



**LA LEGGE PER TUTTI**  
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

# Il condominio non risarcisce per i danni provocati dalla ditta

Autore: Redazione | 29/03/2016



*Appalti: per infiltrazioni e altri danni causati da lavori di ristrutturazione e manutenzione, il risarcimento va chiesto alla ditta esecutrice e non all'amministratore.*

Brutte notizie per chi, vivendo in condominio, subisce **rottture**, **infiltrazioni** e altri danni dalla ditta che sta eseguendo (o ha già eseguito) lavori sullo stabile: secondo

infatti una recente sentenza del **tribunale di Roma [1]**, l'unico soggetto tenuto al risarcimento è l'appaltatore e non già il condominio. Risultato: il proprietario danneggiato non ha alcuna speranza di ottenere un indennizzo inoltrando richiesta all'amministratore o al condominio stesso, neanche facendo leva sulla responsabilità di quest'ultimo a titolo di custode dell'edificio e di tutte le parti comuni.

L'unica ipotesi in cui il condominio può essere chiamato come corresponsabile **[2]** è se ha affidato i lavori ad una impresa priva dei requisiti e della capacità per eseguire l'incarico. In tutti gli altri casi, unico responsabile per i danni conseguenti agli appalti è la ditta edile.

In tal modo, il Tribunale di Roma ha respinto la richiesta di risarcimento avanzata dal titolare di un appartamento nei confronti del condominio e dell'amministratore, per i danni da **infiltrazioni** provenienti dal canale di gronda, infiltrazioni che erano andate ad intaccare l'intonaco dell'appartamento. In verità l'assemblea aveva conferito l'incarico all'impresa costruttrice per la realizzazione dei **lavori di ristrutturazione** scegliendo accuratamente tra le candidate e optando per quella che offriva maggiori garanzie. Tuttavia, poi, nei fatti, i lavori non erano stati eseguiti a regola d'arte. La proprietà dell'attore era stata pertanto interessata da alcune evidenti infiltrazioni che avevano provocato rilevanti danni, peggiorati peraltro dall'inerzia dell'amministratore e degli altri condomini nel risolvere il problema.

Nessuna responsabilità, però, può essere fatta valere nei confronti né del condominio, né dell'amministratore a titolo personale se la scelta della ditta appaltatrice è ricaduta su un soggetto in possesso di tutte le qualifiche e caratteristiche necessarie per eseguire correttamente i lavori. Se poi le opere non sono state realizzate per come dovuto la colpa non può ricadere sul condominio, a titolo di responsabilità oggettiva, ma unicamente sull'esecutore dei lavori.

## **Note**

**[1]** Trib. Roma sent. n. 14000/16 del 30.06.2015. **[2]** Art. 2043 cod. civ.