

L'intervento dei giudici di legittimità in un caso di perdita della disponibilità dell'immobile

Infiltrazioni, il danno è presunto

Per il risarcimento non serve la prova concreta di inagibilità

Pagine a cura

DI GIANFRANCO DI RAGO

In caso di infiltrazioni di acqua piovana dal terrazzo, se non è più possibile abitare nell'immobile, concederlo in locazione o venderlo a prezzi di mercato, la prova dei danni può essere fornita anche tramite presunzioni. Cioè senza una prova concreta, ma mediante il richiamo alle nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza. Lo ha chiarito la seconda sezione civile della Corte di cassazione con la recente sentenza n. 30791, pubblicata lo scorso 2 dicembre 2024.

Nel caso concreto, una condòmina, proprietaria dell'appartamento posto al sesto piano di un edificio condominiale, aveva citato in giudizio il condominio e la proprietaria della sovrastante terrazza costituente copertura condominiale, lamentando la presenza di in-

filtrazioni nella propria unità immobiliare. La stessa aveva quindi chiesto l'accertamento della responsabilità solidale dei convenuti e la condanna all'eliminazione delle infiltrazioni, oltre al risarcimento dei danni, compresi quelli derivanti dalla mancata utilizzazione dell'immobile. Il tribunale aveva accolto la domanda e condannato i convenuti in solido tra loro al risarcimento dei danni, eccettuati

quelli relativi al mancato utilizzo dell'unità immobiliare. La sentenza era stata appellata, ma la decisione in punto danni non era mutata. Anche la Corte d'appello aveva infatti rigettato la richiesta di risarcimento del pregiudizio economico derivante dal mancato utilizzo dell'appartamento, ritenendo che la proprietaria si fosse limitata ad allegare il danno, senza tuttavia provarlo. Anche la decisione di

secondo grado era stata quindi impugnata.

Infiltrazioni e responsabilità per danni: che fare? Il fenomeno delle infiltrazioni di acqua piovana interessa purtroppo numerosi edifici e spesso comporta gravi danni per i proprietari delle unità immobiliari sottostanti. Quando le infiltrazioni derivino da una cattiva manutenzione delle parti comuni, c'è sicuramente la responsabilità del

condominio, in persona del suo amministratore pro tempore, in quanto custode delle stesse (art. 2051 c.c.). Laddove, invece, il bene causa del danno sia di proprietà esclusiva, a rispondere sarà soltanto il relativo proprietario. Tuttavia, ci sono delle ipotesi nelle quali si ha un bene di proprietà esclusiva (o di uso esclusivo) che svolge tuttavia una funzione comune a tutte o a parte delle unità immobiliari comprese nel condominio. È appunto il caso del lastrico solare, nel quale il bene, che può anche essere di proprietà o di uso esclusivo, svolge una indiscutibile ed essenziale funzione (comune) di copertura delle unità immobiliari sottostanti. In questi casi la giurisprudenza di legittimità ha ormai configurato la sussistenza di una responsabilità solidale in capo tanto al proprietario o titolare del diritto di uso esclusivo del bene

Il principio

Nell'ipotesi di perdita della disponibilità e del godimento dell'immobile in conseguenza dell'attività colposa di terzi, il proprietario è tenuto ad allegare, quanto al danno emergente, la concreta possibilità di godimento perduta e, quanto al lucro cessante, lo specifico pregiudizio subito, sotto il profilo della perdita di occasioni di vendere o locare il bene a un prezzo o a un canone superiore a quello di mercato; a fronte della specifica contestazione del convenuto, la prova può essere fornita anche mediante presunzioni o il richiamo alle nozioni di fatto rientranti nella comune esperienza

LA RIFORMA DEL NON PROFIT



Come cambia il codice del terzo settore e le nuove regole fiscali

- Gli statuti standard e le novità per i bilanci
- Gli organi di controllo e i revisori
- Le disposizioni in tema di imposte sui redditi
- Le opzioni fiscali per le Onlus
- Il regime fiscale per le Organizzazioni di volontariato
- Il regime fiscale delle Associazioni di promozione sociale
- Le novità in tema di Iva per tutti gli enti non profit

IL TESTO DEL NUOVO CODICE, IL DECRETO SULLE IMPRESE SOCIALI E LA CIRCOLARE MINISTERIALE

IN EDICOLA

CON  A € 9,90*

ACQUISTA SUBITO QUI LA TUA COPIA

