

Corrado Sforza Fogliani*

**La lente
sulla casa**

**I danni
da umidità**

Non sono rare le lamentele dei condomini circa la presenza di umidità nelle loro unità immobiliari dovuta ad un' inadeguata coibentazione delle strutture perimetrali dell'edificio condominiale. Secondo la giurisprudenza, il condominio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, deve adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno e risponde in base all'art. 2051 del Codice Civile dei danni da queste cagionati alle porzioni di proprietà esclusiva, anche se i danni siano imputabili a vizi originari di costruzione dello stabile comportanti la concorrente responsabilità (decennale) del costruttore ex art. 1669 Codice Civile.

Per la magistratura, infatti, i difetti originari dell'immobile non possono essere equiparati al caso fortuito, che costituisce l'unica causa di esonero del custode dalla responsabilità. Da tanto, sempre secondo la giurisprudenza, deriva che, ove la cattiva coibentazione delle parti comuni si riverbera sulle unità immobiliari di proprietà esclusiva, la responsabilità del condominio può negarsi solo se tale difetto non sia dovuto alle caratteristiche intrinseche dell'edificio, ma ad altri fattori che causino effettivamente il danno (Sentenza Cassazione 15291/2011).

La conclusione è, dunque, che l'umidità conseguente a un' inadeguata coibentazione delle strutture perimetrali di un edificio condominiale integra, ove siano compromessi l'abitabilità e il godimento delle singole unità immobiliari, grave difetto dell'edificio ai fini della responsabilità del costruttore ex art. 1669, ma, al contempo, comporta ex art. 2051 anche (o esclusivamente nel caso di edifici costruiti da più di 10 anni) la responsabilità - nei confronti dei singoli condomini interessati - del condominio, che è tenuto, quale custode, ad eliminare le caratteristiche lesive insite nella cosa.

*presidente Centro Studi
Confedilizia

