NEWS

La Cassazione ridisegna i confini di responsabilità del condominio

Data pubblicazione: 21/11/2025

Autore: Admin

Contenuto

La Guerra delle Infiltrazioni: Quando il Condominio non Può Lavarsene le Mani

Per chi vive in condominio, le infiltrazioni sono un incubo ricorrente. E quasi sempre, la prima accusa ricade sul proprietario della terrazza o del lastrico solare sovrastante. Ma la recente sentenza della **Cassazione civile n. 28528** (depositata il **28 ottobre 2025**) sul caso Crotone-Catanzaro ci insegna che non è sempre così semplice.

Il caso in esame ha visto una Srl danneggiata agire contro i proprietari dei terrazzi **e contro il Condominio stesso**. Sia il Tribunale che la Corte d'Appello avevano escluso ogni responsabilità del Condominio, puntando il dito solo sui proprietari privati.

Pozzo luce e facciate: l'ombra della corresponsabilità ignorata?

Il punto cruciale della controversia, sollevato dai proprietari dei terrazzi privati in Cassazione, riguardava la mancata considerazione di una realtà tecnica: l'Accertamento Tecnico Preventivo (ATP) e la CTU avevano individuato la causa delle infiltrazioni **non solo nei terrazzi privati**, ma anche in elementi chiaramente riconducibili alle **parti comuni condominiali**, ovvero:

- **il pozzo luce**
- **le facciate verticali**

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

- **i giunti tecnici di connessione tra i fabbricati**

I ricorrenti hanno lamentato che la Corte d'Appello avesse fornito una motivazione insufficiente, limitando la condanna alle sole opere sui terrazzi privati e **ignorando l'incidenza causale delle carenze sulle parti comuni**.

Quando si parla di danni, non bisogna mai dimenticare il concetto di ***"Corresponsabilità da Custodia"*** *(ex art. 2051 c.c.). Il Condominio è custode di queste parti (pozzo luce, facciate, giunti) tanto quanto l'utente esclusivo è custode della superficie del lastrico solare.*

La Cassazione e la responsabilità solida

Sebbene l'accoglimento del ricorso sia avvenuto per motivi legati alla ripartizione delle spese (Art. 1126 c.c.), la discussione sulla corresponsabilità del Condominio ci lascia un monito fondamentale:

1. **l'Accertamento Tecnico è sacro**: se una perizia tecnica indica che le infiltrazioni derivano **anche** da un pozzo luce, da una facciata non manutenuta o da un giunto deteriorato, l'azione legale non può limitarsi al solo proprietario della terrazza;
2. **il condominio è custode**: il Condominio, come entità, ha l'obbligo di custodia e manutenzione di tutte le parti comuni. Se da queste parti (come il pozzo luce) si origina un danno, risponde in solido con gli altri responsabili, proprio come stabilito dalle Sezioni Unite (sentenza 9449/2016).

Nel caso specifico, la Cassazione ha ritenuto il motivo *assorbito* dall'accoglimento della questione sull'art. 1126 c.c., ma ha implicitamente rafforzato il principio che **non si può escludere a priori la responsabilità del Condominio** quando le prove tecniche dimostrano il concorso di colpa di elementi comuni.

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