

Danni da mancata manutenzione del lastrico solare di proprietà condominiale: le sentenze ed il titolo di responsabilità

Autore: Vanacore Giorgio

In: Diritti e doveri

La giurisprudenza è unanime nell'affermare la responsabilità del condominio se e quando dalla mancata manutenzione del lastrico solare derivi un danno all'appartamento sottostante.

Tra le massime degne di nota si legge che: "Poichè il lastrico solare dell'edificio (soggetto al regime del condominio) svolge la funzione di copertura del fabbricato anche se appartiene in proprietà superficiaria o se è attribuito in uso esclusivo ad uno dei condomini, all'obbligo di provvedere alla sua riparazione o alla sua ricostruzione sono tenuti tutti i condomini, in concorso con il proprietario superficiario o con il titolare del diritto di uso esclusivo. Pertanto, dei danni cagionati all'appartamento sottostante per le infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico, deteriorato per difetto di manutenzione, rispondono tutti gli obbligati inadempimenti alla funzione di conservazione, secondo le proporzioni stabilite dal cit. art. 1126 c.c. (. . .) **(Cass. civ., sez. un., 29 aprile 1997, n° 3672).**

In altro caso, si è deciso, analogamente, che "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 i condomini, con ripartizione delle relative spese secondo i criteri di cui all'art. 1126, c. c.; di conseguenza il condominio risponde, quale custode ex art. 2051, c. c., dei danni che siano derivati al singolo condomino o a terzi per difetto di manutenzione del lastrico solare, non rilevando a tal fine che i necessari interventi riparatori o ricostruttivi non consistano in un mero ripristino delle strutture preesistenti, ma esigano una specifica modifica od integrazione in conseguenza di vizi o carenze costruttive originarie, salva in questo caso l'azione di rivalsa nei confronti del costruttore-venditore (nella specie, per impedire infiltrazioni d'acqua ai piani sottostanti, era necessaria la messa in opera di materiale

isolante, idoneo a sopperire all'inadeguata coibentazione delle strutture originarie) (**Cass. civ., 29 ottobre 1992, n° 11774**).

E, da ultimo, con riferimento ai danni derivanti da mancata manutenzione della terrazza a livello condominiale, si è detto che “In tema di condominio di edifici la terrazza a livello, anche se di proprietà o in godimento esclusivo di un singolo condomino, assolve alla stessa funzione di copertura del lastrico solare posto alla sommità dell'edificio nei confronti degli appartamenti sottostanti. Ne consegue che a norma dell'art. 1126 cod. civ. alla manutenzione della terrazza a livello sono tenuti , a norma dell'art. 1126 cod. civ., tutti i condomini cui la terrazza funge da copertura, in concorso con l'eventuale proprietario superficiario o titolare del diritto di uso esclusivo. Conseguentemente, i danni cagionati all'appartamento sottostante da infiltrazioni di acqua provenienti dalla terrazza deteriorata per difetto di manutenzione devono rispondere tutti i condomini tenuti alla sua manutenzione, secondo i criteri di ripartizione della spesa stabiliti dall'art 1126 cod. civ.. La domanda di risarcimento dei danni è proponibile nei confronti del condominio in persona dell'amministratore, quale rappresentante di tutti i condomini tenuti ad effettuare la manutenzione, ivi compreso il proprietario dell'appartamento posto allo stesso livello della terrazza. (**id., 11 settembre 1998 n. 9009**).

Tutto quanto detto senza dimenticare l'invocabilità del titolo di responsabilità ai sensi degli articoli 2053 o 2051 c.c.

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.).

Di una responsabilità come quella in epigrafe potrebbe sostenersi la sussistenza altresì ex art. 2051 c.c., a mente del quale «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).

Ad ogni modo, 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/danni-da-mancata-manutenzione-del-lastrico-solare-di-proprietà-condominiale-le-sentenze-ed-il-titolo-di-responsabilità/>