

LA MASSIMA DELLA SENTENZA

Condominio – Condominio negli edifici - Lastrico solare in uso esclusivo – Danni alla porzione immobiliare sottostante derivanti da infiltrazioni – Responsabilità del titolare del diritto esclusivo e/o del condominio – Qualificazione giuridica – Inadempimento dell'obbligo propter rem di conservazione del bene – Ripartizione tra i condomini degli importi del risarcimento ex articolo 1126 del codice civile – Non sussiste – Responsabilità extracontrattuale ex articolo 2051 ed ex articolo 2043 codice civile – Sussiste – Applicabilità dell'articolo 2055 del codice civile – Sussiste. (Cc, articoli 1126, 1130, 1135, 2051, 2043 e 2055)

In tema di condominio negli edifici, allorché l'uso del lastrico solare non sia comune a tutti i condomini, dei danni che derivino da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario o l'utente esclusivo del lastrico solare (o della terrazza a livello), in quanto custode del bene ai sensi dell'articolo 2051 del codice civile, sia il condominio, in quanto la funzione di copertura dell'intero edificio, o di parte di esso, propria del lastrico solare (o della terrazza a livello), ancorché di proprietà esclusiva o in uso esclusivo, impone all'amministratore l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni (articolo 1130, primo comma, n. 4, del codice civile) e all'assemblea dei condomini di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria (articolo 1135, primo comma, n. 4, del codice civile). Il concorso di tali responsabilità, salva la rigorosa prova contraria della riferibilità del danno all'uno o all'altro, va di regola stabilito secondo il criterio di imputazione previsto dall'articolo 1126 del codice civile, il quale 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.