



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Condominio: responsabilità per i danni da condensa

Autore: Edizioni Simone | 01/07/2017



Il fenomeno della condensa, cattiva progettazione e responsabilità oggettiva del condominio.

Uno dei problemi più frequenti che si verifica in condominio è quello relativo alle macchie di muffa e di condensa dovute a vere e proprie infiltrazioni o a vizi

costruttivi delle mura perimetrali. Chiaramente, le attribuzioni in ordine alla responsabilità sono in genere diverse a seconda delle cause.

Il fenomeno della condensa

Per quanto concerne il fenomeno della condensa si evidenzia che esso può verificarsi in corrispondenza di punti di discontinuità della struttura come, ad esempio, negli angoli tra due pareti esterne. Oppure, in corrispondenza delle congiunzioni tra muro esterno e muro interno, negli angoli di muri e solai di copertura. Questo accade perché si è in presenza di elementi strutturali con resistenze termiche molto differenti tra loro. In tal caso, ci troviamo in corrispondenza di ponti termici, ossia di quei punti di parete ove il flusso di calore trasmigra più facilmente dall'interno verso l'esterno a causa della minore resistenza termica rispetto a quella dei punti circostanti e della temperatura superficiale di parete sensibilmente più bassa rispetto alle zone adiacenti.

Condensa e cattiva progettazione

Tali fenomeni dipendono, in genere, da una cattiva progettazione e realizzazione dell'edificio. Infatti, non v'è dubbio che i fenomeni, anche se dovuti a condensa, derivano dalla cattiva realizzazione della parete esterna condominiale, o perché del tutto inidonea o perché se rivestita in piastrelle queste presentano, negli interstizi, varie fessure ed anche rotture delle stesse mattonelle, cause sufficienti a determinare i fenomeni infiltrativi nei singoli appartamenti.

La responsabilità del condominio

Ed allora occorre stabilire se per la mancata coibentazione o altro difetto dovuto alla cattiva realizzazione da parte del costruttore ne risponde il condominio. Ed inoltre, occorre stabilire se il condominio risponde anche in caso di condensa.

La giurisprudenza, in maniera inequivoca e costante, ha dato nel corso degli anni risposta positiva ad ambedue i quesiti.

Con la sentenza del 20 agosto 2003, n. 12211, la Cassazione ha stabilito che: il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, essendo obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non

rechino pregiudizio ad alcuno, risponde in base all'art. 2051 c.c. dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini, ancorché i danni siano imputabili ai vizi edificatori dello stabile comportanti la concorrente responsabilità del costruttore-venditore (ex art. 1669 c.c.), non potendosi equiparare i difetti originari dell'immobile al caso fortuito, che costituisce l'unica causa di esonero del custode dalla responsabilità dell'art. 2051 **[1]**. La più recente sentenza della Cassazione del 17 febbraio 2014, n. 3604 che ha confermato quella del Tribunale di Roma che con sentenza del 13 giugno 2002, sempre in materia di risarcimento dei danni, condannava il condominio a procedere a nuova idonea coibentazione delle mura per eliminare il fenomeno della condensa. Anche qui non vi è chi non veda la responsabilità del condominio che succede al costruttore anche se la causa è ad esso imputabile.

Ed infine, se ancora fosse necessario ad eliminare ogni dubbio, si richiama la sentenza della Suprema Corte n. 14650/2013, la quale ha sancito il diritto al risarcimento allorquando si tratti di condensazione dovuta anche a ponti termici generati dalla composizione non omogenea della parte esterna in cemento e laterizio.



Note

[1] Cass. 6507/1986; 3405/1988; 3209/1991: la seconda e la terza sentenza proprio in fattispecie di formazione di condensa nell'appartamento di un condomino.