Risarcimento danni provocati dall’inquilino



Risarcimento danni provocati dall’inquilino

Vivendo in condominio, si sa, il verificarsi di danni e la caccia alle eventuali responsabilità sono un evento tutt’altro che remoto. Ma come ci deve comportare quando si è vittima di un grave danno al proprio appartamento causato dalla cattiva manutenzione dell’appartamento vicino?

E come comportarsi responsabilmente se si è proprietari o inquilini? Non sono rare le richieste di risarcimento danni a causa di gravi infiltrazioni d’acqua provenienti dall’appartamento del vicino. Alcune riguardano esclusivamente danni puramente estetici. Molto onerose sono piuttosto le questioni legate a danni strutturali molto gravi con crolli e situazioni igienico-sanitarie intollerabili.

Su chi rivalersi dunque? E’ bene quindi valutare attentamente la responsabilità dei danni causati al vicino, al fine di definire al meglio chi sia tenuto a risarcire.

Risarcimento danni provocati dall’inquilino

Esistono due tipologie di responsabilità, nel caso in cui l’appartamento dal quale è stato cagionato il danno sia

affittato.

Risarcimento danni provocati dall'inquilino: la responsabilità del proprietario.

Il proprietario dell'appartamento è responsabile della sua manutenzione straordinaria.

Egli è tenuto a mantenere in condizioni decorose l'abitabilità dello stesso attraverso la manutenzione delle opere murarie, strutturali, delle tubature e degli impianti.

La Cassazione infatti afferma che "*il proprietario di un immobile locato risponde, ex art. 2051 c.c., dei danni causati a terzi dall'immobile stesso nel solo caso in cui tali danni siano derivati dalle strutture murarie dell'immobile o dagli impianti in esse conglobati* " (sentenza numero 14745 del 26 giugno 2007).

Risarcimento danni provocati dall'inquilino: la responsabilità dell'inquilino.

L'inquilino è responsabile della manutenzione ordinaria dell'immobile. Ovvero delle parti dell'appartamento sollecitate dall'usura della vita quotidiana perpetrata dall'inquilino stesso. Si pensi, nel caso di infiltrazioni d'acqua, al classico esempio dei sifoni di scarico.

La Cassazione sostiene che "*il conduttore, acquistando la disponibilità delle altre parti dell'immobile (tra cui gli elementi esterni degli impianti, facilmente ispezionabili e sostituibili senza necessità di demolizioni) è responsabile in via esclusiva verso i terzi per i danni da queste cagionati*" (sentenza numero 2011 del Tribunale di Salerno del

13 settembre 2010).

Risarcimento danni provocati dall'inquilino: danni cagionati a terzi

La sentenza numero 21788 del 2015 stabilisce che la responsabilità dei danni cagionati a terzi, a causa dell'utilizzo di un immobile, sarà valutata in base al rapporto di custodia dell'immobile locato.

Da ciò si evince che la responsabilità dei danni cagionati sarà del proprietario dell'immobile se questi derivano dalla cattiva manutenzione della struttura muraria, interna dell'appartamento.

D'altra parte, la responsabilità ricadrà sull'affittuario se i danni sono cagionati dalla negligente manutenzione ordinaria dell'immobile.

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 vicini in condominio, è quello di rivolgersi a un avvocato per poter far valere al meglio i propri diritti.

Avvocato Cristiano Cominotto www.alassistenzalegale.it

Risarcimento danni provocati dall’inquilino