



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



Il condominio non è responsabile della caduta del danneggiato.

Per la Corte d'appello di Milano, chi abita nel condominio deve conoscere lo stato dei luoghi ed evitare un eventuale ostacolo.

Gianpaolo Aprea 06 nov. 2021

- **Caduta in Condominio**
- **Caduta a causa di cattiva manutenzione del cortile**
- **Evitare l'ostacolo con l'ordinaria diligenza**

Caduta in condominio.

Chi abita nel **condominio** deve conoscere lo stato dei luoghi ed evitare un eventuale ostacolo, per cui non può invocare la responsabilità del **condominio** per un'eventuale caduta. E' quanto ha affermato la Corte d'appello di Milano, con **Sentenza n. 2969 del 14 ottobre 2021**.

Il fatto.

Una condomina conveniva in giudizio davanti al Tribunale di Milano il proprio **Condominio**, poiché mentre percorreva il vialetto condominiale cadeva a causa di alcune mattonelle rialzate e della scarsa illuminazione.

Il **Condominio** contestava la richiesta di risarcimento e chiamava in causa la compagnia assicurativa.

Il Tribunale di Milano rigettava la domanda perché non era stata provata la responsabilità del **Condominio**.

La condomina proponeva appello.

Caduta a causa di cattiva manutenzione del cortile.

La danneggiata è ricorsa alla Corte d'Appello, spiegando di essere caduta a causa della cattiva manutenzione del cortile condominiale e della scarsa illuminazione dei luoghi. Ha inoltre, lamentato l'errata ricostruzione dei fatti, delle prove testimoniali e documentali, da parte del Tribunale di Milano.

Nonostante ciò, la Corte respinge l'appello e condanna la condomina.

Nella decisione il collegio, fa riferimento anche alla giurisprudenza della Corte di Cassazione, ed in particolare alla **sentenza** n. 25243/2006. In tale **sentenza**, la Suprema Corte precisa che affinché vi sia una responsabilità per cosa in custodia occorre, che il danno sia provocato da elementi esterni e che la cosa, costituisca la causa o la concausa del danno.

Per quanto riguarda la prova, chi agisce per il riconoscimento del danno, deve provare oltre alla custodia del bene, il grado di insidiosità dello stesso bene, e l'evento lesivo.

Laddove i danni dipendano da una cosa statica e inerte, è necessaria una prova particolarmente rigorosa e delicata del nesso causale, in quanto in tali casi "la concreta possibilità per l'utente danneggiato di percepire o prevedere con l'ordinaria diligenza l'anomalia, vale ad escludere la configurabilità dell'insidia" e la conseguente responsabilità del custode (così Cass. sentenza n. 15375/2011).

Pertanto, in tali ipotesi è necessario effettuare ulteriori accertamenti "quali la maggiore o minore facilità di evitare l'ostacolo, il grado di attenzione richiesto allo scopo ed ogni altra circostanza



idonea a stabilire se effettivamente la cosa avesse una potenzialità dannosa intrinseca tale da giustificare l'oggettiva responsabilità del custode.

Le prove testimoniali espletate nel giudizio di primo grado, non hanno accertato la responsabilità del **condominio** nella determinazione dell'evento lesivo.

Difatti, la testimone figlia della lesionata, si è limitata a riferire che nel punto in cui la madre era caduta "non vi erano lampade di illuminazione" e che la pavimentazione era "sconnessa a causa di alcune mattonelle sollevate".

La teste, non ha neanche riferito le modalità con cui si sono svolti i fatti, né è stata in grado di precisare se la caduta fosse stata effettivamente provocata da mattonelle sollevate e non visibili.

Le ulteriori affermazioni, secondo cui la pavimentazione era sconnessa, non ha neppure trovato conferma nelle fotografie relative allo stato dei luoghi, dalle quali invece si evince che la pavimentazione si presentava in un normale stato di manutenzione.

L'affermazione della teste, secondo cui al momento dei fatti il vialetto non era illuminato, è stata smentita nella deposizione di un altro testimone, il quale ha riferito che "nel punto in cui è caduta l'attrice non vi sono lampade ma di fianco sì vi sono delle lampade a lampioncino alte circa un metro" e che "il vialetto è illuminato".

Pertanto, l'eventuale anomalia della pavimentazione non avrebbe potuto assumere carattere insidioso, in quanto il vialetto è dotato di illuminazione artificiale.

Evitare l'ostacolo con l'ordinaria diligenza.

Inoltre l'attrice, che conosceva lo stato dei luoghi, abitando nel **Condominio** in questione, avrebbe potuto evitare un eventuale ostacolo, utilizzando l'ordinaria diligenza.

Per tali motivi, deve ritenersi, come correttamente già affermato dal giudice di primo grado che l'evento lesivo sia stato cagionato dalla stessa appellante, che non ha adottato una condotta debitamente adeguata al contesto, procedendo con la dovuta attenzione.

Di conseguenza, la Corte ha rigettato l'appello.

Avv. Gianpaolo Aprea
Vico Acitillo n.160-80127 Napoli
email: info@avvocatoaprea.it
cell. 3208345150

Fonte: Il condominio non è responsabile della caduta del danneggiato <https://www.studiocataldi.it/articoli/43018-il-condominio-non-e-responsabile-della-caduta-del-danneggiato.asp#ixzz7BiTCe11P>
(www.StudioCataldi.it)

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano