

## RISARCIMENTO

# Caduta dalle scale condominiali e diritto al risarcimento

Si è acutamente osservato che la litigiosità, dopo il tramonto della civiltà contadina, si è spostata sugli edifici condominiali (A. Celeste). Infatti, le controversie che coinvolgono il condominio rappresentano ormai una considerevole fetta del processo civile. Fra le molteplici tipologie spiccano le azioni risarcitorie derivanti da sinistri verificatisi ai danni di condòmini e terzi sulle parti comuni dell'edificio. Le ipotesi sono molteplici: scale oleose o bagnate, gradini dissestati, corrimano malfermo, lastra di ghiaccio ecc.

---

**Fulvio Pironti**  
*Avvocato*

### Il custode

Il condominio risponde, quale proprietario-custode dei beni comuni, tra cui le scale condominiali, dei danni causati ai condòmini e ai terzi in caso di caduta. La responsabilità risarcitoria discende dall'articolo 2051 Codice civile secondo cui «ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito». L'amministratore è onerato del dovere di vigilanza sui beni comuni. L'ente condominiale nel custodire le parti comuni esercita un controllo fisico, perciò ha l'obbligo di adottare tutte le precauzioni tese a scongiurare il rischio di eventi dannosi. L'orientamento giurisprudenziale maggioritario sostiene si tratti di responsabilità oggettiva a carico del condomini-

no, esclusa solo dal caso fortuito. Sarà onere del condominio provare che l'evento si è verificato per caso fortuito.

### Il nesso causale

Il danneggiato che intenda ottenere il risarcimento del danno dovrà provare di averlo subito in conseguenza della caduta dalle scale condominiali. Sarà onerato di provare la sussistenza del nesso di causalità fra il danno e le scale, e quindi l'estensione della custodia del condominio sul bene comune teatro del sinistro.

Secondo un consolidato orientamento giurisprudenziale, le fattispecie relative a sinistri verificatisi sulle scale condominiali ai danni di un condomino (o di un terzo) vanno inquadrare nell'ambito delle responsabilità custodiali. Tali responsabilità, anche nell'ipotesi di beni in custodia del condominio, hanno carattere oggettivo e, perché possano configurarsi concretamente, è sufficiente la sussistenza del nesso causale fra la cosa in custo-

dia e il danno arrecato senza che rilevi la condotta del custode e l'osservanza (o meno) di un obbligo di vigilanza: la responsabilità è esclusa solo dal caso fortuito, fattore che attiene al profilo causale dell'evento riconducibile ad un elemento esterno recante i caratteri della imprevedibilità ed inevitabilità.

Presupposto della delineata responsabilità è l'obbligo del condominio di provvedere alla manutenzione della scala di sua proprietà. L'obbligo discende dal generale dovere custodiale incombente sul proprietario e quindi sul condominio. Il danneggiato che invochi tale responsabilità non è onerato di dimostrare la verifica del danno in conseguenza della esistenza di una situazione qualificabile come insidia o trabocchetto, dovendo esclusivamente provare l'evento dannoso e l'esistenza del rapporto eziologico cosa-evento (Cass., sent. n. 5445/2006, n. 3651/2006, n. 19653/2004). Il custode, anche quando si tratti di condominio, per liberarsi dalla presunzione di responsabilità per il danno cagionato dalla cosa deve provare che si è verificato per caso fortuito.

Una interessante pronuncia di merito (Tribunale di Bolzano 11 ottobre 2018) ha esaminato il caso dei gradini bagnati i quali al momento del sinistro sarebbero stati privi di dispositivi antiscivolo e la scala senza alcun corrimano. I testi hanno riferito di aver visto la condomina cadere sulle scale senza tuttavia spiegarne la ragione. Il nesso causale fra cosa in custodia (scale condominiali) e caduta non è stato dimostrato. Il solo dato dell'evento (cioè la caduta) è insufficiente per dimostrare la sussistenza del nesso causale cosa-evento: nella fattispecie è apparso più probabile che l'evento fosse riconducibile al comportamento disattento della danneggiata.

In un caso in cui una condomina aveva citato il condominio asserendo di aver subito danni dalla caduta su una scala condominiale, sconnessa e scivolosa per via della plog-

gia, il Supremo Collegio (Cass., sent. 7580/2020) ha osservato che ove la cosa in custodia risulti inerte e priva di pericolosità occorre dimostrare, ai fini della sussistenza del nesso causale, che lo stato dei luoghi presenti una situazione di pericolo tale da rendere altamente probabile (se non inevitabile) il verificarsi del danno. Giacché la rampa è un bene di per sé statico, l'atteggiamento umano si unisce al modo di essere del bene. In queste circostanze è onere del danneggiato provare che la pericolosità del bene sia derivata dallo stato dei luoghi.

### **Inevitabilità e imprevedibilità**

L'applicabilità dell'art. 2051 cod. civ. è limitata ai danni derivanti dal dinamismo delle cose per la loro consistenza oggettiva o per effetto di agenti che ne abbiano alterato la natura. Il custode risponde solo quando l'alterazione, «per le sue caratteristiche, determina la configurazione nel caso concreto della cosiddetta insidia o trabocchetto e l'imprevedibilità e l'invisibilità di tale alterazione per il soggetto che, in conseguenza di questa situazione di pericolo, subisce un danno» (Cass., sent. n. 11592/2010). La giurisprudenza ha negato il risarcimento nel caso in cui un condomino era scivolato sulle scale bagnate da acqua piovana e in altro caso nel quale la caduta era stata causata dagli scalini bagnati in séguito alle cicliche pulizie del lavascale.

Ciò perché il sinistrato aveva consapevolmente utilizzato le scale sebbene il loro stato permetteva di percepirne la prevedibilità del pericolo e, quindi, del possibile nefasto evento. La conoscenza della pericolosità delle scale impone in chi vi transita l'onere di adottare maggiore prudenza. Parimenti, nel caso in cui la scala abbia scalini sconnessi, al condomino che la utilizza abitualmente non verrà riconosciuto il risarcimento. Cosa diversa per il visitatore occasionale che si rechi la prima volta nell'edificio. Se si tratta di anomalie im-

provvisive ed occulte andrà riconosciuta la responsabilità del condominio nei confronti del condomino o del terzo (Cass. 2662/2013).

Per ottenere il risarcimento è necessario evidenziare di essere stati nella oggettiva impossibilità di prevedere il rischio e di evitarlo. L'art. 2051 cod. civ. impone al condominio di rispondere dei danni provocati dalla difettosità od omessa manutenzione del bene comune. Si è affermato che la responsabilità custodiale del condominio sussiste anche se la cosa non è pericolosa; è sufficiente che la cosa sotto la sua vigilanza (le scale) esprima concreta potenzialità dannosa per effetto anche di concause umane o naturali (come, ad esempio, ritardi nella riparazione dell'impianto di illuminazione scale). In tali casi occorre tener presente la condotta del danneggiato e verificare se il medesimo ha tenuto una condotta imprudente tale da escludere (o ridimensionare) la responsabilità del condominio (Tribunale di Bari, sent. n. 2489/2013).

La Cass., sent. n. (sent. n. 25584/2013) ha stabilito che «nessuna responsabilità può essere attribuita al custode se la situazione di pericolo venutasi a creare si sarebbe potuta evitare attraverso un comportamento ordinariamente cauto da parte del danneggiato». In caso di caduta dalle scale condominiali deve essere provato che era scivolosa o presentava irregolarità. Il danno da insidia configura una precisa responsabilità in capo al condominio che, nella qualità di proprietario-custode del bene, è tenuto a risarcire il danno cagionato all'utente a causa del sinistro determinato dalla omessa manutenzione della scala. L'insidia e il trabocchetto si annidano sulla scala: sono pericoli mai segnalati, né verificati e tantomeno rimossi dal condominio. L'ostacolo spesso è celato e non è possibile percepire la minima avvisaglia del pericolo.

La Cass., sent. n., con sent. n. 23277/2010 ha ribadito che l'assenza di segnalazioni finalizzate ad avvertire della presenza di pericoli

ingenera nell'utente del bene comune il legittimo affidamento in ordine alla stabilità e regolarità della superficie su cui transita. Quora il piano calpestabile delle scale si riveli privo delle qualità attese, ogni pericolo presente costituisce insidia perché caratterizzato dalla invisibilità e imprevedibilità. L'insidia è sufficiente a determinare l'evento-caduta che, a sua volta, determina l'insorgenza del danno alla persona. Se, dunque, l'insidia è causa della caduta e la caduta del danno, allora l'insidia è causa del danno e il condominio-custode dovrà risarcire in considerazione della sua condotta colposa e negligente. La responsabilità del sinistro va imputata esclusivamente al condominio tenuto alla custodia e manutenzione della scala il quale avrebbe dovuto diligentemente controllarne le condizioni adottando ogni cautela idonea a garantire la sicurezza per gli utenti evitando l'insorgenza di situazioni pericolose. Ovviamente, con verifica periodica e tempestiva rimozione delle fonti di pericolo.

Per la configurabilità di tale responsabilità è sufficiente la sussistenza del nesso causale fra la cosa e il danno arrecato. Scopo dell'art. 2051 cod. civ. è quello di imputare la responsabilità a chi si trova nelle condizioni di controllare la conservazione della cosa e i rischi da essa scaturenti. Il carattere oggettivo della responsabilità per i danni cagionati da cose in custodia fa sì che la stessa sussista una volta provato il nesso causale fra la cosa e il danno senza che rilevi la condotta del custode, né l'osservanza o meno di un obbligo di vigilanza giacché la funzione della norma è quella «di imputare la responsabilità a chi si trova nelle condizioni di controllare i rischi inerenti alla cosa stessa». Al proprietario-custode spetterà controllare le modalità di conservazione della cosa, la cui responsabilità andrà esclusa solo dal caso fortuito.

La norma pone, infatti, una presunzione di responsabilità a carico di colui che ha il dove-

re di custodia della cosa in quanto proprietario. Mentre, a carico del danneggiato grava solo l'onere di dimostrare il nesso di causalità tra la cosa in custodia e il danno subito, ossia che l'evento si è prodotto come conseguenza normale della particolare condizione, potenzialmente lesiva, posseduta dalla cosa (Cass., sent. n. 2075\2002). Consegue che «al danneggiato non può farsi carico della prova anche dell'insidia e del trabocchetto, estranei alla responsabilità dell'articolo 2051 Codice civile, così come della condotta omissiva o commissiva del custode, dovendo invero limitarsi a provare la sussistenza dell'evento e il suo rapporto di causalità con la cosa» (così Alpa-Bessone, Rodotà). La situazione deve essere oggettivamente invisibile e non prevedibile secondo la diligenza ordinaria. La giurisprudenza fa riferimento al «pericolo occulto» che definisce quale «insidia o trabocchetto» lo stato di fatto non visibile (Cass., sent. n. 15375/2013).

### **Caso fortuito**

Il caso fortuito riduce o esclude la responsabilità del condominio e consiste in un accadimento eccezionale, imprevisto ed imprevedibile, che può essere integrato anche dal fatto di un terzo o dello stesso danneggiato. Sono stati ritenuti assimilabili al caso fortuito l'abbandono di materiale scivoloso sui gradini da parte di terzi (Tribunale di Nocera Inferiore 8 gennaio 2003) e la condotta del danneggiato che percorra, in condizioni di scarsa visibilità, un tragitto diverso tra fioriere e gradini (Tribunale di Terni 12 agosto 1997).

### **Conoscenza dello stato dei luoghi**

Secondo gli Ermellini (Cass., sent. n. 347/2020), va sempre considerato il dovere generale di «ragionevole cautela». La caduta può essere evitata se il sinistrato è diligente e presta ordinaria cautela nel transitare nei luoghi non estranei, con la conseguenza che

il comportamento colposo è considerato «unica causa efficiente nella determinazione dell'evento e del danno».

La Cassazione ha chiarito che la condotta del danneggiato che interagisce con la cosa varia in ragione del grado di incidenza causale sull'evento dannoso richiedendo una valutazione che tenga conto del dovere generale di ragionevole cautela. Quanto più la situazione di probabile danno è suscettibile di essere preventivata e superata con l'impiego delle normali cautele, «tanto più incidente 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 sia da escludere che lo stesso comportamento costituisca un'evenienza ragionevole o accettabile secondo un criterio probabilistico di regolarità causale, connotandosi, invece, per l'esclusiva efficienza causale nella produzione del sinistro».

Nessun risarcimento andrà riconosciuto al condomino caduto dalle scale se conosceva lo stato dei luoghi. Ciò, infatti, integra gli estremi del caso fortuito ed esclude la responsabilità custodiale del condominio. La Cassazione (sent. n. 30963/2017) sostiene che il danneggiato debba offrire la prova del nesso di causalità fra la cosa in custodia e l'evento lesivo oltre alla esistenza del rapporto custodiale sulla cosa; il condominio-custode, al contrario, deve provare l'esistenza di un fattore esterno che abbia i requisiti della imprevedibilità ed eccezionalità suscettibili di interrompere il nesso causale (prova del caso fortuito o della forza maggiore).

Una condòmina chiedeva il risarcimento del danno a séguito di infortunio subito sulla scala esterna condominiale a causa dell'improvvisa chiusura «del pesante portone d'ingresso con apertura a molla situato a ridosso del primo gradino del vestibolo dell'edificio»,

in quanto veniva sbalzata violentemente rovinando lungo le scale e procurandosi gravi lesioni personali. Riteneva che il condominio non aveva rimosso la pericolosità. La Corte d'appello evidenziava che il comportamento della danneggiata integrava una esclusiva responsabilità nell'evento dannoso subito e la Cassazione rilevava che la condomina era «a conoscenza della particolare posizione e meccanismo di chiusura del portone (essendo 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». Quindi, in assenza di «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».

La conoscenza dei luoghi teatro dei sinistri esclude la responsabilità in capo al condominio con conseguente esonero risarcitorio. Deve ritenersi che «l'evento sia attribuibile a caso fortuito consistente nella colpa della danneggiata, che, con buona visibilità, adottando un comportamento ordinariamente cauto, avrebbe potuto evitare la caduta» (Cass., sent. n. 12895/2016). La conoscenza della pericolosità delle scale comporta l'onere di adottare maggiore cautela nel percorrerle. Solo in caso di anomalie improvvise ed occulte viene generalmente ritenuto responsabile il condominio nei confronti dei condomini e dei terzi (Cass., sent. n. 2662/2013). Il danneggiato ai fini risarcitori deve provare che non era a conoscenza della esistenza del pericolo né lo stesso era prevedibile o evitabile nonostante la conoscenza dei luoghi.

### **Visibilità e condotta imprudente del danneggiato**

In una fattispecie si è ritenuta sussistente

l'esimente del caso fortuito derivante dall'autoresponsabilità dello stesso danneggiato qualora questi, nello scendere le scale del proprio immobile, in ottime condizioni di luce, non si sia avveduto della presenza di materiale oleoso ben visibile e non abbia tenuto gli opportuni accorgimenti per evitare la caduta (Corte di Appello Salerno 14 luglio 2017, n. 694).

Il comportamento del danneggiato che si riveli imprudente nel percorrere le scale può mitigare la responsabilità oggettiva del condominio configurando una ipotesi di concorso ovvero costituire la causa unica dell'evento lesivo escludendo il diritto al risarcimento. È il caso della condomina che si è vista rigettare le pretese risarcitorie per i danni subiti a causa della caduta dalle scale condominiali bagnate e prive di illuminazione (anche di emergenza) perché, pur trovandosi in situazione di potenziale pericolo tutt'altro che imprevedibile e invisibile, aveva deciso di percorrerle anziché servirsi dell'ascensore con ciò concretando un processo causale autonomo (Corte di Appello Trieste 6 giugno 2012, n. 454).

Ancora, non sussiste responsabilità da cose in custodia nel caso in cui il condomino, residente nell'immobile, non abbia prestato la normale diligenza nello scendere le scale e non abbia dato peso alla macchia oleosa originante la caduta che, in quanto facilmente visibile, non può essere considerata un trabocchetto imprevedibile (Tribunale di Gorizia 13 giugno 2017, n. 217).

### **Considerazioni conclusive**

Conseguire il risarcimento del danno in caso di caduta dalle scale condominiali non è affatto semplice in quanto l'onere della prova presenta molteplici difficoltà. Il sinistrato deve dimostrare che il pericolo era imprevedibile ed inevitabile nonostante la perfetta conoscenza dei luoghi. Si tratta di dimostrazio-

ne da soddisfare tutt'altro che scontata. Il condominio può liberarsi dalla responsabilità provando il caso fortuito ovvero che l'evento non è riconducibile alla sua condotta. Il risarcimento potrà ottenersi soltanto se l'onere della prova verrà assolto correttamente. I più recenti orientamenti giurisprudenziali sono molto rigorosi nella valutazione del quadro probatorio a sostegno delle richieste risarcitorie tant'è che frequentemente viene posta in risalto la scarsa prudenza dei sinistrati.

La richiesta risarcitoria avanzata in séguito a rovinosa caduta dalle scale condominiali richiede che il sinistrato assolva al rigoroso onere probatorio: evento del sinistro (caduta dalle scale), rapporto causale con la cosa cu-

stodita (scala condominiale). Determinanti sono le deposizioni dei testi presenti al momento del fatto. Dalle testimonianze deve emergere la chiara dinamica dei fatti. Deve accertarsi che il danneggiato sia stato nella oggettiva impossibilità di prevedere il rischio e di evitarlo. Sul condominio grava l'obbligo custodiale, deve quindi dimostrare l'eventuale presenza di una esimente, quale il caso fortuito o la forza maggiore o, ancora, il fatto del terzo ovvero dello stesso danneggiato. In definitiva, il sinistrato dovrebbe dimostrare di non aver potuto prevedere ed evitare il pericolo. Soltanto soddisfacendo tale onere probatorio sarà possibile ottenere il risarcimento del danno.