Studi medici e Condomini: un rapporto non sempre facile

Data 18 marzo 2012
Categoria professione

Non sempre i condomini gradiscono la presenza di uno studio medico nell' edificio. Riportiamo due casi interessanti:
Nel primo caso la pronuncia della Cassazione (II sez. n. 14460/11) che vieta nei condomini le attivita' dimostratamente “pericolose” e/ contagiose ma occorre che ne venga dimostrata l' effettiva cobcretezza;
una seconda sentenza (II sez. n. 25772/09) che attribuisce al condominio l' onere del risarcimento nel caso di pazienti dello studio medico infortunatisi nelle aree comuni.

Nel primo caso un medico che svolgeva attivita' di dermatologo era stato contestato dal condominio che, in base al regolamento adottato secondo una formula standard proibiva la destinazione degli appartamenti “ ad impianti commerciali pericolosi, ad uso sanatorio, di gabinetto di cura malattie infettive o contagiose, a scuola di musica, canto e ballo, a circoli ricreativi e politici". Il medico era stato condannato dai giudici di merito sia in primo grado che in appello sulla base del fatto che "la branca della dermatologia includeva anche la diagnosi e cura di malattie parassitarie".
Il dermatologo ricorreva in Cassazione sottolineando che la norma proibiva attivita' con carattere di oggettiva pericolosita', e non solo presunta.
La Cassazione ha dato ragione al medico evidenziato che i giudici di merito avevano dedotto l'effettiva destinazione dell'immobile "non da un elemento di fatto concreto, ma solo dalla specializzazione medica di cui è in possesso il proprietario, dato insufficiente in assenza di una complessiva interpretazione della clausola" che vieta la destinazione a locali "di cura malattie infettive o contagiose".
La causa e' quindi stata ritrasmessa ai giudici di appello che dovranno rivalutare i fatti in base ai dati concreti, come indicato dalla Cassazione.

Nel secondo caso invece un paziente in visita presso uno studio medico, aveva riportato un infortunio nell' androne (spazio condominiale di uso comune e non esclusivo dello studio medico)
Il condominio aveva rifiutato di risarcire il danno sostenendo che questo andasse posto a carico del medico ed, eventualmente, di una sua personale polizza assicurativa.
La Cassazione ha invece stabilito che l' eventuale risarcimento, in casi come questo, e' posto a carico del condominio, che ha la responsabilità di prevedere ed evitare la pericolosità dei luoghi comuni.
Qualora il condominio potesse dimostrare di aver adottato tutte le normali misure di sicurezza, potrebbe ipotizzarsi una corresponsabilita' dell' infortunato stesso, per sua disattenzione. In ogni caso va esclusa una responsabilita' specifica delsanitario.

Commento:
Va ricordato pero' che la situazione subirebbe un completo capovolgimento qualora l' infortunio fosse avvenuto all' interno dello studio; puo' essere quindi molto importante avere un' assicurazione che copra anche questo tipo di sinistri.
DanieleZamperini