

Il condomino risponde dei danni causati solo in caso di ammissione o accertamento della sua responsabilità

Autore: Accoti Paolo

In: Diritto civile e commerciale

L'assemblea non può deliberare l'esecuzione di lavori di ricostruzione o riparazione delle parti comuni danneggiate ponendoli esclusivamente a carico di coloro i quali sono ritenuti, dalla stessa assemblea, responsabili dei danni, fino a quando il singolo condomino non abbia riconosciuto la propria responsabilità o essa non sia stata accertata in sede giudiziale.

Per approfondire leggi anche "Manuale del contenzioso condominiale" di Riccardo Mazzon.

In mancanza di una tale ammissione di responsabilità ovvero di accertamento giudiziale in tal senso, l'assemblea deve ripartire le relative spese secondo i principi generali, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno (art. 1123 Cc), tra tutti i condòmini, fermo restando il diritto di costoro di agire, in prima persona o per il tramite dell'amministratore, contro il condomino ritenuto responsabile, al fine di ottenere il rimborso di quanto anticipato.

Tanto è stato confermato dalla **Corte di Cassazione** nell'**ordinanza 26360, pubblicata in data 7 novembre 2017**.

La stessa è stata chiamata a decidere di una controversia insorta tra alcuni condòmini e l'ente di gestione condominiale, in particolare, dell'impugnativa di alcune delibere assembleari con le quali il condominio aveva imputato i costi relativi a degli interventi di spurgo solo ad alcuni condòmini, ritenendoli responsabili dell'intasamento, dovuto, a dire dell'assemblea, ad alcuni lavori di ristrutturazione dagli stessi effettuati.

Il Tribunale prima, e la Corte d'Appello di Trieste poi, rigettavano l'impugnativa e, pertanto, i condòmini soccombenti adivano la Corte di Cassazione, deducendo la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1123 e 1135, numeri 2 e 3 Cc, per avere il Giudice del gravame ritenuta legittima la delibera che imputava i costi solo ad alcuni condòmini sulla scorta di <<una mera opinione dell'amministratore sulle cause dell'evento>>.

La Corte di Cassazione ritiene il ricorso fondato e, per motivare il proprio assunto riferisce come <<l'assemblea condominiale del 13 ottobre 2005, con all'ordine del giorno "approvazione del consuntivo e riparto spese ordinarie" ha infatti deliberato di addebitare alla proprietà i costi dello spurgo "in quanto l'amministratore ritiene che i lavori di ristrutturazione della proprietà stessa abbiano causato l'intasamento". La relativa deliberazione è invalida. Il singolo condomino risponde infatti verso gli altri condomini dei danni da lui causati, ma fino a quando egli non abbia riconosciuto la propria responsabilità o questa non sia stata accertata in sede giudiziale "l'assemblea non può porre a suo carico detto obbligo, né imputargli a tale titolo alcuna spesa, non potendo l'assemblea disattendere l'ordinario criterio di ripartizione, né la tabella millesimale e dovendo, invece, applicare la regola generale stabilita dall'art. 1123 c.c." (Cass. n. 7890/1999, e, più recentemente, Cass. n. 10053/2013)>>.

Ciò posto, accoglie la domanda di impugnazione della deliberazione assembleare proposta dalle ricorrenti, dichiarandone la nullità.

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/condomino-risponde-dei-danni-causati-solo-caso-ammissione-accertamento-della-sua-responsabilita/>