

## La domanda premium

Buongiorno,

due settimane fa, sono rientrato nel mio ufficio dopo un lungo periodo di assenza ed ho notato la presenza di infiltrazioni d'acqua dal soffitto che hanno rovinato l'intonaco e le pareti della mia proprietà. Immediatamente, mi sono rivolto all'Amministratore condominiale, sia informalmente che a mezzo raccomandata a.r., ma non ho avuto alcuna risposta. Ho deciso, perciò, di citare in giudizio il Condominio, nonché i proprietari degli appartamenti ai piani superiori, per ottenere il risarcimento dei danni subiti e l'eliminazione delle relative cause degli stessi. Durante, il giudizio, il Tribunale ha accertato che la causa dei danni è da rinvenire nel mal funzionamento dell'impianto idrico centralizzato ed ha condannato al risarcimento dei danni, in ragione della omessa custodia da parte dei convenuti, anche i proprietari degli immobili ai piani superiori, nel limite della propria quota di proprietà del bene comune. Posso impugnare la sentenza nei confronti degli altri proprietari?

## La risposta del Team di Esperti di Formulapro

Gentile Cliente,

a seguito della documentazione inoltrataci, questione preliminare è inquadrare l'istituto giuridico in base al quale Lei ha, legittimamente, rivendicato i propri diritti, ovvero le obbligazioni condominiali, ai sensi del combinato disposto degli artt. 1117 e 1123 c.c.

1. L' art. 1117 c.c. dispone, infatti, quali siano le parti di proprietà comune delle singole unità immobiliari del condominio;
2. L' art. 1123 c.c. ordina che le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione. Tra queste rientrano anche le erogazioni dirette ad assicurare alle cose comuni la destinazione ed il servizio che devono realizzare (come, ad esempio, le riparazioni per la manutenzione ordinaria o straordinaria).

Dal dovere di contribuire proporzionalmente alle spese comuni, deriva l'obbligo di risarcire gli eventuali danni subiti dai singoli condòmini o dai terzi per l'omessa manutenzione e riparazione delle parti comuni del condominio, in virtù del principio di divisibilità dell'obbligazione *ex* art. 1314 c.c. secondo cui *“se più sono i debitori ed è la stessa la causa dell'obbligazione, ciascuno dei debitori non è tenuto a pagare il debito che per la sua parte”*. Quindi, laddove esiste una obbligazione comune, ma naturalisticamente divisibile

(quale quella in denaro), viene meno uno dei requisiti della solidarietà con prevalenza assoluta della struttura parziaria dell'obbligazione.

Nel caso di specie, in relazione alla struttura delle obbligazioni assunte nell'interesse del condominio si rilevano sia la pluralità dei debitori (i condomini) nonché la unicità della causa dell'obbligazione ma, è discutibile la unicità della prestazione, poiché l'obbligazione dei condomini consiste in una somma di denaro, quindi un'obbligazione naturalisticamente divisibile.

Il Tribunale, da Lei adito, ha assunto la propria decisione alla luce della pronuncia della Cass. civ., SS.UU., dell'8 aprile 2008, n. 9148, ritenendo i condomini dei piani superiori responsabili, per i danni da Lei subiti, nei limiti della propria quota, in quanto, non vi è una puntuale configurazione normativa dell'obbligazione come solidale. Perciò, le obbligazioni assunte nel cosiddetto interesse del condominio, relative alle spese per la conservazione e per il godimento delle cose comuni dell'edificio si imputano ai singoli condomini, in proporzione alle rispettive quote.

Le stesse Sezioni Unite hanno ricollegato la solidarietà nelle obbligazioni divisibili ad una previsione legislativa che imponga l'esecuzione congiunta della prestazione; ma, in materia di responsabilità per fatto illecito, deve rilevarsi come l'art. 2055 c.c. prevede l'esecuzione congiunta della prestazione se il fatto dannoso è imputabile a più persone. La ratio di tale norma trova fondamento nell'esigenza di un rafforzamento del credito, per evitare che il creditore danneggiato debba agire coattivamente contro tutti i debitori pro quota ai sensi dell'art. 2051 c.c. nell'ambito della custodia della cosa.

Per quanto concerne i condomini, il custode non può essere né il condominio (essendo questo un ente di sola gestione di beni comuni) né la persona dell'amministratore (il quale è mandatario dei condòmini, ma i condòmini stessi, gli unici investiti del governo della cosa, in base ad una loro disponibilità di fatto ed ad un potere di diritto che deriva dalla loro proprietà dei beni comuni).

Sul punto la Corte di Cassazione, con sent. N. 1674 del 29/01/2015, ha ritenuto che il risarcimento del danno da cosa in custodia di proprietà condominiale non possa sottrarsi alla regola della responsabilità solidale ex art. 2055 c.c., *“se il fatto dannoso è imputabile a più persone, tutte sono obbligate in solido al risarcimento del danno. Colui che ha risarcito il danno ha regresso contro ciascuno degli altri, nella misura determinata dalla gravità della rispettiva colpa e dell'entità delle conseguenze che ne sono derivate. Nel dubbio, le singole colpe si presumono uguali”*.

## Conclusioni

Alla luce di quanto esposto, si ritiene che Lei potrebbe validamente proporre appello avverso la sentenza di primo grado, chiedendo i proprietari degli appartamenti superiori siano condannati in solido al pagamento dei danni derivanti dalla omessa custodia dell'impianto idrico centralizzato.

