



Sede Provinciale – Via Borgoleoni n. 76 - 44121 Ferrara – tel. 0532 202719

Relata refero 1493

Ferrara, 8 giugno 2015-

Infiltrazioni da terrazza a livello: il risarcimento va richiesto a tutti i condomini.

Marta Jerovante

Legittimato passivo dell'azione risarcitoria è l'amministratore di condominio

Nel caso di specie, **il proprietario dell'appartamento sottostante la terrazza a livello** lamentava la sussistenza di danni da infiltrazioni – provenienti anche da detta terrazza – all'interno della propria abitazione. Proponeva dunque azione risarcitoria nei confronti del Condominio, nella persona dell'amministratore condominiale.

Funzione del lastrico solare e legittimazione passiva del condominio La controversia in questione ha consentito all'organo giudicante – il quale ha accolto la domanda principale, condannando il Condominio al risarcimento – di cogliere una serie di punti di attenzione. Il Tribunale ha in primo luogo confermato la corretta proposizione dell'azione in questione **nei confronti del condominio, in persona dell'amministratore condominiale**, in virtù dell'**equiparazione al lastrico solare della terrazza a livello qualora essa assuma anche funzioni di copertura** (Cass. civ., 27 luglio 2004, n. 15702; Cass. civ., 15 luglio 2003, n. 11029, richiamate in motivazione). Il giudice ha dunque rammentato che, svolgendo il lastrico solare funzione di copertura, anche nell'ipotesi in cui appartenga in proprietà superficaria o sia attribuito in via esclusiva ad uno dei condomini, alle spese di riparazione o ricostruzione sono tenuti **tutti i condomini**, in concorso con il proprietario superficario o con il titolare del diritto di uso esclusivo, secondo le **proporzioni fissate dall'art. 1126 c.c.** E tutti i condomini, per la medesima ragione e secondo le medesime quote, **dovranno altresì concorrere al risarcimento dei danni:** « *La relativa azione, pertanto – conclude sul punto il Tribunale –, va proposta nei confronti del condominio, in persona dell'amministratore – quale rappresentante di tutti i condomini obbligati – e non già del proprietario o titolare dell'uso esclusivo del lastrico, il quale può essere chiamato in giudizio a titolo personale soltanto ove frapponga impedimenti all'esecuzione dei lavori di manutenzione o ripristino, deliberata dagli altri obbligati, e al solo fine di sentirsi inibire comportamenti ostruzionistici od ordinare comportamenti di indispensabile cooperazione, non anche al fine di sentirsi dichiarare tenuto all'esecuzione diretta dei lavori medesimi (Cass. civ., sez. II, 22 marzo 2012, n. 4596)»*

Una norma "speciale" Si rammenta che, accanto ai criteri di cui all'art. 1123 c.c., il codice civile enuncia una serie di disposizioni (artt. 1124-1126) in materia di ripartizione delle spese inerenti **parti comuni specificamente individuate**. L'**art. 1126 c.c.** riguarda, in particolare, il "lastrico solare", consistente nella struttura di copertura dell'edificio, la quale differisce dal tetto perché costituita da una superficie "in piano" – il secondo è, invece, a forma inclinata e/o arcuata (a falde). Si deve però chiarire che l'art. 1126 c.c. si riferisce al lastrico solare in uso esclusivo, il cui diritto di uso spetta, cioè, solo ad un condomino o ad alcuni di essi: nel caso in cui detta copertura sia "**comune**" a **tutti i condomini** deve infatti applicarsi la **ripartizione di cui all'art. 1123, comma 1, c.c.** (ossia, a millesimi di proprietà), al pari del tetto comune. La ratio del criterio di ripartizione delle spese posto dall'art. 1126 c.c. è riconducibile alla **duplice funzione** che il lastrico solare svolge:

- **copertura dell'edificio per tutti i condomini;**
- area fruibile a favore del titolare (o dei titolari) **del relativo uso esclusivo.**

La doppia utilità trova dunque rappresentazione e disciplina proprio nella previsione secondo cui **le spese devono essere poste per un terzo a carico del titolare dell'uso esclusivo, e per i restanti due terzi a carico dei proprietari delle unità immobiliari cui il lastrico "serve"** – una ripartizione la cui misura è peraltro fissata direttamente dalla legge e che l'assemblea dei condomini non potrebbe derogare con una delibera assunta solo a maggioranza. Con specifico riguardo all'art. 1126 c.c., nella pronuncia in questione il Tribunale rammenta peraltro che essa, in realtà, «*valorizza la posizione di chi ha l'uso esclusivo del lastrico solare, anche se tale posizione non può che valere nei rapporti interni, in sede specifica di ripartizione delle spese e non nel presente giudizio*», nel quale – si ribadisce – unico legittimato resta il condominio.

La responsabilità da cose in custodia Il Tribunale, accertata la legittimità passiva del condominio, ha considerato operante nel caso di specie il disposto di cui all'art. 2051 c.c., il quale dispone che **chiunque abbia in custodia una cosa, che provochi un danno a terzi, è responsabile di quanto verificatosi, sempre che non provi che è avvenuto per caso fortuito**. Il giudice ha ricordato che «ai fini dell'attribuzione della responsabilità prevista dall'art. 2051 cod. civ. sono necessarie e sufficienti una relazioni tra la cosa in custodia e l'evento dannoso nonché l'esistenza dell'effettivo potere fisico su di essa da parte del custode, sul quale incombe l'obbligo di vigilarla e di mantenere il controllo onde evitare che produca danni a terzi.

Ne consegue che **il custode** convenuto è onerato di offrire la prova contraria alla presunzione *iuris tantum* della sua responsabilità mediante la dimostrazione positiva del caso fortuito, cioè del fatto estraneo alla sua sfera di custodia, avente impulso causale autonomo e carattere di imprevedibilità e di assoluta eccezionalità. [...] per l'applicazione della disciplina stabilita dalla norma occorre altresì che la cosa dalla quale è derivato il danno sia, nel momento in cui si è verificato, nella custodia del soggetto chiamato a risponderne». La giurisprudenza ha peraltro ritenuto che, qualora il danno sia stato causato da colpa, da incuria

o da negligenza **del proprietario della terrazza a livello**, a questi spetta risarcire l'intero danno cagionato (Cass. civ., 8 novembre 2007, n. 23308).

In definitiva, i criteri di ripartizione di cui all'art. 1126 c.c. trovano applicazione anche in materia di risarcimento dei danni causati da difetto di manutenzione, non potendo gli stessi essere posti interamente a carico del proprietario o usuario del lastrico (in tal senso, si veda anche Cass. civ., 17 maggio 1994, n. 4816): pertanto, dei danni provocati da infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico solare, deteriorato per difetto di manutenzione, rispondono tutti i soggetti inadempienti gravati alla funzione di conservazione, ossia i condomini **cui il lastrico serve da copertura**, in proporzione dei 2/3, ed il titolare della proprietà superficiale o dell'uso esclusivo, in ragione delle altre utilità, nella misura di un terzo (Cass. civ., n. 4596/2012 cit.).

Va però rilevato che, secondo la giurisprudenza di legittimità, il disposto dell'art. 1126 c.c. riguarda le riparazioni dovute a vetustà, e non quelle riconducibili a difetti originari di progettazione o di esecuzione dell'opera, indebitamente tollerati dal singolo proprietario: in tale ipotesi, ove si tratti di difetti suscettibili di recare danno a terzi, la relativa responsabilità farà carico esclusivamente al proprietario, ex art. 2051 c.c., e non anche, in concorso, al condominio (Cass. civ., 15 aprile 2010, n. 9084).