

9 novembre 2021 9:09

Il Condominio. Infiltrazioni e danni, perché non si può imporre riparazione specificadi [Laura Cecchini](#)**Infiltrazioni e danni
perché non si può imporre
riparazione specifica**

In materia di condominio sono ricorrenti le vertenze che attengono alla richiesta di risarcimento danni avanzate dai proprietari delle unità immobiliari per aver subito infiltrazioni nel proprio appartamento come nella lite portata avanti al Tribunale di Brindisi (sentenza del 10 settembre 2021).

Sovente, tali episodi sono originati dalla omessa manutenzione delle parti comuni quali, a titolo esemplificativo, il tetto o il lastrico solare, oppure dalla facciata o, ancora da perdite riferibili a vetustà delle tubazioni.

Ebbene, a seguito del verificarsi del fenomeno delle percolazioni è verosimile ed attuale la sopravvenienza di macchie nelle pareti, nonché la possibile rovina di arredi alle stesse aderenti ed agli oggetti ivi riposti.

Al contempo, è di tutta evidenza come al ricorrere delle suddette circostanze sia indefettibile procedere ad effettuare un'indagine per la cosiddetta "ricerca del danno", comprensiva di saggi, per accertare ed identificare la causa e poter provvedere alla riparazione al fine di evitare il peggioramento della situazione e scongiurare un ampliamento del pregiudizio.

Invero, potenzialmente, la presenza di infiltrazioni può compromettere il godimento stesso dell'immobile qualora, per il sussistere delle stesse, si manifestino muffe la cui presenza, oltre a nuocere alla salute di chi vi abita, porta con sé problematiche in termini di sicurezza quali il distacco dell'intonaco.

Tanto premesso, la vicenda che ha interessato il Tribunale di Brindisi attiene al profilo afferente ai termini e modalità con cui il condomino ha diritto di chiedere la refusione del danno subito a cui corrisponde il correlato obbligo risarcitorio del condominio.

Iter Giudiziale

Un condomino ha convenuto in giudizio il condominio lamentando l'avvenuto manifestarsi di infiltrazioni nella di lui proprietà la cui provenienza era da scriversi alla omessa manutenzione della facciata.

In conseguenza, chiedeva che venisse risolta la causa delle infiltrazioni attraverso la condanna del condominio alla esecuzione delle opere necessarie e, contestualmente, il riconoscimento in suo favore del risarcimento dei danni subiti alle pareti sulle quali dovevano essere posti in essere interventi di rifacimento dell'intonaco e relativa imbiancatura.

Il condominio si costituiva in giudizio rilevando che, medio tempore, erano stati effettuati i lavori alla facciata, motivo per cui la fonte del danno era stata risolta all'uopo giustificando il ritardo per insufficienza di liquidità di cassa e rappresentando la disponibilità a provvedere a propria cura e spese al ripristino dei danni, comunque

contestando il quantum.

Disposta ed esperita apposita consulenza tecnica d'ufficio per determinare l'ammontare dei danni, il Giudicante ha ritenuto il condominio responsabile dei danni oggetto di domanda e lo ha condannato a corrispondere la somma per la loro riparazione, espressamente indicata nelle risultanze della stessa, unitamente alle competenze sostenute dal condomino per il consulente tecnico di fiducia e quelle legali.

Danni e responsabilità del condominio

Il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno in quanto, in aderenza al disposto di cui all'art. 2051 c.c., è tenuto a rispondere dei danni da questi cagionati alla porzione di proprietà esclusiva dei condomini ed anche dei danni patiti da terzi.

È noto che, per Giurisprudenza costante, sul condominio incombe il dovere di vigilanza e manutenzione delle parti comuni, tra cui certamente la facciata, dal cui inadempimento ed inosservanza deriva la responsabilità da cose in custodia - di natura oggettiva - come testualmente previsto dalla richiamata norma per cui «Ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito».

È unanime l'orientamento sulla questione in esame per cui «[...]qualora una porzione di proprietà esclusiva un condomino subisca danni a causa di vizi delle parti comuni, il condominio risponde ai sensi dell'articolo 2051 c.c. in qualità di custode dei beni e servizi comuni.

A tale fine, il danneggiato deve fornire la prova del nesso di causalità tra la res in custodia e il danno subito[...]» (Tribunale Pordenone, 13/08/2020, n.440, conformi Tribunale Reggio Calabria sez. II, 10/05/2021, n.644; Tribunale Milano sez. IV, 10/05/2021, n.3939).

Nella vicenda de qua, il condomino ha assolto l'onere della prova sullo stesso gravante, dimostrando, anche mediante il deposito di perizia di parte, che la causa delle infiltrazioni nel suo appartamento era imputabile a mancanza di finiture della facciata - doglianza non contestata dal condominio - per cui la querelle ha investito in corso di causa il quantum del risarcimento e le modalità e non l'an.

Risarcimento in forma specifica

Fermo quanto sopra osservato, preso atto della intervenuta cessazione della materia del contendere relativamente alla esecuzione dei lavori alla facciata, essendo stati posti in essere in pendenza di giudizio, entrando nel merito della questione inerente il risarcimento del danno ciò che interessa è la pretesa avanzata dal condominio di provvedere in forma specifica alla riparazione degli intonaci e pareti nella proprietà del condomino incaricando una impresa e assumendone gli oneri.

In proposito, è appropriato rammentare che per quanto attiene al risarcimento in forma specifica sovviene in ausilio il disposto dell'articolo 2058 c.c. secondo cui «Il danneggiato può chiedere la reintegrazione in forma specifica, qualora sia in tutto o in parte possibile».

Che cosa significa in concreto il dettato della citata norma?

In sostanza, si traduce nel diritto riconosciuto espressamente in favore del danneggiato, nel nostro caso il condomino, nel chiedere il ripristino dello status quo ante all'evento che ha provocato il danno al soggetto responsabile, qui individuato nel condominio.

Tale diritto alla rimozione del pregiudizio subito a carico del danneggiante con il correlato onere gravante su quest'ultimo di predisporre quanto necessario alla riparazione è una scelta che investe unicamente il danneggiato. Pertanto, è di tutta evidenza come il soggetto che ha causato il danno, ovvero il condomino, come rettamente rilevato dal Giudice non può imporre la modalità di adempimento della refusione del danno in forma specifica al danneggiato.

In ragione di quanto sopra argomentato, ritenuto che il diritto di scegliere con quale modalità ottenere il risarcimento spetta a colui che ha subito il danno, il condominio è stato condannato a corrispondere la somma determinata dal CTU quale spesa occorrente ed idonea a ripristinare l'immobile dai danni derivati dalle infiltrazioni.

[Qui la sentenza](#)

(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>)