NEWS

Infiltrazioni e muri confinanti: quando il danno non è colpa del vicino ma del proprietario

Data pubblicazione: 18/11/2025

Autore: Admin

Contenuto

Il mancato isolamento del proprio immobile può interrompere il nesso causale per la responsabilità da cose in custodia (art. 2051 c.c.).

Una recente decisione della Suprema Corte di Cassazione, depositata nell'agosto 2025, stabilisce un precedente fondamentale nel contenzioso relativo ai **danni da infiltrazioni** che si verificano lungo il confine tra due proprietà. La Corte ha ribadito un principio cruciale in tema di **responsabilità da cose in custodia** *ex* art. 2051 c.c.: l'omissione di misure cautelari da parte del proprietario danneggiato può configurarsi come **caso fortuito**, escludendo completamente la responsabilità del custode della cosa.

Il caso: aiuola, muro e mancata impermeabilizzazione

La vicenda vedeva contrapposti il proprietario di un immobile (danneggiato da umidità e infiltrazioni) e i proprietari di un'aiuola confinante, ritenuta la fonte del problema. Mentre il Giudice di primo grado aveva condannato i vicini in base al 2051 c.c., la Corte d'Appello aveva ribaltato la decisione. Il giudice di secondo grado aveva osservato che l'aiuola era un normale fondo al piano di calpestio e che spettava al proprietario dell'edificio adottare le "cautele normalmente necessarie", in primis, l'impermeabilizzazione del muro perimetrale a confine.

La Cassazione: la condotta del danneggiato come causa esclusiva

Il proprietario danneggiato ha proposto ricorso in Cassazione, sostenendo che l'onere della prova fosse stato invertito e che il custode dell'aiuola dovesse dimostrare il caso fortuito. La Corte, tuttavia, ha dichiarato il ricorso **inammissibile**, confermando pienamente il ragionamento della Corte d'Appello.

La sentenza chiarisce che il **danno da cose in custodia** ha natura oggettiva. La chiave di volta è il nesso di causalità tra la cosa (l'aiuola) e l'evento dannoso. Tale nesso si interrompe se interviene un **caso fortuito**, che può essere costituito anche dalla **condotta colposa del danneggiato** stesso.

Principio di diritto rilevante:

"La Cassazione ha ritenuto che il giudizio di merito (Appello) avesse correttamente identificato nell'omessa impermeabilizzazione del muro perimetrale confinante con un terreno (aiuola) la causa esclusiva ed efficiente del danno lamentato. Questa omissione è stata qualificata come condotta colposa e inosservante delle "cautele normalmente necessarie in rapporto alle circostanze", tale da interrompere il nesso causale tra la cosa in custodia e le infiltrazioni".

In pratica, se un proprietario non adotta le misure standard per proteggere il proprio immobile (come l'**isolamento termico e idrico** o la **guaina impermeabilizzante**), l'infiltrazione che ne deriva non è imputabile al custode del fondo limitrofo, anche se questo è la fonte fisica dell'acqua.

Cosa cambia per proprietari e condomini?

Questa pronuncia è un monito importante per tutti i proprietari e gli **amministratori di condominio** . La **prevenzione danni** e la corretta **manutenzione ordinaria e straordinaria** degli immobili confinanti non sono solo un obbligo edilizio, ma rappresentano una vera e propria **polizza di responsabilità** in sede civile.

Quando si verifica un danno, prima di citare in giudizio il vicino *ex* art. 2051 c.c., è fondamentale dimostrare che il proprio immobile fosse dotato di tutte le **opere di isolamento** e **protezione dall'umidità** richieste dalla normale diligenza e dalle norme tecniche. In caso contrario, il giudice potrebbe escludere la responsabilità altrui, imputando il danno al proprietario negligente.

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