Chi è responsabile per le infiltrazioni provenienti dal terrazzo di copertura del Condominio?

Data: Invalid Date | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



COSENZA, 22 MARZO – In caso di infiltrazioni d'acqua provenienti dal manufatto per la mancata manutenzione sono corresponsabili un Condominio ed il proprietario di un terrazzo ricoprente quest'ultimo. Questo è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. VI Civile – 2 ordinanza n. 6816/2021, depositata l'11 marzo.

Il caso. Con atto di citazione due condomini convenivano in giudizio la proprietaria del terrazzo di copertura del Condominio nel quale entrambi risiedevano, nonché lo stesso Condominio, affinché fossero condannati in solido all'esecuzione dei lavori necessari ad eliminare le infiltrazioni verificatesi negli appartamenti di loro proprietà in conseguenza delle precipitazioni, con la condanna altresì al risarcimento dei danni. Deducevano che la causa dei danni era da addebitare sia alla proprietaria esclusiva del terrazzo di copertura del fabbricato, sia al Condominio, che aveva omesso di assicurare la necessaria manutenzione e impermeabilizzazione della terrazza. La base normativa dell'azione dei danneggiati, infatti, era l'articolo 1126 c.c., che prevedeva che "quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico: gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno", nonché l'art. 2055 c.c. dove si leggeva al primo comma che "se il fatto dannoso è imputabile a più persone, tutte sono obbligate in

solido al risarcimento del danno". L'omessa manutenzione, imputabile sia al Condominio che ai condomini, era stata la causa del danno e in ragione di ciò entrambi i convenuti dovevano secondo l'attore essere condannati. Si costituiva in giudizio il Condominio, chiedendo il rigetto della domanda o, comunque, che la condanna fosse irrogata alla sola condomina che aveva omesso l'ordinaria manutenzione della terrazza. Il Tribunale competente accoglieva la domanda attorea soltanto nei confronti del Condominio.

Avverso tale sentenza il Condominio interponeva appello chiedendo l'estensione della condanna anche alla proprietaria del terrazzo. La Corte d'Appello affermava che la condanna fosse stata erroneamente comminata al solo Condominio quando, ai sensi di legge, anche la condomina proprietaria della terrazza doveva essere considerata come responsabile in solido. I giudici di secondo grado dopo avere evidenziato che dalle indagini peritali emergeva che le cause delle infiltrazioni oggetto di causa erano da individuare in parte nella non corretta impermeabilizzazione del terrazzo di copertura di proprietà esclusiva della convenuta ed in parte nelle pessime condizioni in cui versava il cornicione con l'annesso canale di gronda, riteneva che dovesse pervenirsi alla condanna in solido del condominio e della proprietaria esclusiva del bene alla luce di quanto affermato dalle Sezioni Unite con la sentenza n. 9449/2016 secondo la quale "in tema di condominio negli edifici, qualora l'uso del lastrico solare (o della terrazza a livello) non sia comune a tutti i condomini, dei danni da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario, o l'usuario esclusivo, quale custode del bene ai sensi dell'art. 2051 c.c., sia il condominio in forza degli obblighi inerenti l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni incombenti sull'amministratore ex art. 1130, comma 1, n. 4, c.c., nonché sull'assemblea dei condomini ex art. 1135, comma 1, n. 4, c.c., tenuta a provvedere alle opere di manutenzione straordinaria; il concorso di tali responsabilità va di norma risolto, salva la rigorosa prova contraria della specifica imputabilità soggettiva del danno, secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c., che pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'usuario esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del condominio". La Corte d'Appello riformulava parzialmente la sentenza di primo grado estendendo la responsabilità anche alla condomina.

Avverso tale sentenza la parte soccombente proponeva ricorso per cassazione lamentando la violazione e la falsa applicazione degli artt. 1126 e 2055 c.c., in quanto, proprio alla luce dei principi espressi dalle Sezioni Unite con la sentenza n. 9449/2016 non sarebbe stato possibile affermare una responsabilità soldale tra il Condominio ed i singoli condomini. Secondo gli Ermellini, i Giudici di secondo grado avevano correttamente deciso sul punto estendendo la condanna anche alla condomina e applicando così i principi dettati dalle citate Sezioni Unite n. 9449/2016. Inoltre, affermavano che, in base a quanto affermato dalle Sezioni Unite, in relazione ai danni provenienti da lastrico solare di proprietà esclusiva, sussisteva una concorrente responsabilità per la mancata manutenzione del Condominio e del proprietario. Pertanto, l'omissione di atti conservativi integrava una violazione per il Condominio per mancata conservazione delle parti comuni (nel caso il lastrico solare fungesse da copertura per l'edificio) e del Condomino ai sensi dell'art. 2051 c.c., in quanto unico soggetto custode del bene e con una cognizione diretta del suo stato di conservazione.

Per tali motivi la Corte di Cassazione accoglieva il ricorso, cassava la sentenza impugnata con rinvio.

***Avvocato Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico*Avvocato Express**

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/chi-e-responsabile-le-infiltrazioni-provenienti-dal-terrazzo-di-copertura-del-condominio/126531