



Giovedì 09/11/2017

## **Lastrico solare condominiale in uso esclusivo e infiltrazioni**

A cura di: ADUC - Associazione per i diritti degli utenti e consumatori

Chi paga i danni da infiltrazioni derivanti da un lastrico solare in uso esclusivo o in uso e proprietà esclusiva che funge da copertura di un edificio in condominio, ovvero solo di una sua parte?

Il condominio o il condòmino (o i condòmini) titolare del diritto d'uso esclusivo o della proprietà con annesso utilizzo solitario?

Quando si applica l'art. 1126 del codice civile e quando invece l'art. 2051 dello stesso testo?

Per chiarezza è bene precisare che il primo articolo citato disciplina la ripartizione delle spese nell'ipotesi di manutenzione o ricostruzione del lastrico solare in uso esclusivo, mentre la seconda norma regola la responsabilità per danni da cose in custodia.

La questione è tutt'altro che di facile soluzione. Sull'argomento sono intervenute le Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione; la prima volta (sent. n. 3672) correva l'anno 1997, l'ultimo pronunciamento è del 2016 (sent. n. 9449).

Quando intervengono le Sezioni Unite, vuol dire che nell'interpretazione di una norma vi sono dei contrasti che portano i giudici a pronunciarsi in maniera contraddittoria. Insomma per semplificare si creano più letture di un determinato dato normativo, con evidenti ricadute in termini d'incertezza.

La Cassazione così composta, quindi, interviene per fare chiarezza e restituire certezza, esprimendo un principio di diritto cui i giudici di merito e le Sezioni semplici della stessa Corte devono uniformarsi.

Il fatto che sullo stesso argomento vi siano state due sentenze a distanza di poco meno di vent'anni senza che la norma oggetto d'intervento sia stata modificata, la dice lunga su quanto sia stato difficoltoso trovare un indirizzo realmente condiviso sull'argomento.

La questione non è di poco conto, data la evidente ricaduta pratica che nella sostanza va a coincidere con l'individuazione del soggetto tenuto a risarcire chi ha subito un danno.

Che cosa hanno sentenziato nel Sezioni Unite nel 2016? Gli ermellini hanno pronunciato il seguente principio di diritto: «in tema di condominio negli edifici, allorché l'uso del lastrico solare non sia comune a tutti i condomini, dei danni che derivino da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario o l'utente esclusivo del lastrico solare (o della terrazza a livello), in quanto custode del bene ai sensi dell'art. 2051 c.c., sia il condominio, in quanto la funzione di copertura dell'intero edificio, o di parte di esso, propria del lastrico solare (o della terrazza a livello), ancorché di proprietà esclusiva o in uso esclusivo, impone all'amministratore l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni (art. 1130 c.c., comma 1, n. 4) e all'assemblea dei condomini di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria (art. 1135 c.c., comma 1, n. 4). Il concorso di tali responsabilità, salva la rigorosa prova contraria della riferibilità del danno all'uno o all'altro, va di regola stabilito secondo il criterio di imputazione previsto dall'art. 1126 c.c., il quale pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'utente esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del condominio». (Cass. SS.UU. 10 maggio 2016 n. 9449).

Portiamo un esempio, per spiegare in termini comuni il principio enunciato.



Tizio è proprietario di un appartamento sottostante il lastrico solare di proprietà condominiale, ma in uso esclusivo a Caio. La sua unità immobiliare subisce danni in ragione di infiltrazioni provenienti da questa copertura.

L'esempio - come specificato dalla stessa Cassazione - vale anche nel caso in cui il lastrico non è solamente in uso esclusivo ad un condomino, ma è altresì di sua proprietà. La ragione sta nella funzione di copertura dell'edificio (o di una sua parte) di questo manufatto, funzione che attribuisce al condominio un obbligo di custodia.

In questo contesto, individuare l'obbligato al risarcimento non è cosa di per sé semplicissima. Il danno, infatti, potrebbe essere stato causato da un utilizzo improprio del lastrico da parte del condomino, ovvero da una cattiva manutenzione generale che grava sul condominio, ovvero ancora da una trascuratezza nella conservazione addebitabile all'utente esclusivo. Si tratta, è evidente, di accertamenti da svolgersi di volta in volta. È da questi accertamenti che si possono trarre elementi utili per l'attribuzione della responsabilità al condominio o al singolo utilizzatore.

In mancanza di tale prova, che la Cassazione ritiene debba essere rigorosa, la responsabilità ricade su entrambi i soggetti, in quanto contitolari di un obbligo di custodia (quindi responsabili ai sensi degli artt. 2051 e 2055 c.c.) dovendosi le relative spese ripartire in ragione di quanto previsto dall'art. 1126 c.c., ossia:

- un terzo del costo del risarcimento e delle spese per la eliminazione della causa del danno il capo all'utilizzatore esclusivo;

- due terzi dei costi in capo a tutti ai condòmini proprietari delle unità immobiliari coperte dal lastrico ripartiti sulla base dei millesimi di proprietà.

In buona sostanza, ciò che la Cassazione ha detto è che il condomino ed il condominio sono responsabili per danni da cose in custodia, ai sensi dell'art. 2051 c.c., e che l'art. 1126 c.c. non è fonte di responsabilità, ma norma dettante i criteri di riparto dei costi (anche dei costi riguardanti risarcimenti), salvo certa individuazione di un unico responsabile.

di Alessandro Gallucci

Fonte: <http://www.aduc.it>