



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Caduta dalle scale di casa propria: chi paga i danni?

Autore: Redazione | 24/01/2018



Se cado dalle scale del condominio del palazzo dove vivo a chi spetta il risarcimento?

Sei scivolata da uno dei gradini del tuo condominio perché, da più settimane, risultava leggermente sgretolato e scivoloso. Sei caduta a terra e, a seguito di ciò,

sei stata portata in ospedale dove, oltre a una frattura, ti sono state diagnosticate una serie di contusioni. Per questo danno ora pretendi il risarcimento e ti rivolgi, perciò, all'amministratore. Ma questi non vuol pagarti: sostiene infatti che l'insidia era facilmente visibile con un minimo di accortezza e che, se sei scivolata, è solo colpa della tua **imprudenza e distrazione**. Tu gli fai notare che, comunque, il condominio ha sempre l'obbligo di segnalare - anche ai propri inquilini - tutte le situazioni di pericolo, eventualmente con cartelli che mettano in allarme chi, magari per la fretta, può dimenticare un particolare pericolo, pur avendone conoscenza. Chi ha ragione tra i due? In caso di **caduta dalle scale di casa propria chi paga i danni?** La risposta è stata fornita dalla Cassazione con una recente sentenza **[1]**.

Se scivolo in condominio chi mi paga?

La legge **[2]** da un lato prescrive che il custode di un bene (come ad esempio il condominio con riferimento alle scale e la loro manutenzione) è responsabile per tutti i danni che da esso provocati a terzi, salvo che detto danno sia stato determinato da un fatto imprevedibile e inevitabile (il cosiddetto «**caso fortuito**»). Secondo la giurisprudenza, è un fatto «imprevedibile e inevitabile» l'imprudenza e la distrazione del passante. Questo perché nessuno può camminare con la testa tra le nuvole. Il proprietario o il custode di un bene non può essere quindi responsabile per la condotta di chi, pur conoscendo una situazione di insidia, era distratto e ha camminato con la testa tra le nuvole.

Risultato: non spetta alcun risarcimento al condomino che conosceva (o avrebbe dovuto conoscere) bene lo stato dei luoghi. Rientra nel «caso fortuito», che esclude la responsabilità del condominio, la **disattenzione** della condomina danneggiata da una **caduta sulle scale**.

Leggi anche [Incidenti e danni in condominio](#).

La responsabilità nei confronti di chi si fa male in condominio

Quando si cade dai gradini di una scala, il danneggiato deve dimostrare non solo il fatto in sé, ossia la caduta, e il conseguente danno fisico riportato (per il quale bastano i certificati medici), ma anche e soprattutto quello che tecnicamente viene

chiamato «**rapporto di causalità**» ossia che quello specifico danno (ad esempio la frattura) è stato determinato solo e unicamente da quello specifico evento (lo scivolone dai gradini). Chi potrebbe altrimenti dire che il braccio rotto non fosse stato determinato da una precedente caduta che nulla ha a che vedere con le scale rotte del condominio? La prova del rapporto di causa-effetto tra l'insidia e il danno è anche la parte più difficile dell'onere della prova che spetta al danneggiato; di solito viene fornita con i testimoni (ad esempio un condomino che abbia visto la scena o che, avendo sentito i lamenti, sia accorso immediatamente trovando il vicino disteso a terra e/o accompagnandolo al pronto soccorso).

Quanto al **condominio**, se questo vuol evitare di dover pagare il risarcimento per la caduta dalle scale, è tenuto a provare che il danno non è dipeso da un'insidia o un trabocchetto, ma da un fattore esterno, del tutto indipendente con la propria sfera; si deve cioè trattare di un elemento imprevedibile ed eccezionale come appunto il caso fortuito.

La conoscenza dell'insidia esclude il risarcimento

Secondo la Cassazione, il condomino che è **a conoscenza di una particolare insidia delle scale**, perché abita ormai da tempo nel palazzo, deve prevedere e scongiurare la caduta; deve cioè tenere un comportamento ordinariamente cauto, evitando di mettere i piedi proprio sul gradino pericolante. La sua disattenzione è quindi quel «caso fortuito» che esonera il condominio dal dover pagare i danni. danneggiata.

Note

[1] Cass. sent. n. 30963/2017: «La condotta della vittima del danno causato da una cosa in custodia può costituire un “caso fortuito”, ed escludere integralmente la responsabilità del custode ai sensi dell'art. 2051 c.c., quando abbia due caratteristiche: sia stata colposa, e non fosse prevedibile da parte del custode».

[2] Art. 2051 cod. civ.