

Cadute in aree codominiali

In caso di incidenti e cadute in aree condominiali, per esempio sulle scale o in cortile a causa di pavimento scivoloso, chi risarcisce i danni subiti da chi si infortuna? E' responsabile il condominio?

La giurisprudenza si trova molto spesso ad affrontare queste situazioni anche perchè la casistica è piuttosto ampia e va stabilito se si tratta di caso fortuito o se c'è responsabilità.

Responsabilità
da cose in custodia

Risarcimento
del danno e onere
della prova

Contributo a cura di

Paolo Accoti

RESPONSABILITÀ

Responsabilità da cose in custodia, casistica cadute in condominio

Ai sensi dell'art. 2051 cod. civ., ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito. Tale norma risulta senz'altro applicabile anche al condominio, inteso quale ente di gestione, in relazione al rapporto di custodia che lega lo stesso alle parti comuni dell'edificio condominiale, così come elencate dall'art. 1117 cod. civ. Tanto è vero che tale responsabilità è legata al potere di fatto sulla cosa, da intendersi quale potere di controllo sulla stessa e, conseguentemente, dalla possibilità (obbligo) per il custode di eliminare i pericoli da essa derivanti. In altri termini, solo il custode, esercitando il potere di fatto sulla cosa, può adottare tutte quelle cautele atte ad evitare quei danni prevedibilmente derivabili dalla cosa custodita.

Paolo Accoti

Avvocato

In relazione al corretto riparto dell'onere della prova, ai fini della **risarcibilità del danno**, il danneggiato deve dimostrare oltre al rapporto di custodia del bene, anche il nesso causale fra la cosa in custodia e l'evento lesivo - vale a dire il rapporto tra l'evento dannoso e la condotta omissiva o commissiva del danneggiante. Viceversa, il custode, per andare esente da responsabilità è tenuto a provare l'esistenza di un fattore esterno imprevedibile ed eccezionale tale da interrompere il predetto nesso di causalità, vale a dire ha l'onere di dimostrare l'esistenza del caso fortuito o della forza maggiore.

Appare evidente, pertanto, che ci troviamo dinnanzi alla tipica ipotesi di **responsabilità oggettiva**, basata esclusivamente sul rapporto di custodia, tanto è vero che lo stesso sarà chiamato a rispondere dei danni prodotti a prescindere dalla negligenza dello stesso ovvero dalla colpa nel sorvegliare il bene, salvo come detto la dimostrazione del caso fortuito o della forza maggiore.

Peraltro, così come di recente ricordato dalla Suprema Corte, «il danno rilevante - di cui cioè il custode è responsabile - prescinde dalle caratteristiche della cosa custodita, sia quindi essa o meno pericolosa, cosiddetto seagente (ovvero dotata di intrinseco dinamismo) oppure no; e la fattispecie può allora comprendere, sempre dando luogo alla responsabilità ai sensi dell'art. 2051 cod. civ., una gamma potenzialmente indefinita di situazioni sotto i relativi profili: - quanto al

ruolo nella sequenza causale, cioè alla partecipazione della cosa custodita alla produzione materiale dell'evento dannoso: a partire dai casi in cui la cosa è del tutto inerte ed in cui l'interazione del danneggiato è indispensabile per la produzione dell'evento, via via fino a quelle in cui essa, per il suo intrinseco dinamismo, viene a svolgere un ruolo sempre maggiore di attiva interazione con la condotta umana, fino a diventare preponderante od esclusiva, in cui cioè l'apporto causale della condotta dell'uomo è persino assente; - quanto alle caratteristiche intrinseche della cosa custodita, cioè alla sua idoneità a cagionare situazioni di probabile danno (pericolosità): a partire dalle fattispecie in cui essa non presenta rischi derivanti dall'interazione con l'uomo, via via fino a quelle in cui il funzionamento o il suo stesso modo di essere comporti di per se stesso, per le modalità sue normali, il rischio (cioè, la probabilità ragionevole) di una conseguenza dannosa con chi viene in contatto con la cosa custodita» (Cass., sent. n. 2482/2018).

Nel dare una definizione alle esimenti del caso fortuito e della forza maggiore, la giurisprudenza ha puntualizzato che il **caso fortuito** è rappresentato da tutto ciò che non può prevedersi, mentre la **forza maggiore** da tutto ciò che non può evitarsi.

In particolare l'impossibilità di previsione dell'evento deve essere oggettiva, secondo un profilo probabilistico o di causalità adeguata, senza che possa assumere rilievo la colpa, o meno, del custode (Cass., sent. n. 25837/2017).

Da evidenziare come l'esistenza del caso fortuito o della forza maggiore, non costituisce una eccezione in senso proprio; pertanto,

la stessa può essere rilevata anche d'ufficio in ogni stato e grado del processo (Cass., sent. n. 13005/2016).

Anche il **danneggiato**, tuttavia, può assumere un ruolo determinante al fine di escludere la ricorrenza di una responsabilità da cose in custodia.

La condotta del danneggiato, infatti, può portare ad escludere integralmente, o comunque limitare, la responsabilità del custode ai sensi dell'art. 2051 cod. civ., dovendosi ricondurre la stessa all'ipotesi del caso fortuito, a condizione però che tale condotta sia stata colposa e non prevedibile da parte del custode.

Tale conclusione, come ricordato dalla recente giurisprudenza, «richiede alcune puntualizzazioni. In effetti, può senz'altro convenirsi che, per «caso fortuito» idoneo a recidere il nesso causale tra la cosa e il danno, ai fini della peculiare responsabilità disegnata dall'art. 2051 cod. civ., va generalmente inteso quel fattore causale,

estraneo alla sfera soggettiva, che presenta i caratteri dell'imprevedibilità e dell'eccezionalità (fattore causale comprensivo anche del fatto del terzo o, in via descrittiva ed a seconda dei casi, della colpa del danneggiato): purché esso abbia, in applicazione dei principi generali in tema di causalità nel diritto civile, efficacia determinante dell'evento dannoso. Pertanto, anche il caso fortuito (oggettivo e valutato ex ante) va allora inquadrato in questo contesto: e l'imprevedibilità va intesa come obiettiva inverosimiglianza dell'evento, benché non anche come sua impossibilità, mentre l'eccezionalità è qualcosa di più pregnante dell'improbabilità (quest'ultima in genere intesa come probabilità inferiore alle cinquanta probabilità su cento), dovendo

Il condominio è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi la sussistenza del caso fortuito

identificarsi come una sensibile deviazione (e appunto eccezione) dalla frequenza statistica accettata come «normale», vale a dire entro margini di oscillazione - anche ampi - intorno alla media statistica, che escludano i picchi estremi, se isolati, per identificare valori comunemente accettati come di ricorrenza ordinaria o tollerabile e, in quanto tali, definibili come ragionevoli. Su queste premesse, prospettato e provato dal danneggiato il nesso causale tra cosa custodita ed evento dannoso, la colpa o l'assenza di colpa del custode resta del tutto irrilevante ai fini della sua responsabilità ai sensi dell'art. 2051 cod. civ.» (Cass., sent. n. 2482/2018).

Nello specifico, quando il pericolo appare suscettibile di previsione con l'ordinaria diligenza, tanto più lo stesso potrebbe essere evitato attraverso l'adozione delle normali cautele da parte del danneggiato, tanto più influente dovrà essere considerato il comportamento di questi nell'apporto causale alla determinazione dell'evento dannoso, fino a valutare detto comportamento interruttivo del nesso eziologico tra fatto ed evento dannoso (Cass., sent. n. 9009/2015).

In altri termini, se è vero che l'imputazione oggettiva di una tale responsabilità si basa sul dovere di precauzione imposto al titolare del potere sulla cosa custodita in funzione di prevenzione dai danni prevedibili a chi con quella entri in contatto (Cass., sent. n. 23584/2013), altrettanto vero è che la prescrizione di un dovere di cautela in capo a colui il quale entra in contatto con la cosa risponde anch'essa a criteri di ragionevole probabilità e quindi di causalità adeguata.

A tal proposito, è noto come «tale dovere di cautela corrisponde già alla previsione codicistica della limitazione del risarcimento in ragione di un concorso del proprio fatto colposo e può ricondursi - se non all'ormai non più in auge principio di auto responsabilità - almeno ad un dovere di solidarietà, imposto

dall'art. 2 Cost., di adozione di condotte idonee a limitare entro limiti di ragionevolezza gli aggravati per gli altri in nome della reciprocità degli obblighi derivanti dalla convivenza civile, in adeguata regolazione della propria condotta in rapporto alle diverse contingenze nelle quali si venga a contatto con la cosa. In tal senso, del resto, già si è statuito che la responsabilità civile per omissione può scaturire non solo dalla violazione di un preciso obbligo giuridico di impedire l'evento dannoso, ma anche dalla violazione di regole di comune prudenza, le quali impongano il compimento di una determinata attività a tutela di un diritto altrui: principio affermato sia quando si tratti di valutare se sussista la colpa dell'autore dell'illecito, sia quando si tratti di stabilire se sussista un concorso di colpa della vittima nella produzione del danno, *ex art. 1227, comma 1, cod. civ.*» (Cass., Sez. Unite, sent. n. 24406/2011).

Anche in questo caso, la presenza, o meno, di una responsabilità nella condotta del danneggiato risulta accertamento riservato - anche d'ufficio - al giudice di merito, e tanto, a prescindere dalle argomentazioni fornite dalle parti, essendo sufficiente allegare le circostanze sulle quali si fonda la presenza del caso fortuito, nella particolare ipotesi della condotta del terzo o del danneggiato.

In definitiva, i **principi di diritto che sorreggono la responsabilità da cose in custodia** - così come ricordato dalla Suprema Corte nella sent. n. 2482, depositata il 1° febbraio 2018 - possono così riassumersi:

a. «l'art. 2051 cod. civ., nel qualificare responsabile chi ha in custodia la cosa per i danni da questa cagionati, individua un criterio di imputazione della responsabilità che prescinde da qualunque connotato di colpa, sicché incombe al danneggiato allegare, dandone la prova, il rapporto causale tra la cosa e l'evento dannoso, indipendentemente dalla pericolosità o me-

no o dalle caratteristiche intrinseche della prima»;

- b. «la deduzione di omissioni, violazioni di obblighi di legge di regole tecniche o di criteri di comune prudenza da parte del custode rileva ai fini della sola fattispecie dell'art. 2043 cod. civ., salvo che la deduzione non sia diretta soltanto a dimostrare lo stato della cosa e la sua capacità di recare danno, a sostenere allegazione e prova del rapporto causale tra quella e l'evento dannoso»
- c. «il caso fortuito, rappresentato da fatto naturale o del terzo, è connotato da imprevedibilità ed inevitabilità, da intendersi però da un punto di vista oggettivo e della regolarità causale (o della causalità adeguata), senza alcuna rilevanza della diligenza o meno del custode; peraltro le modifiche improvvise della struttura della cosa incidono in rapporto alle condizioni di tempo e divengono, col trascorrere del tempo dall'accadimento che le ha causate, nuove intrinseche condizioni della cosa stessa, di cui il custode deve rispondere»;
- d. «il caso fortuito, rappresentato dalla condotta del danneggiato, è connotato dall'esclusiva efficienza causale nella produzione dell'evento; a tal fine, la condotta del danneggiato che entri in interazione con la cosa si atteggia diversamente a seconda del grado di incidenza causale sull'evento dannoso, in applicazione - anche ufficiosa - dell'art. 1227 cod. civ., primo comma; e deve essere valutata tenendo anche conto del dovere generale di ragionevole cautela riconducibile al principio di solidarietà espresso dall'art. 2 Cost. Pertanto, quanto più la situazione di possibile danno è suscettibile di essere prevista e superata attraverso l'adozione da parte dello stesso danneggiato delle cautele normalmente attese e prevedibili in rapporto alle circostanze, tanto più inci-

dente deve considerarsi l'efficienza causale del comportamento imprudente del medesimo nel dinamismo causale del danno, fino a rendere possibile che detto comportamento interrompa il nesso eziologico tra fatto ed evento dannoso, quando lo stesso comportamento, benché astrattamente prevedibile, sia da escludere come evenienza ragionevole o accettabile secondo un criterio probabilistico di regolarità causale».

Per inciso occorre segnalare come non sempre la disponibilità della cosa da parte dell'utilizzatore fa sorgere, in capo allo stesso, il **dovere di custodia**, con tutto ciò che consegue in termini di responsabilità *ex art. 2051* cod. civ., atteso che tale obbligo può essere escluso per accordo tra le parti, o per la natura del rapporto, ovvero per la situazione di fatto determinatasi.

A tal proposito, infatti, è stato ritenuto che «la disponibilità che della cosa ha l'utilizzatore non comporta, invece, necessariamente il trasferimento in capo a questi della custodia, da escludere in tutti i casi in cui, per specifico accordo delle parti, o per la natura del rapporto, ovvero per la situazione fattuale determinatasi, chi ha l'effettivo potere di ingerenza, gestione ed intervento sulla cosa, nel conferire all'utilizzatore il potere di utilizzazione della stessa, ne abbia conservato la custodia (Sez. II, sent. n. 15096 del 17 giugno 2013) ... dal principio enunciato derivano i seguenti due corollari: 1) che, se non è detto che l'utilizzazione concreta di una cosa comporti anche l'obbligo di custodirla - con le conseguenti responsabilità è onere di chi contesti la correlazione provare che, per specifico accordo tra le parti o per la natura del rapporto, vi sia scissione tra utilizzazione e custodia; 2) in assenza di tale prova, la disponibilità della cosa in capo all'utilizzatore e gli obblighi di custodia sono biunivocamente connessi» (Cass., sent. n. 30941/2017).

Cadute all'interno del condominio, orientamenti giurisprudenziali

La casistica sulla responsabilità da cose in custodia da parte del condominio, con particolare riferimento alle cadute verificatesi all'interno dello stesso, è molto ampia ed esaustiva.

In relazione alla richiesta di risarcimento danni subiti per effetto di una **caduta nelle scale** dell'edificio condominiale, provocata dalla scivolata su una sostanza liquida presente sopra un gradino, è stata esclusa la responsabilità del condominio in considerazione del fatto che i gradini non presentavano alcuna anomalia, che il pericolo era dovuto alla presenza occasionale di materiale oleoso per il quale, peraltro, il danneggiato, "con le mani occupate dalle buste della spesa", non aveva neppure dedotto la riferibilità di colpevole abbandono dello stesso materiale (Cass., sent. n. 10986/2018).

Allo stesso modo, a fronte di una pulizia bisettimanale delle scale di accesso al condominio, la presenza sulle stesse di una sostanza oleosa ascrivibile al comportamento di un "terzo", è stata ritenuta costituire fattore causale esterno sufficiente a integrare il caso fortuito ed a escludere, conseguentemente, la responsabilità del condominio per il danno *ex art. 2051 cod. civ.* (Cass., sent. n. 10154/2018), e tanto a prescindere dalla identificazione del "terzo", atteso che «l'individuazione precisa del terzo non costituisce un elemento essenziale per la prova dell'interruzione del nesso eziologico. Ovviamente, l'impossibilità di indicare la persona del terzo non deve essere confusa con l'incertezza sull'effettivo ruolo che un terzo abbia avuto nella produzione dell'evento» (Cass., sent. n. 24342/2015).

E ancora, è stato osservato come al condomino residente all'interno dello stabile condominiale (da quattro mesi) che, pertanto, conosce lo stato dei luoghi e, in particolare,

la pericolosità del viale condominiale in caso di pioggia, non può riconoscersi il diritto al risarcimento del danno da cose in custodia, *ex art. 2051 cod. civ.*, atteso che una tale conoscenza avrebbe dovuto consigliare al danneggiato di prestare particolare attenzione alla **pavimentazione bagnata** e prevedibilmente scivolosa (Trib. Pordenone, 5 aprile 2018), tanto in virtù dei principi per cui «dalla stessa condotta del danneggiato (che abbia usato un bene senza la normale diligenza o con affidamento soggettivo anomalo) quando essa si sovrapponga alla cosa al punto da farla recedere a mera occasione o "teatro" della vicenda produttiva di danno, assumendo efficacia causale autonoma e sufficiente per la determinazione dell'evento lesivo, così da escludere qualunque rilevanza alla situazione preesistente» (Cass., sent. n. 2479/2018), conseguentemente, «il sinistro subito dal ricorrente poteva essere evitato tenendo un comportamento ordinariamente cauto in considerazione nel periodo invernale delle intense nevicate e delle temperature particolarmente rigide» (Cass., sent. n. 2256/2017).

Anche il preteso diritto al risarcimento del danno da caduta conseguente a una scivolata su alcuni residui di un sacchetto di immondizia lasciato aperto sulle scale condominiali è stato escluso sulla scorta del fatto che, la sopra detta circostanza rappresentava un evento estraneo alla sfera di custodia dell'amministratore del condominio, da ritenersi eccezionale, imprevedibile e non evitabile e, pertanto, tale da integrare l'ipotesi del caso fortuito (Cass., sent. n. 25856/2017).

Stessa sorte per la condomina che pretendeva di essere risarcita in virtù dell'improvvisa chiusura del pesante **portone d'ingresso**, con apertura a molla, situato a ridosso del primo gradino del vestibolo dell'edificio, venendo così sbalzata violentemente in avanti e rovinando lungo le scale, procuran-

dosi gravi lesioni personali.

A tale riguardo è stato ritenuto dal Giudice di legittimità che la danneggiata «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 con un comportamento ordinariamente cauto, evitando di soffermarsi sulla piattaforma di distribuzione delle scale mentre il portone si richiudeva», pertanto, «il procedimento di sussunzione della corte di merito è fondato perché ha ritenuto che in una situazione di fatto come quella di cui si discute (particolare meccanismo di chiusura del portone), 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» (Cass., sent. n. 30963/2018).

Risarcimento negato anche a una signora che, nell'apprestarsi ad uscire da un **ascensore**, inciampava nel dislivello (circa 20 cm) creatosi a cagione del malfunzionamento del predetto ascensore, arrestatosi più in basso rispetto al piano selezionato dalla danneggiata che, conseguentemente, cadeva rovinosamente in terra.

Ebbene anche in questo caso la disattenzione della danneggiata è risultata fatale, la domanda, infatti, è stata respinta in considerazione del fatto che le condizioni di illuminazione e la presenza della doppia porta avrebbero agevolmente reso superabile il pericolo che, comunque, si è creato proprio a cagione del comportamento disattento della danneggiata, privo della necessaria e ordinaria cautela, quindi sufficiente ad interrompere il nesso causale tra cosa ed evento (Cass., sent. n. 12895/2016).

Anche l'**utilizzazione impropria del bene**

comune integra l'ipotesi del caso fortuito, per tale motivazione, infatti, è stato escluso il diritto al risarcimento dei danni occorsi a un minore a seguito della caduta sui vetri di copertura delle grate di un garage, siccome impropriamente giocava a pallone nel cortile condominiale destinato, tuttavia, a parcheggio (Cass., sent. n. 24804/2008).

Decisamente meglio è andata a quel condomino che, uscendo dalla propria abitazione, scivolava sulle scale condominiali bagnate in ragione delle pulizie in corso, subendo lesioni fisiche.

La Corte di Cassazione, investita della suddetta questione, ha precisato che «il caso fortuito idoneo ad escludere la responsabilità oggettiva ex art. 2051 cod. civ. può rinvenirsi anche nella condotta del terzo quando essa, rivelandosi come autonoma, eccezionale, imprevedibile ed inevitabile, risulti dotata di efficacia causale esclusiva nella produzione dell'evento lesivo (Sez. III, sent. n. 18317 del 2015). Nel caso, la decisione della corte territoriale è corretta in quanto non risulta provato dal soggetto onerato, nelle sedi di merito, un ruolo causale dell'acqua sulle scale qualificabile quale imprevedibile, inevitabile ed esclusivo, ossia eccezionalmente assorbente e avulso dal normale utilizzo della cosa in custodia». Pertanto, in virtù dell'omessa segnalazione della presenza di acqua sulle scale, viene sancito l'obbligo per l'amministratore personalmente e per il condominio di risarcire il danno cagionato (Cass., sent. n. 23727/2016).

Fatale l'omessa "informazione" anche a quel condominio convenuto in giudizio da un familiare di un condomino, a seguito di una **caduta sul vialetto di accesso allo stabile** in condominio reso viscido dalla formazione di muschio creatosi per la presenza di alcune piante in vasi posti al lato del vialetto.

La Suprema Corte, nel decidere la controversia, evidenzia come «non possono che fa-

re affidamento sulla sicurezza dello stesso in assenza di specifiche limitazioni di transito o segnalazioni di pericolo od altri presidi diretti a limitarne l'uso dall'altro difetta la prova di quale fosse la effettiva dimensione della copertura muschiosa che rendeva viscido il vialetto; neppure è ipotizzabile il "fatto del terzo" così come prospettato dal ricorrente, in quanto, indipendentemente dal rinvenimento del fondamento giuridico dell'obbligo di preventiva informazione circa le condizioni del vialetto posto a carico dei familiari accompagnatori, è appena il caso di osservare come la condotta omissiva viene a collocarsi al di fuori della fattispecie illecita individuata dalla norma dell'art. 2051 cod. civ., nella quale il fatto del terzo -sempre che imprevedibile ed eccezionale- produce invece direttamente la pericolosità della res (altrimenti inerte) ipotesi che non ricorre nella specie».

Diritto al risarcimento, ex art. 2051 cod. civ., riconosciuto anche alla signora che, nel transitare in una zona limitrofa all'edificio condominiale, cadeva in terra in quanto il tacco della scarpa dalla stessa indossata rimaneva incastrato in una fessura anomala della grata di aereazione dei locali interrati.

Esclusa la condotta colposa della signora, alla quale non poteva rimproverarsi la scelta di percorrere quel tratto di strada, in considerazione del fatto che per la sua ubicazione e per le sue caratteristiche risultava destinato al transito dei pedoni, e la non visibilità del pericolo, atteso che la successione dei listelli della grata non rendeva evidente la presenza in un punto di una maggiore distanza tra gli stessi, doveva ritenersi sussistente la responsabilità per danno da cose in custodia del condominio (Trib. Trento, 15.3.2011).

Nella casistica fin qui vista dei ruzzoloni in condominio rientrano a pieno titolo anche i capitomboli conseguenti all'**omessa manutenzione dei marciapiedi**, per i quali, tutta-

via, occorre fare una doverosa premessa.

E invero, la custodia dei marciapiedi, ivi compresi quelli attigui agli edifici condominiali, per principio generale spetterebbe all'ente proprietario della strada, tanto è vero che la giurisprudenza è da tempo attestata nel ritenere che «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. Ne consegue che del danno cagionato da buche sussistenti sul marciapiede non risponde il condominio dell'antistante stabile, il quale non è pertanto passivamente legittimato nel giudizio promosso ai fini del relativo risarcimento» (Cass., sent. n. 16226/2005).

Ciò perché sia l'art. 14 del Codice della strada, ma anche gli artt. 16 e 28 della legge 2248/1865 e, per quanto concerne i comuni, l'art. 5 R.D. 2506/1923, dispongono che per assicurare la sicurezza degli utenti della strada, la pubblica amministrazione, quale proprietaria, ha l'obbligo di provvedere alla relativa manutenzione e, se del caso, segnalare qualsiasi situazione di pericolo o di insidia (Cfr.: Cass., sent. n. 5445/2006).

Nondimeno un tale dovere di custodia può anche far capo a soggetti diversi, come i condòmini, e ciò avviene quando per gli stessi coesiste il potere di gestione e di ingerenza sul bene che, come detto, rappresenta ai sensi dell'art. 2051 cod. civ. il criterio di imputabilità per i danni cagionati a terzi da cosa in custodia.

Quanto detto «tuttavia, equivale non ad affermare che l'utilizzatore della cosa sia "necessariamente anche il custode" della stessa, ma invece a riconoscere che siffatta evenienza deve escludersi qualora "il potere di utilizzazione della cosa è derivato all'utilizzatore da chi ha l'effettivo potere di

ingerenza, gestione ed intervento sulla cosa (e cioè dal custode) e questi, per specifico accordo o per la natura del rapporto o anche più semplicemente per la situazione fattuale che si è determinata, ha conservato effettivamente la custodia", restando, peraltro, inteso che costituisce "un accertamento fattuale riservato al giudice di merito stabilire se nel caso concreto l'utilizzatore di un determinato bene, sia divenuto anche il custode dello stesso" (così, testualmente, in motivazione, Cass., Sez. III, sent. 10 febbraio 2003, n. 1948)» (Cass., sent. n. 2328/2018).

Ciò posto, nella medesima sentenza è stata ritenuta la responsabilità concorrente del condominio e dell'Ente comunale, per i danni patiti da una signora a seguito di una scivolata su di una grata metallica presente sul marciapiede, apposta - a seguito di permesso di occupazione del suolo pubblico - da un condominio per arieggiare il cavedio dell'edificio condominiale.

Per giungere a tale conclusione la Suprema Corte ha evidenziato «che una esclusiva proprietà condominiale può ipotizzarsi — ai sensi dell'art. 1117 cod. civ. — sicuramente per il cavedio a copertura del quale era posta la grata (Cass., Sez. II, sent. 1° agosto 2014, n. 17556), ma non per quest'ultima, trattandosi di parte integrante del marciapiede, bene appartenente al comune in quanto pertinenza della pubblica strada (Cass, Sez. III, sent. 21 luglio 2006, n. 16770)», tuttavia, stante la

funzione della grata, ossia quella di assicurare aria e luce al cavedio condominiale e, conseguentemente, l'utilizzo da parte del condominio della stessa, nonché la circostanza per cui il comune non abbia affatto riservato a sé, in via esclusiva, la custodia della grata, hanno comportato la responsabilità concorrente di entrambi i soggetti convenuti in giudizio.

Analogha statuizione assunta in relazione alla domanda di risarcimento del danno a seguito di una caduta dovuta alla mancanza di una piastrella di vetrocemento che copriva il sottostante lucernario condominiale.

Tanto è vero che sono stati condannati, in solido tra loro, sia il condominio che il comune, attesa la "posizione custodiale" di entrambi, rinveniente «dalla connaturata funzione di copertura svolta dal lucernario rispetto al sottostante vano di proprietà del condominio, che dalla funzione di piano di calpestio» da ascrivere all'Ente comune proprietario del marciapiede (Cass., sent. n. 9625/2018).

Ricordiamo, infine, che per le obbligazioni derivanti da risarcimento del danno da cose in custodia non vige il principio di parziarietà, pertanto, anche il singolo condomino può essere chiamato a corrispondere per intero le somme dovute a tale titolo. Nel caso di specie, infatti, il risarcimento del danno non si sottrae alla regola della responsabilità solidale, *ex art. 2055 cod. civ.* (Cass., sent. n. 1674/2015 e sent. n. 3875/2016).