



Gradino rotto e risarcimento dei danni a favore del condòmino.

Pur conoscendo dell'ammaloramento, il condòmino va risarcito.

Avv. Caterina Tosatti 07/07/2022

Non è condivisibile l'argomento per cui il soggetto danneggiato da un bene comune, qualora egli rivesta anche la qualità di condòmino, sia a **conoscenza dello stato dei luoghi** e per tale motivo non sia legittimato a richiedere il risarcimento del danno patito, non potendo a tale assunto attribuirsi la funzione - che assumerebbe in questo caso - di **esentare da responsabilità**, in danno dei condòmini, il condominio stesso, sul quale incombe il compito di vigilare sugli ambienti condominiali e neutralizzare con tempestività eventuali fonti di pericolo.

Questa la decisione della **Corte d'Appello di Venezia**, che con la **sentenza n. 1357 del 9 giugno 2022** ha avuto occasione di dirimere una lite tra una condòmina ed il proprio Condominio relativa ai danni da caduta della prima.

Gradino rotto e risarcimento dei danni a favore del condòmino: la vicenda.

Tizia, mentre scendeva i gradini che dall'uscita dall'ascensore conducevano all'androne del proprio Condominio, inciampava e cadeva a causa del dissesto presente sul bordo del piano di marmo del primo scalino ed alla scarsa illuminazione di cui godeva l'area ove accadde il sinistro.

Essa pertanto citava in giudizio il Condominio onde ottenere il risarcimento del danno subito, che deduciamo essere stato particolarmente serio, dato che la funzionalità di un arto non risulta recuperabile appieno come **conseguenza della caduta**.

Il Condominio si difende affermando che, essendo Tizia condòmina, essa ben conosceva dello stato del gradino e che questo fosse scheggiato, ma non sul piano di appoggio, bensì al di sotto; che la zona era illuminata, che era altresì presente un corrimano.

Dopo l'assunzione di **testimoni** e di **CTU medico - legale**, il **Tribunale accoglieva la domanda** e condannava il Condominio a risarcire più di 60.000,00 Euro a Tizia.

Il Condominio ricorre in appello, lamentando che il Giudice di 1° non avrebbe correttamente considerato il nesso di causalità tra il danno e la *res* in custodia.

La **Corte d'Appello rigetta il gravame** confermando la sentenza di prime cure.

La responsabilità da cose in custodia.

Già commentando altra pronuncia del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere abbiamo esaminato che cosa la giurisprudenza pensi della **responsabilità disciplinata dall'art. 2051 c.c.** che viene applicata ai Condominii, in quanto custodi di beni e servizi comuni.

La responsabilità nasce **direttamente dalla cosa e dalla sua pericolosità**, nel senso che il danno si produce nell'ambito del **dinamismo connaturato** alla cosa ovvero per **l'insorgenza in questa di un processo dannoso** ancorché provocato da **elementi esterni**.

Su questo punto, osserva la Corte d'Appello che «*non appare decisiva l'osservazione dell'appellante in ordine al grado di lesività, solo potenziale ovvero "concreta", della res fonte di danno. Tale rilievo sembra tralasciare la considerazione che non è l'intrinseca pericolosità*

della cosa a decidere sulla sussistenza o meno del nesso eziologico tra cosa in custodia ed evento dannoso.

La pericolosità della cosa è una qualità di essa che può svolgere una funzione indiziante circa la sussistenza del nesso causale, dovendo comunque confrontarsi con le altre circostanze del caso (ad es. con la condotta del danneggiato stesso)».

Sempre secondo la Corte d'Appello, nel caso di specie, ogni argomentazione difensiva sfumava dinnanzi all'oggettiva constatazione dello **stato dei luoghi**, il quale risultava, si perdoni la ripetizione, **'oggettivamente' pericoloso**.

In particolare, «il gradino in corrispondenza del quale la sig.ra Tizia ha perso l'equilibrio (cfr. testimonianza di ...), presentava una scheggiatura, poco visibile ma esistente, ed incidente sulla planarità del gradino.

In corrispondenza della scheggiatura, la linearità del bordo del gradino era lievemente compromessa, presentando esso una rientranza che riduceva, seppur di poco, la superficie di appoggio del piede.

Come si evince dalle fotografie prodotte, il descritto difetto dello scalino risultava di difficile percezione nella fase di discesa (cioè quella percorsa dalla danneggiata) anche in virtù del fatto che non era ravvisabile, dalla prospettiva di un soggetto in discesa, alcun cambiamento di colore nel materiale dello scalino (marmo).

La scivolosità di tale materiale, che rende assai verosimile una perdita di equilibrio in corrispondenza di ostacoli o insidie, le ridotte dimensioni della scheggiatura (che accrescono il pericolo rendendolo meno visibile), il grado di illuminazione presumibilmente fioca (l'illuminazione, come confermato anche dai testi, era garantita unicamente da un'applique, sostituita solo dopo l'incidente da un sistema di illuminazione a LED, né l'ambiente riceveva luce dall'esterno posto che il fatto è avvenuto intorno alle ore 20:00 del 27 febbraio), sono tutti elementi che convergono a confermare la pericolosità dello stato dei luoghi».

Si aggiunga a ciò che l'**Amministratore** del Condominio, nel riscontrare la iniziale diffida di Tizia al risarcimento a mezzo legale, **si dichiarava consapevole della rottura del gradino de quo** ed annunciava di averne programmato il risanamento in uno con l'androne, i quali venivano poi eseguiti, anche se ahimè dopo l'evento accaduto a Tizia.

Conclude la Corte che, posto che la responsabilità per danni da cose in custodia può essere **esclusa quando sussista il caso fortuito**, non avendo il Condominio fornito prova alcuna di un simile elemento, non è possibile esentarlo dalla condanna al risarcimento.

Rammentiamo che il caso fortuito, secondo la giurisprudenza, **non attiene al comportamento del responsabile**, ma al profilo causale dell'evento ed è integrato da un fattore esterno, comprensivo del fatto del terzo e della **colpa del danneggiato**, che interviene nella determinazione del danno con un **impulso autonomo** e con i caratteri dell'**imprevedibilità** ed **inevitabilità**, così interrompendo il nesso causale tra la cosa in custodia e l'evento lesivo.

La Corte esclude che la circostanza per cui Tizia era condomina del Condominio e, pertanto, a conoscenza del dissesto del gradino, valga come caso fortuito, così escludendo *in toto* la responsabilità dell'ente.

Secondo i Giudici d'appello, *«il fatto che la danneggiata abitasse nel condominio ove è accaduto il fatto non può considerarsi circostanza idonea ad addossarle la responsabilità della caduta, perché non è ragionevole esigere, da una sig.ra di 77 anni, di porre la propria attenzione su ogni piccola insidia degli ambienti condominiali, tanto più che l'insidia medesima, come detto, era collocata sul bordo del gradino, compromettendone la linearità, era di piccole dimensioni e difficilmente percepibile in fase di discesa.*

Poste le caratteristiche del pericolo in concreto, non è condivisibile l'argomento del condominio per cui la signora, in quanto condomina, era a conoscenza dello stato dei luoghi, non potendo a tale assunto attribuirsi la funzione - che assumerebbe in questo caso - di esentare da

responsabilità, in danno dei condòmini, il condominio stesso, sul quale incombe il compito di vigilare sugli ambienti condominiali e neutralizzare con tempestività eventuali fonti di pericolo».

Ci permettiamo sommessamente di osservare quanto segue.

Se è vero quanto sopra affermato dalla Corte e quanto riportato circa la condizione di visibilità e luce, è anche vero il contrario, cioè che il gradino non veniva solamente 'disceso', ma anche 'salito': se la scheggiatura non era visibile dall'alto, è invece verosimile che fosse visibile dal basso.

Inoltre, non risulta, almeno dalla narrativa della pronuncia, che si sia condotta alcuna indagine circa la conoscenza dello stato dei luoghi, che invece e tuttavia viene data per scontata dalla Corte: nel momento cioè in cui questa afferma che la **conoscenza dei luoghi da parte di Tizia** non rileva, ci sta implicitamente dicendo che la riconosce come **assodata**.

Quindi Tizia sapeva del dissesto del gradino: ed allora, ci permettiamo sommessamente di evidenziare, questa affermazione 'cozza' con quella subito successiva, per cui il **Condominio** non va esente perché **ha il compito di «vigilare sugli ambienti condominiali e neutralizzare con tempestività eventuali fonti di pericolo».**

Tizia, quale condòmina, non è forse parte del Condominio custode del gradino? Non avrebbe ella, quale condòmina, potuto o dovuto fare presente la situazione sollecitando un'assemblea che adottasse le opportune decisioni in ordine alla manutenzione? Se il gradino avesse causato **danni a terzi**, siamo certi che avremmo avuto una pronuncia che avrebbe ritenuto anche Tizia, quale condòmina, responsabile della mancata manutenzione ed allora perché non in questo caso?

Quantomeno a titolo di **concorso di colpa ex art. 1227 c.c.**?

Fonte: <https://www.condominioweb.com/quando-le-parti-comuni-ledono-il-condominio.19519#2>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano