Risarcimento danni per infiltrazioni d’acqua da tetto condominiale

Risarcimento danni per infiltrazioni d’acqua da tetto condominiale



Spesso abitando in condominio si può essere vittima e responsabile allo stesso momento di un evento dannoso.

Si pensi a tutte quelle volte in cui un condomino è proprietario di un appartamento situato all’ultimo piano.

In casi come questi, l’appartamento ha come superficie superiore il tetto, spesso una terrazza a livello che viene considerata lastrico solare con funzione di copertura.

A seguito di grandi rovesci e acquazzoni, il proprietario dell’immobile sottostante il lastrico solare potrebbe lamentare di essere vittima di infiltrazioni d’acqua provenienti dal tetto.

Risarcimento danni per infiltrazioni d’acqua da tetto condominiale: la Cassazione



Attraverso la sentenza numero 1674 del 29 gennaio 2015 la Cassazione si è espressa a riguardo.

La legge in questi casi prevede che il proprietario, che lamenta di aver subito danni dalle infiltrazioni provenienti dal lastrico solare, è tenuto a comunicare l’evento all’amministratore di condominio.

Solo quest’ultimo avrà il potere di demandare a una ditta specializzata i lavori di sistemazione.

Questo perché il lastrico solare viene considerato come di proprietà di tutti i condomini e non esclusivamente del proprietario dell’immobile sottostante, anche se appartiene in proprietà superficiaria o è attribuito in uso esclusivo ad uno dei condomini.



Risarcimento danni per infiltrazioni d’acqua da tetto condominiale: il codice civile

A garantire questo tipo di responsabilità collettiva è l’articolo 1126 del Codice civile.

“Quando l’uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l’uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico:

gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell’edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno.”

Risarcimento danni per infiltrazioni d’acqua da tetto condominiale: il condomino danneggiato



In casi come questi quindi, il proprietario dell’immobile sottostante il lastrico solare risulta rivestire da un lato il ruolo di vittima, di danneggiato.

Dall’altro lato invece risulta essere condomino tenuto alla custodia del bene e alla sua conseguente riparazione.

Secondo l’articolo 1117 del Codice civile sarà anche onere del proprietario dell’appartamento in questione non solo partecipare alle spese di riparazione del lastrico solare ma anche a quelle risarcitorie.

Rimarrà comunque valido il diritto ad ottenere l’indennizzo

totale per i danni subiti alla sua proprietà causati dalle infiltrazioni d’acqua.

Quando si ha diritto a un risarcimento danni?

Per poter chiedere risarcimento danni devono sussistere questi punti imprescindibili:

- Si deve aver subito un danno.
- Vi deve essere un comportamento scorretto o illegittimo di qualcuno.
- Deve esistere un nesso causale tra il comportamento scorretto e il danno subito.
- Si deve poter provare che il nesso causale tra comportamento e danno sia effettivo.

Il consiglio, per chi abbia subito danni a causa di infiltrazioni d’acqua in condominio, è quello di rivolgersi a un avvocato per poter far valere al meglio i propri diritti.

Dott. Claudio Bonato – www.alassistenzalegale.it

Risarcimento danni per infiltrazioni d’acqua da tetto condominiale