Infiltrazioni d'acqua in Condominio: Chi paga?

Data: Invalid Date | Autore: Avv. Express - Miriam Muscolo



14 MARZO 2016. Le infiltrazioni di acqua, purtroppo, rappresentano una delle cause più frequenti di danni subiti dagli appartamenti siti all'interno del condominio. [MORE]

Individuare chi è tenuto al risarcimento per le conseguenze negative che il singolo condomino ha subito causa delle infiltrazioni, tuttavia, non è cosa semplice, in ragione delle innumerevoli cause che possono aver causato la rottura e il danno.

Il principio che va applicato per l'individuazione del responsabile dei danni cagionati dalle infiltrazioni d'acqua è quello di cui all'articolo 2051 del codice civile, in base al quale il presunto responsabile dei danni che derivano a terzi da un determinato bene è il soggetto che di tale bene ha la custodia.

Nell’ipotesi in cui le infiltrazioni provengano dalla rottura di una tubatura condominiale o di qualsiasi altro bene comune, responsabile per i danni che ne derivano è il condominio, il quale dovrà farsi carico dei lavori di ripristino e del risarcimento dei danni subiti da mobili, arredi e suppellettili, poichè ha l'obbligo di custodire le parti e gli impianti comuni dell'edificio e quello di garantirne la manutenzione.

Quando, invece, si verificano infiltrazioni d'acqua in un appartamento che provengono dall'intercapedine tra due edifici che non è stata mai soggetta a manutenzione, il condominio deve risarcire il proprietario di tutti i danni, compresi i costi che il danneggiato abbia dovuto sostenere per

prendere in affitto, sia pur temporaneamente, una nuova abitazione, risultando la sua abitazione momentaneamente inservibile.

Con particolare riferimento ai danni alle tubature, occorre ricordare che quelle di adduzione sono di proprietà condominiale sino a quando non incontrano i contatori dei singoli condomini, mentre quelle di scarico lo sono sino a quando non si collegano con i tubi dei vari appartamenti.

Se invece le infiltrazioni provengono dai muri perimetrali, occorre precisare che essi sono comunque considerati parti comuni, con la conseguenza che il condominio risponde sempre dei danni che gli stessi cagionano. A meno che non riesce a provare che tali danni siano connessi a un grave difetto di costruzione: in tal caso, infatti, il loro risarcimento può essere richiesto, sia dal danneggiato che dal condominio, all'impresa che ha eseguito i lavori, entro dieci anni da quando sono stati ultimati.

Per quanto riguarda, infine, la terrazza a livello, la Corte di cassazione, con la sentenza 25 agosto 2014 numero 18164, ha ricordato che essa, anche se è di proprietà o in godimento esclusivo di un singolo condomino, assolve nei confronti degli appartamenti sottostanti alla medesima funzione di copertura del lastrico solare posto alla sommità dell'edificio. Di conseguenza rispondono tutti i condomini dei danni cagionati all'appartamento sottostante per le infiltrazioni che provengono dal terrazzo a livello deteriorato per difetto di manutenzione. Le proporzioni, però, sono quelle di cui all'articolo 1126 c.c..

Se le infiltrazioni provengono da tubature di proprietà del singolo condomino è quest'ultimo a dover rispondere dei danni che ne siano derivati, per potersi esonerare egli non può fare altro che provare che il danno si è verificato per caso fortuito.

Avv Miriam Muscolo Staff Giuridico Avvocato Express.

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/infiltrazioni-di-acqua-in-condominio-chi-paga/87371