

14 gennaio 2021 8:01

Il Condominio. Come richiedere i danni

di [Laura Cecchini](#)



E' questione ricorrente e nota la richiesta di risarcimento danni avanzata da parte di un condomino nei confronti del condominio, fonte di accese discussioni e vivace dibattito in sede di assemblea. In questi casi, la somma regola del buon vivere civile auspicherebbe ad una collaborazione per la risoluzione del problema sollevato unitamente a disponibilità e contraddittorio costruttivo da ambo le parti: utopia? Forse, ma certamente, nel caso in cui una parte comune, tra quelle indicate ex art. 1117 Cod. Civ., abbia provocato un danno alla proprietà del singolo condomino e/o a beni dello stesso, è utile conoscere i passi da compiere per non vedere insoddisfatta e non creduta la propria pretesa risarcitoria.

Questo approfondimento è dedicato, appunto, ad esemplificare il percorso da intraprendere per veder riconosciuto il danno subito partendo dalla comunicazione all'amministratore sino alle prove da assumere ed esibire, propedeutiche e necessarie alla dimostrazione dell'evento e del nesso di causa.

Danno e richiesta al condominio

Quando si verifica un danno nel nostro appartamento, a titolo esemplificativo una macchia da infiltrazione o spandimento di acque, la prima attenzione e premura deve attendere alla indagine della causa dell'evento per determinare quale è stata l'origine del manifestarsi dello stesso.

Detta operazione, denominata comunemente "ricerca del danno" è essenziale per individuare la causa e, per l'effetto, il responsabile a cui indirizzare la domanda di risarcimento.

Al rappresentarsi di un evento dannoso è, dunque, prioritario e preliminare il suddetto accertamento al fine di poter identificare il nesso di causa a fondamento del diritto al risarcimento ed anche circostanziare la propria pretesa per individuare il soggetto legittimato passivo a cui inoltrarla.

Nell'ipotesi in cui il danno derivi da una parte comune dell'edificio condominiale, è facilmente intuibile che la richiesta debba essere inoltrata all'amministratore.

Con quali modalità e dettaglio?

In primo luogo, sia pur anticipata via mail o tramite una telefonata illustrativa ed informativa dell'accaduto, la domanda di risarcimento dovrà avere forma scritta ed essere posta a conoscenza del destinatario utilizzando uno strumento mediante il quale risulti data certa e, quindi, prova della spedizione e del ricevimento, quale la raccomandata a.r., pec o fax.

Per quanto concerne il contenuto, quale formale messa in mora, è conveniente evidenziare che nella missiva all'amministratore di condominio dovranno essere descritti nel dettaglio, quanto meno i danni visibili *ictu oculi*, rilevabili nell'immediatezza, anche e soprattutto mediante allegazione di fotografie, con indicazione degli interventi urgenti che si rendono indispensabili per non aggravare la situazione (pensiamo al caso di infiltrazioni dal tetto in un periodo di piogge ricorrenti) ed aumentare i danni, tenendo conto anche di eventuali situazioni di inagibilità dell'immobile, per cui il condomino potrebbe dover provvedere a reperire un altro alloggio.

Qualora non si discuta di un evento di portata ridotta e circoscritta, è auspicabile allegare alla lettera, a supporto delle pretese ivi formulate, anche una breve perizia del proprio consulente tecnico, da cui emergano i primi rilievi ed accertamenti svolti.

Il tutto per assolvere all'onere probatorio che grava su colui che è stato danneggiato.

Al contempo, non di secondaria importanza, la disponibilità a concordare un sopralluogo congiunto in contraddittorio per poter concertare un intervento tempestivo, anche alla presenza del perito dell'assicurazione se il

condominio ha una polizza attiva a copertura della tipologia dei danni riscontrata.

Determinazione del quantum e liquidazione

Venendo alla dimostrazione del danno sofferto, come sopra ricordato, l'onere probatorio grava sul danneggiato. Pertanto, colui che ha subito danni dovrà esibire un preventivo e/o capitolato di massima, all'uopo riportando le opere necessarie al ripristino dello status quo ante, con sintesi degli interventi da eseguire oltre alla stima dei danni subiti ad eventuali beni, come per esempio la riparazione del parquet innalzato per allagamento, oppure il costo di una sistemazione se è stata accertata l'inagibilità (verbale vigili del fuoco) dei locali o, ancora, il pregiudizio derivante dal parziale godimento del proprio immobile.

Posto ciò, occorre ulteriormente sottolineare che una quanto più compiuta prospettazione dei danni, allo stato della conoscibilità al momento dell'invio della lettera, cristallizza la situazione e sfugge a sterili future contestazioni in merito alla carenza di prove.

Sul punto, è confacente ribadire che in ordine alla prova del danno, la medesima è raggiunta e soddisfatta anche con un mero capitolato riepilogativo degli interventi da effettuare e/o dalla presentazione di preventivi.

Tale circostanza è significativa in quanto confermativa del fatto che per ottenere il risarcimento tali documenti sono idonei e sufficienti non essendo ritenuto indefettibile la esibizione di fattura o ricevuta di spesa, rammentando che i lavori di restauro/ripristino rappresentano 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).

Indubitabilmente, ciò che risulta influente per non mortificare una richiesta di risarcimento è la predisposizione di tutte le accortezze e precauzioni sopra esposte, proprio al fine di poter attentamente documentare la situazione dei danni, a seguito del verificarsi degli stessi, anche per il caso in cui sia indispensabile procedere alla riparazione nell'ipotesi i cui il condominio sia titubante o ingiustificatamente latitante nella presa d'atto ed azione.

Senza dubbio, qualora il soggetto

danneggiato non abbia dimestichezza ed esperienza, potrebbe essere di ausilio affrontare la questione del risarcimento con la consulenza di un legale.

(da Condominioweb.com)

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>)