

# Infiltrazioni d'acqua in casa: a quanto ammonta il risarcimento?



***Il condominio o il vicino di casa sono responsabili per le perdite di acqua derivate da una rottura dei relativi tubi. Il risarcimento viene parametrato sui canoni di locazione persi.***

Nel tuo appartamento si sono formate evidenti chiazze di **umidità** e **muffa** sulle pareti; anche il soffitto è, in parte, interessato dalle macchie più scure che sembrano inequivocabilmente denunciare la presenza di **infiltrazioni d'acqua**. Il sospetto è che ci sia una perdita nelle condutture condominiali o del proprietario del piano superiore. Così hai chiamato un idraulico per appurare l'origine del danno. Insieme a lui si sono presentati l'amministratore di condominio e il vicino di casa. Dopo una approfondita verifica, avete finalmente scoperto l'origine della perdita: un tubo del bagno dell'appartamento di sopra è rotto e va sostituito. Tuttavia, il responsabile provvede alla riparazione solo dopo numerosi mesi. Mesi durante i quali tu devi fare i conti con una casa umida e, certamente, non bella da vedere. Inizialmente eviti di invitare ospiti che possano accorgersi delle condizioni in cui sei costretto a stare; dopo sei costretto tu stesso ad andare a vivere altrove. Inoltre, l'iniziale intenzione di andare a vivere altrove e dare la casa in affitto è

“saltata” proprio per questa ragione: nessuno avrebbe mai accettato di abitare in un immobile con dei problemi di quel tipo. Dopo tanta pazienza, ora però pretendi il **risarcimento**: non solo per la tinteggiatura delle pareti ma anche per aver “sofferto” un appartamento insalubre. E qui ti scontri nuovamente con il vicino il quale, tutt’al più, vuol pagarti i costi dell’imbianchino. Chi dei due ha ragione? In caso di **infiltrazioni di acqua in casa, a quanto ammonta il risarcimento?** Sul punto si è espresso, proprio di recente, il tribunale di Milano **[1]** che ha offerto una interessante soluzione.

Il tema dell’**ammontare del risarcimento per le infiltrazioni di acqua in casa** e per l’umidità è uno tra i più discussi nelle aule giudiziarie in ambito condominiale. E questo perché non sono rari i casi di rottura delle condotte condominiali o di proprietà dei singoli condomini. Tuttavia, se è facile stabilire **di chi è la responsabilità per le perdite d’acqua** (difatti i **tubi verticali**, fino al punto di diramazione negli appartamenti, sono del condominio ed è quest’ultimo a dover risarcire; invece i **tubi orizzontali**, che portano l’acqua nelle abitazioni, appartengono ai relativi titolari), non è altrettanto facile definire l’ammontare del relativo risarcimento quando le infiltrazioni sono di consistenza tale da precludere l’uso dell’appartamento per un considerevole lasso di tempo.

In tali occasioni, si pone il problema di individuare a quanto ammontano i danni patrimoniali risarcibili. Di sicuro ci sono quelli necessari al **ripristino dei luoghi**.

Vi rientra di sicuro la **tinteggiatura dell’intera stanza** e non solo della macchia quando il differente colore della vernice potrebbe creare un risultato non piacevole esteticamente.

C’è poi da quantificare il danno per la **mancata disponibilità del proprio appartamento** per chi è costretto ad andare a vivere altrove finché le infiltrazioni non vengono definitivamente riparate. Sul punto, secondo il tribunale di Milano, si possono utilizzare gli stessi criteri che si usano in caso di mancata disponibilità dell’immobile per via dell’occupazione di un inquilino abusivo. In questi casi si fa riferimento al **canone di locazione** che si sarebbe ottenuto se solo si fosse potuto dare in affitto l’appartamento.

Il danno subito dal proprietario viene quindi considerato nel fatto stesso dell’occupazione dell’immobile senza titolo e, pertanto, liquidato in base al valore locativo del bene (cosiddetto «**danno figurativo**»). Si fa quindi riferimento ai

prezzi di mercato per l'affitto di un appartamento di analoga dimensione e pregio. Così, ad esempio, se il padrone di casa, costretto ad andare via per cinque mesi dalla propria abitazione per via delle perdite di acqua, avrebbe fittato l'immobile a 500 euro al mese, il risarcimento dovutogli è pari a 2.500 euro.

Nel **quantificare il risarcimento dovuto per le infiltrazioni di acqua in casa** non ci si deve quindi limitare solo ai costi di tinteggiatura, né alle quantificazioni fatte dal danneggiato o dal danneggiate. L'unico criterio «oggettivo», per evitare strumentalizzazioni dall'una o dall'altra parte, è quello dei parametri di locazione correnti sul mercato per unità immobiliari di analoga consistenza e pregio.

Il danneggiante può ridurre il risarcimento a suo carico se riesce a dimostrare che il proprietario dell'appartamento danneggiato si sarebbe comunque disinteressato del suo immobile e non l'avrebbe in alcun modo utilizzato **[2]**.