APPROFONDIMENTO CIVILE

Lastrico solare e infiltrazioni

Data pubblicazione: 20/04/2023

Autore: Avv. Roberto Francesco Iannone

Categoria: Civile

Contenuto

1. **Il regime applicabile in caso di danni prodotti da infiltrazioni derivanti da lastrico solare in uso esclusivo. L’impostazione accolta da Cass., sez. un., 29 aprile 1997, n. 3672.**

In quest'ultima decisione, la Cassazione prendeva posizione sulla questione « se la responsabilità per i danni prodotti nell'appartamento sottostante dalle infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico solare per difetto di manutenzione » dovesse reputarsi fondata sull'art. 2051 c.c. oppure fosse connessa « direttamente alla titolarità del diritto reale (condominio, proprietà superficiaria o uso esclusivo) » e costituisse perciò « conseguenza dell'inadempimento delle obbligazioni di conservare le parti comuni, poste a carico dei condomini (art. 1123, comma 1, c.c.) e del titolare della proprietà superficiaria o dell'uso esclusivo (art. 1126 c.c.) ».La decisione, valorizzando la « specificità della normativa dettata in tema di condominio negli edifici », optava per il secondo termine dell'alternativa, riconoscendo natura contrattuale alla responsabilità, quale conseguenza dell'inadempimento delle obbligazioni di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni. Con la responsabilità per inadempimento delle obbligazioni propter rem, poste dalla legge a carico dei titolari del diritto reale sul lastrico solare, può concorrere la responsabilità extracontrattuale, nascente da un fatto (illecito) diverso, vale a dire dalla lesione di un diritto soggettivo dei condomini estraneo ai rapporti di condominio (per esempio, del diritto all'integrità fisica o alla salute del proprietario del piano sottostante), ovvero dalla lesione di un diritto dei terzi, i quali con l'edificio in qualche modo entrano in relazione ». La Corte reputava che tale responsabilità fosse da ricondurre all'art. 2051 c.c., soggiungendo che, in merito « alla imputazione, alla suddivisione ed alla valutazione del danno », dovessero trovare applicazione « le regole stabilite in tema di responsabilità extracontrattuale (artt. 2055, 2056, 1223, 1226 e 1227 c.c.) ».

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2020 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

2. **Le Sezioni unite del 2016 (Cass., Sez. Un. civ., 10 maggio 2016, n. 9449) offrono nuove indicazioni.**

Nel nuovo pronunciamento a Sezioni Unite, la Corte critica la scelta della decisione del 1997 di ricondurre a « una disciplina di tipo obbligatorio » l'ipotesi della « produzione di un danno ad un terzo, per effetto della violazione di un obbligo di custodia e comunque del dovere di manutenzione della cosa comune ». Con riguardo al soggetto titolare della proprietà o dell'uso esclusivo del lastrico o della terrazza, la responsabilità per i danni da infiltrazioni ai vani sottostanti sarebbe piuttosto da ricondurre all'art. 2051 c.c., perché il titolare esclusivo andrebbe considerato « custode della superficie del lastrico o della terrazza ». La responsabilità del titolare esclusivo non sarebbe dunque ricollegabile all'inadempimento di un'obbligazione. A escludere la sussistenza di un rapporto obbligatorio fra il titolare esclusivo e il proprietario del vano danneggiato varrebbe la considerazione per cui quest'ultimo dovrebbe essere considerato quale « terzo che subisce un danno per l'inadempimento dell'obbligo di conservazione della cosa comune » Quanto invece alla posizione del condominio, afferma la Corte che, in considerazione della « funzione assolta in ambito condominiale dal lastrico o dalla terrazza posta a copertura dell'edificio o di una sua parte », risulta « configurabile anche una concorrente responsabilità del condominio, nel caso in cui l'amministratore ometta di attivare gli obblighi conservativi delle cose comuni su di lui gravanti ai sensi dell'art. 1130, comma 1, 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, comma 1, n. 4, c.c. ». Di conseguenza, il titolare dell'uso esclusivo deve reputarsi custode ai sensi dell'art. 2051 c.c.: questi, infatti, « si trova in rapporto diretto con il bene potenzialmente dannoso, ove non sia sottoposto alla necessaria manutenzione ». Per altro verso, il condominio risulta « tenuto, ex artt. 1130, comma 1, n. 4, e 1135, comma 1, n. 4, c.c. [...] a compiere gli atti conservativi e le opere di manutenzione straordinaria relativi alle parti comuni dell'edificio ». **Secondo la Corte, dunque, tanto la responsabilità a carico del titolare dell'uso esclusivo, quanto quella in capo al condominio avrebbero natura aquiliana.** Nella decisione a Sezioni Unite in epigrafe, il titolare esclusivo è chiaramente qualificato come custode e conseguentemente ritenuto responsabile ai sensi dell'art. 2051 c.c. per eventuali danni derivanti dalla copertura. Resta soltanto implicito, al contrario, il titolo della responsabilità in capo ai condomini. Secondo la Suprema Corte, invero, la custodia del titolare esclusivo è predicabile solo con riferimento alla parte superficiale del lastrico (o della terrazza) e non con riguardo alla struttura sottostante; quest'ultima, invece, sarebbe « cosa comune, in quanto contribuisce ad assicurare la copertura dell'edificio o di parte di esso », e in quanto tale costituirebbe il punto di riferimento degli « atti conservativi e [del]le opere di manutenzione straordinaria relativi alle parti comuni degli edifici » ai quali è tenuto il condominio. A parere della Corte, dunque, se sulla superficie del lastrico o della terrazza si esplica la custodia del titolare esclusivo, sulla struttura sottostante tale custodia « non può esercitarsi nelle medesime forme ipotizzabili per la copertura

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

esterna », onde con riguardo a tale struttura è « invece operante il dovere di controllo in capo all'amministratore del condominio », ai sensi dell'art. 1130, comma 1, n. 4, c.c. Al fine di individuare il titolo della responsabilità a carico dei condomini, si potrebbe pensare di valorizzare quella parte della motivazione in cui la Suprema Corte — una volta escluso che la responsabilità per i danni da infiltrazioni sorga dall'inadempimento delle obbligazioni volte alla conservazione dell'integrità del lastrico o della terrazza — afferma che « le fattispecie più adeguate di imputazione del danno sono quella di cui all'art. 2051 c.c., per il rapporto intercorrente tra soggetto responsabile e cosa che ha dato luogo all'evento, ovvero quella di cui all'art. 2043 c.c., per il comportamento inerte di chi comunque fosse tenuto alla manutenzione del lastrico ». Si prospetta così la rilevanza di due diversi schemi normativi, onde verrebbe fatto di concludere che la medesima alternativa caratterizzi le posizioni del titolare esclusivo, da un lato, e dei condomini, dall'altra: mentre il primo risponderebbe ai sensi dell'art. 2051 c.c., la responsabilità dei secondi sarebbe fondata sull'art. 2043 c.c..

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati