

# Chi è responsabile per le infiltrazioni provenienti dal tetto dell'edificio?

Data: 4 settembre 2018 | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo

---



**CATANZARO, 09 APRILE** -Qualora le infiltrazioni d'acqua, provenienti dal tetto di un edificio, cagionino un danno ad un condomino, responsabile non è solamente il Condominio ma altresì, ai sensi dell'art. 2051 c.c., il proprietario dell'appartamento sovrastante quello del danneggiato che non abbia provveduto alla manutenzione ordinaria del proprio immobile. Questo è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. VI Civile -2, ordinanza n. 8393/2018, depositata il 4 aprile. [MORE]

**Il caso.** Il Giudice di Pace competente, con sentenza, accoglieva la domanda di un condomino volta all'ottenimento del risarcimento dei danni patiti dalla propria abitazione, a seguito di infiltrazioni addebitabili all'appartamento di un altro condomino. Altresì, liquidava il danno in Euro 2.909,55 e condannava il convenuto al pagamento delle [spese](#) del giudizio.

Avverso questa sentenza il condomino soccombente proponeva appello ritenendo che la sentenza, nella laconica motivazione, avrebbe dato alcuna giustificazione delle ragioni per le quali addebitare la responsabilità delle infiltrazioni all'immobile del convenuto, giacché tra i due appartamenti vi era, anche, quello (disabitato) di un soggetto terzo. Inoltre, l'appellante continuava a dolersi della nullità della citazione in primo grado, della mancata integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri eventuali coobbligati e della erronea liquidazione delle spese di lite (che avrebbero dovuto essere compensate almeno in parte, giacché la domanda attorea era stata comunque accolta solo parzialmente). Il Tribunale competente, riformava la sentenza di primo grado, rideterminando il danno in Euro 2.000,00 e, contestualmente, rilevando che le infiltrazioni erano addebitabili alla copertura del

tetto del fabbricato, pertanto, la responsabilità del danno subito dal condomino era attribuibile al Condominio, residuando, invece, una responsabilità ex art. 2051 c.c. nei confronti del convenuto originario, per non aver questi provveduto alla manutenzione del proprio appartamento, lasciandolo, tra l'altro, privo d'infissi.

Avverso la sentenza di secondo grado, il condomino appellante proponeva ricorso per cassazione denunciando come la legittimazione passiva dovesse individuarsi nel Condominio e che, ad ogni modo, l'eventuale responsabilità doveva attribuirsi all'impresa che si era occupata del rifacimento del tetto dell'immobile.

La Suprema Corte sottolineava come il giudice di secondo grado avesse determinato gli elementi idonei a determinare il danno nei confronti della parte lesa da individuarsi nella vetustà del tetto, nella mancata manutenzione ordinaria dell'appartamento del ricorrente e nel verificarsi dell'allagamento nel mese di dicembre, allorquando [i lavori](#) di rifacimento del tetto erano stati appaltati. Ciò considerato, nonostante il Tribunale avesse accertato una responsabilità in capo al Condominio, «nessun errore ha commesso» nel rilevare la parallela responsabilità del ricorrente ex art. 2051 c.c. per «mancata custodia dell'appartamento di sua proprietà» e, nel caso di specie, per «non avere attuato nel corso degli anni nemmeno la manutenzione ordinaria del proprio appartamento, lasciandolo privo d'infissi di talché l'acqua piovana attingeva direttamente il pavimento interno evidentemente non predisposto a svolgere funzione di impermeabilizzazione». Pertanto, secondo gli Ermellini, doveva ritenersi altresì corretta l'individuazione nel ricorrente di legittimità passiva in ordine alla mancata custodia dell'immobile, nonché della messa in carico del medesimo, ai sensi dell'art. 1227 c.c., dei «due terzi della spesa complessiva per il ripristino dell'appartamento attoreo».

Per tali motivi, la Corte di Cassazione rigettava il ricorso e condannava il ricorrente al pagamento delle spese processuali.

**Avvocato Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico [Avvocato Express](#)**

---

Articolo scaricato da [www.infooggi.it](http://www.infooggi.it)

<https://www.infooggi.it/articolo/chi-e-responsabile-per-le-infiltrazioni-provenienti-dal-tetto-dell-edificio/105998>