15 giugno 2008 0:00

Il Condominio come custode dei beni comuni. Un caso frequente: le infiltrazioni per rottura delle tubazioni

di Alessandro Gallucci

L'art. 2051 c.c. recita : "Ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito".

La norma, inserita nel Libro IV al Titolo IX riguardante i fatti illeciti, ha la precisa funzione di sanzionare il custode per i danni causati dalle cose sottoposte alla sua custodia.

Andando per gradi appare utile analizzare nell'ordine: a) la natura della norma ed i riflessi sul piano del riparto dell'onere probatorio; b) il concetto di custode; c) il concetto di cosa.

a) Inizialmente si pensava ad un'interpretazione della norma che prevedesse una presunzione di colpa in capo al custode. Ben presto la giurisprudenza della Corte di Cassazione ha evidenziato che l'art. 2051 c.c. contiene una previsione di responsabilità oggettiva. Questa precisazione consente al custode di liberarsi dalla responsabilità solamente provando che il danno si sia verificato per un caso fortuito non prevedibile alla stregua della normale diligenza dovuta. Al danneggiato,invece, spetta di provare semplicemente il danno ed il nesso di causalità tra danno e cosa in custodia.

b) Il soggetto che deve essere considerato custode ai sensi dell'art. 2051 c.c. è colui il quale ha un particolare rapporto giuridico con la cosa che ha causato il danno. La Corte di Cassazione con un'opera di ricognizione ha, di volta in volta, individuato i soggetti che giuridicamente debbano ritenersi custodi. Sono considerati tali i proprietari di cose mobili o immobili, i possessori che esercitano sulla cosa un potere pari al diritto di proprietà, a determinate condizioni anche gli inquilini, per quei danni occorsi per loro negligenza nella conduzione dell'immobile. **Tra questi soggetti la Suprema Corte ha in più occasioni ribadito che deve considerarsi custode anche il Condominio per i beni che risultino essere di proprietà comune**.

c) Per cosa, deve intendersi tutto ciò che può formare oggetto di diritto. La cosa che ai sensi dell'art. 2051 può recare danno lo può fare sia in modo attivo (es. caduta di oggetti da un balcone) così come in modo passivo (caduta del danneggiato su scale scivolose o bagnate).

Tra i motivi di più frequente applicazione dell' art. 2051 c.c. in materia condominiale, vi è certamente il danno da infiltrazioni e simili . Analizziamo brevemente qual è il modo migliore di agire nei casi in cui il nostro appartamento ha subito un danno del genere. La prima cosa da fare è individuare il custode. La questione, specialmente in condominio non è di facile soluzione. Infatti, il danno potrebbe essere causato da un bene di proprietà esclusiva o da un bene di proprietà comune. Il primo accorgimento è quello di chiedere al nostro vicino (solitamente quello del piano sovrastante) di evitare di utilizzare rubinetti o scarichi in corrispondenza della zona danneggiata. Se la"macchia" non si estende nel momento in cui il vicino non utilizza quella parte delle tubature, è ben probabile che il danno provenga dal suo appartamento. E' consigliabile, comunque, segnalare il fatto all'amministratore e nel momento in cui si scopre la causa del danno conservare idonea documentazione della stessa (es. fotografie dei tubi danneggiati). Se si abita all'ultimo piano ed il lastrico solare è di proprietà comune, fatevi valere direttamente con una lettera di messa in mora con destinatario l'amministratore. Allo stesso modo se sia accertato che il danno proviene da tubature di proprietà comune ed in ogni caso in cui si scopra che il danno proviene da soggetti terzi.

I passi successivi (ed eventuali se non risolve la situazione) sono da rintracciarsi nel contenzioso legale. Da condomini diligenti occorre, vista la frequenza con la quale occorrono questi danni, far deliberare all'assemblea la necessità di stipulare una polizza assicurativa per coprire il condominio dal rischio di dover risarcire i danni causati.