

# Infiltrazioni in condominio, chi paga?

---

18 Marzo 2020

In caso di danni, causati da beni e servizi comuni, il condominio deve sempre risarcire il condomino danneggiato.

L'obbligo di risarcimento vale anche quando a causare il danno hanno partecipato altri soggetti esterni al condominio. In questo caso, il condominio può poi rivalersi sul corresponsabile del danno.

Lo ha stabilito la Cassazione, che con l'ordinanza 7044/2020, depositata nei giorni scorsi, ha fatto il punto della situazione sul ruolo di custode dei beni e dei servizi comuni esercitato dal condominio.

## **Infiltrazioni in condominio, il caso**

Il proprietario di alcune unità immobiliari aveva citato in giudizio il condominio per infiltrazioni provenienti dalle parti comuni.

Dai rilievi effettuati dal CTU era emerso che i danni erano stati causati non solo dalla cattiva manutenzione dell'impianto di smaltimento delle acque e del campo da tennis, ma anche dalla mancata impermeabilizzazione di due giardini privati, appartenenti ad un altro soggetto estraneo al condominio.

La Corte d'Appello aveva quindi respinto la richiesta di risarcimento sostenendo che il condominio non poteva farsi carico anche dei danni non causati dalla sua condotta. Secondo la Corte d'Appello, infatti, anche se il condominio avesse eseguito la corretta manutenzione dell'impianto di smaltimento delle acque e della superficie del campo da tennis, si sarebbero comunque verificate delle infiltrazioni a causa dei giardini.

## **Infiltrazioni e danni in condominio, il condominio come custode**

La Corte di Cassazione ha ribaltato la situazione. I giudici hanno sottolineato che il condominio e il proprietario dei giardini erano entrambi responsabili delle infiltrazioni.

Il condominio, ha spiegato la Corte di Cassazione, riveste il ruolo di custode delle parti comuni, anche dei giardini appartenenti ad un terzo estraneo. Questo significa che il condominio ha una effettiva e non occasionale disponibilità dei beni e deve controllare i rischi che da essi possono derivarne.

Ai sensi dell'articolo 2055 del Codice Civile sulla responsabilità solidale, sia il condominio sia il proprietario dei giardini sono responsabili, ma il condominio, in quanto custode delle cose comuni, è tenuto al risarcimento integrale e può poi agire in regresso nei confronti dell'altro responsabile perché paghi il danno imputabile alla sua condotta.