

Il Condominio paga i danni causati dalle parti comuni

Quale responsabilità ha il condominio sulla sicurezza dei condomini?

Il Condominio, quale custode ex art. 2051 c.c., risponde dei danni che siano derivati al singolo condomino o a terzi per difetto di manutenzione del bene comune (ad es. lastrico solare, facciata esterna, scale condominiali, ascensore, suolo, muri maestri, tetti, scale, portoni d'ingresso, ecc.).

Sul punto la giurisprudenza di merito, in tema a titolo esemplificativo di danni da infiltrazione al lastrico solare, afferma che: "in ordine al danno all'immobile di proprietà derivante dalle infiltrazioni d'acqua piovana subite dall'appartamento per la cattiva impermeabilizzazione del lastrico solare soprastante, il Condominio, in quanto custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno, e risponde in base all'art. 2051, c.c., dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini, ancorché gli stessi siano imputabili a vizi edificatori dello stabile (Trib. di Catanzaro, sentenza del 13.01.2011).

Conformemente il Tribunale di Napoli (sentenza del 28 gennaio 2016) ha condannato il Condominio ex art. 2051 c.c. a risarcire i danni arrecati dalla cattiva manutenzione della facciata esterna dell'edificio. Il cattivo stato di conservazione della parete, infatti, determinava infiltrazioni ed immissioni d'acqua nell'unità abitativa del singolo condomino, danneggiando le pareti del soggiorno, del ripostiglio, del corridoio, della camera da let-

to e dello studio.

Quando quindi si tratta di beni condominiali, la disposizione di riferimento è l'art. 2051 c.c..

Il presupposto della responsabilità da cose in custodia consiste nel dovere di custodia che incombe sul soggetto (proprietario, usufruttuario, enfiteuta, conduttore) che, a qualsiasi titolo, ha un effettivo e non sporadico potere fisico sulla cosa e, dunque, un conseguente obbligo di vigilare affinché la stessa cosa non produca danni a terzi.

Ai sensi dell'art. 2051 c.c. pertanto il Condominio è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino danni a terzi o anche alle proprietà esclusive di uno o più condomini.

In particolare, la Cassazione afferma che l'Amministratore, rappresentante del Condominio, ha il dovere di sorvegliare sull'uso delle cose e dei servizi comuni, con la diligenza del buon padre di famiglia. Ha altresì la custodia delle parti e degli impianti comuni e, quindi, è obbligato ad adottare tutte le misure idonee ad evitare che le cose comuni arrechino pregiudizio a terzi o ai singoli condomini (Cass. civ. sent. n. 5326/2005).

Quanto all'onere della prova la Cassazione (ordinanza del 16 aprile 2012 n. 5977) ha ribadito che la norma di cui all'art. 2051 c.c. individua un'ipotesi di responsabilità oggettiva, essendo sufficiente la sussistenza del rapporto di custodia tra il responsabile e la cosa che ha dato luogo all'evento

lesivo.

Pertanto, non rileva se vi è stata o meno la violazione dell'obbligo di custodire la cosa da parte del custode. La responsabilità sussiste comunque salvo il caso fortuito.

Incombe però su chi chiede l'accertamento del danno la prova del nesso eziologico tra la cosa e l'evento lesivo.

Il condominio per escludere la sua responsabilità può quindi provare che il danno sia stato causato da un fattore esterno.

Tale elemento può consistere nel fatto di un terzo (ad es.: materiale abbandonato sul posto da terzi), nella cd. "forza maggiore" (ad es.: un evento atmosferico di eccezionale gravità), o nel comportamento dello stesso danneggiato.

Laddove pertanto l'evento dannoso sia prevedibile viene meno il diritto al risarcimento del danno.

Anche la Corte di Cassazione, chiamata a giudicare un caso di caduta da una scalinata ove era presente un gradino danneggiato, ha escluso la responsabilità del condominio sul presupposto della "agevole evitabilità, in ora diurna, dell'ostacolo in quanto 'situazione perfettamente visibile', con la conseguenza che, sia pur riconosciuta la presenza di un gradino lesionato, la verifica del sinistro era da ascrivere alla disattenzione del danneggiato, quale comportamento riconducibile al caso fortuito" (Cass. Civ. sent. n. 2662/2013).

Massimiliano Bonvicini
Avvocato del Foro di Verona

PROFESSIONI / 1

I vantaggi per chi usa bene il web

Quali sono i vantaggi del web per i liberi professionisti?

L'innovazione tecnologica corre veloce e anche i liberi professionisti vengono coinvolti da questo grande cambiamento di comunicazione. Grazie al web e ai social media, la visibilità che oggi possono avere è enorme. Questo però non è direttamente collegato ai riscontri sul fatturato.

Oggi le persone s'informano costantemente, hanno "fame" di notizie nuove, ma sono anche "bombardate" da molteplici input, soprattutto nei social. Perciò un avvocato, un ingegnere o qualsiasi che pratichi la libera professione, può anche avere migliaia di amici, follower o collegamenti, ma non sono sempre indice di "notorietà" e di professionalità. Molti sono acquistati attraverso agenzie specializzate e gettano fumo negli occhi. Ecco perché nel web per distinguersi serve sempre di più comunicare la realtà delle cose, l'affidabilità, l'esperienza, la propria specificità distintiva, serve esprimere fiducia e competenza, servono i contenuti veri. Il web permette di instaurare una comunicazione diretta con i propri già clienti e con quelli potenziali.

Damiano Frasson
Formatore

PROFESSIONI / 2

Tetto ai contanti nuovi aggravati sui professionisti

Cosa comporta la Legge di Stabilità in materia di denaro contante?

Con la Legge di Stabilità sono state introdotte nuove norme relative al tetto sui contanti. Come tutti sapranno, questo è stato innalzato da 1.000 a 3.000 euro. Per quanto riguarda i professionisti, l'innalzamento del tetto del contante prevede però una serie di nuovi oneri che potrebbero creare qualche grattacapo. Si legge nella norma, infatti, che i professionisti sono tenuti alla contabilità ordinaria dei propri clienti in quanto "soggetti tenuti alla segnalazione delle operazioni effettuate in relazione ai pagamenti per importi pari o superiori ai 3.000 euro". La comunicazione deve essere inviata, entro 30 giorni, alla ragioneria territoriale competente. Che cosa succede in caso di mancata dichiarazione? Il professionista si troverà a dover corrispondere una sanzione che va dal 3 al 30% dell'operazione, con un minimo di 3.000 euro, senza la possibilità di ricorrere all'oblazione. Il cliente, invece, può ricorrere all'oblazione e comunque a una sanzione pari al doppio del minimo (2%) o a un terzo del massimo.

Redazione
www.professionisti.it

BUROCRACIA

Addio alla carta per i processi davanti al Tar

Ma è vero che nel processo telematico, il Tar ha dato l'addio alla carta?

Mancano poco più di quattro mesi all'entrata in vigore del nuovo processo amministrativo telematico che darà l'addio alla carta per la gestione delle dispute. Il provvedimento, che riguarda Tar e Consiglio di Stato, costringerà gli avvocati a stilare i propri documenti su formato elettronico e cartaceo, perché la presentazione del secondo non sarà più accettata. È lo stesso consiglio di stato a darne notizia, richiedendo agli avvocati stessi una stretta tecnologica. In una nota inviata dal presidente di sezione della segreteria generale del Consiglio di Stato, inviato lo scorso 1° febbraio, si legge che "in questa prospettiva sembra opportuno, proprio perché tutti i protagonisti di questa svolta epocale siano pronti a vincere la sfida, che anche gli avvocati che sino a ora hanno depositato solo in formato cartaceo, comincino sin da subito a depositare tutti gli atti in formato digitale, per non trovarsi il 1° luglio 2016 a dover affrontare contemporaneamente tante novità informatiche".

Redazione
www.professionisti.it