

Responsabilità per danni da cose in custodia

Il condominio è responsabile per la mancata manutenzione del lastrico solare comune. Trib. Roma 06 novembre 2023, n. 15874 – Commento a cura di Adriana Nicoletti, Avvocato del Foro di Roma

L'illecito di cui all'art. 2051 c.c. si configura allorché vi sia una relazione diretta tra la cosa in custodia e l'evento dannoso ed è una conseguenza del venir meno degli obblighi gravanti sul custode di compiere quegli atti conservativi (tra i quali rientrano quelli di manutenzione dei beni di proprietà comune) necessari ad evitare il danno. La norma non richiede necessariamente che la cosa custodita sia pericolosa in sé, in quanto anche in relazione alle cose prive di dinamismo sussiste un dovere di controllo e di custodia che genera responsabilità allorquando un agente causale esterno interferisce con la res in custodia e le conferisce idoneità al nocumento (Conf. Cass. 12 luglio 2022, n. 21977).

L'art. 1130, n. 4, c.c. dispone che l'amministratore deve compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio. Questo significa che l'amministratore è titolare del potere-dovere di eseguire tutti gli interventi che siano necessari non solo ad eliminare le cause determinate dalle parti comuni ed ascrivibili a danni (a proprietà condominiali e non) già in atto, ma anche a svolgere un'attività di prevenzione, finalizzata ad evitare il prodursi di futuri eventi. In questo caso si parla di atti di conservazione materiale, ai quali si devono parificare tutti gli interventi di carattere giudiziario, come ad esempio introdurre azioni cautelari e possessorie, miranti a prevenire o far cessare comportamenti in senso lato pregiudizievoli per la comunità.

Strettamente collegato a tale norma è l'art. 2051 c.c., che disciplina la responsabilità da cose in custodia imputabile, appunto, a colui che sia di fatto il custode di una cosa, a meno che non provi il caso fortuito.

E' pacifico, in giurisprudenza, che "il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché tali cose non rechino pregiudizio ad alcuno, sicché risponde "ex" art. 2051 c.c. dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini, ancorché tali danni siano causalmente imputabili anche al concorso del fatto di un terzo, prospettandosi in tal caso la situazione di un medesimo danno provocato da più soggetti per effetto di diversi titoli di responsabilità, che dà luogo ad una situazione di solidarietà impropria. Nondimeno, la conseguenza della corresponsabilità in solido, "ex" art. 2055 c.c., comporta che la domanda del condomino danneggiato vada intesa sempre come volta a conseguire per l'intero il risarcimento da ciascuno dei coobbligati, in ragione del comune contributo causale alla determinazione del danno" (Cass. sez. VI-2, 12 marzo 2020, n. 7044).

Tale principio è conseguentemente applicabile, per la parte relativa concernente il condominio, alla fattispecie in esame. Infatti, dalla CTU era emersa la responsabilità dell'ente nella verifica dei danni lamentati dal condomino, per le infiltrazioni provenienti dal lastrico solare comune e provocate nell'appartamento di sua proprietà. Quindi, non avendo il condominio fornita alcuna prova del caso fortuito, la decisione del Tribunale non poteva che essere quella

Responsabilità per danni da cose in custodia

assunta.

Ove, poi, vi sia da parte del danneggiato anche una richiesta risarcitoria in termini di “lucro cessante”, riferita ad un danno asseritamente collegabile al deprezzamento economico dell’immobile che potrebbe impedire la sua locazione (come sostenuto dall’attore), correttamente la domanda è stata respinta in quanto sfornita di prova. In altri termini l’istante deve dimostrare di avere avuto concrete possibilità di concludere un contratto di locazione e che l’opportunità sia sfumata proprio in conseguenza delle condizioni dell’immobile. Non essendo, quindi, sufficiente produrre in giudizio un estratto di annuncio *web* quale offerta di locazione, seguita da una proposta effettiva da parte di aspirante/i locatari.