

## Cenni sul rapporto tra le fattispecie risarcitorie degli articoli 2053 e 2051 c.c.

**Autore:** Vanacore Giorgio

**In:** Diritto civile e commerciale

A mente dell'art. 2053 c.c. «Il proprietario di un edificio o di altra costruzione è responsabile dei danni cagionati dalla loro rovina, salvo che provi che questa non è dovuta a difetto di manutenzione o a vizio di costruzione».

In proposito, gli operatori del diritto individuano i requisiti della responsabilità ex art. 2053 c.c. in un rapporto di derivazione tra rovina dell'edificio e danno e nella titolarità del diritto di proprietà sulla costruzione (C. M. Bianca, Diritto civile, La responsabilità, Milano, 1994, rist. 2002, 760 e ss.).

Viene definita rovina ex art. 2053 c.c. qualsiasi disgregazione, o anche il distacco o caduta, di parti principali o accessorie della costruzione che con essa facciano corpo (in tal senso, ex multis, Cass. 8 settembre 1998 n. 8876, id., 3 dicembre 1997 n. 12251, id. 17 novembre 1984 n. 5868; tra le corti di merito si segnala Trib. Roma 19 settembre 1984, relativa proprio all'ipotesi di distacco - nella specie, un tassello da un pannello di vetrocemento -, configurata come una rovina parziale, del pari rilevante ex art. 2053 c.c.).

L'art. 2051 c.c., dal suo canto, statuisce: «Ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito».

In premessa, va dato conto del rapporto di specialità e di rispettiva elisione che si ritiene sussistere tra la norma ex art. 2053 c.c. e quella ex art. 2051 c.c. (Cass. 30 marzo 2001 n. 4737; id., 8 settembre 1998 cit.; in dottrina,

N. Lipari, La responsabilità per cose in custodia in presenza di vizi costruttivi originari, in Giust. Civ., 1987, I, 898).

Scorrendo la casistica, numerose sono anche le pronunce, di legittimità e di merito, sull'applicabilità dell'art. 2051 c.c. al condominio se e quando dalla mancata manutenzione del lastrico solare derivi un danno all'appartamento sottostante:

«Il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno, e risponde in base all'art. 2051 c.c. dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini . . .»  
(Cass., 20 agosto 2003, n. 12211);

Ed ancora:

«In tema di condominio di edifici il lastrico solare - anche se attribuito in uso esclusivo, o di proprietà esclusiva di uno dei condomini - svolge funzione di copertura del fabbricato e, perciò, l'obbligo di provvedere alla sua riparazione o ricostruzione, sempre che non derivi da fatto imputabile soltanto a detto condomino, grava su tutti, con ripartizione delle spese secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c.; ne consegue che il condominio, quale custode ex art. 2051 c.c. - in persona dell'amministratore, rappresentante di tutti i condomini tenuti ad effettuare la manutenzione, ivi compreso il proprietario del lastrico o colui che ne ha l'uso esclusivo - risponde dei danni che siano derivati al singolo condomino o a terzi per difetto di manutenzione del lastrico solare; a tal fine i criteri di ripartizione delle spese necessarie non incidono sulla legittimazione del condominio nella sua interezza e del suo amministratore, comunque tenuto a provvedere alla conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1130 c.c. (Cass. 17 gennaio 2003, n. 642; conf., id., 28 novembre 2001 n. 15131 e, tra la giurisprudenza di merito, Trib. Bologna 27 gennaio 2004).

Giorgio Vanacore

Avvocato in Napoli

<https://www.diritto.it/cenni-sul-rapporto-tra-le-fattispecie-risarcitorie-degli-articoli-2053-e-2051-c-c-2/>