

Lastrico solare condominio: chi risponde dei danni da crollo per sopraelevazione o da infiltrazioni

In caso di crollo del lastrico solare del condominio per sopraelevazione, o di infiltrazioni nell'appartamento sottostante, di chi è la responsabilità dei danni?

di Giuseppe Bordolli - 10 maggio 2023

Nel caso in cui le strutture dell'edificio condominiale siano inidonee a sorreggere un nuovo piano, il **divieto di sopraelevazione** ha carattere assoluto e non può essere rimosso neanche dall'unanime consenso di tutti i condomini.

La *ratio* di detto limite va individuata nella necessità di considerare essenziale la **salvaguardia della sicurezza e dell'integrità fisica dei condomini e della collettività**, che non deve essere posta in pericolo dalla realizzazione di costruzioni che il fabbricato non sia in grado di sostenere.

Si noti che l'azione di **opposizione alla sopraelevazione** eseguita dal proprietario dell'ultimo piano, che abbia alterato l'aspetto architettonico dell'edificio ovvero diminuito notevolmente l'aria e la luce dei piani sottostanti, è soggetta a **prescrizione ventennale**; di conseguenza, qualora tale azione non venga esercitata nei termini, colui che ha sopraelevato acquisterà per usucapione il diritto a mantenere la costruzione così come l'ha realizzata. Se la sopraelevazione però **compromette le condizioni statiche dell'edificio, manca il presupposto** stesso della sua esistenza, e perciò la relativa azione di accertamento negativo è imprescrittibile (Cass. civ., Sez. II, 19/10/1998, n. 10334).

Crollo del lastrico dell'edificio per sopraelevazione: un caso recente

Una condomina, proprietaria di un appartamento al settimo piano, citava in giudizio il condominio ed i proprietari dell'appartamento sovrastante (all'ottavo piano) per ottenere il risarcimento dei danni patiti a seguito del **crollo parziale del solaio di copertura**. L'appartamento all'ottavo piano era sorto per effetto di una **sopraelevazione** che, a seguito di una CTU, è risultata essere la **causa dei danni subiti** dall'abitazione dell'attrice. Il Tribunale **condannava il condominio al risarcimento** del danno, in qualità di custode delle parti comuni.

La Corte di appello, considerate i risultati della CTU – dalla quale era emersa la riconducibilità della causa del crollo ai lavori di sopraelevazione che avevano interessato l'area sovrastante – riteneva **corresponsabili**, in qualità di custodi, **i proprietari dell'area interessata dall'intervento edilizio**, condannandoli in solido con il condominio al risarcimento del danno. I soccombenti ricorrevano in cassazione.

La decisione della Cassazione

La Cassazione ha confermato le conclusioni dei giudici di merito (sentenza 14 marzo 2023 n. 7415). I giudici supremi, infatti, hanno sottolineato che la sopraelevazione poggiava su un **solaio di copertura non idoneo a sostenere il carico di un piano ulteriore** e che la parete esterna non era stata edificata in corrispondenza di una parete del piano inferiore, con la conseguenza che scaricava il proprio peso su un punto del solaio non sorretto da un muro portante o comunque da un elemento idoneo a gravarsi del nuovo carico.

Secondo la Cassazione quindi è evidente sia la **responsabilità ex articolo 2051 dei custodi** – titolari del nuovo appartamento all'ottavo piano, frutto della sopraelevazione – **sia del condominio** che non ha impedito la realizzazione di un nuovo piano sull'inidoneo solaio di copertura del caseggiato di cui era custode. In altre parole i soggetti coinvolti dalla sopraelevazione sono risultati **corresponsabili** per non aver evitato che la presenza di vizi di costruzione dell'opera edificata in sopraelevazione e l'omessa custodia della parte comune dell'edificio procurasse un danno a terzi.

Tale responsabilità è esclusa solo dal caso fortuito, fattore che attiene non già a un comportamento del responsabile, bensì al profilo causale dell'evento, riconducibile non alla cosa, ma ad un elemento esterno, con i caratteri dell'oggettiva imprevedibilità e inevitabilità (Cass. civ., sez. VI – 3, 28/07/2017, n. 18856). È

evidente, però, che non costituisca caso fortuito il crollo del solaio, dovuto ad un vizio di costruzione dell'appartamento sovrastante. Solamente la prova da parte del custode del fatto del terzo, dell'evento naturale o della condotta colposa del danneggiato **integra gli estremi del caso fortuito**.

Lastrico solare e infiltrazioni

La Cassazione ha già precisato che, quando l'uso del lastrico solare non sia comune a tutti i condomini, dei danni che derivino da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono **sia il proprietario** o l'utente **esclusivo del lastrico solare** (o terrazza a livello), in quanto custode del bene ai sensi dell'art. 2051 c.c., **sia il condominio**, in quanto la funzione di copertura dell'intero edificio, o di parte di esso, propria del lastrico solare (o della terrazza a livello), ancorché di proprietà esclusiva o in uso esclusivo, impone all'amministratore l'adozione dei **controlli necessari alla conservazione delle parti comuni** (art. 1130, comma 1, n. 4, c.c.) e all'assemblea dei condomini di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria (art. 1135, comma 1, n. 4, c.c.).

Il concorso di tali responsabilità, salva la rigorosa prova contraria della riferibilità del danno all'uno o all'altro, va di regola stabilito secondo il criterio di imputazione previsto dall'**art. 1126 c.c.**, il quale pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'utente esclusivo del lastrico (o terrazza) e per i restanti due terzi a carico del condominio.

Leggi anche [Stima sopraelevazione condominio: come calcolare l'indennità spettante ai condomini](#)

Leggi anche [Risarcimento danni da infiltrazioni per omessa manutenzione: in carico a proprietario o usufruttuario?](#)

Articolo tratto da *EdilTecnico*