



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

# Chi paga l'intonaco danneggiato da infiltrazioni del muro esterno?

Autore: Consulenze | 28/09/2019



***A chi spettano le spese per il rifacimento dell'intonaco staccatosi all'interno della mia abitazione a causa di infiltrazioni provenienti dal muro perimetrale esterno?***

Iniziamo con il dire che la presunzione (fissata dall'articolo 1117 del **Codice civile**) che anche i muri perimetrali di un edificio condominiale, così come i **muri**

**maestri**, siano di proprietà comune tra tutti i condomini sussiste solo se i detti muri abbiano effettivamente una funzione statica di sostegno dell'intero edificio (in questo senso si è espressa la **Corte di Cassazione** con sentenza n. 3.654 dell'8 novembre 1954).

Pertanto, se nel suo caso il muro perimetrale svolge effettivamente una funzione di sostegno nei confronti dell'edificio condominiale, allora è possibile applicare a questo muro perimetrale la presunzione di **proprietà condominiale** (a meno che, dai contratti di compravendita con cui i **condomini** hanno acquistato le unità abitative di proprietà esclusiva, non risulti espressamente che esso sia di proprietà di un singolo condomino).

Fatta questa premessa, occorre comunque dire che anche nel caso in cui il muro perimetrale fosse di proprietà condominiale i rivestimenti della facciata interna di esso (**intonaco** o piastrelle su di esso aderenti) costituiscono elementi aggiuntivi rispetto al muro stesso e, dunque, sono di proprietà esclusiva del **proprietario** del vano delimitato dal muro perimetrale (cioè, in sostanza, l'intonaco è elemento di sua proprietà).

Di conseguenza, il rifacimento dell'intonaco compete esclusivamente a lei a meno che il distacco di esso sia stato esclusivamente causato da un difetto di **manutenzione** del muro perimetrale.

In questo caso, infatti, spetterebbe ai proprietari del **muro perimetrale** provvedere al **risarcimento dei danni** che siano diretta conseguenza del difetto di manutenzione del muro perimetrale medesimo.

In altre parole: se è dimostrato (anche, eventualmente, con perizia tecnica) che il distacco dell'intonaco all'interno della sua **abitazione** è stato causato esclusivamente da un difetto di manutenzione del muro perimetrale ed il muro perimetrale è di **proprietà** condominiale (perché ha effettivamente una funzione di sostegno dell'edificio), allora dei danni causati dal difetto di manutenzione del muro perimetrale risponderanno tutti i condomini (lei compreso) in proporzione dei rispettivi **millesimi**.

*Articolo tratto da una consulenza dell'avv. **Angelo Forte***