



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Macchia di muffa e umidità su soffitto: danno esistenziale

Autore: Redazione | 14/03/2018



Risarcimento danno per le infiltrazioni di acqua provenienti dal piano di sopra o dalla terrazza condominiale: chi chiamare, cosa fare, quali danni vanno risarciti.

A nessuno piace vivere con una **macchia di umidità o di muffa** sopra la testa.

Anche se ormai si è asciugata ed è rimasto solo l'alone. Al di là del danno economico dovuto da chi, a causa delle **infiltrazioni d'acqua** provenienti dal proprio appartamento, ha rovinato la pittura nell'appartamento sottostante, c'è anche un danno "estetico", qualificabile come un pregiudizio alla vita quotidiana per via dell'impossibilità di godere a pieno della proprietà. Una macchia di muffa e umidità ha anche un risvolto imbarazzante consistente nel dover giustificare, ad eventuali ospiti, le ragioni di un appartamento così malandato. Ecco che allora bisogna riconoscere non solo il risarcimento per le spese necessarie alla riverniciatura, ma anche quello per il cosiddetto **danno esistenziale**. A dirlo è il tribunale di Roma con una recente sentenza **[1]** che ci offre lo spunto per ricordare, ancora una volta, cosa fare in caso di **macchia di muffa e umidità sul soffitto** e come richiedere il **risarcimento danni**. Ma procediamo con ordine.

Macchia di umidità sul soffitto: che fare?

Quando sul soffitto notiamo una macchia di umidità o, addirittura, un gocciolamento d'acqua sarà bene interessare subito il proprietario del piano superiore e l'amministratore per comprendere se la perdita è dovuta a una condotta condominiale o di proprietà esclusiva. In quest'ultimo caso, l'amministratore non ha poteri ed esce fuori dalla vertenza, non potendo fare da garante o da paciere in una questione che coinvolge solo le proprietà private e che dovrà essere regolata dai relativi interessati autonomamente. Se invece l'infiltrazione proviene da una condotta comune, dal tetto o dalla terrazza comune, l'amministratore ha l'obbligo di attivarsi immediatamente per riparare la perdita e risarcire il danneggiato.

Nel caso di gocciolamento di acqua è necessario - laddove materialmente possibile - spostare arredo, mobilia e altri oggetti che potrebbero danneggiarsi. Difatti il codice civile esclude il risarcimento per tutti quei danni che potevano essere evitati dallo stesso danneggiato con un comportamento mediamente diligente. Ad esempio, se l'acqua dovesse cadere su una televisione, bisognerà spostare l'apparecchio o fare in modo di convogliare le perdite altrove poiché, in caso di corto circuito, non sarà dovuto il risarcimento.

Macchie di umidità: chi chiamare?

Se il vicino o l'amministratore non collaborano, spesso si ricorre all'assistenza dei vigili del fuoco i quali, in quanto pubblici ufficiali, potranno certificare su un verbale avente valore di atto pubblico, le condizioni dell'immobile e la data esatta in cui la situazione è stata osservata. Essi però non possono intervenire con la forza, salvo vi sia un rischio per la sicurezza dello stabile.

In ultima analisi si dovrà ricorrere in tribunale, con una procedura d'urgenza, affinché sia il giudice - dopo aver nominato un proprio perito che verifichi le cause delle infiltrazioni - ad ordinare le riparazioni. Nel ricorso d'urgenza non è possibile chiedere il risarcimento del danno che dovrà essere presentato in un ulteriore e successivo giudizio.

In alternativa esiste un altro strumento piuttosto utile. Si chiede al Presidente del Tribunale la nomina di un consulente che, subito, visionerà i luoghi ed elaborerà una perizia nella quale individuerà le cause del danno. Scopo di questa perizia è tentare una conciliazione tra le parti: poiché infatti questa evidenzia già di chi è la ragione e di chi il torto, il danneggiante dovrebbe essere più propenso a risarcire il danno.

In causa spetta al danneggiato anticipare i costi sia per l'avvio del giudizio che del consulente tecnico, salvo poi essere risarcito dal danneggiante qualora si accerti la sua responsabilità. Inoltre è il danneggiato a dover dimostrare che la causa delle infiltrazioni è una condotta dell'appartamento superiore.

A chi spetta fare le spese per scoprire il guasto?

Se dovesse risultare che il danno da infiltrazione dipende da una condotta condominiale o privata, è il danneggiante a doversi sobbarcare le spese di idraulico e muratore necessarie alla ricerca della perdita. Si pensi alla rottura del pavimento e alla successiva sostituzione delle piastrelle.

Come capire se la perdita di acqua dipende da un condotta condominiale?

Le tubature verticali dell'impianto sono di proprietà comune e quelle orizzontali di proprietà esclusiva. Questa regola non scritta va verificata di volta in volta poiché è ben probabile che tratti di impianto orizzontale siano di proprietà comune.

Quale risarcimento è dovuto?

Dopo aver individuato le cause delle infiltrazioni e quindi il soggetto responsabile, quest'ultimo è tenuto a riparare la condotta rotta o ad eliminare le cause del gocciolamento dell'acqua (ad esempio effettuare la manutenzione della copertura del tetto o del lastrico solare). Oltre a ciò è dovuto il ripristino dell'appartamento danneggiato e, a tal fine, è necessario individuare la misura del risarcimento del danno. Di tale aspetto abbiamo già parlato nell'ampia guida: [Perdita d'acqua dal piano superiore](#).

Il danno può essere di due tipi:

- il **danno patrimoniale**: derivante dai costi per l'imbianchino e le eventuali spese sostenute per l'albergo nei giorni in cui l'appartamento è rimasto invivibile. Il danneggiante non può imporre un artigiano di propria fiducia: la scelta è rimessa al danneggiato il quale presenterà poi il conto, conto che non può certo essere superiore alla media praticata dal mercato, né può eccedere la spesa necessaria a riportare le condizioni dell'appartamento allo stato anteriore. Chiaramente, la macchia di umidità potrebbe richiedere una riverniciatura all'intera stanza onde evitare che si noti la differenza tra la vecchia e la nuova pittura; anche di ciò quindi dovrà farsi carico il danneggiante;
- il **danno non patrimoniale**, per la lesione al diritto della proprietà. Su tale aspetto si è pronunciato il tribunale di Roma.

La macchia di muffa e umidità - secondo la pronuncia in commento - generano, oltre al danno economico, un danno in capo al proprietario dell'immobile suscettibile di essere valutato anche sotto la sfera del danno non patrimoniale. La Cassazione ha sempre detto che il danno non patrimoniale è risarcibile solo se vengono lesi interessi costituzionalmente rilevanti e, in questo caso, il diritto

violato è quello della proprietà che, di certo, trova spazio all'interno della Costituzione **[2]**. Infatti, l'impossibilità di godere di una parte dell'appartamento in cui si vive, a causa di continue infiltrazioni d'acqua, va valutato in modo specifico in quanto arreca una sofferenza e un disagio che non dipendono dalla lesione del (solo) diritto di proprietà, ma da qualcosa di più complesso e articolato. Tale disagio può essere lamentato anche dall'affittuario, in quanto titolare di un diritto personale di godimento, il quale quindi ha diritto ad essere risarcito. In altri termini, il danno derivante dalla **macchia di umidità**, oltre ad incidere negativamente sul diritto in base al quale il soggetto dispone del bene, incide anche sul piano di un altro interesse della persona, ovvero quello di poter godere pienamente della propria abitazione, del proprio "focolare domestico".

Note

[1] Trib. Roma, sent. n. 25/18 del 3.01.2018. **[2]** C. Cost. sent. n. 404/1988; in sentenza sono richiamati anche gli articoli 8 del CEDU e 7 della Carta di Nizza.