

Crollo cornicione in condominio: richiesta danni per interruzione attività commerciale

Le spese di conservazione e manutenzione del cornicione devono essere ripartite tra tutti i condomini, ed è il condominio a rispondere di eventuali danni subiti da terzi in caso di crollo. Vediamo un caso particolare

di Giuseppe Bordoli – 02.05.24

Secondo l'articolo 1117 c.c., sono **oggetto di proprietà comune** dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, "se non risulta il contrario dal titolo", tra l'altro (comma 1, n. 1), **tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune**, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate.

A tale ultimo proposito occorre osservare che **il cornicione svolge una funzione decorativa e protettiva dei muri esterni contro le precipitazioni atmosferiche**, rappresentando l'elemento terminale della facciata.

Cornicione pericolante e opere urgenti del singolo condomino

Naturalmente le **spese di conservazione e manutenzione del cornicione** (salvo particolari indicazioni del regolamento) **devono essere ripartite tra tutti i condomini**, ciascuno in proporzione alla sua quota espressa in **millesimi**. In altre parole, così come prevede l'articolo 1123 c.c., le spese necessarie per la conservazione di tale manufatto della facciata sono sostenute dai condomini **in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno**.

Merita di essere ricordato che se un condomino, in adempimento di un'ordinanza sindacale, esegue **urgentemente delle opere per mettere in sicurezza** il caseggiato, successivamente, come previsto dall'articolo 1134 c.c., deve vedersi **rimborsare** gli oneri sostenuti. Del resto **provare l'urgenza** è agevole se dai **rilevi effettuati dalla Polizia Locale**, dal **sopralluogo dei Vigili del fuoco** (depositato in atti), dal **certificato di eliminato pericolo** emerge con chiarezza la necessità di intervenire repentinamente onde eliminare i pericoli derivanti dal distacco di intonaco dal cornicione. In ogni caso il condomino può provare l'esborso documentalmente, a mezzo di **fatture, copie di bonifici ed assegni bancari**.

Cornicione e danni a terzi

Il condominio risponde, ai sensi dell'art. 2051 c.c., **dei danni subiti da terzi estranei ed originati da parti comuni dell'edificio**, mentre l'amministratore è tenuto a provvedere solo alla gestione delle cose comuni. Naturalmente colui che intende ottenere il risarcimento dei danni subiti dalla caduta di cornicioni di un condominio è tenuto a **dimostrare il nesso di causalità tra il fenomeno del "crollo" di parti cementizie e il danno fisico riportato**.

A carico del condominio custode grava l'**onere della prova liberatoria del caso fortuito**, rappresentato da un fatto naturale o del danneggiato o di un terzo, connotato da imprevedibilità ed inevitabilità, senza alcuna rilevanza della diligenza o meno del custode.

Crollo cornicione, interruzione forzata di attività commerciale e richiesta danni al condominio: un caso recente

Una società, titolare di un **bar pasticceria**, si rivolgeva al Tribunale esponendo che, dal cornicione del terrazzo soprastante il fabbricato condominiale, erano **caduti calcinacci, grosse pietre e materiale vario sul marciapiede antistante il suo locale**; successivamente l'area in questione veniva isolata e la detta società era **costretta a chiudere l'attività**, riaprendola dopo un certo lasso di tempo (sette giorni). Di conseguenza la stessa attrice **pretendeva dai condomini il risarcimento dei danni subiti**, informando dell'accaduto la compagnia assicurativa del caseggiato.

Il Tribunale ha **respinto la richiesta** dell'attrice. Il decidente ha notato che la società ha di certo provato l'evento, ossia l'accadimento dal quale asserisce essere poi scaturito, per via della impossibilità di praticare i luoghi del sinistro, un pregiudizio alla propria attività commerciale, mentre, di converso, il condominio convenuto, quale ente custode del fabbricato, **non ha fornito prova alcuna del caso fortuito**, né di alcun concorso, sia esso di un terzo che dello stesso danneggiato, nella produzione dell'evento. Come ha

sottolineato il Tribunale, dall'esame delle testimonianze è emerso pure che a causa del crollo del materiale alla sommità dell'edificio condominiale, l'attività della società attrice abbia dovuto patire un arresto forzoso della durata di cinque giorni (quindi è stato provato il c.d. nesso di causalità). La società però **non è riuscita a provare il danno**, cioè la consistenza del pregiudizio economico prospettato da parte attrice, in quanto essa non ha trovato idoneo riscontro probatorio nella documentazione prodotta.

In ogni caso dall'**esame del contratto di assicurazione stipulato dal condominio** sotto la voce "Esclusioni", si poteva leggere quanto segue: "sono espressamente esclusi da copertura assicurativa i **danni verso terzi derivanti da interruzioni o sospensioni totali o parziali di attività**, industriali, commerciali, artigianali, professionali, agricole o di servizio". Il condominio però non ha richiesto le garanzie aggiuntive, cioè la copertura anche per i danni da interruzione di attività.

LEGGI ANCHE

Caduta cornicione in condominio, in quali casi è possibile chiedere il risarcimento dei danni subiti [Clicca qui](#)

Articolo tratto da *EdilTecnico*