

## Perché il condominio dev'essere ritenuto responsabile dei gravi difetti dell'immobile imputabili al costruttore?

*di Alessandro Gallucci,*

Se l'immobile presenta gravi difetti di costruzione, il giudice può condannare il condominio indipendentemente dalla colpa nella causazione dei danni provocati dai difetti, per il sol fatto d'essere proprietario delle parti comuni. Questa in sostanza la decisione della Corte di Cassazione resa con la sentenza n. 17268 dello scorso 10 ottobre. Il grimaldello per arrivare a questa pronuncia, tra l'altro figlia di un consolidato orientamento, è l'art. 2051 c.c., vale a dire quello che disciplina la responsabilità per danni da cose in custodia, che recita:

*Ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito.* Si tratta di una ipotesi, è la giurisprudenza a parlare, di responsabilità oggettiva. In sostanza, si legge in una sentenza del Tribunale di Bari, " *la responsabilità del custode richiede che l'evento sia stato cagionato dalla cosa medesima per sua intrinseca natura ovvero per l'insorgenza in essa di agenti dannosi (Cass. 28.3.01, n. 4480; 1°.6.95, n. 6125; 10.11.93, n. 11091): nell'effettuare tale valutazione non si deve distinguere tra cose intrinsecamente pericolose e cose suscettibili di divenire tali in forza di altri fattori causali, poiché l'art. 2051 c.c. - a differenza dell'art. 2043 c.c., il quale impone a chiunque un dovere generale di astensione dal compimento di atti che possano provocare danni a terzi - pone a carico di un soggetto ben individuato uno specifico obbligo di attivarsi affinché dal bene affidato alla sua custodia non derivino danni a terzi ed è inoltre necessario, per potere pervenire all'accertamento della responsabilità del custode, che il danneggiato dimostri che l'evento si sia prodotto come conseguenza normale della particolare condizione potenzialmente lesiva, originariamente posseduta o successivamente assunta dalla cosa (Cass. 7276/97; 10015/06; 11264/95). [...]" (Trib. Bari 10 maggio 2012).*

In questo contesto, per la Cassazione non vi sono dubbi che il condominio, quale custode dei beni, e solo per questo motivo, risponda anche dei gravi difetti delle parti comuni astrattamente ascrivibili al cattivo lavoro del costruttore. Nella sentenza citata in principio, infatti, si legge che " *si è correttamente attenuta al consolidato principio affermato da questa corte secondo cui qualora il fenomeno dannoso lamentato dal singolo condomino sui beni di proprietà esclusiva sia originato da difettosa realizzazione delle parti comuni dell'edificio (nella specie precaria situazione della muratura perimetrale*

*adiacente il giardino condominiale e dei pozzetti), nei confronti di questi è responsabile, in via autonoma ex art. 2051 c.civ., il Condominio, che è tenuto, quale custode, ad eliminare le caratteristiche lesive insite nella cosa propria (cfr. Cass. 12 luglio 2011 n. 15291; Cass. 15 aprile 1999 n. 3753; Cass. 21 giugno 1993 n. 6856; Cass. 25 marzo 1991 n. 3209; Cass. 9 maggio 1988 n.3405). Non si tratta di una responsabilità a titolo derivativo (il Condominio, pur successore a titolo particolare del costruttore venditore, non subentra nella sua personale responsabilità, legata alla sua specifica attività e fondata sull'art. 1669 c.civ.), bensì di autonoma fonte di responsabilità ex art. 2051 c.civ. (cfr. Cass. 6856/93, cit.)" (Cass. 10 ottobre 2012, n. 17268).*

[CondominioWeb.com](http://CondominioWeb.com) Avv. Alessandro Gallucci