Danni da infiltrazioni provenienti dal lastrico solare ad uso esclusivo:chi risponde?

Data: 7 dicembre 2021 | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



COSENZA, 12 LUGLIO –In tema di Condominio negli edifici, dei danni da infiltrazioni cagionati dal lastrico solare o dalla terrazza a livello di uso esclusivo, imputabili non alla omissione di riparazioni del bene, quanto a difetti di progettazione o di esecuzione dell'opera, indebitamente tollerati dal singolo proprietario, risponde soltanto quest'ultimo, ai sensi dell'art. 2051 c.c., e non anche il Condominio, il quale è obbligato ad eseguire le attività di conservazione e di manutenzione straordinaria del bene, e non ad eliminarne i vizi costruttivi originari. Questo è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. VI Civile – 2, ordinanza 19556/2021, depositata l'8 luglio.

Il caso.La Corte d'Appello distrettuale aveva parzialmente riformato la sentenza resa dal Tribunale, con cui veniva accolta la domanda avanzata dal proprietario ad uso esclusivo del lastrico solare e condannato il Condominio al risarcimento dei danni subiti dall'unità immobiliare dell'attore, sita al secondo piano dell'edificio, a causa delle infiltrazioniprovenienti dal lastrico solare di proprietà esclusiva dell'attore. Il Tribunale, inquadrando la fattispecie nell'ipotesi di cui all'art. 1126 c.c., aveva ripartito le spese di ripristino e riparazione tra il proprietario dell'unità immobiliare danneggiata e del lastrico solare e il Condominio convenuto, nelle proporzioni indicate dalla norma stessa. La Corte d'Appello, ritenendo che il primo giudice non avesse tenuto conto del fatto che, come emerso dalle risultanze probatorie, le cause delle infiltrazioni fossero da imputare non già a usura e a carenze

manutentive, ma a difetti originari di costruzione della copertura, aveva applicato il criterio di imputazione di responsabilità indicato dall'art. 2051 c.c., così onerando delle spese in oggetto il solo proprietario del lastrico solare, senza alcuna partecipazione del Condominio.

Avverso tale sentenza il Condomino proponeva ricorso per cassazione lamentandosi del fatto che la Corte d'Appello si fosse basata su un orientamento non più attuale, in quanto superato dalla giurisprudenza delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione. Gli Ermellini, uniformandosi al principio di diritto enunciato da Cass. Sez. U, 10/05/2016, n. 9449, ribadivano 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, regolandosi il concorso di tali responsabilità, secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c., a meno che non risulti la prova della riconducibilità del danno a fatto esclusivo del titolare del diritto di uso esclusivo del lastrico solare."

Nel caso de quo, era stato accertato dai giudici del merito - in base ad apprezzamento sottratto al sindacato di legittimità dell'efficacia eziologica delle rispettive condotte asseritamente lesive - che la causa dei danni fosse imputabile non alla omissione di riparazioni del lastrico dovute a vetustà, ipotesi cui tornava applicabile l'art. 1126 c.c., quanto riconducibile a difetti originari di progettazione o di esecuzione dell'opera, indebitamente tollerati dal singolo proprietario, con conseguente responsabilità del solo medesimo proprietario del lastrico solare, ex art. 2051 c.c., e non anche - sia pure in via concorrenziale - del Condominio, il quale era obbligato ad eseguire le attività di conservazione e di manutenzione straordinaria del bene, ma non ad eliminarne i vizi costruttivi originari (Cass. Sez. 2, 21/11/2016, n. 23680; Cass. Sez. 3, 19/06/2013, n. 15300; Cass. Sez. 2, 15/04/2010, n. 9084; Cass. Sez. 3, 18/06/1998, n. 6060). Quindi, "In tema di condominio negli edifici, dei danni da infiltrazioni cagionati dal lastrico solare o dalla terrazza a livello di uso esclusivo, imputabili non alla omissione di riparazioni del bene, quanto a difetti di progettazione o di esecuzione dell'opera, indebitamente tollerati dal singolo proprietario, risponde soltanto quest'ultimo, agli effetti dell'art. 2051 c.c., e non anche - sia pure in via concorrenziale - il condominio, il quale è obbligato ad eseguire le attività di conservazione e di manutenzione straordinaria del bene, e non ad eliminarne i vizi costruttivi originari."

Per tali motivi la Corte di Cassazione dichiarava inammissibile il ricorso e condannava il ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di legittimità.

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

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/danni-da-infiltrazioni-provenienti-dal-lastrico-solare-ad-uso-esclusivochi-risponde/128279