

Infiltrazioni dal lastrico, come funziona il risarcimento se i lavori condominiali non partono

Il condominio risponde della perdita di valore dell'appartamento, ma ci sono delle condizioni da rispettare

di Paola Mammarella

20.06.2023 - I lavori condominiali servono a preservare le condizioni dell'edificio. I lavori condominiali si dividono in interventi ordinari, che sono periodici e possono essere realizzati senza indire un'assemblea, e straordinari, che richiedono invece una delibera dell'assemblea condominiale.

Se i lavori condominiali iniziano in ritardo, e a causa di tale ritardo un appartamento subisce dei danni, il condominio deve pagare un risarcimento, ma ci sono dei limiti e delle condizioni da rispettare per quantificare l'importo.

Sull'argomento è intervenuto il Tribunale di Palermo con la sentenza 2140/2023.

Lavori condominiali iniziati in ritardo, il caso

I giudici hanno analizzato la richiesta di risarcimento presentata dal proprietario di un appartamento, che ha subito danni per le infiltrazioni dal lastrico solare. I danni hanno reso inutilizzabile l'appartamento e causato la decurtazione del suo valore di mercato. Di conseguenza, il proprietario non ha potuto affittarlo e ha dovuto concludere la vendita, già avviata, ad un prezzo inferiore.

Secondo il proprietario, i danni sono stati aggravati dal ritardo nell'avvio dei lavori condominiali. Le infiltrazioni dal lastrico solare si sono verificate nel 2017. Il condominio ha deliberato la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, tra cui l'impermeabilizzazione del lastrico solare, ma nel 2019 ha sospeso la riscossione delle quote necessarie alla realizzazione dei lavori condominiali.

Il proprietario ha quindi chiesto il risarcimento per coprire:

- la perdita di valore dell'appartamento;
- la vendita ad un prezzo inferiore rispetto a quello pattuito;
- l'impossibilità di locazione dell'appartamento dal 2017 fino alla vendita.

Ritardo nell'inizio dei lavori condominiali, come funziona il risarcimento

I giudici hanno fatto una premessa: il lastrico solare costituisce la superficie superiore di un edificio che funge da copertura. Rientra quindi tra le parti comuni dell'edificio e, come tale, è di proprietà del condominio.

Questo significa, spiegano i giudici, che se dal lastrico derivano danni agli appartamenti sottostanti, la responsabilità è del condominio, che deve pagare un risarcimento. In base all'articolo 2051 del Codice Civile, "ciascuno è responsabile dei danni causati dalle cose che ha in custodia, salvo che non si provi il caso fortuito".

Dopo aver appurato che il condominio deve pagare il risarcimento, i giudici hanno determinato l'importo in base ad alcune considerazioni.

Il CTU del Tribunale, dopo un sopralluogo effettuato nel 2021, ha accertato che i danni all'appartamento sono stati causati dal ritardo nell'avvio dei lavori condominiali e ha indicato gli interventi di riparazione da eseguire.

Il CTU ha quantificato in circa 16mila euro il risarcimento a carico del condominio, spiegando che tale cifra è allineata alla diminuzione del valore dell'immobile causata dal ritardato avvio dei lavori condominiali di manutenzione. Per la mancata realizzazione dei lavori condominiali nei tempi previsti, il prezzo di vendita dell'appartamento è infatti sceso da 105mila euro, inizialmente offerti dall'acquirente, a 90mila euro.

Sempre nel sopralluogo del 2021, il CTU ha affermato che l'appartamento era inutilizzabile a causa delle infiltrazioni. Tuttavia, il CTU non ha saputo determinare se l'appartamento fosse inutilizzabile già dal 2017, cioè dal momento in cui si sono verificate le infiltrazioni.

Dal momento che il proprietario non ha presentato documenti adatti a dimostrare da che anno l'appartamento è diventato inutilizzabile, non è stata accolta la richiesta di risarcimento per la mancata locazione.

Articolo tratto da *Edilportale*