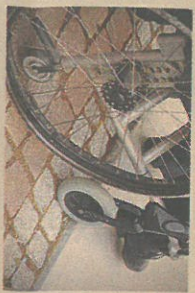


CONDOMINIO

In breve



DISABILITÀ
A Bari convegno
Anapi sulle barriere



L'Anapi organizza a Bari, sabato 27 gennaio 2018 dalle ore 9,30 alle 13,30, un convegno gratuito e aperto a tutti sulle barriere architettoniche in

condominio: dalle Linee guida Peba (Piano eliminazione Barriere architettoniche) agli interventi realizzati dall'amministrazione comunale, dall'excursus normativo all'installazione degli impianti per disabili nei condomini passando dalle esigenze sollevate dalle associazioni. L'evento si terrà presso la Sala Sgarbi-Veneziani all'Hotel Parco dei Principi, viale Europa 6 (Bari - Palese). Sono previsti crediti formativi per geometri, architetti e ingegneri. Info: www.anapi.it

AGENZIA DELLE ENTRATE Pronto il software di comunicazione

L'agenzia delle Entrate ha messo online il software di compilazione (bozze) per la comunicazione, da parte degli amministratori di condominio, delle spese di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico su parti comuni condominiali effettuate dal 2017.

CONVEGNI CONFABITARE Ambiente a Imola, stalking a Palermo

Confabitare organizza sul territorio due convegni. Il primo, a Imola (piazza Matteotti 8) mercoledì 24 gennaio alle ore 18, dedicato alla qualità dell'ambiente in città. Nel secondo, che vedrà la presenza, tra gli altri, del presidente Alberto Zanni, si parlerà di stalking condominiale; si terrà a Palermo (piazza Bologna 20) sabato 27 gennaio alle ore 9. Info: www.confabitare.it

Danni. La Cassazione torna sul concetto di «caso fortuito» e res L'imprudenza osta al La caduta dalle scale era evitabile con un comport

Paolo Accoti

— Nessun risarcimento al condomino che conosceva (o avrebbe dovuto conoscere) bene lo stato dei luoghi: integra gli estremi del «caso fortuito», che esclude la responsabilità del custode (articolo 2051 del Codice civile), la disattenzione della condomina danneggiata da una caduta dalle scale.

La Suprema Corte, con la sentenza 30903/2017, è tornata sulla questione dei danni prodotti dalla "cosa" in custodia, per i quali il danneggiato è tenuto a fornire la prova del nesso causale fra la cosa in custodia e l'evento lesivo e dell'esistenza di un rapporto di custodia della cosa: viceversa, il custode, nel caso concreto il condominio, è tenuto a provare l'esistenza di un fattore esterno che abbia quei requisiti di imprevedibilità e di eccezionalità tali da interrompere il predetto nesso di causalità: in altri termini, la prova del caso fortuito o della forza maggiore.

Il contenzioso partiva da una condomina che citava in giudizio il condominio nel quale abitava, per sentirlo condannare a risarcimento del danno cagionato per l'infortunio subito lungo la rampa di scale esterne di proprietà condominiale a causa dell'improvvisa chiusura «del pesante portone di ingresso con apertura a molla situato a ridosso del primo gradino del vestibolo dell'edificio». Veniva sballzata violentemente in avanti, rovinando lungo le scale e procurandosi gravi lesioni personali. L'accusa al condominio era di non aver posto rimedio ad una situazione di pericolo derivante da «difetti progettuali e strutturali dell'edificio».

Il Tribunale di Roma condannava il condominio comunque a risarcire il danno, ravvisandone

la responsabilità, ma la Corte d'appello ribaltava la sentenza, evidenziando che il comportamento della danneggiata fosse tale da comportare una sua esclusiva responsabilità nel l'evento dannoso subito.

La Cassazione rileva che la Corte territoriale ha ritenuto come la condomina «fosse a conoscenza della particolare posizione e meccanismo di chiusura del portone, essendo la stessa una condomina che abitava nello stabile da tempo e che ben avrebbe potuto prevedere e scongiurare la caduta».

In sintesi

01 | LA VICENDA

La Cassazione rileva come la condomina fosse a conoscenza della particolare posizione e meccanismo di chiusura del portone, dato che abitava nello stabile da tempo e che ben avrebbe potuto prevedere e scongiurare la caduta «con un comportamento ordinariamente cauto. E ha ricostruito la vicenda inquadrandola sotto l'aspetto del «caso fortuito».

02 | IL PRECEDENTE

L'ordinanza della Cassazione giunge a poca distanza dalla 25837/2017, con la quale la medesima Corte enunciava il principio di diritto per cui «La condotta della vittima del danno causato da una cosa in custodia può costituire un "caso fortuito", ed escludere integralmente la responsabilità del custode ai sensi dell'art. 2051 c.c., quando abbia due caratteristiche: sia stata colposa, e non fosse prevedibile da parte del custode».

la caduta con un comportamento ordinariamente cauto, evitando di soffermarsi sulla piattaforma di distribuzione delle scale mentre il portone si richiudeva». E ha ricostruito la vicenda inquadrandola sotto l'aspetto del «caso fortuito» dovuto alla disattenzione della danneggiata.

Quindi, conclude la Corte di Cassazione, è corretta la ricostruzione della Corte d'appello quando afferma che «in mancanza della dimostrazione della sopravvenienza di una situazione ulteriore, la condomina che soffre un danno per la chiusura della porta, lo subisce per una sua disattenzione, dato che si trovava nella condizione di conoscere il funzionamento della porta».

Il ricorso, conseguentemente, viene rigettato e la ricorrente condannata al pagamento delle spese del giudizio di legittimità in favore del condominio controcorrente.

L'ordinanza della Cassazione giunge a poca distanza dalla n. 25837, pubblicata in data 31 ottobre 2017, con la quale la III Sezione Civile della medesima Corte evidenziava come la «condotta imprevedibile della vittima non è necessariamente una condotta colposa, né è vero il contrario», atteso che «i giudizi di negligenza della vittima, e di imprevedibilità della sua condotta da parte del custode, non si implicano a vicenda», enunciando il principio di diritto per cui «La condotta della vittima del danno causato da una cosa in custodia può costituire un "caso fortuito", ed escludere integralmente la responsabilità del custode ai sensi dell'art. 2051 c.c., quando abbia due caratteristiche: sia stata colposa, e non fosse prevedibile da parte del custode».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ABBIAMO LA SOLUZIONE