

Infiltrazioni d'acqua in condominio? Possono anche non essere colpa di nessuno

Il Tribunale di Napoli si è espresso sui danni causati dall'acqua proveniente da un terrazzo privato in ottimo stato di conservazione

di [Paola Mammarella](#)

Infiltrazioni d'acqua in condominio - Andriy Popov123RF.com

16.05.2023 - Chi risponde delle infiltrazioni d'acqua in condominio? Se un appartamento subisce dei danni, di chi è la responsabilità e chi deve pagare il risarcimento?

La risposta non è scontata, come emerge dal caso risolto con la sentenza 3820/2023. Bisogna considerare se il proprietario dell'appartamento da cui è partita la perdita e il condominio hanno trascurato le attività di manutenzione. In questo caso devono pagare secondo le regole stabilite dal Codice Civile.

Se invece hanno avuto cura dell'immobile, non gli può essere imputata alcuna responsabilità né richiesto un risarcimento.

Infiltrazioni d'acqua in condominio, il caso

I giudici si sono pronunciati sull'azione legale intrapresa dal proprietario di due appartamenti, che si trovano al primo piano e al piano terra di un condominio, che hanno subito danni per infiltrazioni d'acqua:

- distacco dell'intonaco con caduta a terra del materiale nel vano camera da letto;
- fenomeni di esfoliazione della pittura, con distacco all'intradosso del solaio del bagno.

Secondo il proprietario degli appartamenti, le infiltrazioni provengono dal terrazzo dell'appartamento sovrastante, situato al terzo piano dello stesso condominio, appartenente ad una società e utilizzato da un avvocato.

Il proprietario dei due appartamenti ha citato in giudizio la società proprietaria dell'appartamento da cui è partita la perdita d'acqua e il condominio, chiedendo il pagamento di un risarcimento pari a 6500 euro per danni diretti ed emergenti e a 16mila euro per il disagio di non aver potuto disporre degli appartamenti a causa dei danni e dei lavori di ripristino.

Il condominio ha chiesto che fosse dichiarato responsabile solo il proprietario dell'appartamento che avrebbe causato le infiltrazioni o il concorso di colpa.

Infiltrazioni d'acqua in condominio, le responsabilità

Il Tribunale di Napoli ha ricordato le norme in materia di infiltrazioni d'acqua in condominio.

Secondo il Codice Civile, se l'uso del lastrico solare, o della terrazza a livello, non è comune a tutti i condòmini, dei danni da infiltrazioni d'acqua in condominio nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario, o l'utente esclusivo, quale custode del bene, sia il condominio, che ha l'obbligo di effettuare i controlli necessari alla conservazione delle parti comuni.

Infiltrazioni d'acqua in condominio, come si verificano le responsabilità

Nonostante i principi generali, il caso concreto è stato risolto in modo diverso perché i sopralluoghi dei consulenti del Tribunale non hanno evidenziato responsabilità né a carico del proprietario né a carico del condominio.

Il consulente del Tribunale ha svolto tre sopralluoghi. Uno di questi è avvenuto qualche giorno dopo le copiose piogge che avevano interessato la città e, nonostante ciò, il consulente non ha rilevato infiltrazioni in atto provenienti dal terrazzo sovrastante.

Il consulente ha osservato che:

- la pavimentazione del terrazzo è in buono stato di conservazione e che le infiltrazioni non dipendono da una scarsa o imperfetta tenuta idraulica del manto impermeabile del terrazzo sovrastante;
- i danni non dipendono da difetti di costruzione o manutenzione del terrazzo.

Rifacendosi ad una precedente perizia, il consulente ha aggiunto che:

- il crollo parziale è stato causato da infiltrazioni capillari verificatesi probabilmente alcuni anni prima e che al momento non sussiste il pericolo di crollo del solaio;
- i danni potrebbero essere stati causati da una perdita dal rubinetto a servizio del terrazzo (ipotesi ritenuta plausibile dal consulente, ma non confermata).

Non essendoci negligenza nell'attività di manutenzione nè difetti di costruzione o cause accertate, i giudici hanno quindi escluso la responsabilità a carico del proprietario dell'immobile al terzo piano e del condominio e respinto la richiesta di risarcimento.

Articolo tratto da *Edilportale*