

Condominio

ARTICOLO

Ivan Meo

Consulente in diritto condominiale

Infiltrazioni in appartamenti: responsabilità e prova del danno

Purtroppo capita spesso che l'appartamento del singolo condomino venga danneggiato da infiltrazioni d'acqua provocate da rottura di tubazioni condominiali o, in genere, da strutture comuni dell'edificio. L'immediata reazione del condomino in siffatte situazioni è quella di informare l'amministratore e di pensare al risarcimento dei danni che riceverà dall'assicurazione del condominio. Spesso, però, non sono facilmente individuabili le cause delle infiltrazioni verificatesi. Si spiega allora la copiosa giurisprudenza che ormai si è formata su questo tema. Avere il proprio appartamento danneggiato da infiltrazioni, infatti, comporta per il condomino, oltre che un materiale esborso per il ripristino delle parti danneggiate, anche un non indifferente disagio nelle relazioni sociali all'interno della collettività condominiale.

Quando è responsabile il condominio

Salvo particolari ipotesi è il condominio che deve risarcire il danno, intendendosi per tale, preliminarmente, il dovere di provvedere immediatamente a eseguire i lavori di ripristino, oltretutto al pagamento degli arredi, delle suppellettili, dei rivestimenti, qualora questi ultimi dovessero essere stati danneggiati.

Tale principio si basa essenzialmente sul presupposto che il condominio è tenuto alla custodia e alla manutenzione delle parti e degli impianti comuni dell'edificio talché il singolo condomino, ponendosi come terzo nei confronti del condominio stesso, può agire nei confronti di quest'ultimo per il risarcimento dei danni sofferti per il cattivo funzionamento di un impianto comune o per la difettosità di parti comuni dell'edificio, dalle quali provengono le infiltrazioni d'acqua pregiudizievoli per gli ambienti di sua proprietà esclusiva.

L'art. 2051 del cod. civ.

Il legislatore ha introdotto nel nostro ordinamento l'art. 2051 del codice civile

(«Ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito») per stabilire in via generale la responsabilità del custode della cosa per i danni da questa cagionati. La genericità del termine "cosa", usato dalla legge, pone in evidenza il carattere di generalità della norma. Nella fattispecie delineata dall'art. 2051, la "cosa" non ha rilievo autonomo, ma essa è vista dalla legge come funzionalmente collegata con la sua custodia, ai fini della prevenzione del danno cagionato a terzi. Sotto il profilo della prova liberatoria, l'art. 2051, prevede – a carico del custode – l'onere di provare il caso fortuito. La mancata prova del fortuito rende responsabile il custode della cosa, rimanendo a suo carico la causa ignota che ha cagionato il danno.¹ L'ipotesi in questione sarebbe un caso di responsabilità oggettiva o, quantomeno, un caso in cui la colpa non avrebbe rilievo, essendo determinante per non rispondere del fatto, invece, la prova positiva del fortuito, alla quale non po-

¹Giudice di Pace di Monza, 5 gennaio 1999.

trebbe essere equiparata la prova dell'assenza di colpa.²

La responsabilità oggettiva del custode

La dottrina, in seguito a una serie di pronunciamenti giurisprudenziali, sostiene da tempo che debbano considerarsi elementi caratterizzanti il giudizio di responsabilità ex art. 2051 cod. civ. solo la cosa, la nozione di custodia e il nesso causale e che, pertanto, la fattispecie non possa ricostruirsi in altro modo se non in termini di responsabilità oggettiva.³

Una delle prime applicazioni pratiche di tale orientamento è stata accolta dal Tribunale di Venezia che, con sentenza del 28 marzo 1997, ha stabilito: «in tema di danno cagionato da cose in custodia, l'art. 2051 prevede un'ipotesi di responsabilità oggettiva dalla quale il custode può essere esonerato solo attraverso la dimostrazione dell'esistenza di un elemento in grado di escludere il nesso causale fra la cosa ed il fatto dannoso».⁴ Questa sentenza, accogliendo la ricostruzione oggettiva della fattispecie, sviluppa i presupposti già fissati da una recente pronuncia della Cassazione che, in un caso sorprendentemente analogo, escludeva dal giudizio di responsabilità ex art. 2051 ogni indagine sull'omissione nel controllo della cosa da parte del custode, limitandosi a valutare la prova del nesso causale fra il danno e il bene in custodia.⁵

Proseguendo nell'ambito delle pronunce di merito si segnala quella emessa dal Tribunale di Milano del 31 dicembre 2004, secondo cui: «Il proprietario dell'appartamento nel quale sono in atto lavori di ristrutturazione dell'impianto di riscaldamento non può essere ritenuto responsabile – quale custode ex art. 2051 cod. civ. ovvero quale committente ex art. 2049 – dei danni causati da infiltrazioni di acqua nella unità immobiliare sottostante qualora, pur essendosi attivato al fine di ottenere lo svuotamento (durante l'esecuzione dei lavori commissionati) dell'impianto di riscaldamento centralizzato a opera dell'impresa incaricata della sua gestione e della sua manutenzione, quest'ultima abbia disatteso la richiesta avanzata in tal senso dall'amministratore

del condominio, limitandosi a ridurre il livello dell'acqua presente nel circuito, posto che se avesse provveduto allo "svuotamento" non ci sarebbe stata alcuna fuoriuscita dalle tubazioni». In merito a questa pronuncia non si rinviengono precedenti analoghi sul caso di specie anche se sulla base di tali presupposti si è ritenuto, per esempio, che il proprietario di un edificio che provoca infiltrazioni di acqua su un muro in comune deve, oltre a rifondere i danni cagionati, provvedere a porre in essere le opere necessarie per interrompere le infiltrazioni (Trib. Savona, 5 ottobre 2004). Ancora, si è affermato che nel caso di infiltrazioni conseguite alla tracimazione dell'acqua dalla vasca da bagno per colposa disattenzione del conduttore, a rispondere dei danni derivati a terzi è esclusivamente quest'ultimo (quale custode dell'immobile), dovendosi escludere una responsabilità solidale del proprietario locatore, ipotizzabile solo nel caso di accertamento della inerenza del danno alla rottura di parti murarie dell'impianto idrico, non effettivamente controllabili dal conduttore (Trib. Milano, 16 settembre 2004). E infine, la responsabilità presuntiva del condominio, di cui all'art. 2051 cod. civ., nei confronti del singolo proprietario di un appartamento per i danni subiti a causa di ripetuti episodi di reflusso di acque nere, viene meno solo se il terzo responsabile dell'illecito viene individuato, poiché il fatto ignoto rimane a carico del responsabile oggettivo (Trib. Roma, 25 ottobre 2005). Spostando la nostra indagine nell'ambito della giurisprudenza di legittimità, rilevante interesse assume la sentenza n. 376/2005 emessa dalla Cassazione secondo cui «posto che la responsabilità per dan-

²Pret. Bologna, 25 settembre 1998.

³V. Franzoni, *Dei fatti illeciti*, in Commentario Scialoja-Branca, Bologna, 1993, pagg. 545 e segg.; Alpa, Bessone, *La responsabilità civile*, Milano, 1980, pagg. 2 e segg.; Laghezza, *Aquae ed ignis, ovvero: dell'incendio, dell'allagamento e della causa ignota nell'art. 2051 cod. civ.*, in Danno e responsabilità, 2005, pag. 1101.

⁴Nel caso di specie il proprietario di un appartamento cita in giudizio il vicino, per vedersi risarcito dei danni cagionati da infiltrazioni di acqua provenienti dall'appartamento del piano superiore e cagionate dal rubinetto lasciato aperto. Il convenuto si difende affermando di aver affidato l'immobile a un'impresa di manutenzione e restauro; chiede, pertanto, di essere autorizzato alla chiamata in causa dell'impresa, oltre che della compagnia di assicurazioni che lo garantisce per tali eventi. Il Tribunale, accogliendo la domanda proposta dall'attore, condanna in solido l'impresa appaltatrice dei lavori e la compagnia di assicurazione al ristoro dei danni spostatosi sul versante della prova liberatoria.

⁵Cass., sent. n. 12500/1995.

Condominio

ARTICOLO

Cassazione
sent. n. 3676/2006

Il lastrico solare svolge una funzione di copertura del fabbricato e, perciò, l'obbligo di provvedere alla sua riparazione o ricostruzione, sempre che non derivi da fatto imputabile soltanto a detto condomino, grava su tutti, con ripartizione delle spese secondo i criteri di cui all'art. 1126 cod. civ. Ne consegue che il condominio, quale custode ex art. 2051 cod. civ. – in persona dell'amministratore, rappresentante di tutti i condomini tenuti a effettuare la manutenzione, ivi compreso il proprietario del lastrico o colui che ne ha l'uso esclusivo – risponde dei danni che siano derivati al singolo condomino o a terzi per difetto di manutenzione del lastrico solare

Il condominio e l'utente, in via esclusiva, di un terrazzo di proprietà condominiale sono, in qualità di custodi, responsabili in solido dei danni sofferti dal proprietario dell'appartamento sottostante per effetto delle infiltrazioni d'acqua rivenienti dal terrazzo medesimo

Cassazione
sent. n. 4759/1992

Pret. Firenze
13 novembre 1998

I condomini sono tenuti a eseguire la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio in mancanza della quale sono responsabili ex art. 2051 c.c. degli eventi dannosi subiti dai singoli a causa dei difetti delle parti comuni

Il conduttore di appartamento può accedere ai vani box del condominio anche con autovettura di proprietà di un terzo da questi guidata e se il cancello automatico, non obbedendo al comando fotocellulare, urti il veicolo danneggiandolo, la responsabilità patrimoniale, non configurandosi oggettiva nel caso di danno cagionato da cosa in custodia, è, per presunzione, a carico del condominio possessore, quando esso non adempia l'onere di identificare la causa ignota, che ha impedito all'impianto telecomandato di tenere aperto il cancello

Giudice di Pace
di Monza
5 gennaio 1999

Pret. Bologna
25 settembre 1998

Posto che, in tema di responsabilità per danni cagionati da cose in custodia, l'art. 2051 c.c. prevede un'ipotesi di responsabilità oggettiva, è ammissibile una riduzione del risarcimento a carico del custode, ai sensi dell'art. 1227 comma 1 c.c., in misura corrispondente all'entità del fatto colposo del danneggiato che abbia incrementato la potenzialità lesiva del fatto della cosa

In caso di danno cagionato da cose in custodia, la prova posta a carico dell'attore è limitata alla riconducibilità del danno lamentato alla «res», senza necessità di provare altresì la condotta commissiva od omissiva del custode (fattispecie relativa a macchie di umidità comparse sul soffitto di una stanza in corrispondenza del vano cucina del sovrastante appartamento)

Cassazione
sent. n. 12500/1995

Altre sentenze
sull'argomento

Trib. Savona, 5 ottobre 2004
Trib. Milano, 16 settembre 2004
Trib. Roma, 25 ottobre 2005
Cass., sent. n. 5326/2005

Condominio

ARTICOLO

ni da cose in custodia è di natura oggettiva, incombe sull'attore la dimostrazione del nesso eziologico fra la cosa e l'evento dannoso, mentre spetta al custode l'onere della prova liberatoria, consistente nell'individuazione di un fattore estraneo idoneo a interrompere tale nesso causale».⁶

In questo caso la Cassazione affronta la tematica della cosiddetta causa ignota con riferimento alla responsabilità del custode, ribadendo che la responsabilità ex art. 2051 cod. civ. si fonda sul mero rapporto di custodia, con esclusione di qualunque rilevanza del comportamento del responsabile, che resta assolutamente estraneo alla fattispecie. Lo stesso ente giudicante ha ribadito con una ulteriore sentenza (la n. 5326/2005) che «in tema di responsabilità civile per i danni cagionati da cose in custodia, la fattispecie di cui all'art. 2051 cod. civ. individua un'ipotesi di responsabilità oggettiva, essendo sufficiente per l'applicazione della stessa la sussistenza del rapporto di custodia tra il re-

sponsabile e la cosa che ha dato luogo all'evento lesivo, senza che assuma rilievo in sé la violazione dell'obbligo di custodire la cosa da parte del custode, la cui responsabilità è esclusa solo dal caso fortuito».⁷

Da quanto detto possiamo concludere dicendo che:

- a.** incombe all'attore – condomino danneggiato – la prova del nesso eziologico tra la cosa e l'evento lesivo;
- b.** al convenuto – il condomino che ha provocato il danno – la prova del caso fortuito;
- c.** il condominio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno e risponde dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini.

⁶Fattispecie relativa a danni cagionati a un appartamento in conseguenza di infiltrazioni di acqua provenienti dall'appartamento sovrastante, allagatosi per cause ignote.

⁷Fattispecie relativa alla tracimazione di acque luride dalla tazza del bagno a causa di un'occlusione del tratto terminale dell'impianto fognante.

MANUALI DI CONSULENZA IMMOBILIARE

COME SI AMMINISTRA UN CONDOMINIO

F. Tamborrino

Il volume intende dare un contributo sia all'informazione dei professionisti sia all'attività dei condomini-amministratori ed è caratterizzato da criteri di praticità e di massima possibile completezza. È diviso in 8 parti. Le prime 4 sono dedicate alle **parti comuni** e le **proprietà esclusive**; alla **legge** e ai **regolamenti**; all'**amministratore** e all'**assemblea**. Nella successiva quinta parte, i capitoli seguono un ordine alfabetico nell'esaminare i vari temi della vastissima pratica condominiale. Le restanti 3 parti analizzano i **complessi residenziali in condominio**, il **condominio con prestazioni alberghiere** e il **condominio e le cooperative edilizie**.

La ventisettesima edizione è stata interamente riveduta tenendo conto delle numerose nuove leggi ed elaborazioni giurisprudenziali, in un panorama di crescente complicazione sia sul piano fiscale sia su quello della sicurezza degli impianti e del lavoro anche di terzi appaltatori. Completa il volume un CD-Rom che contiene tutta la legislazione richiamata nel testo ed applicabile al condominio.

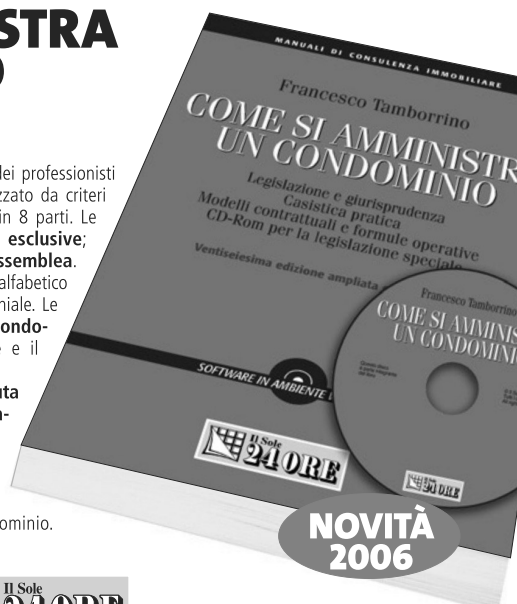
Pagg. 860 + CD-Rom – € 65,00



Per ulteriori informazioni: tel. 02.4587010

Disponibile anche nelle migliori librerie

SHOPPING24 Disponibile anche sul sito www.shopping24.it



Consulente immobiliare 782-2006

2427