



## **Neve e ghiaccio in condominio: quando chiedere i danni**

**Autore :** Redazione

**Data:** 27/02/2018

*Risarcimento per la caduta sulla lastra di ghiaccio o per la neve caduta dal tetto sul tettuccio dell'auto: quando al danneggiato spetta il risarcimento.*

Non possiamo negare che, negli anni, il cittadino ha assunto un atteggiamento molto



smalziato (se non a volte esagerato) nell'esercizio dei propri diritti e nell'approccio col tribunale. Le cause di risarcimento vengono intentate con una facilità estrema tant'è che nel 2008 la Cassazione è dovuta correre ai ripari escludendo la possibilità di chiedere i danni per i fastidi della vita quotidiana (un tacco di scarpa rotto, un'acconciatura dei capelli non adeguata, ecc.) **[1]**. Un tempo, chi cadeva per strada e riportava una frattura se la prendeva con la sorte; i più arditì richiamavano santi e patroni, lanciando loro ogni tipo di imprecazione. Ma tutto finiva lì. Mio padre mi diceva di parcheggiare lontano dai balconi tutte le volte che nevicava altrimenti, in caso di danni al tettuccio, nessuno mi avrebbe risarcito. Oggi anche una storta alla caviglia finisce in tribunale e se sull'auto finisce una montagna di neve caduta dal tetto l'amministratore è il primo a saperlo. Per forza di cose i tribunali si sono dovuti confrontare anche con i problemi derivanti da **neve e ghiaccio in condominio**, stabilendo **quando chiedere i danni** e quali diritti spettano a chi si infortuna o viene danneggiato. In questo articolo faremo una rapida rassegna di quelle che sono state le pronunce più interessanti.

## Caduta su neve e lastre di ghiaccio

Quando cade la neve e ricopre il cortile e le altre parti comuni dell'edificio, anch'essa diventa parte del condominio e obbliga la compagine dei proprietari a rimuoverla, laddove possibile, per evitare che i proprietari, i loro ospiti o i passanti si possano fare male. Questo non significa trasformare tutti coloro che hanno un appartamento in spalaneve al servizio della comunità. Difatti, secondo la Cassazione, non può chiedere il risarcimento chi cade su una buca, un terreno scivoloso o una lastra di ghiaccio se era disattento o, nonostante le condizioni avverse della strada, ha ugualmente deciso di incamminarsi. Chi è causa del suo mal pianga se stesso, sembrano ammonire i giudici. E hanno ragione: se fosse il contrario chiunque potrebbe trovare una fonte di guadagno nel farsi volontariamente male da solo. Pertanto è stato stabilito che il condominio non è responsabile tutte le volte in cui il danneggiato avrebbe potuto evitare la situazione di pericolo (e il conseguente danno) «mediante l'adozione di un comportamento ordinariamente cauto», ossia stando più attento **[2]**.

Per esonerarsi dalla responsabilità, il condominio deve dimostrare che **la caduta sulla neve o sul ghiaccio** è avvenuta per «**caso fortuito**» il quale può dipendere:

- da un comportamento imprudente del danneggiato;
- dall'impossibilità di agire nel breve periodo dal momento in cui la situazione di pericolo si forma (si pensi a una copiosa nevicata durante la notte e a una persona che, uscendo di casa la mattina all'alba, cada su una lastra di ghiaccio prima ancora che l'amministratore ne possa essere messo al corrente).



Per ottenere il risarcimento non basta dimostrare la caduta e il danno, ma anche che entrambe sono conseguenza immediata e diretta del terreno scivoloso per la neve o il ghiaccio. Non sarebbe responsabile infatti il condominio se, pur in presenza di un asfalto bagnato, una persona cade a causa dei lacci slacciati. Ma come dimostrare quello che, tecnicamente, viene chiamato «**rapporto di causalità**» ossia la dipendenza dell'evento dal difetto di manutenzione della strada? Non c'è altro modo se non l'aver testimoni che abbiano visto l'infortunato cadere proprio a causa dell'insidia sul terreno. Tant'è che, se i testimoni risultano poco credibili o hanno dimenticato i fatti oppure non sono in grado di ricostruire con precisione la vicenda, il risarcimento viene negato **[3]**.

Se la situazione di pericolo è facilmente percepibile ciascuno ha il dovere, nel proprio interesse, di evitarla. Così non può chiedere il risarcimento chi cade su una rampa di scale innevata e ghiacciata se tale condizione era visibile e la caduta avviene in pieno giorno o in un'area illuminata **[4]**.

Allo stesso modo non può pretendere nulla chi, d'inverno, si avventura su un viale condominiale ghiacciato dopo una copiosa nevicata e, cadendo a terra, si fa male **[5]**.

In ogni caso il condominio non è obbligato a sgomberare la neve e il ghiaccio se nevicata continuamente e lo strato di neve e ghiaccio è destinato ben presto a riformarsi (ma quando le condizioni climatiche lo consentono, l'amministratore si dovrà attivare, con o senza una delibera, per mettere in sicurezza le zone di passaggio).

## **Caduta di neve dal tetto**

Se dal tetto cade una lastra di ghiaccio o una palla di neve e finisce in testa a un passante o sul cofano di un'auto parcheggiata lì sotto, si può chiedere il risarcimento al condominio? Anche in questo caso vigono gli stessi principi che abbiamo appena elencato. C'è innanzitutto un obbligo di cautela del cittadino che, nel caso in cui abbia iniziato a nevicare, dovrà prevedere eventuali ricadute sul veicolo lasciato parcheggiato al di sotto di un tetto spiovente. Da un lato l'amministratore ha l'obbligo di intervenire al più presto per far rimuovere dall'edificio la neve e il ghiaccio che potrebbe creare pericolo al traffico sottostante, ma dall'altro lato tale dovere può essere preteso entro i limiti della concreta fattibilità dell'intervento: non certo all'alba o durante la notte. In altri termini bisogna "dare il tempo di intervenire" e, nel periodo intermedio, prestare attenzione e fare di tutto per evitare di farsi male o di vedersi ammaccata la macchina.

Per evitare la responsabilità per danni nei confronti di passanti o autovetture



posteggiate nelle vicinanze è indispensabile che il condominio - nella persona dell'amministratore - segnali la presenza di pericolo con opere o cartelli idonei, eventualmente delimitando l'area. Del resto, molti regolamenti comunali impongono agli amministratori di condominio di recintare le aree comuni dove potrebbe crearsi il pericolo di cadute di ghiaccio e neve dall'alto e di togliere i ghiaccioli che si formano sulle sporgenze delle grondaie o cornicioni. Anche i condomini sono tenuti a fare la loro parte: gli stessi regolamenti comunali impongono loro di attivarsi subito dopo la nevicata e togliere la neve da terrazzi, balconi, finestre e simili usando tutte quelle precauzioni atte a non turbare il pubblico passaggio o a procurare danni a persone o cose: se tali operazioni non vengono compiute i trasgressori sono soggetti a multe.

**Note:**

**[1]** Cass. S.U. sent. n. 26972/2008.

**[2]** Cass. sent. n. 12895/2016, n. 27864/2017, n. 20619/2014 e n. 23584/2013.

**[3]** Trib. Milano, sent. n. 3139/2017.

**[4]** Cass. sent. n. 2556/17.

**[5]** Cass. sent. n. 11797/15