopra non è stata accolta la domanda risarcitoria della mamma di una condomina caduta sul pavimento del condomino, in quanto la danneggiata non aveva fornito prova delle condizioni di pericolosità del luogo che era sufficientemente illuminato, mentre vi era prova del fortuito costituito dalla condotta disattenta della danneggiata che conosceva o doveva conoscere lo stato dei luoghi, per essere il condominio luogo di abitazione della figlia (Cass., sez. III, 9/07/2019, n.18319).

Per le **anomalie improvvise ed occulte** però viene generalmente ritenuto responsabile il condominio nei confronti sia dei condomini sia dei terzi.

## **Volume consigliato**

<https://www.diritto.it/non-e-possibile-escludere-a-priori-la-responsabilita-del-condominio-se-un-terzo-estranEO-al-caseggiato-cade-sul-pavimento-appena-lavato-ma-risulta-che-non-vi-era-presenza-abbondante-di-acqua-ma-solo-l/>