

Il principio di solidarietà ed il risarcimento danni in condominio

11 Ottobre 2024

La responsabilità per i danni causati da parti comuni di un condominio può essere attribuita, solidalmente, ai singoli condomini ex art. 2055 cod. civ. Tali soggetti, e non il condominio come ente di gestione, sono considerati i custodi della cosa ai sensi dell'art. 2051 cod. civ., e quindi responsabili del danno nei limiti della quota imputabile al condominio medesimo.

Questo è quanto ha stabilito la 3^a sezione della Corte di cassazione con l'ordinanza n. 26521 dell'11 ottobre 2024, la quale verte sul tema della responsabilità civile in ambito condominiale, in particolare riguardo ai danni causati da cose in custodia di proprietà condominiale. La Corte di cassazione ha stabilito che, in questi casi, la responsabilità dei condomini è solidale, ovvero ciascun condomino può essere chiamato a rispondere per l'intero danno causato, anche se solo in parte responsabile. Questa conclusione si basa su tre principali argomenti:

- l'istituto della solidarietà nella responsabilità civile è presente nel nostro ordinamento giuridico da lungo tempo e trova fondamento nell'art. 2055 del codice civile. Questa norma, nata per tutelare il danneggiato, si applica anche in ambito condominiale.
- l'applicazione della solidarietà in questi casi è coerente con la funzione dell'art. 2055, ovvero quella di rafforzare la posizione del creditore (in questo caso, il danneggiato). Inoltre, il danneggiato è considerato un terzo rispetto al condominio, quindi, non

si applicano le regole sulla responsabilità solidale interna al condominio.

- la responsabilità da cosa in custodia presuppone l'individuazione di un soggetto che abbia la custodia della cosa. Nel caso del condominio, questo soggetto non può essere identificato né nel condominio stesso né nell'amministratore, ma nei singoli condomini, in quanto proprietari dei beni comuni.

La Corte ha affermato che l'art. 2055 del codice civile si applica anche ai casi di danni causati da cose in custodia di proprietà condominiale, rendendo tutti i condomini solidalmente responsabili. Questa sentenza è importante perché chiarisce un punto controverso nella giurisprudenza e offre una maggiore tutela ai danneggiati in ambito condominiale.

In sintesi: Quando un danno viene causato da una cosa che appartiene a un condominio (es: una tegola che si stacca dal tetto), tutti i condomini possono essere chiamati a risponderne, anche se solo alcuni di loro hanno effettivamente contribuito al danno.