

Corte di Cassazione Sez. Terza Civ. - Sent. del 27.07.2011, n. 16422

In fatto e in diritto

1.1. A.N., assegnatario di alloggio popolare in provincia di Cosenza, di proprietà dell'Azienda resistente, propone ricorso per cassazione, sulla base un unico motivo, avverso la sentenza della Corte di Appello di Catanzaro del 31 maggio 2008, che, riformando quella di primo grado, ha respinto la sua domanda nei confronti dell'Azienda - in ordine ai danni subiti a seguito di caduta dalle scale buie del piano terra, a causa della mancanza nei pressi del portone dell'apposito interruttore - affermando che doveva escludersi che fosse stata dimostrata sia la qualità di custode in capo all'ATERP, sia il rapporto di custodia, nella specie sulla base del contratto di locazione, spettava alla gestione autonoma la manutenzione degli impianti; tuttavia, l'art. 1577 c.c. pone a carico del conduttore l'onere di dare avviso al locatore che vi è necessità di riparazione della cosa; con la conseguenza che, essendo stata omessa la denuncia, è mancato l'effettivo potere fisico dell'ATERP sulla cosa, al fine di vigilare su di essa e mantenerne il controllo in modo da impedire danni a terzi.

1.2. L'azienda resiste con controricorso, e chiede dichiararsi inammissibile e, comunque, rigettarsi il ricorso.

2.1. Con l'unico motivo, il ricorrente deduce violazione e falsa applicazione degli artt. 2051 e 1577 c.c, nonché omessa o quanto meno insufficiente motivazione su punti decisivi e formula alla Corte il seguente quesito: "se non integri violazione del principio di cui all'art. 2051 c.c. l'omessa qualifica del locatore quale effettivo custode dei beni e dei servizi comuni, in quanto gestore e diretto controllore degli stessi, e se la comunicazione sulla pericolosità e sul potenziale anormale di rischio del bene comune sia elemento valutabile ai fini dell'individuazione del rapporto di custodia".

2.2. Anzitutto, rileva la Corte che è inammissibile la censura di difetto di motivazione, in quanto non è stato indicato il fatto controverso e non è stato formulato, in relazione ad essa, il prescritto "momento di sintesi". Sussiste, invece, nei termini di seguito precisati, la dedotta violazione di legge.

3.1. In tema di danni da cose in custodia, ai fini della configurabilità della responsabilità ex art. 2051 c.c. è sufficiente la sussistenza del rapporto di custodia con la cosa che ha dato luogo all'evento lesivo, rapporto che postula l'effettivo potere sulla cosa, e cioè la disponibilità giuridica e materiale della stessa che comporti il potere dovere di intervento su di essa, e che compete al proprietario o anche al possessore o detentore (Cass. n.1948/03). In questo senso, "custode" è colui che ha il "governo della cosa", ossia il potere effettivo, dinamico ed esclusivo sulla stessa, inteso come "potestà di fatto", che deve essere anche disponibilità giuridica (Cass. ,S.U., 11.11.1991, n. 12019) La responsabilità ex art.2051 c.c. postula dunque una relazione materiale di disponibilità di fatto, oltreché giuridica, tra il custode e la cosa, relazione che determina a carico di chi ha il potere fisico sulla stessa l'onere di impedire che da essa possa derivare pregiudizio a terzi. Il termine custode non presuppone allora, né implica uno specifico obbligo di custodire la cosa, analogo a quello previsto, ad esempio, in tema di contratto di deposito. Viceversa, l'art. 2051 c.c., si riferisce soltanto ad uno stato di fatto. La funzione della norma, di imputare la responsabilità a chi si trovi nelle condizioni di controllare i rischi inerenti alla cosa stessa, porta ad escludere che custode sia necessariamente il proprietario in quanto tale, potendo essere qualificato custode il soggetto che di fatto controlli le modalità di uso e conservazione della res ed abbia, pertanto, il "governo della cosa" (Cass. n.24530/09, in motivazione).

3.2. Nel caso di locazione della cosa in custodia, costituisce principio del tutto pacifico nella giurisprudenza di questa Corte (Cass. n. 12019/91; Cass. n. 11321/96; Cass. n. 20335/04, in motivazione) che il proprietario dell'immobile locato, conservando la disponibilità giuridica del bene e quindi la custodia delle strutture murarie e degli impianti in esse conglobati, è responsabile, ai sensi dell'art. 2051 c.c., dei danni cagionati a terzi da dette strutture ed impianti (salvo rivalsa sul

conduttore che abbia omissso di avvertirlo ex art. 1577 c.c.), mentre con riguardo ad altre parti ed accessori del bene locato, delle quali il conduttore ha la disponibilità con facoltà od obbligo di intervenire allo scopo di evitare pregiudizio a terzi, la responsabilità verso i terzi, secondo la previsione della suddetta norma, grava soltanto sul medesimo. Diventa, quindi, un accertamento fattuale, riservato al giudice di merito, stabilire nel caso concreto chi abbia “il governo” di un determinato bene nei termini sopra precisati (Cass. n. 1948/03, cit., in motivazione).

3.3.1. I criteri descritti ai precedenti paragrafi 3.1 e 3.2 devono guidare anche l'individuazione del soggetto responsabile, ai sensi dell'art. 2051 c.c., nel caso di danni cagionati da beni come nella specie, compresi nelle parti comuni di un edificio. Invero, malgrado il contratto di locazione comporti il trasferimento al conduttore dell'uso e del godimento sia della singola unità immobiliare sia dei servizi accessori e delle parti comuni dello edificio, una siffatta detenzione non esclude i poteri di controllo, di vigilanza e, in genere, di custodia spettanti al proprietario-locatore, il quale conserva un effettivo potere fisico sulla entità immobiliare locata - ancorché in un ambito in parte diverso da quello in cui si esplica il potere di custodia del conduttore - con conseguente obbligo di vigilanza sullo stato di conservazione delle strutture edilizie e sull'efficienza degli impianti (Cass. n. 6467 del 1981, secondo cui gravano sui condomini le responsabilità per danni subiti da terzi, nel novero dei quali ultimi vanno ricompresi anche i conduttori di appartamenti siti nell'edificio, in conseguenza di omissioni addebitabili all'amministratore del condominio ovvero di inerzia da parte dell'assemblea condominiale nell'adottare gli opportuni provvedimenti atti ad eliminare una situazione di pericolo. quale, in quel caso, l'anomalo funzionamento del congegno meccanico di chiusura del cancello; v. anche Cass. n. 5668/84, 43/87; 4994/96).

3.3.2. Invero, anche in rapporto a danni determinati da beni di proprietà condominiale, si è affermato che resta estraneo alla fattispecie di cui all'art. 2051 c.c. il comportamento del custode; per cui essendo il danno cagionato dalla cosa (e non dal comportamento del custode) è necessario che il danno si sia prodotto nell'ambito del dinamismo connaturale alla cosa medesima, o per l'insorgenza in questa di un processo dannoso. Quindi gli elementi da accertare al fine della configurabilità della responsabilità ex art. 2051 c.c. sono: il nesso causale fra la cosa in custodia e l'evento lesivo; la sussistenza di un rapporto di custodia relativamente alla cosa, accertamento il cui onere probatorio ricade sull'attore. Spetta, viceversa, al convenuto provare l'esistenza del fattore estraneo, idoneo a interrompere il nesso causale; e cioè provare il caso fortuito, tenendo presente che l'idoneità del fattore esterno è tale se presenta caratteri della imprevedibilità e della eccezionalità (Cass. n. 25243/06, in motivazione).

3.3.3. Nella presente fattispecie in cui è pacifico che l'evento lesivo (lesioni con postumi permanenti) si è verificato per essere il N. caduto sulle scale della palazzina, ove è assegnatario di alloggio, a causa della mancanza d'interruttore di elettricità nei pressi del portone - ha errato la Corte d'appello nell'escludere la responsabilità ex art. 2051 c.c. sull'assunto che non sussistesse l'obbligo di custodia da parte dell'ente proprietario degli alloggi e del fabbricato. Inoltre, la Corte territoriale non ha indagato se esistesse o meno oggettivamente un rapporto di custodia fra l'ente proprietario e l'impianto di illuminazione delle scale e dell'androne del fabbricato, limitandosi a ritenerlo non dimostrato esclusivamente per assunta inosservanza, da parte del conduttore, dell'onere di dare avviso al locatore che vi era necessità di riparazione della cosa (art. 1577 c.c.). In sostanza, il giudice di appello ha negato l'applicabilità dell'art. 2051 c.c. valutando il comportamento, ritenuto non inadempiente, dell'ente proprietario e costruttore quale presunto custode. Non ha considerato, invece, la Corte d'appello che, intercorrendo il rapporto di custodia fra la cosa e chi ha l'effettivo potere su di essa (il proprietario, come il possessore o anche il detentore), il potere di intervenire sulla cosa opera (come questa Corte ha precisato, v. sent. 1948/03, cit. in motivazione) non come fondamento di una presunzione di colpa, ma come uno degli elementi per individuare la figura del custode; con la conseguenza che, a pari o a diverso titolo, la custodia può far capo a più soggetti, ciascuno con poteri di gestione e di intervento. Nella presente controversia, pertanto, avendo il N. proposto la domanda di responsabilità nei confronti dell'Azienda, nella qualità di ente proprietario e costruttore del fabbricato in cui l'accensione delle luci era prevista sul

ballatoio del primo piano, anziché nei pressi del portone, andava accertato se l'Azienda fosse o meno custode dell'indicato impianto d'illuminazione delle scale sotto il profilo giuridico e di fatto, concludendosi, in caso affermativo, per la responsabilità dell'ente proprietario) e costruttore), salvo il limite del caso fortuito e anche l'eventuale applicabilità dell'art. 1227, primo comma, c.c., in rapporto al comportamento degli inquilini/assegnatari. In ogni caso, non poteva essere attribuito rilievo decisivo, per escludere detta qualità di custode, alla circostanza del rispetto o meno dell'obbligo del conduttore di dare avviso al locatore della necessità di riparazioni della cosa locata. Infatti, - al di là del decisivo rilievo che, nella specie, non è dedotta in lite una "riparazione" che presuppone l'esigenza di ripristinare la funzionalità di un impianto già esistente; bensì l'originaria mancanza di un interruttore nelle parti comuni di un edificio i cui appartamenti sono assegnati in locazione - detto obbligo, di cui all'art. 1577 c.c., riguarda i rapporti interni tra il locatore e il conduttore e, pertanto, la violazione dello stesso non può essere opposta dal locatore ai terzi (quale, nella specie, l'assegnatario) che abbiano risentito un danno per effetto dell'omessa manutenzione o riparazione della cosa locata (Cass. n. 4737/01; 4994/96, 433/87, 566/84, 3933 del 1977).

4. La sentenza va, perciò, cassata in relazione al motivo accolto, con rinvio, anche per la liquidazione delle spese del presente giudizio, alla Corte d'Appello di Catanzaro, che provvederà ad un nuovo esame della controversia in applicazione dei principi esposti ai punti da 3.1. a 3.3.

P.Q.M.

Accoglie il ricorso. Cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese, alla Corte d'appello di Catanzaro in diversa composizione.