

Condominio - lastrico solare esclusivo - terrazza a livello - nota su sentenza Corte di cassazione sez. 2, sentenza n. 3239 del 07/02/2017 commento

Crollo per assenza di manutenzione del pavimento - responsabilità solidale del proprietario e del condominio - ripartizione spese ex art. 1126 – corte di cassazione sez. 2, sentenza n. 3239 del 07/02/2017 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma commento

Con la decisione la Corte di Cassazione non solo si è uniformata al prevalente indirizzo della stessa (Cass. nn. 18164/2014 e 5848/2007) ma ha ribadito, per analogia del caso, il principio espresso nella recente sentenza n. 9449/2016 delle Sezioni Unite che hanno ravvisato, nel caso di domanda risarcitoria per danni da infiltrazioni provocati ad unità immobiliare sottostante, la responsabilità concorrente e solidale del proprietario del lastrico solare o della terrazza a livello e del condominio.

Il primo, ai sensi dell'art. 2051 c.c., in quanto custode del bene esclusivo ed il secondo per effetto dell'art. 1130, co.1, n. 4, c.c. in quanto soggetto tenuto all'obbligo di effettuare i controlli necessari ai fini della conservazione dei beni comuni, cui si affianca una responsabilità dell'assemblea, tenuta a provvedere alla manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 1135, co.1, n. 4, c.c.

La responsabilità concorrente dei soggetti è esclusa qualora sia stata fornita rigorosa prova contraria della imputabilità soggettiva del fatto dannoso. In senso contrario, anche se con riferimento alla fattispecie di danni provocati a terzi da difetti originari di progettazione o di realizzazione del lastrico solare ad uso esclusivo di uno dei condomini dal medesimo indebitamente tollerati, era stato affermato che la responsabilità ricade in via esclusiva sul proprietario del lastrico solare, ex art. 2051 cod. civ., e non - nemmeno in via concorrente - sul condominio (Cass. nn. 15300/2013 e 9084/2010).