

Illecito permanente in condominio, come si riconosce

Due vicende recenti ci aiutano a comprendere il concetto di illecito permanente in condominio e a differenziarlo dall'illecito istantaneo con effetti permanenti

di **Giuseppe Bordoli** - 4 ottobre 2023

Anche in ambito condominiale la giurisprudenza distingue l'**illecito istantaneo con effetti permanenti**, caratterizzato da un'azione che si esaurisce in un lasso di tempo definito, lasciando peraltro permanere i suoi effetti nel tempo, e l'**illecito permanente**, nel quale **è la stessa condotta illecita a protrarsi nel tempo unitamente all'effetto dannoso**: in altre parole **il danno continua a perpetuarsi di giorno in giorno**.

Questa distinzione è importante per stabilire da quando decorre il termine di prescrizione di cui all'art. 2947 c.c.

Illecito permanente e innalzamento del piano di calpestio del pianerottolo: un caso recente

La vicenda prendeva l'avvio quando, nel giugno 2013, due condomini citavano dinanzi al Tribunale il condominio chiedendo la riduzione in ripristino e il risarcimento dei danni subiti a seguito del **rifacimento della pavimentazione dei corridoi dei pianerottoli** prospicienti i loro appartamenti, avendo, con tali opere, il condominio **innalzato la pavimentazione** e creato un **dislivello** rispetto alle pavimentazioni degli appartamenti degli attori, **che determinava allagamenti e pregiudizi qualificabili come illeciti permanenti**.

Il condominio – che si costituiva in giudizio – eccepiva l'intervenuta **prescrizione quinquennale** del diritto fatto valere dagli attori. Questa tesi veniva ritenuta condivisibile dal Tribunale, che rigettava la domanda; il giudice di primo grado riteneva che i lavori contestati configurassero un **illecito istantaneo ad effetti permanenti** e che la condotta illecita si era esaurita nell'anno 2000 con la realizzazione della pavimentazione, concludendo, quindi, per l'intervenuta prescrizione; anche la Corte d'appello, confermando l'impostazione del primo Giudice, qualificava l'illecito in questione quale illecito istantaneo con effetti permanenti, fattispecie nella quale la decorrenza della prescrizione coincide con il compimento della condotta illecita dell'agente, a nulla rilevando la permanenza del danno. La Cassazione **non** ha ritenuto condivisibile il ragionamento espresso dai giudici di primo e secondo grado.

Secondo la Suprema Corte quando si denuncia un danno ad un immobile direttamente riconducibile alla creazione di uno stato di fatto e si agisce per ottenere sia l'eliminazione delle modifiche intervenute che il risarcimento dei danni subiti, tanto l'alterazione dello stato originario dei luoghi in sé considerato, quale fonte di danno immediato all'immobile (nel caso di specie, l'innalzamento del livello del piano di calpestio dei pianerottoli condominiali), che **i danni (eventuali) che si verificano in epoca successiva**, come effetti delle indebite modifiche operate (nella fattispecie, gli allagamenti subiti all'interno delle proprietà esclusive, per effetto dell'innalzamento), **hanno natura di illeciti permanenti**.

Di conseguenza il termine quinquennale di prescrizione della pretesa di risarcimento in forma specifica mediante rimozione dello stato di fatto non decorre dall'ultimazione dell'opera che lo ha determinato, in quanto la condotta illecita si identifica nel fatto del mantenimento dello stato di fatto che **si protrae ininterrottamente nel tempo** (salvo che tale condotta non cessi di essere illecita per l'eventuale consolidarsi di una situazione di diritto in ordine al suo mantenimento), mentre il termine di prescrizione del diritto al risarcimento per equivalente dei danni subiti dall'immobile in conseguenza dell'esistenza dello stato di fatto (cioè per gli allagamenti) decorre in relazione a tali danni **“de die in diem”, a mano a mano che essi si verificano** (Cass. civ., sez. II, 05/09/2023, n. 25835).

Infiltrazioni ed illecito permanente

Per comprendere il concetto di illecito permanente merita di essere segnalata un'altra recente vicenda. Un condomino lamentava di aver subito delle **infiltrazioni provenienti dal lastrico solare comune**. Per questa ragione, previo accertamento dei fatti ad opera di un proprio perito, agiva legalmente nei riguardi del fabbricato allo scopo di ottenere il risarcimento dei danni patiti dal proprio appartamento.

Secondo il condominio, il diritto dell'attore si era **prescritto** in quanto l'evento dannoso **risaliva ad oltre sette anni addietro** alla domanda giudiziale. Il Tribunale però ha respinto l'eccezione di prescrizione. Secondo lo stesso giudice sono **da ricondurre nell'ambito degli illeciti permanenti le infiltrazioni provenienti da un lastrico mal tenuto** che producono danno sino a quando non viene riparata la copertura.

Come ha notato il Tribunale, ai sensi dell'art. 2947 c.c., primo comma, il diritto al risarcimento del danno derivante da fatto illecito si prescrive in cinque anni dal giorno in cui il fatto si è verificato. Secondo giurisprudenza consolidata, **tuttavia, nell'ipotesi di illecito permanente, l'illiceità del comportamento lesivo non si esaurisce nel primo atto**, ma, in relazione al contenuto dell'attività e all'attitudine di questa a produrre danno di continuo, **perdura nel tempo**, sino a quando permanga la situazione illegittima posta in essere e nella quale si concreta una **ininterrotta violazione dell'altrui interesse** (Trib. Termini Imerese 10 maggio 2023, n. 588).

Leggi anche [Lastrico solare esclusivo e infiltrazioni: il condominio è sempre tenuto a risarcire i danni?](#)

Articolo tratto da *EdilTecnico*