

Per i danni all'appartamento sottostante ne risponde solo il proprietario del lastrico solare

Autore: Giuseppe Bordoli

In: Focus

riferimenti normativi: art 2051 c.c.

precedenti giurisprudenziali: Cass. civ., Sez. III, Sentenza n. 6060 del 18/06/1998

La vicenda

La vicenda prendeva l'avvio quando il proprietario di un appartamento, facente parte di un condominio, veniva danneggiato **da infiltrazioni provenienti dal lastrico solare di sua proprietà**. Il danneggiato si rivolgeva al Tribunale per richiedere al condominio il ristoro dei danni subiti. Il giudice adito, inquadrando la fattispecie nell'ipotesi di cui all'art. 1126 c.c., ripartì le spese di ripristino e riparazione tra l'attore - proprietario dell'unità immobiliare danneggiata e del lastrico solare ed il condominio, **nelle proporzioni indicate dalla norma stessa**. Nel corso del giudizio di primo grado, però, il CTU aveva accertato che le cause delle infiltrazioni erano da imputare non già a usura e a carenze manutentive, **ma a difetti originari di costruzione della copertura**; di conseguenza la Corte d'Appello, **in riforma della decisione di primo grado**, prendendo in considerazione non l'articolo 1126 c.c. **ma l'art. 2051 c.c.**, faceva gravare le spese di ripristino **solo sul proprietario del lastrico solare, senza alcuna partecipazione del condominio**. La questione è stata sottoposta dal proprietario del lastrico all'attenzione della Cassazione.

La questione

Se la causa delle infiltrazioni è dovuta a vizi originari del lastrico solare, per i danni all'appartamento sottostante ne risponde solo il proprietario del lastrico solare?

La soluzione

La Cassazione ha aderito pienamente alla tesi espressa dalla Corte d'Appello. Secondo i giudici supremi è stato corretto considerare **le carenze costruttive del lastrico di proprietà esclusiva** che presentava difetti delle pendenze e del punto di raccolta, nonché l'assenza di giunti dilatativi. Infatti - ad avviso della Cassazione - se la causa dei danni è imputabile non all'omissione di riparazioni del lastrico dovute a vetustà (ipotesi cui torna applicabile l'art. 1126 c.c.), **quanto a difetti originari** di progettazione o di esecuzione della detta copertura piana, **indebitamente tollerati dal singolo proprietario**, la responsabilità per danni all'appartamento sottostante **deve gravare ex art. 2051 c.c. soltanto sul medesimo proprietario del lastrico solare.**

Le riflessioni conclusive

Le Sezioni Unite con una "storica" sentenza hanno escluso la natura obbligatoria, sia pure nella specifica qualificazione di obbligazione propter rem, del danno cagionato dalle infiltrazioni provenienti dal lastrico solare o dalla terrazza a livello di proprietà esclusiva, sostenendo **la riconducibilità di tale responsabilità nell'ambito dell'illecito aquiliano** (Cass. civ., Sez. Unite, 10/05/2016, n. 9449).

Alla luce di tale cambiamento di rotta hanno precisato **le diverse posizioni** del titolare del lastrico solare e del condominio: il primo (il proprietario del lastrico) è tenuto agli obblighi di custodia, ex art. 2051 c.c., in quanto **si trova in rapporto diretto con il bene potenzialmente dannoso**, ove non sia sottoposto alla necessaria manutenzione; il secondo (cioè il condominio) è tenuto, ex artt. 1130, primo comma, n. 4, e 1135, primo comma, n. 4, c.c. (nei rispettivi testi originari), **a compiere gli atti conservativi e le opere di manutenzione straordinaria relativi alle parti comuni dell'edificio**. Secondo le Sezioni Unite, però, in caso di danni all'appartamento sottostante per infiltrazioni provenienti dal lastrico solare o dalla terrazza a livello di proprietà esclusiva, il riparto delle spese per i danni, in ossequio al dettato normativo dell'art.1126 c.c., **resta per 1/3 in capo al proprietario della copertura e per 2/3 di spettanza del condominio**; salva la prova 'rigorosa' dell'imputabilità del fatto in modo esclusivo. Il criterio di riparto previsto per le spese di riparazione o ricostruzione dall'articolo 1126 c.c. costituisce **un parametro legale rappresentativo di una situazione di fatto**, utile anche ai fini della ripartizione del danno cagionato da una copertura piana di proprietà esclusiva, ma comunque destinata a svolgere una funzione anche nell'interesse dell'intero edificio o della parte di questo ad essa sottostante. La disposizione dell'art. 1126 c.c. (che regola la ripartizione fra i condomini delle spese di riparazione del lastrico solare di uso esclusivo di uno di essi) **si riferisce alle riparazioni dovute a vetustà e non a quelle riconducibili a difetti originari di progettazione o di esecuzione dell'opera**, indebitamente tollerati dal singolo proprietario; in tale ultima ipotesi, ove trattasi di difetti suscettibili di recare danno a terzi (nella specie: difetti delle pendenze e del punto di raccolta, nonché assenza di giunti dilatativi) la responsabilità relativa, sia in ordine alla mancata eliminazione delle cause del danno sia al risarcimento, **fa carico in via**

esclusiva al proprietario del lastrico solare, ex art. 2051 c. c., e non anche - sia pure in via concorrenziale - al condominio, il quale è obbligato ad eseguire le attività di conservazione e di manutenzione straordinaria del bene, **ma non ad eliminarne i vizi costruttivi originari** (Cass. civ., Sez. II, 24/08/1990, n. 8669).

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/per-i-danni-allappartamento-sottostante-ne-risponde-solo-il-proprietario-del-lastrico-solare/>