

Danni a terzi e responsabilità dell'Amministratore e del Condominio

Diritto al risarcimento e rivalsa, secondo l'insegnamento della Suprema Corte.

12 Aprile 2019

Lorenzo Cottignoli

Con una recente pronuncia resa mediante Ordinanza n.6292 del 4 marzo 2019, la Sesta Sezione Civile della Suprema Corte di Cassazione è intervenuta, tra le altre questioni, sul tema della responsabilità, nei confronti dei terzi danneggiati del Condominio e della conseguente azione di rivalsa nei confronti dell'Amministratore.

La questione si formava a causa delle lesioni personali che un soggetto lamentava di aver subito, a seguito di una caduta dovuta ad una buca in un'area condominiale di un Condominio romano.

Il danneggiato citava in giudizio il Condominio, il quale a sua volta chiamava in causa l'Amministratore in carica all'epoca del sinistro, il quale – ancora – chiamava in causa la propria compagnia di assicurazione. Nonostante il rigetto della domanda attorea, la lite si protraeva, prima in appello e successivamente avanti ai Giudici delle Leggi, in esito ad impugnazione in merito alla integrale compensazione delle spese di lite, che il Tribunale aveva statuito tra le Parti.

Decidendo sopra tale vicenda, la Corte di legittimità non perde l'occasione per ribadire il proprio insegnamento in merito alla **natura della responsabilità** del Condominio e di quella dell'Amministratore **nei confronti dei terzi danneggiati**, nonché di quest'ultimo nei confronti del primo, chiarendo altresì le **modalità** per fornire la relativa **prova liberatoria**.

Viene richiamata, in particolare, espressamente, la pronuncia della Terza Sezione Civile, resa con Sentenza n. 17983 del 14 agosto 2014, la quale interviene sul punto, con una dirimente distinzione, che giova qui ricordare.

Il presupposto giurisprudenziale da cui la Corte muove il proprio ragionamento è costituito dal principio, affermato con propria pronuncia resa con Sentenza resa dalla Terza Sezione Civile n. 25251 del 16 ottobre 2008, che pare opportuno riportare letteralmente: *“La legge prevede che il condominio debba avere un amministratore. La figura dell'amministratore nell'ordinamento non si esaurisce nell'aspetto contrattuale delle prerogative dell'ufficio. A tale figura il codice civile, e le leggi speciali imputano doveri ed obblighi finalizzati ad impedire che il modo d'essere dei beni condominiali provochi danno di terzi. In relazione a tali beni l'amministratore, in quanto ha poteri e doveri di controllo e poteri di influire sul loro modo d'essere, si trova nella posizione di custode.”*

Dunque, riassumendo in massima, l'amministratore del condominio ha il compito di provvedere **non solo alla gestione delle cose comuni, ma anche alla custodia di esse**, col conseguente obbligo di vigilare affinché non rechino danni a terzi od agli stessi condòmini.

Con la pronuncia del 2014, richiamando tale presupposto, la Corte prosegue nel proprio percorso logico e lo sviluppa, precisando che *“la responsabilità extracontrattuale verso i terzi risulta predicabile -ex articolo 2051 codice civile- esclusivamente a carico del condominio, residuando per l'amministratore esclusivamente la possibilità di incorrere in responsabilità contrattuale, nel rapporto interno che lo lega al condominio medesimo.”*.

Dunque, **se il Condominio risponde verso i terzi, l'amministratore risponde verso il Condominio**. Il primo, in forza di una presunzione di responsabilità per cose in custodia (ex articolo 2051 codice civile), il secondo, in forza del rapporto contrattuale che lo lega al primo.

Prosegue, infatti, approfondendo la tematica anche sotto il profilo della rispettiva prova liberatoria, il Giudice della nomofilachia: *“La custodia 'giuridica' che fonda la responsabilità ex articolo 2051 codice civile è, infatti, altra cosa rispetto al compito di custodire i beni comuni (rientrante negli obblighi contrattuali assunti dall'amministratore nei confronti dei condomini) e sussiste -rispetto ai terzi e sul piano extracontrattuale- **in capo al solo condominio**, sul quale grava una presunzione di responsabilità che ammette **una prova liberatoria limitata alla dimostrazione del caso fortuito**; la violazione dell'obbligo contrattuale di custodire adeguatamente i beni condominiali può costituire, invece, la fonte di un'autonoma **responsabilità dell'amministratore nei confronti del condominio**, che opera sul piano della responsabilità contrattuale (articolo 1218 del codice civile), ponendo a carico del creditore l'individuazione dello specifico inadempimento ascritto al debitore e **consentendo a quest'ultimo di liberarsi provando l'assenza di colpa**”*.

Pertanto, conclude la Suprema Corte evidenziando che *“la possibilità di rivalsa del condominio nei confronti dell'amministratore per il recupero di somme che il primo abbia dovuto pagare a terzi danneggiati da beni condominiali non può operare sul piano dell'affermazione di una diretta responsabilità ex articolo 2051 codice civile dell'amministratore, ma presuppone **lo specifico accertamento di una responsabilità contrattuale del detto amministratore nei confronti del condominio**”*.

All'esito di questa breve disamina, possiamo pertanto concludere ricapitolando brevemente: sussistono **due differenti forme di responsabilità**, che nascono nel momento in cui un terzo viene danneggiato per causa della gestione o custodia dei beni comuni condominiali.

Il danneggiato avrà **azione diretta per responsabilità extracontrattuale** esclusivamente verso il Condominio, il quale potrà liberarsi solo provando un eventuale caso fortuito, e avrà – tuttavia – a sua volta – **azione di rivalsa a manleva**, in via contrattuale, verso l'Amministratore, il quale potrà liberarsi dalla responsabilità provando la propria assenza di colpa.

TAG: amministratore, condominio, diritto immobiliare, del condominio, dei diritti reali

Avvertenza

La pubblicazione di contributi, approfondimenti, articoli e in genere di tutte le opere dottrinarie e di commento (ivi comprese le news) presenti su Filodiritto è stata concessa (e richiesta) dai rispettivi autori, titolari di tutti i diritti morali e patrimoniali ai sensi della legge sul diritto d'autore e sui diritti connessi (Legge 633/1941). La riproduzione ed ogni altra forma di diffusione al pubblico delle predette opere (anche in parte), in difetto di autorizzazione dell'autore, è punita a norma degli articoli 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis e 174-ter della menzionata Legge 633/1941. È consentito scaricare, prendere visione, estrarre copia o stampare i documenti pubblicati su Filodiritto nella sezione Dottrina per ragioni esclusivamente personali, a scopo informativo-culturale e non commerciale, esclusa ogni modifica o alterazione. Sono

parimenti consentite le citazioni a titolo di cronaca, studio, critica o recensione, purché accompagnate dal nome dell'autore dell'articolo e dall'indicazione della fonte, ad esempio: Luca Martini, La discrezionalità del sanitario nella qualificazione di reato perseguibile d'ufficio ai fini dell'obbligo di referto ex. art 365 cod. pen., in "Filodiritto" (<https://www.filodiritto.com>), con relativo collegamento ipertestuale. Se l'autore non è altrimenti indicato i diritti sono di Inforomatica S.r.l. e la riproduzione è vietata senza il consenso esplicito della stessa. È sempre gradita la comunicazione del testo, telematico o cartaceo, ove è avvenuta la citazione.

*Filodiritto(Filodiritto.com) un marchio di **InFOROmatica S.r.l***