

Condominio – in generale – lastrico solare - spese –corte di cassazione, sez. 6-2, ordinanza n. 12177 del 16 maggio 2017 commento

Parti comuni – danni da infiltrazioni da lastrico solare costituito da cortile condominiale – ripartizione spese – responsabilità solidale dei condomini - applicabilità art. 1125 c.c. – sussistenza - corte di cassazione, sez. 6-2, ordinanza n. 12177 del 16 maggio 2017 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

Secondo un principio consolidato e ribadito dalla Corte di Cassazione nel provvedimento in esame, se dal lastrico solare di proprietà condominiale, che funge da copertura a locale di proprietà di un unico soggetto, si producano infiltrazioni a detta unità cui consegua una richiesta risarcitoria e le cause degli eventi siano da attribuirsi al venir meno dell'obbligo di manutenzione da parte del condominio, le spese devono essere ripartite secondo il dettato dell'art. 1125 c.c. e non dell'art. 1126 c.c.

La norma richiamata che disciplina la ripartizione delle spese di manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai in pari misura tra i proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastante, infatti, rappresentando – secondo i giudici di legittimità – un'ipotesi particolare del principio generale di cui all'art. 1123, co2, c.c. (criterio della ripartizione delle spese in base alla differente destinazione del bene comune), può essere applicato in via analogica anche al caso concreto.

Il condominio, inoltre, è custode del lastrico solare che è costituito dalla corte comune (art. 2051 c.c.) e, quindi, per i danni causati dalla struttura soggiace alla regola della responsabilità solidale di cui all'art. 2055, co. 1, c.c. norma che – secondo la Corte – *“opera un rafforzamento del credito, evitando al creditore di dover agire coattivamente contro tutti i debitori “pro quota”, anche quando il danneggiato sia...un condomino, equiparato a tutti gli effetti ad un terzo danneggiato rispetto agli altri condomini”*. Questi, infatti, singolarmente devono intendersi solidalmente responsabili rispetto ai danni derivanti dalla violazione dell'obbligo di custodia.

Per l'applicabilità dell'art. 1125 c.c. si veda come conformi le sentenze della Corte di Cassazione nn. 10858/2010 e 18194/2005. Per il principio della responsabilità ex art. 2055 c.c., di recente vedi Cass. n. 1674/2015.