



LA RESPONSABILITA' OGGETTIVA E QUELLA  
AGGRAVATA.

IL RAPPORTO TRA LA RESPONSABILITÀ DA  
COSE IN CUSTODIA E LA RESPONSABILITÀ  
DA ROVINA DI EDIFICIO

Padova – Scuola Forense, 20 gennaio 2025

---

LORENZO LOCATELLI

# Il caso

Nel dicembre 2024, un violento incendio sviluppatosi per cause ancora ignote in un capannone industriale, di proprietà della società Alfa s.r.l. e concesso in locazione alla società Beta s.r.l. provocò la sua distruzione.

L'incendio, tuttavia, si propagò al capannone confinante, di proprietà della società Gamma s.r.l., la quale oggi lamenta un danno per oltre due milioni di euro.

La società Gamma s.r.l., essendo solo parzialmente assicurata per l'evento incendio, si rivolge all'Avvocato, chiedendo di valutare un'azione sia nei confronti di Alfa s.r.l. quale proprietaria del bene, sia nei confronti di Beta s.r.l., quale conduttrice dell'immobile.

# Premessa

La lezione cercherà di fare il punto sul rapporto e le differenze tra l'ipotesi prevista dall'art. 2051 c.c. (Danno da cose in custodia) e quella prevista dall'art. 2053 c.c. (Danno da rovina di edificio).

Entrambe introducono forme di responsabilità oggettiva vincibile con una prova specifica ma le fattispecie non vanno confuse e nemmeno sovrapposte, poggiando su elementi di riferimento assai diversi e caratterizzandosi la seconda, in particolare, per il rapporto di specialità rispetto alla prima.

# L'art. 2043 c.c.

Risarcimento per fatto illecito.

Qualunque fatto **doloso o colposo**, che **cagiona** ad altri un danno ingiusto, obbliga colui che ha commesso il fatto a risarcire il danno.

# L'art. 2050 c.c.

Responsabilità per l'esercizio di attività pericolose.

Chiunque cagiona danno ad altri nello svolgimento di un'attività pericolosa, per sua natura o per la natura dei mezzi adoperati, è tenuto al risarcimento, **se non prova di avere adottato tutte le misure idonee a evitare il danno.**

# L'art. 2051 c.c.

Danno cagionato da cosa in custodia.

Ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, **salvo che provi il caso fortuito.**

## L'art. 2052 c.c.

Il proprietario di un animale o chi se ne serve per il tempo in cui lo ha in uso, è responsabile dei danni cagionati dall'animale, sia che fosse sotto la sua custodia, sia che fosse smarrito o fuggito, **salvo che provi il caso fortuito.**

# L'art. 2053 c.c.

Rovina di edificio.

Il proprietario di un edificio o di altra costruzione è responsabile dei danni cagionati dalla loro rovina, **salvo che provi che questa non è dovuta a difetto di manutenzione o a vizio di costruzione.**

## L'art. 2054 .c.

Il conducente di un veicolo senza guida di rotaie è obbligato a risarcire il danno prodotto a persone o a cose dalla circolazione del veicolo, **se non prova di aver fatto tutto il possibile per evitare il danno.**

# Le fattispecie previste dagli artt. 2051 e 2053 c.c.

Cercheremo di riflettere sulle fattispecie previste:

A) dall'art. 2051 c.c., secondo il quale ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito

B) dall'art. 2053 c.c. che disciplina, invece, la responsabilità che grava sul proprietario di un edificio o di altra costruzione per i danni cagionati da rovina, salvo il caso della prova che questa non sia dovuta a difetto di manutenzione o a vizio di costruzione

2051 e 2053 c.c.

L'evento promana  
non da una  
condotta umana  
ma da una cosa

La responsabilità prevista dall'art. 2051 c.c. propone l'elemento, certo affascinante, dell'**origine dell'evento** di danno non da una condotta umana ma **da una cosa**.

Si discute, quindi, di un collegamento eziologico direttamente attribuibile a un bene che, peraltro, non necessita di essere dotato di un dinamismo caratteristico proprio, ben potendo il danno provenire da una cosa generalmente inerte (si pensi alla strada) e che neppure deve possedere una particolare qualità pericolosa.

2051 c.c.

## La custodia sul bene

Il danno deve essere cagionato da una cosa affidata alla custodia di un soggetto che, in virtù di questo **rapporto concreto**, è chiamato a rispondere dei danni derivanti di ciò che è affidato alla sua cura.

La ragione giustificatrice di questa peculiare responsabilità è il riconoscimento di un **potere su qualcosa che entra o può entrare a contatto con altre persone e beni**, per tal via potendo assurgere a elemento origine di un evento di danno.

# Custodia in quale accezione?

Cass., Sez. Un., 11/11/1991, n. 12019, rilevò le diverse accezioni della portata della custodia come criterio di determinazione della responsabilità rinvenienti dalle fonti romane e ha ritenuto di poterle raggruppare nelle seguenti categorie:

a) quella che si riallaccia alla configurazione giustiniana per cui la custodia non è che un particolare tipo di **diligentia**;

b) quella *custodiendae rei*, la quale rimane un **criterio soggettivo** di responsabilità;

c) quella più recente che individua il concetto di custodia nella **responsabilità oggettiva**; a quest'ultima, che *“si concretizza in un criterio oggettivo di responsabilità, intendendo per tale quello che addossa a colui che ha la custodia della cosa la responsabilità per determinati eventi, indipendentemente dalla ricerca di un nesso causale fra il comportamento del custode e l'evento.*

# Il ruolo della cosa

La casistica è immensa.

Si può avere riguardo al ruolo della cosa nella sequenza causale, e dunque alla partecipazione del bene in custodia alla produzione materiale dell'evento dannoso.

Si parte dai casi in cui la cosa è del tutto **inerte**, ove quindi si palesa la necessità di un'interazione, ancorché minima, del danneggiato per la produzione dell'evento, per arrivare alle ipotesi in cui la cosa agisce con un **dinamismo proprio**, in determinate occasioni prevalendo rispetto all'agire umano sino al punto in cui l'apporto concausale della condotta dell'uomo non è nemmeno rappresentabile.

Segue:

## Il ruolo della cosa

D'altro lato, la classificazione si può fondare sulle **caratteristiche intrinseche** della cosa che possono renderla più o meno idonea a cagionare situazioni dannose.

Qui entra in gioco il grado di pericolosità del bene, elemento che può benissimo mancare ma che, ove presente, si propone di rilievo con riguardo, soprattutto, alla prova liberatoria legata, come vedremo, al caso fortuito e al concetto di imprevedibilità dell'evento.

# Responsabilità oggettiva o responsabilità presunta?

Il tema del danno da cosa è assai ricorrente nell'ambito del contenzioso sulla responsabilità civile, come ricorrenti sono stati gli interventi della S.C., non certo univoca, nel tempo, circa l'identificazione della responsabilità prevista dalla norma come:

A) **oggettiva**

B) meramente **presunta**

# Danno da strada

Pensiamo al caso di un danno causato dalla strada all'utente.

E' una fattispecie che possiede un rilievo percentuale non indifferente in relazione al contenzioso giudiziale che, a volte, vede coinvolti soggetti a diverso titolo, soprattutto con riguardo alle ipotesi di responsabilità previste dagli artt. 2043 e 2051 c.c.

La strada, non sporgendosi strutturalmente rispetto a una base e non potendo, quindi, materialmente rovinare, non rientra nelle previsioni di cui all'art. 2053 c.c.

# La responsabilità del custode della strada.

La giurisprudenza ammette classicamente l'applicazione della disciplina di cui all'art. 2051 c.c. in tema di danni sofferti dagli utenti e direttamente riconducibili alla strada.

È accaduto **nel passato**, però e particolarmente in queste fattispecie, che l'indice di responsabilità venisse indirizzato verso il custode non tanto su presupposti oggettivi, quanto in relazione a una **cattiva od omessa manutenzione**, desumendo l'obbligo in ragione del particolare rapporto con la cosa che deriva dai poteri effettivi di disponibilità e controllo.

# Mancata custodia del bene e dunque caso di omissione colpevole?

In questi casi, la responsabilità si rivelerebbe in un vero e proprio presupposto soggettivo quale la mancata custodia del bene.

Il custode potrebbe, quindi e in questa prospettiva, dirsi **liberato con la dimostrazione**, in applicazione del principio di vicinanza alla prova, **di aver compiuto, con la diligenza adeguata alla natura e alla funzione della cosa, tutte le attività** di controllo, vigilanza e manutenzione, costruendo il caso fortuito nel senso di esentare il custode da responsabilità per essersi comportato bene e aver fatto tutto il possibile per evitare l'evento.

Si presenta, in questa dimensione interpretativa, come una **presunzione di colpa**.

# Oppure piena responsabilità oggettiva?

Oggi si ritiene, però, che l'art. 2051 c.c. integri una vera ipotesi di **responsabilità oggettiva** ai fini della sussistenza della responsabilità e per il danneggiato è sufficiente, dunque, dimostrare:

A) l'esistenza del nesso causale tra il bene in custodia

B) l'evento di danno,

con totale **emancipazione dalla condotta del custode** e, in particolare, dall'osservanza di uno specifico obbligo di vigilanza.

Dalla parte del custode, **la responsabilità può essere esclusa ma senza riferimenti alla condotta**, per quanto logica e adempiente, e solo nell'eventualità della verifica del **caso fortuito** strettamente inteso, compreso il fatto del danneggiato o del terzo.

Entra in gioco, dunque ed esclusivamente, il profilo causale dell'evento in rapporto all'incidenza sul medesimo di un elemento esterno, contraddistinto dall'oggettiva imprevedibilità ed inevitabilità.

Quale fatto  
fortuito?

Non è un caso di  
*interruzione di  
nesso causale*

Il fatto naturale (fortuito) e la condotta umana (del terzo o del danneggiato) si pongono in relazione causale con l'evento di danno non nel senso della "interruzione del nesso tra cosa e danno", bensì alla luce del principio penalistico che relega al rango di **mera occasione la relazione con la res**, deprivata della sua efficienza di *causalità materiale* senza peraltro cancellarne l'efficienza naturalistica.

E ciò tanto nell'ipotesi di efficacia causale assorbente, quanto di causalità concorrente (sia del fortuito, sia delle condotte umane) poiché, senza la preesistenza e la specifica caratterizzazione della *res*, il danno non si sarebbe verificato.

Cass., S.U., n. 20943  
del 30/6/2022

*«La responsabilità di cui all'art. 2051 c.c. ha carattere oggettivo, e non presunto, essendo sufficiente, per la sua configurazione, la dimostrazione da parte dell'attore del nesso di causalità tra la cosa in custodia ed il danno, mentre sul custode grava l'onere della prova liberatoria del caso fortuito, senza alcuna rilevanza della diligenza o meno del custode»*

E l'art. 2043 c.c.?  
Il danneggiato  
può sempre far  
valere la colpa.

Non si può escludere che la colpa del custode possa essere fatta valere dal danneggiato.

Tuttavia, in questo assetto si finisce per spostare i termini dell'azione sull'art. 2043 c.c., accollandosi l'attore dei gravosi oneri assertivi e probatori.

Cass., S.U., n. 20943  
del 30/6/2022 sulle  
deduzioni di violazione  
di obblighi e regole  
tecniche o prudenza

*«...la deduzione di omissioni, violazioni di obblighi di legge di regole tecniche o di criteri di comune prudenza da parte del custode rileva ai fini della sola fattispecie dell'art. 2043 c.c., salvo che la deduzione non sia diretta soltanto a dimostrare lo stato della cosa e la sua capacità di recare danno, a sostenere allegazione e prova del rapporto causale tra quella e l'evento dannoso»*

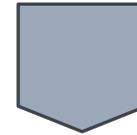
# Il concetto di custodia prescinde dal titolo giuridico sulla cosa

Il concetto di **custodia** va analizzato sotto il profilo della responsabilità aquiliana, **emancipata dai concetti contrattuali**.

Esso prescinde anche dalle previsioni di cui alle norme immediatamente successive (in particolare gli artt. 2052, 2053 e 2054 c.c.), perché l'art. 2051 c.c. **prescinde dal titolo giuridico** sulla cosa (proprietà, possesso, detenzione), rilevando esclusivamente una relazione di fatto a carattere custodiale.

# Quale prova liberatoria per l'art. 2051 c.c.?

Se è sufficiente, per la configurazione della responsabilità da cosa in custodia, la dimostrazione da parte dell'attore del nesso di causalità tra la *res* e il danno,



la conseguenza, sul piano processuale, è che sul custode grava l'onere della prova liberatoria specificamente indicata dal legislatore, senza alcuna rilevanza della sua diligenza.

# Quale caso fortuito?

Il caso fortuito idoneo a recidere il nesso causale tra la cosa e il danno nell'ipotesi disegnata dall'art. 2051 c.c., va inteso in quel **fattore eziologico, estraneo alla sfera soggettiva del custode**, che presenta il carattere dell'**eccezionalità**.

La verifica del caso fortuito deve risultare da un ragionamento svolto *ex ante*, con riguardo a un contesto fattuale di imprevedibilità, non di impossibilità, dell'evento il quale deve essere eccezionale, nel senso di **più che improbabile**.

Una prevedibilità che va analizzata **non dal punto di vista soggettivo dell'agente**, ma in base alle regole statistiche o scientifiche applicate con criterio di ragionevolezza.

# Grado di incidenza del caso fortuito

Per verificare il contenuto della prova liberatoria, occorre valutare le diverse modalità di incidenza del caso fortuito nella verifica del danno, potendo esso operare:

- A) come causa autonoma,
- B) come causa concorrente.

# Caso fortuito e fatto del terzo

La giurisprudenza ribadisce spesso che *...quando la legge evoca il caso fortuito la sua nozione deve essere riempita di contenuto in correlazione con il contesto e la ratio legis.*

Ecco, quindi, che nel caso fortuito si può senz'altro comprendere il **fatto del terzo** o del danneggiato.

Nel caso in cui la condotta del danneggiato non possieda, in applicazione dei fondamentali criteri di ricostruzione della causalità, un'efficacia decisiva in relazione all'evento dannoso e dunque non sia idonea a integrare il caso fortuito, è sempre possibile identificare un **concorso ai sensi del primo comma dell'art. 1227 c.c.**, verificando se la situazione di possibile danno fosse o meno suscettibile di essere evitata con le normali cautele.

Cass., S.U., n. 20943  
del 30/6/2022 sul  
fatto del terzo

*«...quanto più la situazione di possibile danno è suscettibile di essere prevista e superata attraverso l'adozione da parte dello stesso danneggiato delle cautele normalmente attese e prevedibili in rapporto alle circostanze, tanto più incidente deve considerarsi l'efficienza causale del comportamento imprudente del medesimo nel dinamismo causale del danno, fino a rendere possibile che detto comportamento interrompa il nesso eziologico tra fatto ed evento dannoso, quando lo stesso comportamento, benché astrattamente prevedibile, sia da escludere come evenienza ragionevole o accettabile secondo un criterio probabilistico di regolarità causale»*

# Il concetto di evitabilità del danno da parte del danneggiato

**Riassumendo:** quanto più la situazione si presenta evitabile, tanto più v'è incidenza del fatto del danneggiato, in una **curva** che, all'apice, porta all'interruzione del nesso causale tra condotta ed evento, quando il comportamento supera la soglia di ogni ragionevolezza.

# Fin qui 2051 C.C.

Danno cagionato da cosa in custodia.

Ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito.

# L'art. 2053 c.c.

Rovina di edificio.

Il proprietario di un edificio o di altra costruzione è responsabile dei danni cagionati dalla loro rovina, salvo che provi che questa non è dovuta a difetto di manutenzione o a vizio di costruzione.

2053 c.c.

# La responsabilità del danno da rovina di edificio

Si ritiene che l'art. 2053 c.c. proponga un'ipotesi in **rapporto di specialità** con l'art. 2051 c.c., realizzandosi la fattispecie solo in relazione ai danni derivanti non, generalmente, da una cosa ma dallo specifico evento della rovina di beni immobili o delle loro pertinenze e accessori.

In **assenza della norma** specifica, quindi, i danni conseguenti alla rovina di un edificio verrebbero, sussistendone i presupposti, posti in riferimento alla responsabilità da cosa in custodia oppure, ovviamente e uscendo dalla responsabilità oggettiva, alla fattispecie generale di cui all'art. 2043 c.c.

# Criterio di imputazione

L'imputazione dell'art. 2053 c.c. è rivolta al proprietario.

In questo senso, quindi, è sufficiente il titolo giuridico dato da un acquisto a titolo derivativo oppure originario.

È proprietario, ad esempio e ai sensi della norma:

i) chi ha acquistato per contratto di vendita, non rilevando peraltro ai fini dell'operatività dell'imputazione la pubblicità dichiarativa,

ii) l'acquirente con patto di riservato dominio,

iii) l'usucapiente,

iv) il comproprietario,

v) il condomino pro quota,

vi) il condominio,

vii) lo Stato per i beni demaniali anche ove concessi in uso

perpetuo,

viii) l'erede.

## E nel caso del leasing?

Nel caso di contratto di leasing, si tende ad ammettere la responsabilità, comunque, del concedente, equiparando la posizione dell'imprenditore e dell'utilizzatore a quelle del proprietario e dell'usufruttuario o del conduttore, prospettandosi una possibile ipotesi di corresponsabilità - seppur sulla base di titoli differenti - ai sensi dell'art. 2055 c.c.

# I due aspetti costitutivi

Gli aspetti costitutivi oggettivi della norma consistono:

- A) in un **fattore statico**: un edificio o altra costruzione con le sue pertinenze e accessori,
- B) in un **fattore dinamico**: la rovina parziale o totale del bene.

# Il fattore statico

Quanto al primo, esso viene integrato dalla presenza di un fabbricato collegato al suolo.

Edificio o altra costruzione possono essere, dunque, una casa, un condominio, un muro, una recinzione stabilmente collegata al terreno, un'opera sotterranea come una galleria o un fabbricato interrato, un ponte, un lampione, un cartellone pubblicitario, una piscina e così via, includendosi nel concetto **tutte le parti accessorie**, alla condizione che esse siano incorporate stabilmente al bene principale.

# Il fattore dinamico: la rovina

L'elemento che, tuttavia, meglio consente di identificare la cosa atta a integrare la fatti specie prevista dall'art. 2053 c.c. è rinvenibile nel suo aspetto di potenzialità dannosa legata alla **rovina**.

E', a ben vedere, il fattore dinamico previsto dalla norma a qualificare l'edificio o la costruzione previsti dal legislatore, nel senso che il bene deve avere l'attitudine a rovinare e dunque ad abbattersi, a crollare.

Caratteristica dell'edificio, in definitiva e per rientrare nella categoria prevista dall'art. 2053 c.c., è quella di **sporgersi rispetto a una base**; non importa ove essa si ponga, potendo anche trovarsi nel sottosuolo o sopraelevata rispetto al terreno.

L'importante, quindi, è che il bene sia strutturalmente atto a rovinare.

# Danno causato dalle rovine stesse

Nel caso in cui, dunque, siano le stesse rovine di un edificio a cagionare un danno, si uscirebbe dalla previsione speciale.

# Quale prova liberatoria per l'art. 2053 c.c.?

Vertendosi nuovamente in ipotesi di responsabilità oggettiva, per essere esonerato dall'obbligazione il proprietario **non deve introdurre una prova analoga a quella relativa alle attività pericolose**, dimostrando la **buona manutenzione** dell'edificio o la **costruzione secondo tutti i requisiti dell'arte**.

Egli deve dimostrare che **la rovina non è collegata a difetto di manutenzione o a vizio di costruzione**.

La norma non indica specificamente che anche in relazione all'art. 2053 c.c., possa valere la prova dell'esistenza del caso fortuito, inteso come fatto dotato di efficacia causale autonoma rispetto alla figura del proprietario.

# Anche il caso fortuito?

La giurisprudenza più recente puntualmente richiama il principio secondo il quale **l'art. 2053 c.c. deve potersi confrontare con l'esimente del caso fortuito** che, *in quanto comune ad ogni forma di responsabilità, assume portata generale.*

Vero è che, sul versante dell'elemento liberatorio, il disposto prevede l'esenzione dalla responsabilità per il proprietario mediante uno speciale strumento di scioglimento dal vincolo obbligatorio **senza riferimenti al caso fortuito**, come invece accade per altre fattispecie.

Nulla, tuttavia, vieta che si possa accogliere una concezione estesa, dal momento che la prova liberatoria prevista dalla lettera può introdursi dimostrando che la rovina è legata a un fatto esterno causalmente esclusivo.

# Caratteristiche del caso fortuito invocabile

Il fattore causale deve essere, però, assorbente rispetto a ogni indagine sulle modalità di edificazione e manutenzione del bene. Per questo, anche in occasione di un **evento naturale** di importanti dimensioni, occorre la dimostrazione che la produzione della rovina sia integralmente riconducibile al fattore esterno.

La conseguenza di questa impostazione è che **le cause ignote rimangono a carico del proprietario.**

Occorre, dunque, dimostrare l'intervento di una **forza distruttrice autonoma** che travolge ogni possibilità di salvaguardia, al punto da far ritenere superflua l'analisi sulle condizioni dell'edificio.

# Il rapporto di specialità tra l'art. 2051 c.c. e l'art. 2053 c.c.

In un caso di leasing che ha visto coinvolti il concedente e l'utilizzatore di un bene immobile da cui era scaturito un incendio propagatosi a un edificio confinante una decisione (Cass., n. 34401 del 2023) fa, in particolare, comprendere il rapporto di specialità tra le due norme.

Il rapporto tra *species* e *genus* deriva, coerentemente, dal fatto che la responsabilità conseguente al bene che rovina è posta a carico del proprietario con un'**individuazione fondata sul criterio formale del titolo, non richiedendosi, quindi, che il soggetto abbia un potere d'uso della cosa che cagiona il danno.**

Ciò che identifica il responsabile è lo **status di proprietario** e tanto è sufficiente a porlo nella condizione di dover rispondere.

# Il criterio formale del titolo che caratterizza l'art. 2053 c.c.

Cass. civ., 14 ottobre 2005, n. 19975, evidenzia che l'art. 2053 c.c. «*integra un'ipotesi particolare di danno da cose in custodia, che **impedisce l'applicazione dell'art. 2051 c.c.**, per il principio di specialità*».

Secondo Cass. civ., 26 maggio 2020, n. 9694, «*il carattere di specialità rispetto a quella di cui all'art. 2051 cod. civ., deriva dal fatto che la responsabilità oggettiva è posta a carico del proprietario o di altro titolare di diritto reale di godimento, in altri termini il "responsabile" deve essere individuato in base al criterio formale del titolo, non bastando che egli abbia un potere d'uso sulla res che cagiona il danno*».

Di *intersezione  
strutturale* parla  
invece Cass.,  
11/12/2023 n. 34401

«Piuttosto che prospettare un rapporto genus-species è maggiormente corretto, allora, ravvisare tra gli articoli 2051 e 2053 c.c. una **interserzione strutturale**, avente ad oggetto appunto la custodia. La custodia, tuttavia, nell'articolo 2051 c.c. deriva da un'effettiva e concreta posizione di potere - il potere di fatto -, mentre nell'articolo 2053 c.c. deriva solo da un titolo di diritto: la proprietà»

L'art. 2051 c.c.  
propone in definitiva  
un rapporto tra  
custode e *res* che va  
provato nella sua  
sussistenza

L'ipotesi della responsabilità da danno da rovina di edificio propone quindi un istituto specifico, in quanto *automatico* e operante in via diretta rispetto all'art. 2051 c.c., ove il riferimento non è così immediato e formale ma è nei confronti di chi ha *in custodia* la cosa.

Mentre nell'art. 2051 c.c. si fa riferimento a un'effettiva e provata situazione di fatto da cui emerge il potere del soggetto sul bene, nell'art. 2053 c.c. a governare il caso è esclusivamente il titolo di proprietà cui la custodia consegue come obbligo ontologicamente insito nel titolo.

# Si ripete: una specialità legata ai temi «staticità e dinamicità»

La specialità dell'art. 2053 c.c. dipende sempre dall'esistere di due elementi: uno statico (l'edificio) e uno dinamico (la sua rovina), nella loro intima connessione, che se venissero a mancare sposterebbero l'evento di danno alla regolamentazione da parte di altri canoni.

# Cass. civ., 27 marzo 2018, n. 7526

Emblematica la posizione giurisprudenziale (Cass. civ., 27 marzo 2018, n. 7526, ord.), in relazione a un caso di danno a persona da caduta di un cancello di ferro in un immobile concesso in locazione.

La decisione evidenzia che *«poiché la responsabilità ex art. 2051 c.c. implica la disponibilità giuridica e materiale del bene che dà luogo all'evento lesivo,*

***i) al proprietario dell'immobile locato sono riconducibili in via esclusiva i danni arrecati a terzi dalle strutture murarie e dagli impianti in esse conglobati, di cui conserva la custodia anche dopo la locazione,***

***ii) mentre grava sul solo conduttore la responsabilità per i danni provocati a terzi dagli accessori e dalle altre parti dell'immobile, che sono acquisiti alla sua disponibilità. Anche in questo senso la nomofilachia parla di "specialità" della previsione di cui all'art. 2053 c.c., rispetto a quella contenuta nell'art. 2051, c.c. ».***

# Il caso della locazione

Spiega bene tale prospettiva proprio il classico esempio del contratto di locazione.

Al **proprietario** del bene sono riconducibili in via esclusiva i danni arrecati dalle **strutture murarie e dagli impianti in esse conglobati** ed egli non perde mai, salva la prova liberatoria, la destinazione di responsabilità.

Il **conduttore** è, invece, responsabile *ex art. 2051 c.c.* solo per i danni provocati dagli **accessori e dalle parti dell'immobile diverse da strutture** e impianti e che siano acquisiti alla sua disponibilità.

Il principio di specialità, in questo caso, si esprime in tutta la sua sostanza, restando le **due fonti d'obbligazione ben separate** e non potendo dall'identico fatto causativo sorgere la responsabilità del proprietario e quella del conduttore.

In assenza della norma speciale, la responsabilità seguirebbe il canone del rapporto di custodia del bene o, in via generale, quello generale della responsabilità da fatto illecito.

# Ipotesi di concorso di responsabilità tra locatore e conduttore

L'ipotesi di **concorso tra locatore e conduttore** può, quindi, sussistere quando il danno sia da collegarsi a **imputazioni differenti**.

Quando, cioè, concorra per motivi diversi la responsabilità *ex art. 2053 c.c.* nei confronti del proprietario, e quella *ex art. 2043 c.c.* nei confronti del conduttore, come nel caso in cui l'evento sia da imputare sia a difetto di costruzione o manutenzione sia a negligenza del conduttore.

# L'art. 2053 c.c. è indifferente rispetto alla custodia

Il tema fondamentale, ancora una volta, l'assoluta indifferenza dell'art. 2053 c.c. rispetto all'elemento della custodia che non rileva, a differenza dell'art. 2051 c.c., come elemento decisivo per l'attribuzione di responsabilità, essendo talmente pregnante il rilievo formale posto dal titolo di proprietà che l'obbligazione non svanisce nemmeno di fronte alla prova dell'affidamento a terzi dell'edificio.

# Estensibilità del concetto: danno da infiltrazione o da rottura di una tubazione

Il **concetto di rovina** va inteso, peraltro, in **senso ampio** potendosi estendere ai danni causati da manufatti stabilmente connessi all'edificio, come nel caso di danni da infiltrazioni causate dalla inefficace copertura di un tetto o anche dalla semplice rottura di una tubazione

# Incendio e art. 2053 c.c.

E' stata, in un caso, esclusa la responsabilità del proprietario ex art. 2053 c.c. in caso di incendio in quanto l'evento nell'occasione non era derivato dagli elementi strutturali dell'immobile o dall'azione dinamica di materiali facenti parte della struttura dell'edificio.

Era un problema che riguardava l'impianto antincendio, il quale non rientra fra gli elementi strutturali, essendo finalizzato a scongiurare effetti dannosi correlati a fattori incidentali.

La responsabilità, nel caso, venne fatta ricadere sull'appaltatore e sul gestore dell'immobile, committente dei lavori in corso, entrambi da considerare custodi dell'immobile.

Cass., Sez. III, 5 settembre 2019, n. 22163

Quindi la  
domanda da  
porsi con  
riguardo al  
caso è:

«A cosa è dovuto l'incendio di cui  
stiamo discutendo?»

Responsabilità  
oggettiva:  
prescinde, con  
riguardo a  
determinate  
attività, dalla  
colpa del  
responsabile



Responsabilità  
aggravata: pone la  
presunzione di  
responsabilità,  
sempre con  
riguardo a  
determinate  
attività, vincibile  
con la prova del  
caso fortuito

Genitori, Insegnanti,  
Sorveglianti, Attività pericolose,  
Cose in custodia, Danni da  
animali

**presúmero** = *lat. PRÆSÚMERE da PRÆ innanzi, anticipatamente e SÚMERE prendere, attribuirsi (v. Sunto, e cfr. Assumere, Desumere).*

Propr. Ammettere anticipatamente, cioè Giudicare alla stregua di probabilità; Arrogarsi, Pretendere oltre il convenevole, quindi Aver troppa buona opinione di sé.

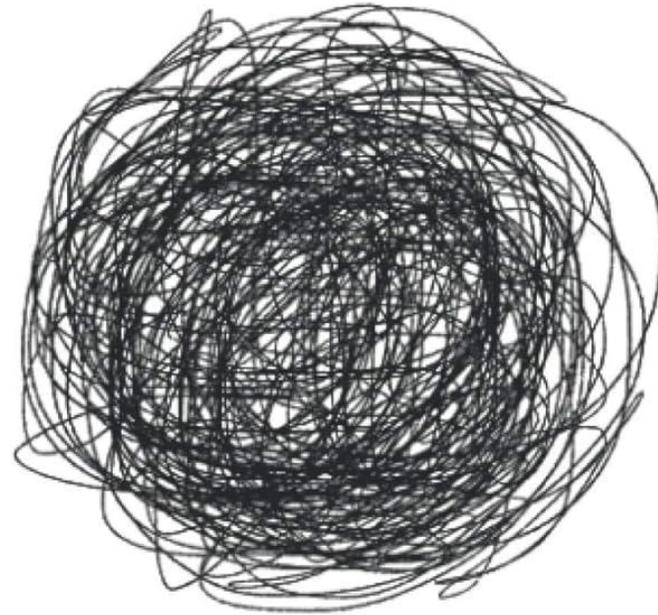
Deriv. ant. *Presuménza; Presumibile; Presuntivo; Presúnto; Presuntuóso; Presunzióne; Presunzióso.*

Figure miste di  
responsabilità  
oggettiva e  
aggravata



Una parentesi.

Vi sono attività  
in cui esiste  
un margine di  
pericolo che  
non è possibile  
evitare



INEVITABILE

responsabilità  
presuntiva ma  
trasformata dalla  
giurisprudenza in  
*quasi oggettiva*.

La soluzione adottata  
passa attraverso un  
percorso presuntivo  
(es. Cass., 3 marzo  
2023, n. 6386)  
deviando da sospetti  
di responsabilità  
oggettiva



- a) L'indicazione dei protocolli relativi alla disinfezione, disinfestazione e sterilizzazione di ambienti e materiali;
- b) L'indicazione delle modalità di raccolta, lavaggio e disinfezione della biancheria;
- c) L'indicazione delle forme di smaltimento dei rifiuti solidi e dei liquami
- d) Le caratteristiche della mensa e degli strumenti di distribuzione di cibi e bevande;
- e) Le modalità di preparazione, conservazione ed uso dei disinfettanti;
- f) La qualità dell'aria e degli impianti di condizionamento;
- g) L'attivazione di un sistema di sorveglianza e di notifica;
- h) L'indicazione dei criteri di controllo e di limitazione dell'accesso ai visitatori;
- i) Le procedure di controllo degli infortuni e delle malattie del personale e le profilassi vaccinali;
- j) L'indicazione del rapporto numerico tra personale e degenti;
- k) La sorveglianza basata sui dati microbiologici di laboratorio;
- l) La redazione di un report da parte delle direzioni dei reparti da comunicare alle direzioni sanitarie al fine di monitorare i germi patogeni-sentinella;
- m) L'indicazione dell'orario delle effettive esecuzioni delle attività di prevenzione del rischio.



Quando si parla di infezioni nosocomiali esiste il rischio di far rientrare la fattispecie nella responsabilità oggettiva, allocandosi il costo in capo a un soggetto che non necessariamente è responsabile prescindendo dalla colpa



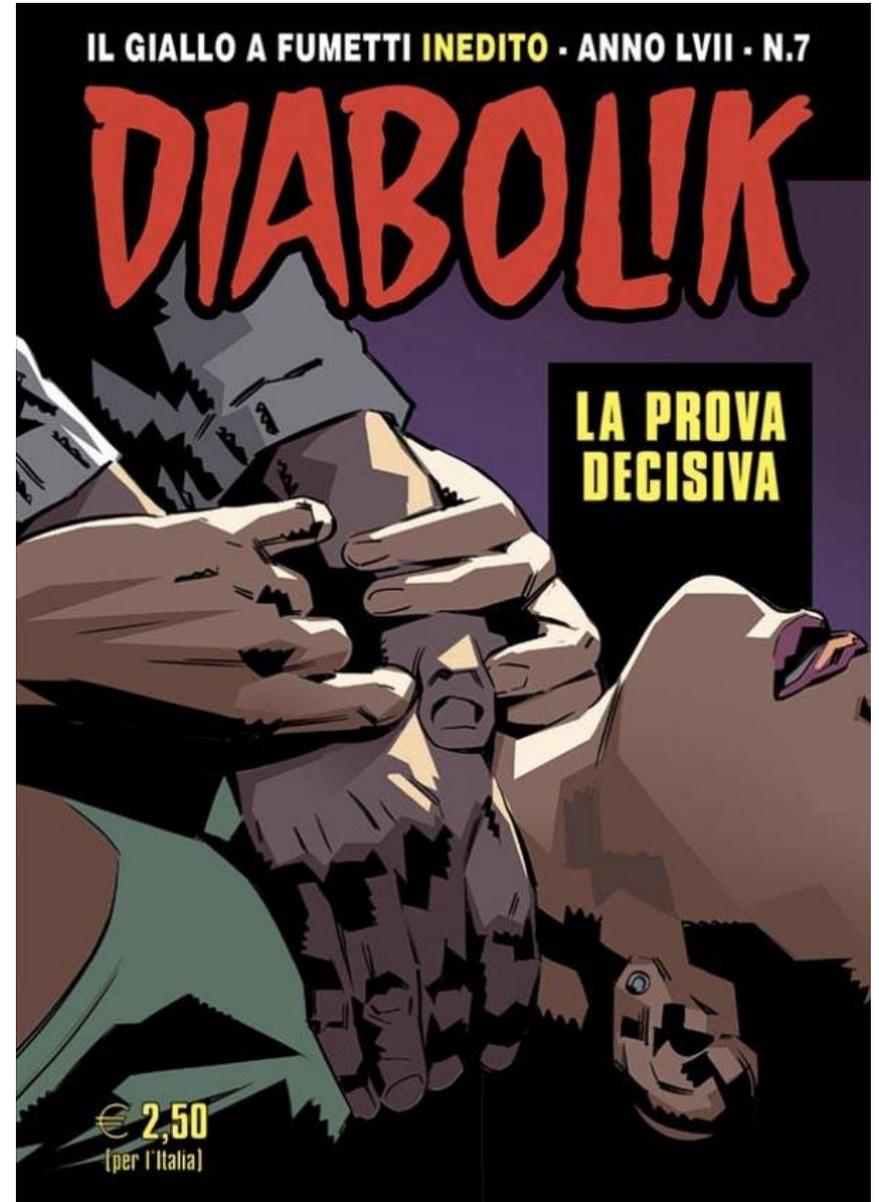
Come provare  
di aver fatto il  
possibile per  
evitare  
l'infezione:  
prova generica

Posso introdurre una prova  
generica?

*...io c'ho l'alibi, a quell'ora sono  
quasi sempre via...*



Come provare  
di aver fatto il  
possibile per  
evitare  
l'infezione:  
prova effettiva



Insignificanza  
della prova  
generica  
secondo Cass.,  
22 febbraio  
2023, n. 5490

i)

ii)



Doppio principio:

1) la semplice infezione ospedaliera non è sufficiente per il giudizio di responsabilità;

2) tuttavia la struttura si può liberare da responsabilità non attraverso prove generiche di rispetto delle regole, ma specifiche.



# Cass., 13 giugno 2023, n. 16.900

*...la struttura sanitaria ha bensì provato di aver predisposto protocolli per la prevenzione di infezioni correlate all'assistenza (I.C.A.) volti a evitare, per quanto possibile, tal sorta d'eventi, ma non anche di averli specificamente applicati nel caso concreto; «onerata della prova — si legge in tal senso in sentenza (pagg. 12-13) — di avere messo in atto ogni ragionevole misura al fine d'evitare tal sorta di inadempimento prevedibile ed evitabile, (parte convenuta) non ha provato né chiesto di provare che, nel caso specifico, siano state adottate le necessarie misure. La copiosa messe di documenti depositati dall'Azienda Sanitaria depongono indubbiamente per un risalente, costante e meritorio interessamento da parte di quell'amministrazione al problema delle c.d. Infezioni Correlate all'Assistenza (ICA), e quindi di avere predisposto tutto quanto necessario per istruire il personale, dotarlo di quanto necessario e organizzare a tal fine la struttura.*

# Cass., 13 giugno 2023, n. 16.900

*Nessun documento e nessuna prova riguardano però specificamente il ricovero della paziente e quello conseguente del neonato, per cui nulla risulta provato in relazione all'applicazione pratica dei protocolli citati al caso specifico. Al di là delle cartelle cliniche di madre e neonato, che riguardano ovviamente il tipo di trattamenti sanitari applicati e non le precauzioni adottate dagli operatori che dovrebbero essere attestate altrimenti, non vi è nulla che dimostri in concreto le procedure adottate nel caso specifico per il trattamento del minore, dei pazienti a lui vicini e degli apparati. Se quindi deve condividersi la consulenza tecnica ... in merito all'assenza di profili di colpa medica nei confronti dei sanitari, nulla la stessa può dire in merito all'adempimento da parte dell'appellata del proprio obbligo di agire per evitare ogni infezione prevedibile e prevenibile».*



Grazie  
dell'attenzione

---

LORENZO LOCATELLI