



CAMMINO DIRITTO

Rivista di informazione giuridica



LA RESPONSABILITÀ PER I DANNI DAL LASTRICO SOLARE O TERRAZZA A LIVELLO.

Un recente intervento delle Sezioni Unite in merito alla natura e alle modalità di ripartizione della responsabilità per danni da infiltrazioni provenienti dal lastrico di uso esclusivo.

di Elena Di Fede

IUS/15 - DIRITTO PROCESSUALE CIVILE

Articolo divulgativo - ISSN 2421-7123

Publicato, Venerdì 24 Febbraio 2017

Direttore responsabile della rivista
Raffaèle Giacquino

Le Sezioni Unite della Corte di Cassazione, con sentenza n. 9449 del 1 maggio 2016, sono intervenute in tema di condominio negli edifici stabilendo il seguente principio di diritto:

«[...]allorquando 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 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, comma 1, n. 4, c.c.) e all'assemblea dei condomini di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria (art. 1135, comma 1, n. 4, c.c.). Il concorso di tali responsabilità, salva una rigorosa prova contraria della riferibilità del danno all'uno o all'altro, si divide di regola stabilito secondo il criterio di imputazione previsto dall'art. 112 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 terrazza) e per i restanti due terzi a carico del condominio.»

La *quaestio iuris* affrontata riguarda sia la natura della responsabilità per i danni da infiltrazioni provenienti dal lastrico ad uso esclusivo (o terrazza a livello) sia le modalità di ripartizione dell'onere risarcitorio.

L'analisi condotta dai giudici di legittimità prende le mosse dalla precedente decisione delle Sezioni Unite del 1997^[1] che aveva collegato la responsabilità per i danni da infiltrazioni provenienti dal lastrico agli obblighi di manutenzione, che discendono dalla titolarità del diritto reale per il quale il proprietario esclusivo ed il condominio sono tenuti all'obbligo di manutenzione, il cui inadempimento determina l'obbligo al risarcimento dei danni. Tale responsabilità non può derivare dal principio del *nemine laedere*, e quindi dall'art. 2051 c.c., essendo la stessa piuttosto

un'obbligazione *propter rem*, come delineata dagli artt. 1123 e 1126 c. dove i soggetti attivi e passivi sono i condomini e l'oggetto consiste nella prestazione delle spese per la conservazione dei beni comuni. Dall'inadempimento della prestazione consegue l'obbligo a carico dei soggetti obbligati - condominio e condomino - di ristorare il danneggiato nelle proporzioni dettate dalle suddette norme.

Poiché in alcune decisioni successive^[2] sul tema, il fondamento della pretesa risarcitoria è stato individuato proprio nell'obbligo di custodia - ex art. 2051 c.c. - che permane in capo al condominio anche nell'ipotesi di lastrico o terrazzo di proprietà o di uso esclusivo in ragione della funzione di copertura, il Supremo Collegio ha ritenuto necessario intervenire al fine di chiarire la natura giuridica della responsabilità in questione, cui consegue l'onere risarcitorio.

La Suprema Corte, con la sentenza in commento, ha ritenuto di escludere la natura obbligatoria, anche nella specifica qualificazione di obbligazione *propter rem*, del danno cagionato dalle infiltrazioni provenienti dal lastrico solare o dalla terrazza a livello, considerando più corretto qualificare tale responsabilità come extracontrattuale. In particolare, è necessario porre l'attenzione sulle diverse posizioni che assumono il condominio ed il proprietario o utente esclusivo: è in capo al secondo che sorge l'obbligo di custodia; **la natura della responsabilità in questione va differenziata: contrattuale per il condominio, extracontrattuale per il proprietario o utente esclusivo.** Quest'ultimo risponde ex art. 2051 c.c., essendo in rapporto diretto con il bene potenzialmente dannoso nel caso non venga correttamente mantenuto; il condominio, invece, risponde in virtù degli obblighi nascenti dalla legge di compiere gli atti conservativi e le opere di manutenzione straordinaria in relazione alle parti comuni^[3].

Viene a delinearsi così un concorso tra due tipi di responsabilità, il quale potrà essere escluso solo con la prova rigorosa che le doglianze espresse siano imputabili alla omessa custodia ovvero alla omessa manutenzione, fermo restando il dovere di controllo in capo all'amministratore del

condominio.

Trattandosi per il proprietario o usuario del lastrico di responsabili extracontrattuale, consegue che **diverso è il termine di prescrizione, diversa è anche l'imputazione dei danni**, dei quali risponde il proprietario del lastrico al momento del verificarsi del danno^[4]. La ragione di tale conclusione si fonda sulla considerazione che la previsione legislativa di concorso tra condominio e condomino di cui all'art. 1126 c.c. trova la sua giustificazione nella diversa utilizzazione della cosa comune e quindi nell'esigenza di porre a carico di chi fa un uso maggiore e più intenso e di maggior concorso nella spesa per le riparazioni o le ricostruzioni del lastrico (nella misura di un terzo). Occorre sia chiaro che tale *ratio* non può fondarsi anche la responsabilità per i danni che derivino alle proprietà sottostanti dalla mancanza di manutenzione. Risulta evidente, secondo quanto stabilito dalla Suprema Corte, che chi ha l'uso esclusivo del lastrico solare o di una terrazza a livello si trova in un rapporto particolare con la copertura dell'edificio condominiale, in una posizione peculiare, che se da un lato gli permette, appunto, l'uso esclusivo, dall'altro lo costituisce custode della superficie del lastrico o terrazza, con il conseguente insorgere a suo carico di una responsabilità ex art. 2051 c.c. Pertanto, è da escludere che questo risponda del danno da infiltrazione dal lastrico in ragione dell'obbligo di concorrere alle spese per la manutenzione delle parti comuni, e dunque in titolo di responsabilità obbligatoria. Vale la pena precisare, infine, che non inficia tale natura il fatto che si utilizzi il criterio di cui all'art. 1126 c.c. per ripartire l'onere risarcitorio, in quanto rappresenta il criterio legale che può costituire valido parametro anche per il risarcimento dei danni.

^[1] Cfr. Cass. SS.UU. n. 3672 del 1997.

^[2] Sul punto si v. Cass. n. 5848/2007; n. 4596/2012 e n. 1530/2013.

[3] Cass. SS. UU. n. 9449/2016, pp.10-11.

[4] Ivi, pp. 14-15
