

Condominio: chi paga i danni del terrazzo?

written by Sabrina Mirabelli | 14/03/2022



Infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura di uno stabile: quando è responsabile l'intero condominio e quando il singolo condòmino?

Il terrazzo, inteso come area piana di copertura di un edificio, solitamente appartiene a tutti i condomìni in proporzione ai rispettivi millesimi. Può, però, succedere che sia di proprietà esclusiva di un solo condòmino, nella maggior parte dei casi di quello dell'ultimo piano. Nell'ipotesi in cui dovessero verificarsi delle infiltrazioni, chi paga i danni provenienti dal terrazzo del condominio? Come vanno ripartite le spese per la sua manutenzione?

La risposta a queste domande cambia in relazione alla diversa proprietà dell'area. Pertanto, innanzitutto, bisogna accertare la stessa, ad esempio chiedendo informazioni all'amministratore.

In ogni caso, prima di esaminare l'argomento è opportuno fare una premessa. Spesso, si parla indistintamente di terrazzo e di lastrico solare. In sostanza, sebbene entrambi svolgono la funzione di copertura dello stabile, il lastrico solare,

rispetto al terrazzo, non presenta balaustra, quindi, non consente l'affaccio. Per il resto, le due aree sono equiparabili. Di conseguenza, tutto ciò che verrà detto in merito a chi paga i danni provenienti dal terrazzo di proprietà condominiale o di proprietà esclusiva vale anche nel caso in cui, al suo posto, vi sia un lastrico solare.

Chi paga i danni provenienti dal terrazzo di proprietà del condominio?

Quando il terrazzo è di proprietà del condominio e le infiltrazioni sono state provocate da un difetto di manutenzione, i danni subiti dal proprietario dell'unità immobiliare interessata dalle stesse infiltrazioni, vanno risarciti da tutti i condòmini. La ripartizione delle relative spese va fatta in base ai millesimi di proprietà di ciascuno dei partecipanti al condominio.

Se il condominio è costituito da più scale, le spese sono sostenute solo da coloro il cui appartamento si trova sotto l'asse verticale del terrazzo in questione. Quindi, non partecipano alle spese i condòmini il cui appartamento si trova in una scala diversa, coperta da un altro terrazzo.

Anche il condòmino danneggiato partecipa, pro quota, alle spese di manutenzione del terrazzo condominiale, in quanto egli è al contempo condòmino danneggiante e condòmino danneggiato.

Chi paga i danni derivanti dal terrazzo di proprietà esclusiva?

L'articolo 1126 del Codice civile prevede che quando il terrazzo di copertura di un condominio non è di proprietà di tutti i condòmini, i soggetti che ne hanno l'uso esclusivo o la proprietà esclusiva sono tenuti a contribuire per un terzo alle spese di manutenzione mentre i restanti due terzi sono a carico di tutti i condòmini dell'edificio o della parte di esso a cui il terrazzo funge da copertura, ciascuno in proporzione alle tabelle millesimali.

Il terrazzo, anche se attribuito in uso esclusivo o di proprietà esclusiva di uno dei condòmini, svolge funzione di copertura del fabbricato e, perciò, l'obbligo di provvedere alla sua riparazione o ricostruzione, sempre che i danni non derivino da

fatto imputabile solo all'utente esclusivo/proprietario esclusivo, grava su tutti i condòmini, con ripartizione delle relative spese secondo i criteri prescritti dall'articolo 1126 del Codice civile.

A tal proposito, di recente, le Sezioni Unite della Cassazione hanno chiarito che qualora l'uso del lastrico solare o del terrazzo non sia comune a tutti i condòmini, dei danni da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario, o l'utente esclusivo, quale custode del bene [1], sia il condominio in forza degli obblighi inerenti all'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni incombenti sull'amministratore [2] nonché sull'assemblea dei condòmini [3], tenuta a provvedere alle opere di manutenzione straordinaria.

Il concorso di tali responsabilità, di norma, va risolto secondo i criteri di cui all'articolo 1126 del Codice civile, che pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'utente esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del condominio [4].

Invece, se il danno è causato dal difetto di manutenzione o, più genericamente, dall'omessa diligenza nella custodia del proprietario esclusivo del terrazzo o del soggetto che ne ha l'uso esclusivo, allora il risarcimento dei danni spetta solo a quest'ultimo.

Qualora le parti non dovessero essere d'accordo sulle cause dei danni, bisogna rivolgersi all'autorità giudiziaria al fine di determinare a chi devono essere addebitate le spese di manutenzione del terrazzo.

Condominio e danni dal terrazzo: l'amministratore è responsabile?

Sia se i danni da infiltrazioni sono derivati da un terrazzo di proprietà condominiale sia se sono provocati da un terrazzo di proprietà esclusiva o di uso esclusivo, si può profilare una responsabilità dell'amministratore.

Nel primo caso, le infiltrazioni potrebbero essere state determinate da un difetto di manutenzione dell'area. L'amministratore, quindi, dovendo vigilare sulle parti comuni e sul loro buono stato affinché dalle stesse non derivino problemi per i singoli condòmini e per le rispettive proprietà, potrebbe essere considerato corresponsabile e chiamato in causa.

Parimenti accade nell'ipotesi in cui le infiltrazioni provengano da un terrazzo di proprietà esclusiva o di uso esclusivo. L'amministratore, quale custode dell'edificio e delle parti comuni, deve curare e rappresentare gli interessi di tutti i condòmini, tenuti ad effettuare la manutenzione, compreso del proprietario esclusivo del terrazzo o del soggetto che ne ha l'uso esclusivo. In parole più semplici, l'amministratore deve accertarsi che questi provveda alla manutenzione dell'area, anche se non di proprietà condominiale, al fine di non recare danno agli altri condòmini. Esiste, quindi, una responsabilità solidale dell'amministratore e del condòmino proprietario per la mancata manutenzione del terrazzo.