



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



Chi paga per il braccio rotto del passante che transitando sul passo carrabile in uso al condominio cade per il dissesto della pavimentazione?

La risposta in una recente decisione del Tribunale di Pisa

Giuseppe Bordolli Responsabile scientifico Condominioweb 27/02/2022

Per marciapiede si deve intendere quella parte della strada, esterna alla carreggiata, rialzata o altrimenti delimitata e protetta, destinata ai pedoni. I marciapiedi antistante al condominio, **quindi, è suolo pubblico e appartiene totalmente alla pubblica amministrazione.**

Di conseguenza l'amministrazione comunale ha il dovere di garantire la circolazione di veicoli e pedoni in condizioni di sicurezza non solo sulla strada di cui è proprietaria, ma anche sulle aree limitrofe alla via pubblica.

In particolare **gli obblighi di manutenzione dell'ente** pubblico proprietario di una strada aperta al pubblico transito, al fine di evitare l'esistenza di pericoli occulti, **si estendono ai marciapiedi laterali**, i quali fanno parte della struttura della strada, essendo destinati al transito dei pedoni.

Si è perciò affermato che dei danni derivati da una caduta provocata dalla presenza di ghiaccio sul marciapiede antistante un edificio condominiale, **non può esserne chiamato a risponderne ex art. 2051 c.c. il condominio frontista**, in assenza di prova a carico dello stesso circa la qualità di custode o la sussistenza di obblighi di natura manutentiva o di gestione svincolati dalla titolarità del bene (Trib. Torino 5 dicembre 2012).

Ma questa conclusione può valere anche transitando sul passo carrabile in uso al condominio, **inciampa e cade a causa del dissesto della pavimentazione**? La questione che si pone è quale dei soggetti coinvolti possa essere indicato come custode, il Comune proprietario della strada o il condominio titolare del passo carrabile che insiste sulla porzione di marciapiede dove è accaduto l'evento? La risposta è contenuta nella motivazione della sentenza n. **247 del 24 febbraio 2022** del Tribunale di Pisa.

Condominio e caduta sul passo carrabile: il quadro normativo

L'art. 22, comma 3 del Codice della Strada, in riferimento agli accessi e diramazioni, stabilisce che **i passi carrabili devono essere individuati con l'apposito segnale**, previa autorizzazione dell'ente proprietario; il comma 7 dello stesso art. 22 del Codice della Strada precisa che **il regolamento indica le modalità di costruzione e di manutenzione degli accessi e delle diramazioni**; il regolamento di esecuzione e di attuazione del codice della strada, DPR n. 495/1992, all'art. 46 (Accessi nelle strade urbane).

Passo carrabile art.22 Cs) al comma 1 stabilisce che la costruzione dei passi carrabili è autorizzata dall'ente proprietario della strada **nel rispetto della normativa edilizia e urbanistica vigente** ma nulla dispone quanto all'obbligo di manutenzione.

Condominio e caduta sul passo carrabile: la vicenda

La vicenda prendeva l'avvio quando una passante transitando sul passo carrabile in uso al condominio, inciampava e cadeva a causa del **dissesto della pavimentazione che presentava buche e mancanza di mattonelle**; a seguito di tale sinistro si recava presso uno studio radiologico e poi al Pronto Soccorso dell'Ospedale dove le veniva diagnosticata una



frattura del gomito che veniva ingessato; successivamente decideva di citare in giudizio il Comune e il condominio che aveva in uso il passo carrabile, chiedendone la condanna al risarcimento dei danni (patrimoniali e non patrimoniali) per le lesioni subite.

Secondo il condominio **non era provato il sinistro e l'asserito obbligo di custodia in capo al caseggiato**; allo stesso modo l'assicurazione dei condomini chiamata in causa dal condominio, contestava, tra l'altro, la ricostruzione dell'attrice ed eccepiva **l'inoperatività della polizza in quanto il pubblico marciapiede non era da considerarsi parte del condominio o sua pertinenza**; il Comune invece girava la richiesta stragiudiziale di risarcimento alla società incaricata di gestire le richieste risarcitorie di questo tipo, la quale dopo l'istruttoria respingeva la richiesta, sostenendo che **il sinistro era avvenuto su un tratto di strada oggetto di passo carrabile autorizzato per la cui custodia erano responsabili i condomini**; in ogni caso lamentava la mancanza di un verbale della polizia municipale e del Pronto Soccorso.

Condominio e caduta sul passo carrabile: la responsabilità

Il Tribunale ha evidenziato come parte attrice ha fornito la prova dell'evento occorso: lo stato di evidente dissesto della parte di marciapiede dove è avvenuta la caduta (nella buca); il nesso causale tra l'evento e le lesioni, confermato dalla teste e dalla CTU medico legale svolta.

Ciò premesso, alla luce della normativa in materia sopra detta, il giudice di primo grado ha notato **che è l'ente proprietario che con proprio regolamento deve disciplinare la costruzione e la manutenzione dei passi carrabili in ambito urbano**.

In causa non però è stato prodotto un regolamento del Comune (**della cui conoscenza non è onerato il giudice**), né risulta che la situazione di pericolo sia stata denunciata dall'uno o dall'altro dei soggetti interessati alla manutenzione del tratto di marciapiede con una richiesta di intervento per la sistemazione.

A fronte di tale situazione il Tribunale ha affermato che **l'obbligo di custodia deve ricadere sia sul titolare della concessione di passo carrabile sia sul Comune che è tenuto in ogni caso a un dovere di vigilanza**; di conseguenza entrambi sono stati condannati, con obbligazione solidale, al risarcimento del danno in misura del 50% ciascuno.

Tuttavia, interpretando correttamente le clausole del contratto di assicurazione del condominio, il Tribunale ha precisato che la Compagnia dovrà tenere indenne il condominio per la quota di responsabilità (50%) del danno risarcibile.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/chi-paga-per-il-braccio-rotto-del-passante-che-transitando.19027>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano