Danni da infiltrazioni derivanti dal lastrico solare di proprietà esclusiva: responsabilità

Data: 2 ottobre 2020 | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



COSENZA, 10 FEBBRAIO -Qualora l'uso del lastrico solare non sia comune a tutti i condomini, dei danni da infiltrazioni di acqua piovana nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario del lastrico stesso (per un terzo delle spese di riparazione) sia il condominio (per i restanti due terzi). Questo è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. II civile, ordinanza n. 951/20, depositata il 17 gennaio.

Il caso.La Corte d'Appello territoriale, riformando la sentenza di primo grado, condannava il Condominio, per 2/3, al risarcimento del danno procurato all'interno di un'abitazione da infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla terrazza di copertura dell'edificio condominiale, di proprietà esclusiva dell'appellante, nonché quest'ultima per 1/3.

Avverso tale sentenza la proprietaria del lastrico solareproponeva ricorso per cassazione affermando che dei danni derivanti dal lastrico solare, non assumeva rilievo la circostanza che di esso ne fosse proprietaria esclusiva la medesima, ma che ne rispondeva il solo Condominio. Secondo gli Ermellini, "questa Corte a Sezioni Unite ha chiarito che, 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 c.c., comma 1, n. 4, nonché sull'assemblea dei condomini ex art.

1135 c.c., comma 1, n. 4, 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".

Per quanto riguardava, invece, la circostanza che l'appartamento infiltrato fosse stato dato in locazione dalla ricorrente ad un'altra persona, occorreva ricordare che spettava al locatore (nel caso di specie, la ricorrente) mantenere la cosa locata "in stato da servire all'uso convenuto" e, pertanto, la stessa restava obbligata nei confronti del locatario.

Per tali motivi la Corte di Cassazione rigettava il ricorso e condannava la ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità in favore della controricorrente.

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

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/danni-da-infiltrazioni-derivanti-dal-lastrico-solare-di-proprieta-esclusivaresponsabilita/118944