

# Richiesta per danni da cosa in custodia da condominio negligente

di Gian Vincenzo Tortorici \*

## I BENI COMUNI

Il legislatore del 1942, per ciò che attiene alla disciplina del condominio, ha ripreso il r. d. l. 15 gennaio 1934 n. 56, convertito in legge 10 gennaio 1935 n. 8, rivisitando il codice civile, emanato con il r. d. 25 giugno 1865, n. 2358, e il codice del commercio, emanato con il r. d. 27 dicembre 1882 n. 1139, che hanno costituito la prima disciplina di natura civilistica dopo la promulgazione avvenuta il 17 marzo 1861 del Regno d'Italia, che ha sancito l'Unità della nostra Nazione.

Del resto il condominio, già conosciuto dal diritto romano, seppure riferito a una differente struttura di *insulae*, si è sviluppato a decorrere poco dopo il 1920, con l'introduzione in Italia del cemento armato che ha facilitato la costruzione di edifici sviluppati in altezza.

Peraltro, il legislatore, inserendo la normativa del condominio nel codice civile, nel libro terzo "della proprietà", pur distinguendolo dalla comunione, non ne ha stabilito la natura, limitandosi a elencare nell'art. 1117 c.c., i beni e i servizi che devono presumersi comuni a tutti i condòmini, sostituendo in tal modo l'art. 554 del codice civile del 1865.

Il legislatore, con la legge 11 dicembre 2012, n. 220, ha provveduto soltanto a modificare sia l'arcaica espressione "piano o porzione di piano" con "singole unità immobiliari dell'edificio" sia introducendo il riferimento alla multiproprietà e al super condominio sia, infine, inserendo nel precitato art. 1117 c.c. *ex novo* alcuni manufatti strutturali e alcuni impianti tecnici adeguandosi alle disposizioni della giurisprudenza e alle regole tecnologiche degli impianti e della domotica.

La giurisprudenza di legittimità e di merito hanno statuito che l'art. 1117 c.c. individua i beni che si devono presumere di proprietà comune, in relazione alla loro funzione, al loro collegamento materiale e strutturale e alla loro attitudine oggettiva di destinazione d'uso con le unità di proprietà solitaria, considerata la lettera testuale dell'articolo *de quo*.

La parte che intenda vincere la presunzione di bene condominiale, citata inequivocabilmente dall'art. 1117 c.c., considerato che si tratta esclusivamente

di una presunzione *juris tantum e non juris et de jure*,<sup>1</sup> deve fornire la prova con un contratto di compravendita che ne dimostri la proprietà esclusiva, con significato espresso in modo esplicito e redatto in forma scritta.<sup>2</sup>

## LA PROPRIETÀ ESCLUSIVA

Il diritto di comproprietà, sulle parti comuni dello stabile, si fonda sulla circostanza che sono necessarie per l'esistenza stessa del condominio, in quanto sono finalizzate al godimento di tutti i condòmini e perciò, qualora un bene sia indicato in un titolo contrario ovvero serva per l'utilizzo esclusivo di un solo condòmino, viene meno il presupposto della contitolarità del diritto di proprietà.

Del resto lo stesso diritto di proprietà è mutato con il decorso dei secoli, nell'epoca romana erano oggetto di proprietà anche gli esseri umani, ma ha conservato sempre i caratteri fondamentali: a) l'efficacia del diritto *erga omnes*, che consiste nel potere che il singolo esercita sulla *res*, *escludendone ogni altro soggetto*; b) l'inerenza del diritto alla cosa posseduta.

Il Code civil des Français, promulgato da Napoleone Bonaparte il 21 marzo 1804, ha da ultimo definito il contenuto del diritto di proprietà che, in Italia, disciplinato dalle norme dei codici civili succedutisi nel tempo, è stato in fine statuito dall'art. 42 della Costituzione, che recita: «[...] la proprietà privata è riconosciuta e garantita [...]»; tuttavia lo stesso dettato costituzionale ha opposto, al liberi potere di disporre e di godere di un bene, alcune limitazioni che hanno origine da tre differenti fonti: a) la normativa pubblicistica, per esempio, quella urbanistica inerente al controllo dell'edificazione nel territorio; b) la normativa privatistica, per esempio, del codice civile per quanto attiene alle distanze legali e alle servitù coattive; c) l'autonoma autodeterminazione dei privati, per esempio, con l'approvazione delle clausole contrattuali di un regolamento di condominio.

Il diritto di proprietà deve essere finalizzato, altresì, ad attuare una funzione sociale, che è rappresentata dalle modalità in cui lo stesso è esercitato, assoggettato, a volte, a prevalenti interessi collettivi dello Stato per la tutela e l'utilità di tutti i cittadini.<sup>3</sup>

## LA RESPONSABILITÀ PER DANNI

Innanzitutto è necessario rilevare che al condominio si applicano non solo gli articoli del codice civile e delle sue disposizioni d'attuazione a questi inerenti, ma anche tutte le norme che si possono rinvenire nello stesso codice civile e nelle altre leggi che, direttamente o indirettamente, lo riguardano, quali, per esempio, la formazione dei contratti o gli atti illeciti.

In particolare si deve considerare l'art. 1173 cod. civ. che, tra le fonti delle obbligazioni, pone non soltanto i contratti, ma anche i fatti illeciti, previsti dagli artt. 2043 e segg. c.c...

Quest'ultima nozione concerne tutte le norme finalizzate a evitare eventi che possano provocare danni ingiusti a terzi, secondo il noto principio del *ne-minem laedere*.

Questo valore etico si rinviene sia nel diritto penale, allorché si imputi al soggetto agente la commissione di un reato, sia nel diritto civile, allorché si attribuisca ad un soggetto di aver cagionato un danno ingiusto indipendentemente dalla sua entità.

L'articolo 2043 c.c. non ha una natura sanzionatoria, ma prevede esclusivamente il risarcimento compensativo dei danni provocati dall'evento che si è determinato e che si sarebbe potuto evitare.

Ne consegue che il danno è risarcibile in quanto altera l'interesse di natura patrimoniale di un soggetto, e per tale motivo, qualora non sussista alcun danno patrimoniale, non esiste alcuna responsabilità a carico del soggetto agente.

Si rammenta che l'obbligazione risarcitoria, prevista dall'art. 2043 c.c., può essere adempiuta dal danneggiato con una duplice modalità a sua scelta:

- 1) con il pagamento della somma corrispondente al *quantum* del danno provocato;
- 2) con la reintegrazione in forma specifica del diritto leso, per esempio lo stato fisico di una persona.

Non si deve dimenticare che anche una condotta omissiva, allorché si abbia un obbligo giuridico di intervento, può costituire un addebito colposo, che comporta la conseguenza di risarcire il danno determinato.

Tre sono gli elementi rilevanti affinché sussista una responsabilità: il fatto, il nesso causale e la colpa.

- a) Il fatto è costituito da un'azione o da una omissione contrarie al diritto che abbiano causato un danno ingiusto.
- b) L'azione e l'omissione devono essere rapportate al danno verificatosi da un nesso di causalità, mancando il quale, non può essere addebitato il danno stesso a colui che, pur avendone l'obbligo giuridico, non ha provveduto ad evitarlo; la causalità giuridica costituisce la *condicio sine qua non* che determina la responsabilità del soggetto che, con la sua azione od omissione, ha provocato il danno.
- c) La colpa che concerne l'inosservanza di norme, regolamenti e contratti o la loro ignoranza.

## LE COSE IN CUSTODIA

L'art. 2051 c.c. dispone che chiunque abbia in custodia una cosa, sia esso proprietario, possessore o detentore, che provoca un danno a terzi, è responsabile di quanto verificatosi, sempre che non dimostri l'esistenza di un fattore estraneo che, per il carattere dell'imprevedibilità e dell'eccezionalità, sia idoneo a escludere il comportamento colposo del custode del bene.

La responsabilità del custode di un bene scaturisce conseguentemente da una violazione di un suo obbligo di fare, anche se il danno provocato può essere indipendente da un'attività o da un'omissione del custode della cosa, perché può scaturire anche da un fatto derivato da fenomeni diversi e estranei da costui.

La giurisprudenza ha stabilito che la responsabilità da cose in custodia ex art. 2051 c.c. sussiste qualora ricorrano due presupposti:

- 1) Un'alterazione della cosa che, per le sue intrinseche caratteristiche, determina la configurazione concreta di un pericolo di danno;
- 2) L'imprevedibilità e la non visibilità della situazione di pericolo per il soggetto che, in conseguenza di questa, subisce un danno.

La responsabilità del custode della cosa ha natura oggettiva, <sup>4</sup>essendo del tutto irrilevante il suo atteggiamento psicologico, e può essere opposta soltanto dimostrando un intervenuto caso fortuito o il fatto di un terzo, compreso il comportamento non cauto dello stesso danneggiato;<sup>5</sup> l'elemento oggettivo della colpa del danneggiante può consistere anche in una mera inerzia del medesimo a fronte di una situazione pregiudizievole che si sarebbe potuta accertare e far cessare.

Ne deriva che è esente da responsabilità il soggetto agente, se l'evento si è verificato per un caso fortuito, imprevisto e imprevedibile, che la giurisprudenza interpreta in modo molto ampio, ricomprendendo un fatto naturale, la così detta, forza maggiore, e, *ut supra* dedotto, il fatto del terzo, la valutazione del quale si fonda anche sulla evitabilità dell'insidia che ha determinato il danno; Il fatto del terzo deve essere oltre che imprevedibile e inevitabile, anche eccezionale, autonomo e imprudente, nonché estrinseco ed estemporaneo.<sup>6</sup>

Il caso fortuito, *latu sensu* inteso, si concretizza, quindi, allorché il fattore causale, estraneo alla sfera del danneggiante, abbia una tale e rilevante intensità da interrompere il nesso eziologico tra la cosa in custodia e il danno provocato e, quindi, possa considerarsi quale causa sopravvenuta da sola sufficiente a determinare l'evento, quale può essere una rottura improvvisa di una tubazione incassata nel muro perimetrale dell'edificio.

Deve trattarsi di un fatto anormale e straordinario, nonché imprevedibile e inevitabile, tale da considerarsi quale causa esclusiva del danno provocato. <sup>7</sup>

Qualora i danni da cose in custodia derivino da una errata costruzione del fabbricato la responsabilità è del solo proprietario dell'unità immobiliare in proprietà solitaria che ha subito il danno e che non ha agito per tutelare i suoi diritti, mentre se proviene da un cattivo stato di manutenzione delle cose condominiali, la responsabilità per i danni provocati è attribuibile sia al proprietario di questa sia al condominio.

Qualora, poi, il condòmino proprietario di una unità immobiliare abbia effettuato interventi autonomamente alla sua proprietà esclusiva o alle cose comuni per migliorarne il godimento personale e da queste opere siano derivati danni in altra unità immobiliare, le spese, per la riparazione delle medesime e il risarcimento dei danni, rimangono a suo esclusivo carico.

Per quanto inerisce al condominio la tesi prevalente ineriva ai rapporti obbligatori esistenti tra i condòmini, ma la Cassazione civile a Sezioni Unite con la sentenza 10 maggio 2016, n. 9449 ha, però, stabilito che il danno provocato ad una unità immobiliare di proprietà esclusiva, considerato che è determinato da una mancata o non regolare custodia del bene che lo ha causato, deriva da una responsabilità extracontrattuale.

Ne scaturiscono le seguenti conseguenze:

- 1) La prescrizione per il recupero dei crediti inerenti ai danni subiti è di cinque anni ex art. 2947 c.c..
- 2) Per il pagamento della relativa somma sussiste la solidarietà tra tutti i condòmini, non derivando il debito da un contratto e, dovendosi applicare nella fattispecie l'art. 2055 c.c. relativo alla responsabilità solidale di tutti coloro che hanno provocato il danno.
- 3) L'obbligazione *de qua* resta in capo al condòmino che lo era al momento del verificarsi dell'evento, non operando, per questa fattispecie, l'art. 63 d.a. c.c., considerato che il risarcimento del danno da una parte non costituisce una spesa inerente alla gestione ordinaria del condominio e, dall'altra, non deriva da una inadempienza contrattuale *propter rem*; per questo motivo deve riconoscersi che questa obbligazione ha carattere personale e non reale, per cui non si trasferisce con la cessione a titolo particolare del bene (*Cass. civ., Sezz. Un., 16 febbraio 2016, n. 2951*).
- 4) L'eventuale causa, che potrebbe essere promossa, non deve essere preceduta dal tentativo di mediazione previsto dal combinato disposto dell'art. 71 *quater* d.a.c.c. e dall'art. 5 del D. Lgs. 4 marzo 2010 n. 28, considerato che il risarcimento del danno non è causato da un inadempimento di una obbligazione condominiale, ma da un fatto illecito.

## CONCLUSIONI

In particolare, per i danni da cose in custodia, il danneggiato ha l'onere *in primis* di dimostrare che il custode ha il potere di fatto, quindi di controllo, sulla cosa medesima.<sup>8</sup>

La sussistenza del nesso causale, tra l'evento e il danno verificatosi, deve essere rigorosamente provato dal danneggiato, non essendo sufficiente la mera allegazione della pericolosità della cosa<sup>9</sup>, ma dimostrando, altresì, l'ineadeguatezza dei mezzi di verifica posti in essere dal danneggiante, affinché la cosa in custodia non potesse provocare danni.

Il danneggiato ha, altresì, l'onere di provare, anche tramite presunzioni, che l'evento, determinante il danno, sia stato provocato, quale conseguenza normale, dal comportamento attivo od omissivo del danneggiante, che non ha verificato la capacità della cosa di provocare un danno.

Per contro il custode della cosa, che ha causato il danno, può controdedurre e dimostrare la colpa del danneggiato, che ha tenuto un comportamento imprudente,<sup>10</sup> tale da interrompere il nesso causale tra l'evento e il danno.<sup>11</sup>

Il Tribunale di Avellino con sentenza 9 marzo 2026 n. 446 ha ribadito i sopra indicati principi e ha rigettato la domanda dell'attore in quanto, espletata una consulenza d'ufficio, il perito ha constatato che i danni provenivano da un manufatto direttamente installato da costui, e successivamente deterioratosi. ■

---

<sup>1</sup> Cass. civ., Sez. II, 25 marzo 2026, n. 7222

<sup>2</sup> Cass. civ., Sez. II, 31 maggio 2025, n. 14714

<sup>3</sup> Cons. Stato, Sez. IV, 10 marzo 2026, n. 1932

<sup>4</sup> Corte App. Napoli, Sez. II, 11 febbraio 2026, n. 1026

<sup>5</sup> Cass. civ., Sez. III, 11 febbraio 2026, n. 3020

<sup>6</sup> Trib. Napoli, Sez. IV, 25 febbraio 2026, n. 3184

<sup>7</sup> Corte App. Perugia, 11 febbraio 2026, n.84

<sup>8</sup> Cass. civ. Sez. III, 17 febbraio 2026, n. 3658

<sup>9</sup> Cass. civ., Sez. III, 22 febbraio 2026, n. 3935

<sup>10</sup> Cass. civ., Sez. III, 11 febbraio 2026, n. 3062

<sup>11</sup> Cass. civ., Sez. III, 7 aprile 2026, n.8633