

I proprietari delle case «custodi» dello stabile

**Marco Panzarella
Matteo Rezzonico**

Nell'eventualità che un condomino o un soggetto estraneo al condominio, ad esempio l'addetto alla pulizia delle scale, il manutentore dell'ascensore, il postino e altri, subisca un infortunio transitando sulle parti comuni dell'edificio, occorre accertare le cause che hanno determinato l'infortunio per attribuire le responsabilità. Se un bambino corre per le scale e cade accidentalmente fratturandosi la gamba, la colpa non può essere imputata a nessuno. Ma, qualora la caduta sia causata da una piastrella rotta del pavimento o da una chiazza di olio non rimossa, il condominio è chiamato a rispondere dell'incidente e a risarcire la parte lesa, salvo l'assicurazione globale fabbricati.

Tralasciando la responsabilità penale - connessa alla posizione di garanzia che compete all'amministratore

(articolo 40, comma 2, del Codice penale) - che è personale e per colpa extracontrattuale, l'articolo 2051 del Codice civile, sulla responsabilità da custodia, dispone che «ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito». Il custode dello stabile è il condominio stesso, ossia i proprietari delle singole unità immobiliari, obbligati a vigilare e a mantenere in buono stato i beni comuni, così da non recare danni ad altri condòmini o a soggetti terzi.

Nei condòmini in cui è nominato l'amministratore, in caso di incidente causato da beni comuni, il condominio può successivamente rivalersi sull'amministratore tenuto a mantenere efficienti gli impianti (articolo 1130 del Codice civile), in forza del vincolo di mandato che deve eseguire con diligenza. L'amministratore ha il compito di provvedere non solo alla gestione delle cose comuni, ma anche alla custodia di esse, col conseguente obbligo di vigilare affinché non rechino danni

a terzi o agli stessi condòmini. Persino in caso di appalto a terzi per lavori di ristrutturazione può persistere l'obbligo di custodia in capo al condominio, nonché l'obbligo di rispettare norme specifiche in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro (Dlgs 81/2008). Nei condòmini privi di amministratore, responsabili sono tutti i condòmini.

L'amministratore è soggetto solo all'azione di rivalsa che il condominio può esercitare nei suoi confronti. Per l'articolo 1218 del Codice civile, l'amministratore è tenuto al risarcimento del danno, a meno che non provi che lo stesso derivi da una causa a lui non imputabile. Sul punto, certa giurisprudenza non completamente condivisa, ha osservato che «la responsabilità extracontrattuale verso i terzi risulta predicabile - secondo l'articolo 2051 del Codice - esclusivamente a carico del condominio, residuando per l'amministratore esclusivamente la possibilità di incorrere in responsabilità contrattuale, nel rapporto interno che lo lega al condominio medesimo»

(Cassazione 17983/2014). E ancora: «la violazione dell'obbligo contrattuale di custodire adeguatamente i beni condominiali può costituire, invece, la fonte di un'autonoma responsabilità dell'amministratore nei confronti del condominio, che opera sul piano della responsabilità contrattuale (articolo 1218 Cc), ponendo a carico del creditore l'individuazione dello specifico inadempimento ascritto al debitore e consentendo a quest'ultimo di liberarsi provando l'assenza di colpa; dal che consegue che la possibilità di rivalsa del condominio nei confronti dell'amministratore per il recupero di somme che il primo abbia dovuto pagare a terzi danneggiati da beni condominiali non può operare sul piano dell'affermazione di una diretta responsabilità in base all'articolo 2051 Cc dell'amministratore, ma presuppone lo specifico accertamento di una responsabilità contrattuale del detto amministratore nei confronti del condominio».

Il Sole 24 Ore

Lunedì

16 Settembre

2019

ilssole24ore.com