

## **Condominio: danni da infiltrazioni e difetti costruttivi: il condominio risponde comunque del danno salvo rivalsa verso il costruttore - di Alessandro Gallucci**

Con la sentenza n. 2006 del 2010 il Tribunale di Salerno torna ad occuparsi di danni da infiltrazione e lo fa sotto un'ottica che desta particolare interesse. Il riferimento è ai **danni da cosa comuni causati da difetti della costruzione**. Secondo l'ufficio giudiziario campano **di questo genere di danno risponde sempre il condominio, non potendosi ricondurre il difetto di costruzione nell'ambito del caso fortuito**, restando comunque salva l'azione di rivalsa della compagine condominiale verso il costruttore. Vediamo più nello specifico come e perché il giudice salernitano è giunto ad una simile conclusione. Alcuni condomini avevano promosso un'azione giudiziaria contro il condominio per vedersi risarciti del danno provocato da infiltrazioni provenienti dal lastrico solare di proprietà comune. Nel corso del giudizio il magistrato adito disponeva una CTU al fine di individuare con certezza le cause del danno. Il consulente incaricato concludeva per una triplice causa del danno. Al 60%, si diceva nella relazione, il danno è causato dalla pessima manutenzione da parte del condominio, mentre il restante 40% era diviso pariteticamente tra motivi d'ordine costruttivo e cause imputabili agli stessi condomini attori nel giudizio. In questo contesto dice il Tribunale di Salerno, *“ va rilevato che il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose in comunione non rechino pregiudizio ad alcuno, e risponde, ai sensi dell'art. 2051 c.c., dei danni cagionati alla porzione esclusiva di uno dei condomini, posto che questi si pongono come terzi nei confronti del condominio stesso (Cass. 87/1500, 03/12211). La responsabilità di quest'ultimo, poi, quale custode degli impianti comuni, ha natura oggettiva e postula solo la prova, incumbente sul danneggiato, del nesso causale tra la res ed il danno da essa arrecato (Cass. 04/6753, Cass. 04/5236, Cass. 08/26051). Ebbene, nel caso concreto, è di tutta evidenza che il pregiudizio sofferto dall'attore in relazione alle infiltrazioni per cui è causa, è in massima pari (60%) eziologicamente riferibile ad un manufatto di proprietà condominiali art. 1117 c.c. (lastrico solare) nella sua struttura materiale, la quale - per effetto dell'incuria del convenuto condominio - è venuta a trasformarsi in una vera e propria fonte di infiltrazioni nell'appartamento degli istanti. Né risulta fornita, da parte del convenuto sul quale incombeva il relativo onere, la prova dell'imputabilità di detti danni a caso fortuito, ovvero a condotta di terzi, o dello stesso danneggiato”* (Trib. Salerno 11 settembre 2010). Proprio riferendosi al caso fortuito quale causa di esonero da responsabilità della compagine condominiale ed alla riconducibilità in questa categoria del vizio di costruzione, il magistrato adito ha precisato che questo *“ vizio della cosa in custodia, individuato dal c.t.u. nel caso concreto, anche se ascrivibile al terzo costruttore, non esclude la responsabilità del custode nei confronti del terzo danneggiato, non potendo tale vizio integrare un'ipotesi di caso fortuito, che interrompe il nesso eziologico, salva l'azione di rivalsa del danneggiante-custode nei confronti dello stesso costruttore (Cass. 08/26051, Cass. 04/5236). Per il che, anche il 20% ascrivibile a difetti di costruzione dell'edificio condominiale deve essere posto a carico del condominio convenuto”* (Trib. Salerno 11 settembre 2010).