



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Condominio: risarcimento danni da infiltrazione

Autore: Daniela Rotunno | 01/04/2016



Il condominio è tenuto a risarcire i danni da infiltrazione cagionati alla proprietà esclusiva del singolo condomino.

Il **condominio** è responsabile per i danni causati all'appartamento di un condomino a causa delle **infiltrazioni** provenienti dalle parti comuni dell'edificio. Questo è il principio affermato dal **Tribunale di Milano** in una recente sentenza **[1]**. Il giudice ha stabilito la responsabilità del condominio condannandolo al

pagamento delle spese che la proprietaria dell'appartamento aveva dovuto anticipare a causa dell'inerzia del condominio. Oltre alle spese, l'autorità giudiziaria ha riconosciuto alla ricorrente il diritto al **risarcimento** del danno patito per il mancato godimento del proprio bene per un lungo periodo. In questa sentenza il Tribunale di Milano aderisce al consolidato orientamento giurisprudenziale della Corte di Cassazione **[2]**. Tale giurisprudenza stabilisce che, in caso di **infiltrazioni d'acqua** provenienti dal **lastrico solare** di proprietà del condominio, quest'ultimo deve risarcire per la mancata o cattiva manutenzione delle parti comuni.

Il condominio come “custode”

La **responsabilità** delle cose in custodia integra un tipo di responsabilità extracontrattuale in capo ai singoli condomini per i danni cagionati, a condomini o a terzi, dalle parti comuni dell'edificio. Il **condominio** viene considerato custode dei beni comuni e pertanto deve rispondere dei danni causati dagli stessi. Nel particolare caso del **lastrico solare**, tale responsabilità deriva dalla mancata **impermeabilizzazione** dello stesso, quindi della necessaria manutenzione che doveva essere messa in atto dall'ente di gestione nel rispetto delle regole di diligenza, prudenza e perizia.

La Cassazione ha riconosciuto la responsabilità del condominio anche in caso di danno da infiltrazione causato da vizi di progettazione ed esecuzione imputabili al **costruttore [3]**. Di conseguenza anche in presenza di un vizio di realizzazione dell'edificio, sussiste la responsabilità del condominio quale custode tenuto alla prevenzione o alla soluzione di eventi lesivi.

Quali sono le parti comuni?

Le parti comuni dell'edificio sono quelle necessarie all'uso comune **[4]**. Rientrano nell'elenco il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i **lastrici solari**, le scale, i portoni d'ingresso, i portici, i cortili; i locali per i servizi di portineria, l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi, le centraline di controllo dell'elettricità e del telefono, gli ascensori, i pozzi, le cisterne, i contatori dell'elettricità e del gas. Per quanto riguarda gli impianti idrici, fognari, i sistemi per la trasmissione dell'energia elettrica, riscaldamento e telecomunicazione, essi sono considerati condominiali fino alla diramazione nella singola unità immobiliare.

In alcuni casi non è facile stabilire se un bene sia comune, come accade ad esempio per i **balconi aggettanti**. Essi servono soltanto a consentire l'affaccio non fungendo da copertura alle unità immobiliari sottostanti; per tale motivo la giurisprudenza ritiene che siano un prolungamento dell'appartamento e sono considerati di proprietà esclusiva del proprietario della relativa unità immobiliare. Tuttavia nel caso in cui siano presenti dei fregi destinati a delineare il decoro architettonico dell'intero edificio, allora i danni causati da un deperimento degli stessi e le relative spese per la riparazione competono a tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà.

Qual è il criterio di ripartizione delle spese per il risarcimento?

Nel caso di proprietà esclusiva del **condominio** del bene dal quale deriva il danno, il risarcimento è dovuto in base ai **millesimi** di proprietà fra tutti i condomini. Nel caso il danno si sia verificato sulla proprietà esclusiva di un condomino, anch'esso (pur essendo il danneggiato) dovrà concorrere pro quota al risarcimento. Quando invece il danno deriva da parti comuni di proprietà soltanto di un gruppo di condomini, il **risarcimento** del danno sarà dovuto solo da essi.

Note

[1] Trib. Milano, sent. n. 303/2016. **[2]** Cass. sent. n. 9294/2015. **[3]** Cass. sent. n.17268/2012. **[4]** Art. 1117 cod. civ.