

20 luglio 2023 0:00

## Manutenzione muro di confine

Buongiorno,

vengo a chiedere:

due proprietà sono adiacenti e il confine è costituito dal filo del muro esterno del fabbricato di uno dei due lotti.

Quindi da una parte fabbricato e dall'altra terrapieno di giardino condominiale.

Un condomino al piano più basso del fabbricato lamenta delle infiltrazioni d'acqua provenienti dal giardino condominiale ed in particolare del suo impianto di irrigazione; la causa è giusta perchè l'abbiamo verificata di persona tempo addietro.

La domanda è: se l'acqua filtra attraverso il muro esterno del fabbricato verso l'interno è ragionevole pensare che il muro sia deteriorato. Dato che il muro è di proprietà esclusiva del condomini del fabbricato, chi dei due lotti deve provvedere alla sua manutenzione, quindi della sua riparazione?

Grazie

Vinicio, dalla provincia di CO

### Risposta:

in mancanza di precedenti accordi, antecedenti o meno all'originaria contiguità terreno-muro, occorrerà che il confinante, avvisato del fenomeno, accerti la causa della sopraggiunta infiltrazione mediante eventuali sondaggi dai quali trarre un appropriato rimedio. In ogni caso vige l'articolo 2051 del Codice civile, ribadito in giurisprudenza con sentenza della Corte di Cassazione del 27 luglio 2015, n. 15730, con esito favorevole per il proprietario della muratura.

Si faccia perciò valere con una lettera [raccomandata A/R o PEC di messa in mora](#)

comunicando formalmente l'accaduto con documentazione fotografica allegata, riservandosi il diritto di richiedere il dovuto risarcimento danni.

Nel caso in cui la società non accolga la sua richiesta, può scegliere se attivare un tentativo di conciliazione stragiudiziale presso la camera di commercio o il Giudice di Pace, oppure adire le vie legali. Qui le schede sull'argomento:

[camera di commercio](#)

[giudice di pace](#)