

Infiltrazioni provenienti dal lastrico solare: di chi è la responsabilità?

Autore: Maira Roberta

In: Diritto civile e commerciale

Molto frequentemente accade che un condomino lamenti di aver subito dei danni da infiltrazioni, nel proprio appartamento, provenienti dal sovrastante terrazzo condominiale, denominato lastrico solare..

A tal proposito ci si domanda chi sia tenuto al risarcimento dei danni cagionati da tali infiltrazioni, ovvero se debbano essere ritenuti responsabili in tal senso tutti i condomini, oppure il singolo proprietario esclusivo o usuario del lastrico solare.

In particolare ci si chiede quale sia la natura della responsabilità per i danni di cui sopra si è detto, ed inoltre quale sia il criterio di ripartizione delle spese necessarie alla riparazione del lastrico.

Prima di affrontare i quesiti posti è necessario chiarire anzitutto che il lastrico solare non è altro che la superficie terminale dell'edificio avente la funzione di copertura - tetto delle sottostanti unità immobiliari, comprensivo di ogni suo elemento, sia pure accessorio, come la pavimentazione.

A livello legislativo, la normativa di riferimento è data dagli **artt. 1126 e 1123 c.c.**, i quali definiscono la modalità di ripartizione delle spese inerenti il terrazzo condominiale, ovvero il lastrico solare, in due diverse ipotesi.

L'art. 1126 c.c. stabilisce che quando il lastrico solare, oltre che assumere la funzione di copertura dell'edificio, è volto ad offrire ulteriori concrete utilità a vantaggio del titolare della proprietà superficiale

o dell'uso esclusivo, e dunque non è comune a tutti i condomini, le spese di manutenzione ed i danni risarcitori saranno ripartiti in misura diversa. Difatti il legislatore prevede l'onere contributivo per $\frac{1}{3}$ in capo al titolare della proprietà esclusiva sul lastrico, in ragione delle altre utilità di cui egli si avvale, e pone i $\frac{2}{3}$ a carico di tutti gli altri condomini, in ragione della funzione di copertura.

L'art. 1123

c.c. disciplina l'ipotesi in cui il lastrico solare svolge soltanto la funzione di copertura dell'edificio e appartiene a tutti i condomini. In tal caso alle spese per la conservazione, le riparazioni e le ricostruzioni sono tenuti tutti i partecipanti al condominio, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, valore espresso dalle rispettive quote di comproprietà riportate nelle tabelle millesimali (art. 1123, I comma, c.c.). Ne consegue pertanto che tutti i condomini saranno tenuti al risarcimento dei danni cagionati dalle infiltrazioni d'acqua derivanti dal lastrico per difetto di manutenzione, in proporzione alle quote riportate dalle tabelle millesimali di proprietà.

Orbene i due articoli illustrati offrono una risposta chiara al quesito di come debbano essere ripartite le obbligazioni aventi ad oggetto il contributo alle spese di manutenzione ed al risarcimento dei danni in occasione di infiltrazioni provenienti dal lastrico solare. In particolare si prospetta come tali spese vengano ripartite se il lastrico è ad uso esclusivo di un solo condomino oppure se lo stesso sia di proprietà di tutti i condomini.

Passiamo adesso ad esaminare le varie correnti giurisprudenziali che si sono sviluppate nel corso degli anni relativamente alla modalità di ripartizione delle spese necessarie alla riparazione del lastrico.

Alcune pronunce relative agli anni '80 ritenevano responsabile unicamente il proprietario, quale custode della terrazza o del lastrico. L'indirizzo prevalente, invece, ravvisava la responsabilità del condominio posto che la funzione svolta dal lastrico solare è essenzialmente quella di fornire una copertura dell'intero fabbricato. Ne consegue che il condominio avrebbe dovuto averne la custodia, occupandosi della manutenzione, e sarebbe stato tenuto al risarcimento dei danni. La giurisprudenza maggioritaria individuava quindi una responsabilità per danno cagionato da cosa

in custodia, di natura extracontrattuale, in capo al condominio, ai sensi dell'art. 2051 c.c.

L'art. 2126 c.c. aveva, secondo questo orientamento, unicamente la funzione interna di ripartire il risarcimento tra condomini.

Al fine di dirimere la suddetta querelle giurisprudenziale sono intervenute le Sezioni Unite della Corte di Cassazione con sentenza **n. 3672/1997**, disponendo che la responsabilità per danni prodotti all'appartamento sottostante dalle infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico solare (lastrico condominiale o in proprietà o uso esclusivo) per difetto di manutenzione non sia di natura extracontrattuale, e dunque ricollegabile al disposto dell'art. 2051 c.c., ma all'art. 1123 c.c., nell'ipotesi di lastrico condominiale, e all'art. 1126 c.c. nel caso di lastrico in proprietà o uso esclusivo. In particolare gli Ermellini statuiscono che

il lastrico, o la terrazza a livello, di uso o proprietà esclusiva svolge anche funzione di copertura, e dunque, alla sua manutenzione debbono provvedere tutti i condomini in concorso col proprietario esclusivo. Ne consegue che dei danni cagionati all'appartamento sottostante, non dipendenti da fatto imputabile al solo utilizzatore, rispondono tutti gli obbligati inadempienti all'obbligo di conservazione. In sostanza la responsabilità per danni da infiltrazioni è legata direttamente alla titolarità del diritto reale e, perciò, deve considerarsi come conseguenza dell'inadempimento delle obbligazioni di conservare le parti comuni, poste a carico dei condomini (art. 1123 c.c., I comma) e del titolare della proprietà superficiale o dell'uso esclusivo (art. 1126 c.c.).

Secondo tale sentenza pertanto il risarcimento del danno integra una responsabilità ex art. 1218 c.c. e non ex art. 2051 c.c.

Tuttavia altre pronunce successive della Suprema Corte (**Cass.Civ. nn. 6376/06; 642/03; 15131/01; 7727/00**) si sono espresse in maniera difforme, richiamando l'applicazione dell'art. 2051 c.c.

Secondo parte della dottrina, la Suprema Corte aveva errato a non approfondire la questione dei danni derivanti da un difetto di manutenzione del lastrico. Se difatti l'onere di manutenzione grava sull'intero

condominio, è questo a dover provvedere alla manutenzione e, in mancanza, al risarcimento dei relativi danni, senza tenere conto della proprietà esclusiva del terrazzo.

La dottrina contestava altresì quanto sostenuto dagli Ermellini con riferimento alla misura di contribuzione alle spese da parte del proprietario esclusivo del lastrico. Costui, difatti, poteva essere chiamato a concorrere alle spese nella misura di 1/3 solo nel caso in cui i danni fossero derivati dall'usura causata dal godimento esclusivo del bene ma non nel caso in cui essi derivassero dall'omessa manutenzione da parte del condominio. Se, ad esempio, il proprietario esclusivo, con l'uso, deteriorava la pavimentazione del terrazzo, doveva concorrere in misura maggiore alle spese di ricostruzione, viceversa, nel caso in cui le infiltrazioni fossero state determinate dal naturale deterioramento della guaina, le spese sarebbero state ripartite tra tutti i condomini.

Sulla base di tutte le critiche mosse alla statuizione del 1997 sia dalla giurisprudenza di legittimità che dalla dottrina, la Seconda Sezione della Cassazione Civile, con **l'Ordinanza n. 13526 del 13/06/2014**, ha rimesso al Primo Presidente, per l'eventuale assegnazione alle Sezioni Unite, un ricorso sul danno cagionato a terzi dal lastrico condominiale di uso esclusivo, ponendosi la questione se, nel caso de quo, si configuri una responsabilità contrattuale, con conseguente applicazione del criterio previsto dall'art. 1126 c.c. per le spese di riparazione del terrazzo, oppure una responsabilità extracontrattuale, ex art. 2051 c.c.

Successivamente le Sezioni Unite hanno disposto per la natura extracontrattuale della responsabilità gravante sul condomino titolare della proprietà esclusiva del lastrico, ex art 2051 c.c.; hanno dichiarato la responsabilità concorrente del condominio nell'ipotesi in cui l'amministratore ometta di attivare gli obblighi conservativi delle cose comuni su di lui gravanti, conformemente a quanto disposto dall'art. 1130, I comma, n. 4, c.c., ovvero nel caso in cui l'assemblea non adotti le determinazioni di sua competenza in materia di opere di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 1135, I comma, n. 4, c.c. Infine il parametro di ripartizione delle spese resta quello di cui all'art. 1126 c.c.

Conformemente all'orientamento sopra delineato si pone una recentissima sentenza della Cassazione Civile. Essa statuisce che, se l'uso del lastrico solare non è comune a tutti i condomini, dei danni da

infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario o l'utente esclusivo, ai sensi dell'art. 2051 c.c., sia il condominio, in forza degli obblighi ex artt. 1130, I comma, n. 4, e 1135, I comma, n. 4, c.c.

Il concorso di tali responsabilità, salva la rigorosa prova contraria della riferibilità del danno all'uno o all'altro, va di regola stabilito secondo il criterio di imputazione previsto dall'art. 1126 c.c., il quale pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'utente esclusivo del lastrico e per i due terzi a carico del condominio. (**Cass. Civ. n. 9449/2016**).

Alla luce di tutto quanto sopra detto, il principio di diritto enunciato dalle Sezioni Unite ed, in generale, dall'orientamento giurisprudenziale maggioritario, sarà necessario al fine di individuare i vari profili di responsabilità e di ripartire i costi a seguito di danni cagionati da infiltrazioni provenienti dal lastrico solare.

Appare altresì chiaro come la giurisprudenza si sia nettamente orientata nel considerare la natura extracontrattuale della responsabilità per danni derivanti da infiltrazioni sia a carico del proprietario esclusivo che a carico del condominio configurandosi così un concorso di responsabilità.

Da ultimo, l'art. 1126 c.c. rimane quale norma di carattere speciale contenente il criterio di ripartizione delle spese.

<https://www.diritto.it/infiltrazioni-provenienti-dal-lastrico-solare-di-chi-e-la-responsabilita/>