

RESPONSABILITÀ DEL CONDOMINIO PER INFILTRAZIONI D'ACQUA DAL SOTTOSUOLO

CASS. CIV., SEZ. II, 9 NOVEMBRE 2020, N. 25018

Questa sentenza della Cassazione stabilisce la responsabilità del condominio per infiltrazioni d'acqua, provenienti dal sottosuolo dell'edificio, che hanno danneggiato una unità immobiliare di proprietà solitaria. Infatti, la responsabilità per danni da cose in custodia prescinde da qualunque requisito di colpa, operando sul piano oggettivo dell'accertamento del rapporto causale tra la cosa e l'evento dannoso.

Il rapporto di custodia, pertanto, opera come criterio di identificazione del responsabile, presupponendo che il danno risarcibile sia riconducibile al bene che lo ha causato. Si tratta, quindi, di una relazione di fatto tra il custode e la cosa, tale da consentire il potere di controllarla e di eliminare le situazioni di pericolo che possono insorgere.

Considerato che questa responsabilità è esclusa se l'evento dannoso deriva da un caso fortuito, tra i quali si inserisce anche il comportamento non diligente dello stesso danneggiato, l'amministratore deve sempre controllare che i beni e gli impianti del condominio siano conservati in efficienza e, se constatata un difetto, provvedere alla riparazione ovvero convocare un'assemblea per deliberare la loro manutenzione, qualora questa sia di notevole entità economica.