



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 condominio. Se l'educazione "paga", la maleducazione "costa".

In qualità di custode, ex art. 2051 c.c., il Condominio è ritenuto responsabile per il fatto colposo verificatosi al condomino.

Avv. Fabrizio Plagenza - Foro di Roma 22/06/2019

La sentenza oggi in commento è l'**Ordinanza resa dalla Suprema Corte di Cassazione, N. 15839/2019 depositata il 12.6.19**, con la quale la Suprema Corte ha ritenuto il Condominio responsabile della caduta di una donna, seppur la caduta sia stata di fatto provocata da una sostanza formatasi sul marciapiede per colpa dei condomini maleducati.

La questione effettivamente risulta curiosa, per certi aspetti. Il caso trattato dai Supremi Giudici è quello di una donna caduta sul **marciapiede** di un condominio.

La causa della caduta sarebbe stata individuata nella formazione sul predetto marciapiede, di una sostanza oleosa, formatasi dal cibo gettato dai condomini, a quanto pare per i piccioni.

Orbene, nella sua qualità di custode, ex art. 2051 c.c., il Condominio è stato ritenuto responsabile per il fatto colposo verificatosi.

Per tale motivo, con l'ordinanza n. 15839/2019, la Corte di Cassazione rigettava il ricorso avanzato da un condominio, condannato in sede d'Appello a risarcire la donna. Venendo ai fatti di causa, la vicenda ha visto in primo grado una donna citare in giudizio un Condominio domandando il risarcimento dei danni patiti a causa di una caduta sul **marciapiede del fabbricato**, a suo dire provocata da una sostanza oleosa creatasi per colpa dei residui di cibo misti a neve in scioglimento.

Si costituiva in giudizio il Condominio, il quale, pur respingendo ogni addebito, chiamava in garanzia l'Assicurazione. La domanda della donna veniva rigettata in primo grado stante l'assenza dei presupposti previsti dall'art. 2051 c.c., a mente del quale, giova ricordarlo, *"Ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito"*.

Secondo il Giudice di Prime Cure, infatti, il Condominio non poteva essere ritenuto responsabile di omessa custodia, poiché la presenza dei residui di cibo che hanno provocato la caduta della donna, sono **piuttosto da imputare alla responsabilità di qualche condomino maleducato o di soggetti terzi**.

La donna, tuttavia, non si dava per vinta e ricorreva alla **Corte d'Appello**, la quale, contrariamente al Giudice di primo grado, **riformava la sentenza ritenendo il Condominio responsabile ai sensi dell'art 2051 c.c.** e condannandolo al risarcimento dei danni riportati dalla signora a causa della caduta.

A questo punto, **era il Condominio soccombente che ricorreva in Cassazione** lamentando, tra i vari motivi, si legge nell'ordinanza: *"la violazione e la falsa applicazione dell'art 2051 c.c. a causa del mancato riconoscimento, da parte del giudice d'appello, degli elementi istruttori a sostegno della tesi contraria; la violazione e la falsa applicazione dell'art 1227 c.c. per non aver considerato la condotta della danneggiata, che con maggiore diligenza avrebbe potuto evitare la caduta. La caduta della donna è avvenuta per colpa di alcuni condomini maleducati"*.

Orbene, la Corte di Cassazione, con l'**ordinanza n. 15839/2019, rigettava il ricorso del Condominio**, contestando al ricorrente, oltre l'impossibilità di sollevare questioni di merito non più rivalutabili in sede di legittimità, il fatto che il condominio ricorrente nella rappresentazione dei fatti di causa, abbia completamente disatteso di evidenziare un dato fattuale già emerso,



ritenuto, per la Corte, dirimente: "**frequenza di comportamenti di condomini che avevano l'abitudine di gettare cibo dalle finestre per dare nutrimento ai piccioni**".

La frequenza di tali comportamenti, opera dei condomini e l'inerzia evidente dell'Amministratore affinché si ponesse fine a tali comportamenti, facevano quindi concludere la Corte per la qualificazione del **fatto colposo imputabile al condominio, il quale, nella qualità di custode, avrebbe dovuto doveva adoperarsi per impedire** che si formasse sul marciapiede la sostanza oleosa che ha fatto scivolare la malcapitata, provocandone la rovina a terra.

Se l'educazione "paga", la maleducazione, "costa".

Fonte: <https://www.condominioweb.com/caduta-marciapiede-condominiale.16011>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano