

28 agosto 2020 17:20

Il Condominio. Liquidare il danno da infiltrazione senza fattura, è possibile?

di [Laura Cecchini](#)



Le infiltrazioni rappresentano una problematica frequente nel condominio al cui verificarsi occorre intraprendere le opportune azioni per apprestare le accortezze e cautele necessarie atte a predisporre il debito iter per individuare la causa ed il responsabile, nonché la quantificazione del danno.

La ricerca del danno da infiltrazione

Preliminare, in conseguenza della presa d'atto del fenomeno, è la ricerca del cosiddetto danno, ovvero l'indagine propedeutica a determinare quale è stata l'origine del manifestarsi dello stesso, come, a titolo esemplificativo, la perdita di un tubo oppure la rottura dello stesso o di una congiunzione/guarnizione, oppure la provenienza dal lastrico solare o dal tetto per cedimento di singole parti.

In tali ipotesi, è doveroso che la parte danneggiata esponga e denunci, nell'immediatezza dell'evento, la situazione ai potenziali soggetti responsabili, ovvero ai proprietari degli immobili da cui potrebbero, verosimilmente, provenire le percolazioni così come al condominio, per le parti comuni.

L'attività di informativa si esplica con l'invio di una lettera raccomandata che dovrà contenere una puntuale descrizione dei locali o aree dell'appartamento interessate dalle infiltrazioni, preferibilmente corredata da fotografie, e contestuale richiesta di sopralluogo per intervenire tempestivamente con saggi, al fine di trovare la causa che le ha generate e procedere con le riparazioni.

In questo contesto, il coinvolgimento di tutte le suddette parti è di fondamentale importanza per una corretta instaurazione del contraddittorio, momento basilare ed essenziale per individuare la causa del danno con la partecipazione dei consulenti tecnici ed eventuali periti assicurativi, nel caso di sussistenza di polizze. Non sempre tale operazione è di agevole soluzione e proprio per questo è centrale che il confronto possa avvenire alla presenza e supervisione di tutti gli interlocutori. Una volta stabilita la causa, occorrerà, quindi, valutare il tipo di intervento da porre in essere per l'eliminazione della stessa, nonché valutare i danni occorsi.

Danno da infiltrazione, responsabilità per cose in custodia

Alla scoperta della causa dell'infiltrazione, segue la identificazione del soggetto responsabile e la prova del danno subito

In materia di condominio, qualora il danno provenga da parti comuni, opera l'art. 2051 Cod. Civ. che delinea un'ipotesi di responsabilità oggettiva.

Invero, grava sul condominio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, l'onere di adottare tutte le misure appropriate affinché tali parti non rechino pregiudizio e/o danno ad alcuno e, per tale veste, risponde dei danni da queste derivanti alle singole proprietà.

La responsabilità del danneggiante è, quindi, presunta fino a prova contraria, ovvero è esclusa solo mediante prova del caso fortuito.

Pertanto, sotto il profilo della responsabilità del condominio è sufficiente che il danno sia stato prodotto da una parte comune, ovvero sia imputabile a quelle di cui all'elenco ex art. 1117 Cod. Civ., evidenziando che ciò che assume rilevanza è il nesso di causalità, ovvero il rapporto tra l'evento dannoso e la cosa in custodia, senza che possa attribuirsi alcun rilievo alla eventuale condotta posta in essere dal custode con riferimento al criterio della diligenza o meno nel potere di fatto sul bene (Cass. Civ. n. 4476/2011).

Dall'altra parte, invece, per quanto concerne la dimostrazione del danno sofferto, l'onere probatorio del danneggiato rimane inalterato.

Sul punto, colui che ha subito danno dovrà illustrare nel dettaglio e documentare tutti i danni subiti dei quali chiede il correlato risarcimento, provando il quantum.

Danno da infiltrazione, determinazione del quantum e liquidazione

Tornando all'argomento de quo, relativamente alla quantificazione del danno, è essenziale procedere alla stima mediante la enunciazione delle opere che occorrono per il ripristino dello status quo ante, sia con riferimento agli interventi inerenti le pareti/strutture interessate (intonaco/rasatura/imbiancatura) sia per eventuali oggetti rovinati (mobili) oltre ai disagi per mancato possibile utilizzo delle aree (stanze/locali) interessate dalle infiltrazioni.

In tale sede, le risultanze degli accertamenti peritali acquisiscono una importanza primaria, quale base per la redazione di un capitolato analitico dei lavori da eseguire, anche in ragione delle ore di lavoro e del costo dei materiali, così come, ugualmente, la presentazione di preventivi di riparazione di oggetti o beni.

In questa fase, è dirimente una prospettazione circostanziata ed esauriente degli interventi che occorre effettuare a titolo di riparazione dei danni, per non incorrere né in incertezze sulla spesa/costi da risarcire, né contestazioni sulla mancata prova dei danni al fine del loro riconoscimento e liquidazione.

A questo punto, si pone il quesito del tema trattato: è necessario aver sostenuto la spesa o è sufficiente la presentazione del capitolato o preventivo?

Ebbene, una volta appurato il nesso di causa tra l'evento ed il danno, identificato il soggetto responsabile e documentato nell'ammontare ogni voce specifica dei danni, non occorre che il danneggiato abbia già sostenuto i costi.

In proposito, non possiamo ignorare che la prova del danno è raggiunta con il capitolato ed i preventivi prodotti risultando da questi documenti, se stilati con le dovute specifiche, l'esatto ammontare, potendo ricostruire i costi da sostenere per ogni singola voce di intervento e spesa.

Danno da infiltrazione, risarcimento anche senza fattura

L'assenza di fattura o ricevuta che attesti l'avvenuto intervento, non inficia la legittimità e fondatezza della richiesta risarcitoria, ritenuto che la riparazione da compiere è sì un onere futuro ma, comunque, certo, di importo determinato o determinabile con documenti atti a dimostrarlo (capitolati e/o preventivi) (Cass. Civ. n.8199/2013).

A conforto di tale assunto, è utile sottolineare che la Giurisprudenza di legittimità, con una recente ordinanza (n. 21739 del 27.08.2019), ha affermato e riconosciuto che la richiesta di risarcimento del danno e, la conseguente liquidazione, deve essere comprensiva anche dell'Iva.

In concreto, alle somme individuate a titolo risarcimento occorrerà aggiungere l'Iva che il danneggiato dovrà versare alla impresa o alla ditta incaricata per le riparazioni al fine di riparare la situazione pregressa al verificarsi dell'evento dannoso.

La suddetta conclusione trae la sua forza dal principio secondo cui il risarcimento del danno si estende agli oneri accessori e consequenziali.

Per tale motivo, la liquidazione dei costi da affrontare non può prescindere dalla imputazione, nel calcolo, dell'Iva anche se la riparazione non è stata eseguita (Cass. sent. n. 10023/1997, n. 1688/2010, n. 14535/2013)

(articolo pubblicato su [Condominioweb](#))

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

[La sua forza sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)