



GECOSEI

GESTIONE CONDOMINI SERVIZI IMMOBILIARI
di Giuseppina Napolitano

Piazza L. Spallanzani, 3C - 42019 Scandiano (RE)
Cell. 3389532782 Tel. 0522390512 Fax 05221840907
www.gecosei.it info@gecosei.it info@pec.gecosei.it
C.F. NPLGPP77R42A509I Partita IVA 02652830353



Caduta in una buca in condominio: responsabilità e concorso nel danno.

Anche in ambito condominiale, la prevedibilità e l'evitabilità di un'insidia possono condizionare il risarcimento da caduta

Avv. Marco Borriello 07/12/2021

Buche, dislivelli e crepe nell'asfalto non sono una prerogativa esclusiva delle strade pubbliche poiché, anche in ambito condominiale, è possibile trovare certe situazioni. Non è, allora, inverosimile che un viale d'accesso sia talmente dissestato, da essere rischioso per l'**integrità delle vetture** che vi circolano.

Allo stesso modo, non è improbabile che un cortile comune presenti delle fenditure, al punto da rappresentare un pericolo per l'**incolumità delle persone** che vi camminano.

Ebbene, se questo è il caso del tuo fabbricato e se sei piombato a terra dopo aver messo il piede in fallo in una buca, devi sapere che non sempre hai diritto al **risarcimento** di tutti i danni patiti.

Questo perché, secondo la giurisprudenza, il pedone deve essere diligente ed attento nell'evitare insidie e trabocchetti prodotti dallo **stato manutentivo** di un bene condominiale, soprattutto se si tratta di situazione a lui note.

È quanto, ad esempio, accaduto nella vicenda sottoposta al vaglio del Tribunale di Milano e conclusasi con la recente sentenza n. 9575 del 19 novembre 2021, dove la pessima manutenzione di un cortile comune non è stata sufficiente a giustificare il pieno ristoro di tutti i **danni** accusati da un condòmino a seguito di una caduta.

Vediamo, però, più approfonditamente cosa è successo in questo complesso immobiliare nel milanese.

Caduta in una buca in condominio: responsabilità e danno biologico

Secondo la ricostruzione offerta dall'attrice, nel dicembre del 2017, ella cadeva rovinosamente a terra a causa di una **buca** presente **nell'asfalto del cortile condominiale**.

Il racconto evidenziava, altresì, le pessime condizioni di illuminazione del bene al momento del fatto avvenuto alle 19.30.

Purtroppo per la vittima, le conseguenze del sinistro erano rilevanti, vista la frattura della rotula del ginocchio.

L'azione legale era stata, quindi, inevitabile e, all'interno della medesima, il convenuto condominio si difendeva sostenendo, principalmente, che la **danneggiata** aveva **concorso all'evento con il proprio comportamento imprudente**. Era, inoltre, chiamata in causa, a garanzia, la compagnia assicuratrice con la quale era stata stipulata la cosiddetta polizza globale fabbricati.

L'istruttoria del procedimento si caratterizzava per l'escussione di vari testimoni, tra cui anche quella del custode del fabbricato che confermava la cattiva manutenzione del cortile, ma anche il fatto che l'attrice fosse residente nel fabbricato da circa 25 anni. Era, infine, espletata la consueta CTU per accertare il cosiddetto grado d'invalidità prodotto dal sinistro.

A questo punto, esaminati gli atti di causa, il Tribunale di Milano ha deciso di accogliere, solo parzialmente, la domanda risarcitoria. Il magistrato ha, infatti, **ridotto del 50%** la quantificazione del **danno biologico** patito dall'attrice.



La corresponsabilità del danneggiato nel fatto illecito

Secondo il codice civile, il risarcimento del danno derivante dall'inadempimento del debitore va diminuito in proporzione alla responsabilità del creditore nella causazione dell'evento.

«Se il fatto colposo del creditore ha concorso a cagionare il danno, **il risarcimento è diminuito secondo la gravità della colpa e l'entità delle conseguenze che ne sono derivate** (Art. 1227 co. 1 c.c.)».

Tale principio trova comune applicazione anche in tema di risarcimento danni derivanti dalle insidie provenienti dalle **cose in custodia**. In tal caso, infatti, al danneggiante spetta, sostanzialmente, l'onere di provare di avere avuto un comportamento, assolutamente, diligente ed attento, cioè tale da non aver contribuito, in alcun modo, al verificarsi del sinistro. Insomma deve dimostrare che l'**evento** è stato, evidentemente, **inevitabile**.

Diversamente, infatti, il ristoro potrebbe essere sensibilmente diminuito se non, addirittura, totalmente escluso «*Il risarcimento non è dovuto per i danni che il creditore avrebbe potuto evitare usando l'ordinaria diligenza* (Art. 1227 co. 2 c.c.)», nonostante l'obbligo manutentivo sul bene a carico del proprietario/custode del medesimo.

Caduta in condominio e presupposti per il risarcimento

Indubbiamente, **il condominio deve provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni comuni**. Pertanto, tanto per fare degli esempi, la presenza di un cortile condominiale con l'asfalto spaccato oppure di un viale pedonale di accesso sconnesso non sono certamente ammissibili e possono determinare una responsabilità a carico dell'ente, qualora dovessero verificarsi dei sinistri a danno delle autovetture o dei pedoni.

Nonostante ciò, però, ogni condòmino deve stare molto attento al proprio comportamento. Deve, infatti, emergere che sia stato ineccepibile sotto il profilo della **prudenza** e della **diligenza** nel valutare la situazione in cui si è trovato.

Questo perché «*l'esposizione volontaria ad un rischio, o comunque, la consapevolezza di porsi in una situazione da cui consegua la probabilità che si produca a proprio danno un evento pregiudizievole, è idonea ad integrare una **corresponsabilità del danneggiato** e a ridurre, proporzionalmente, la responsabilità del danneggiante, in quanto viene a costituire un antecedente causale necessario del verificarsi dell'evento* (Cass. n.11698/14, Cass. Civ. sez. III, 31/10/2017, n. 25837)».

Per la giurisprudenza, quindi, il pedone che cammina in un cortile condominiale sul quale gli è noto che ci siano **insidie e trabocchetti**, come la presenza di **buche o spaccature**, adottando la dovuta cautela, è in grado di prevedere ed evitare ogni sinistro. In caso contrario, si vedrebbe ridotto, sensibilmente, il risarcimento.

Nel caso sottoposto al vaglio del Tribunale di Milano,

L'attrice risiedeva nel fabbricato dal circa 25 anni ed **aveva piena conoscenza del pessimo stato di manutenzione del cortile condominiale**. Per l'ufficio milanese, quindi, con un comportamento più prudente, la danneggiata avrebbe potuto eludere il verificarsi dell'evento. Non avendolo fatto, è stato ridotto l'ammontare del risarcimento, visto che ha concorso al fatto con la propria disattenzione.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/caduta-in-una-buca-in-condominio-responsabilita-e-concorso-nel.18715>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano