

La sentenza della settimana

Lastrico solare e danni da infiltrazioni

Precisazione della Cassazione su un caso oggetto di frequente contenzioso nei condomini. Con la sentenza n. 9449/16, inedita, i giudici hanno fissato il seguente principio di diritto: “In tema di condominio negli edifici, qualora l’uso del lastrico solare (o della terrazza a livello) non sia comune a tutti i condòmini, dei danni da infiltrazioni nell’appartamento sottostante rispondono sia il proprietario, o l’utente esclusivo, quale custode del bene ai sensi dell’art. 2051 cod. civ., sia il condominio in forza degli obblighi inerenti l’adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni incombenti sull’amministratore ex art. 1130, comma 1, n. 4 cod. civ., nonché sull’assemblea dei condòmini ex art. 1135, comma 1 n. 4 cod. civ., tenuta a provvedere alle opere di manutenzione straordinaria; il concorso di tali responsabilità va di norma risolto, salva la rigorosa prova contraria della specifica imputabilità soggettiva del danno, secondo i criteri di cui all’art. 1126 cod. civ., che pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell’utente esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del condominio”.

*A cura dell'Ufficio legale
della CONFEDILIZIA*