

Condominio negli edifici - contributi e spese condominiali - spese di manutenzione (ripartizione) - soffitti, solai, volte, lastrici solari – Cass. n. 9449/2016

Lastrico solare di uso esclusivo - Danni da infiltrazioni da acqua all'immobile sottostante - Responsabilità del proprietario od utente esclusivo - Natura - Concorso del condominio - Fondamento - Criteri di riparto.

In tema di condominio negli edifici, qualora l'uso del lastrico solare (o della terrazza a livello) non sia comune a tutti i condomini, dei danni da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario, o l'utente esclusivo, quale custode del bene ai sensi dell'art. 2051 c.c., sia il condominio in forza degli obblighi inerenti l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni incombenti sull'amministratore ex art. 1130, comma 1, n. 4, c.c., nonché sull'assemblea dei condomini ex art. 1135, comma 1, n.4, c.c., tenuta a provvedere alle opere di manutenzione straordinaria; il concorso di tali responsabilità va di norma risolto, salva la rigorosa prova contraria della specifica imputabilità soggettiva del danno, secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c., che pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'utente esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del condominio.

Corte di Cassazione Sez. U, Sentenza n. 9449 del 10/05/2016

Spese condominiali

Corte

Cassazione

9499

2016