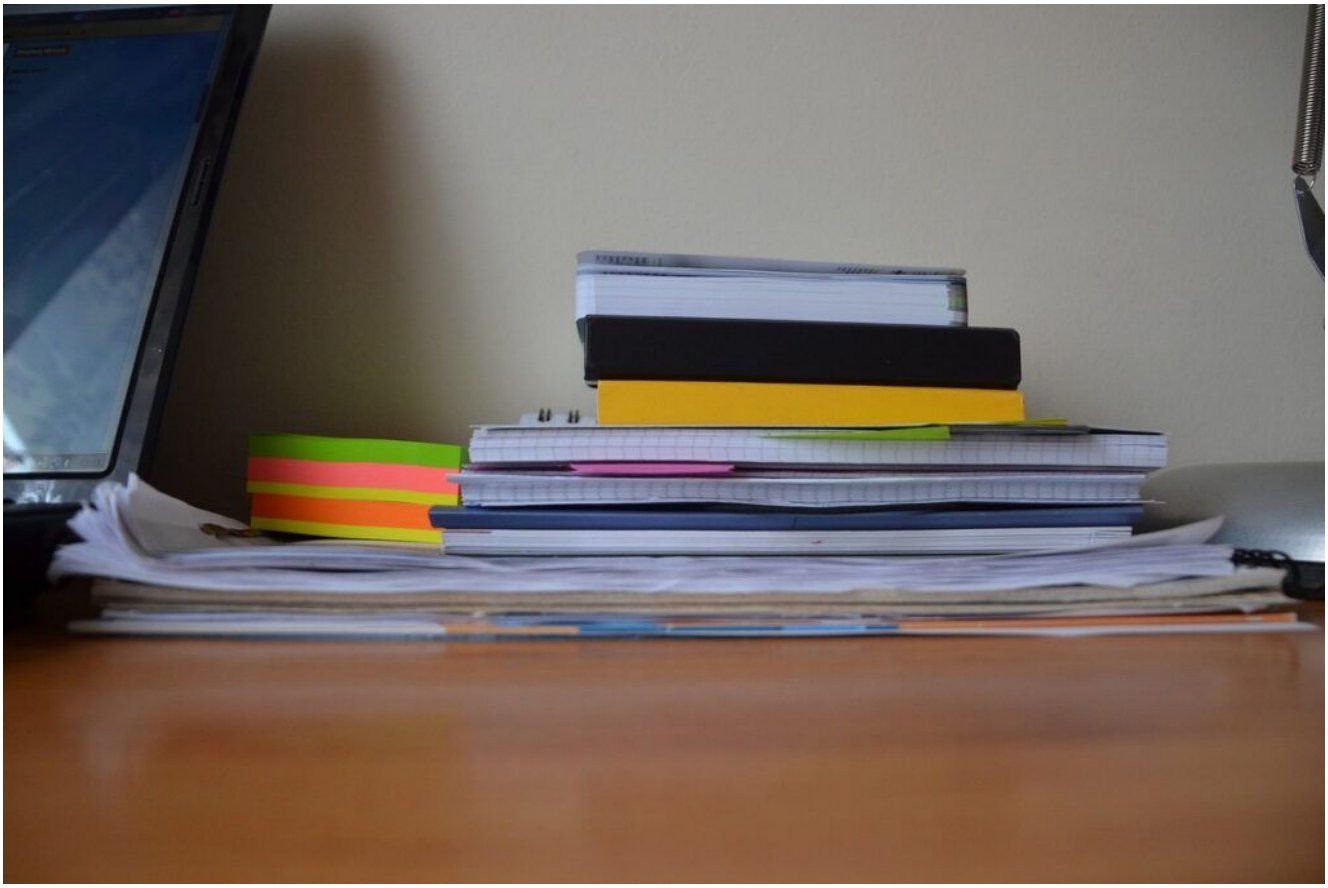
Si può ottenere un risarcimento se si cade all'interno del Condominio o di un altro luogo aperto al pubblico?

La responsabilità invocata in ipotesi di caduta deve essere inquadrata nell'alveo dell'art. 2051 c.c. in base al quale "*ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito*".

Ciò vale per ogni luogo aperto al pubblico, quali, ad esempio: un teatro, un supermercato o un centro commerciale.

Ed infatti, la funzione della norma è quella di imputare **la responsabilità a chi controlla le modalità d'uso e di conservazione della cosa** a prescindere dalla destinazione d'uso del luogo, **responsabilità oggettiva** in virtù della quale è sufficiente che sussista il nesso causale tra la cosa in custodia ed il danno arrecato.

Deve pertanto essere risarcito dal proprietario, o dall'ente di gestione, ogni danno conseguente all'evento dannoso (caduta) causato dal rapporto con il bene (immobile) che presenti un vizio o imperfezione rilevante (causa dell'evento).



Da ultimo, il Tribunale di Ascoli Piceno, con la sentenza n. 46 del 18 gennaio 2024, ha confermato che "la giurisprudenza, sia di merito che di legittimità, è ormai costante nel ritenere che

> *"nella fattispecie disciplinata dall'art. 2051 c.c., va individuata un'ipotesi di responsabilità oggettiva in virtù della quale è sufficiente che sussista il nesso causale tra la cosa in custodia ed il danno arrecato, non assumendo rilievo la condotta del custode e l'osservanza o meno di un obbligo di vigilanza".*
>
> *Per la sua configurazione è quindi sufficiente la dimostrazione da parte dell'attore del verificarsi dell'evento dannoso e del suo rapporto di causalità con il bene in custodia, senza che rilevi al riguardo la condotta del custode."*

Il proprietario o l'ente di gestione sono sempre responsabili? No. Esistono diverse ipotesi di esonero della responsabilità

in capo al custode. In particolare, il custode non è responsabile ogni qual volta vi sia un evento idoneo ad interrompere il nesso causa-evento-danno.

Sul punto, le principali casistiche di **esonero della responsabilità del custode** analizzate dalla giurisprudenza sono:

- il **caso fortuito** (Trib Ascoli Piceno, sent. 46/24), vale a dire un evento esterno, imprevedibile ed eccezionale;
- l'**assenza di cautela rispetto al caso concreto** (Cass. Civ., Sent. 12895/16), quando, ad esempio, ci si appresta a percorrere un corridoio o una scala notoriamente scivolosi e sottoposti ad intemperie, senza servirsi dell'apposito corrimano (Trib. Monza sent. n. 2503/12);
- la c**ondotta colposa o dolosa del terzo**, quando ad esempio, la ditta delle pulizie che sta lavando i pavimenti non appone l'avviso di pericolo (Trib. Nocera Inferiore, Sent. n. 6/13) o il condomino lascia sulle scale dei beni incustoditi e non visibili che fanno inciampare il malcapitato (Cass. Civ., Ord. n. 25856/17).

Per concludere: il danno da caduta all'interno dell'edificio viene risarcito dal custode a meno che la condotta del danneggiato o di un terzo non siano determinanti per la causazione dell'evento dannoso.

In tema di ripartizione dell'onere della prova, secondo un consolidato orientamento della Suprema Corte di Cassazione,



“costituisce onere probatorio del danneggiante dimostrare che il danno sia stato prodotto, pur se in parte, anche dal comportamento del danneggiato (art. 1227 co.1) ovvero che il danno sia stato ulteriormente aggravato da quest’ultimo (art. 1227 codice civile, secondo comma)”

(Cassazione civile, sez. III, 3 Aprile 2014 n. 7777), mentre il danneggiato deve provare il nesso di causalità materiale tra la condotta (anche omissiva) e l’evento dannoso (Cass. Civ. Sez. III, 20.05.2021, n. 13919, sul solco di Cass. n. 28991 e 28992 del 11.11.2019).

Avv. Stefano Scalbi – Dipartimento Immobiliare

Si può ottenere un risarcimento se si cade all'interno del Condominio o di un altro luogo aperto al pubblico?

Hanno parlato di noi

CORRIERE DELLA SERA

la Repubblica

Il Sole 24 ORE

il Giornale

ItaliaOggi

Libero Quotidiano.it

fanpage.it

PANORAMA

TGCOM24

TG5

RaiNews24









CORRIERE DELLA SERA

la Repubblica

Il Sole 24 ORE

il Giornale

ItaliaOggi



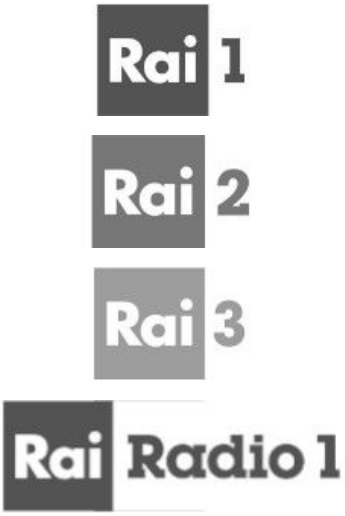
fanpage.it

PANORAMA









Contattaci

- Orari

Lunedì – Venerdì: 9.00 – 13.00 / 14.30 – 19.00

Lunedì – Venerdì:
9.00 – 13.00 / 14.30 – 19.00

- Email

info@alassistenzalegale.it

- Telefono

+39 02 5450823

Chiamaci
Contattaci

☐ Ho letto e accetto i termini dell'Informativa sulla Privacy
Invia