

Cornicione del lastrico solare in condominio, di chi è la responsabilità in caso di danni?

In condominio il cornicione del lastrico solare, alla stregua del parapetto, viene considerato quale prolungamento dei muri perimetrali dell'edificio. Questo cosa comporta a livello di responsabilità?

di Giuseppe Bordolli - 4 gennaio 2024

In condominio, il **cornicione del lastrico solare**, alla stregua del parapetto, viene **considerato quale prolungamento dei muri perimetrali dell'edificio**, prolungamento che, pur garantendo protezione al lastrico solare di uso esclusivo, vale a **completare strutturalmente lo stabile**, contribuendo a definirne le linee architettoniche.

Vediamo questa classificazione cosa comporta in caso di danni, con alcuni **casi concreti**.

Occlusione scarico nel cornicione aggettante

Quando vi è un'occlusione della griglia ubicata sul collettore/bocchettone di raccordo al pluviale si possono verificare **fenomeni infiltrativi** negli appartamenti sottostanti al lastrico. Le **pilette di raccolta delle acque meteoriche** dei lastrici di uno stabile condominiale costituiscono (al pari delle gronde, dei doccioni e dei canali di scarico delle acque piovane del tetto) una **parte comune**, atteso che, svolgendo una funzione necessaria all'uso e al godimento comune, ricadono tra le parti comuni dell'edificio ex art. 1117 c.c.

Di conseguenza per l'inadeguatezza della piletta di scarico e dei conseguenti fenomeni infiltrativi nell'appartamento sottostante, **risponde il condominio**, potendo però ravvisarsi a **carico del proprietario (o usuario) del lastrico o terrazzo un concorso di colpa**, costituito dal **mancato controllo** della piletta di scarico e della sua pulizia periodica, in modo tale da impedire che le foglie presenti sulle piante del terrazzo e comunque portate eventualmente dal vento, coprano lo scarico, impedendo il deflusso delle acque (Trib. Milano **6 giugno 2017, n. 6353**).

Quanto sopra vale a maggior ragione se l'occlusione riguarda il bocchettone di scarico collocato nel **cornicione aggettante oltre la ringhiera della terrazza** (Trib. La Spezia 19 ottobre 2023 n. 739). In tal caso i condomini rischiano di **non poter contare neppure sulla copertura assicurativa**, spesso esclusa per i danni derivanti da insufficiente smaltimento delle acque di origine meteoriche (di solito risultano coperti invece i danni conseguenti a rottura accidentale di pluviali o grondaie del fabbricato o a loro occlusioni provocati da neve o grandine).

Cornicione pericolante: quando il condominio non è responsabile

Quale custode dei beni e dei servizi comuni, il condominio è obbligato ad **adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio** ad alcuno. Conseguentemente, ai sensi dell'articolo 2051 c.c., a carico del soggetto titolare del potere fisico sulla cosa sussiste una **presunzione iuris tantum di colpa**, che può essere vinta unicamente dalla prova che l'evento dannoso sia derivato dal **caso fortuito**, inteso nel senso più ampio, comprensivo della forza maggiore, del fatto del terzo e del fatto del danneggiato.

Tuttavia non è possibile dimostrare la **responsabilità del condominio**, se non si può provare il **nesso causale tra lo stato del bene comune e le lesioni riportate dopo una caduta**. Quindi, colui che intende ottenere il risarcimento dei danni subiti dalla caduta di frammenti di cornicione di un condominio è tenuto a dimostrare il nesso di causalità tra il fenomeno del "crollo" di parti cementizie e il danno fisico riportato. Alla luce di quanto sopra è possibile che il condominio non sia riconosciuto responsabile delle conseguenze derivanti dal crollo di parti del cornicione.

A tale proposito merita di essere segnalata una **recente decisione della Cassazione**. Nel caso di specie un uomo citava davanti al Tribunale un condominio affinché fosse accertata la responsabilità della collettività condominiale per l'omessa manutenzione del caseggiato e la conseguente condanna al risarcimento dei danni patrimoniali e non patrimoniali subiti.

L'attore sosteneva che, mentre attraversava a piedi il corridoio del caseggiato, veniva **colpito da pezzi di intonaco e cemento distaccatisi dal cornicione**, e nel tentativo di evitarli scivolava a terra riportando gravi lesioni. Si costituiva in giudizio il condominio, contestando la domanda dell'attore; istruita la causa, il Tribunale dava ragione ai condomini, ritenendo non provato il fatto. La Corte d'Appello, confermava la sentenza di primo grado, ritenendo condivisibili le considerazioni del Tribunale circa il difetto di prova. Anche la Cassazione ha dato ragione al condominio; del resto come hanno osservato giudici supremi la Corte d'appello ha esaminato il materiale istruttorio evidenziando, con riferimento alle deposizioni di due testimoni e al verbale di pronto soccorso, le **molteplici incongruenze e contraddizioni** che non hanno consentito di ritenere provata né la **dinamica del sinistro** né il **nesso causale tra il danno e l'asserita caduta di calcinacci**. Inevitabile quindi che il ricorso sia risultato inammissibile (Cass. civ., 25/01/2023, n. 2118).

Cornicione pericolante e spese anticipate dal singolo condomino: diritto al rimborso

Un **condomino titolare del lastrico solare** riceveva una diffida del Comune ad eseguire alcuni lavori per la messa in sicurezza del cornicione pericolante e quale **destinatario del provvedimento** (e non per supplenza dell'amministratore) **eseguiva prontamente le opere richieste**. Successivamente richiedeva a gli altri condomini il **rimborso delle spese sostenute**, richiesta che veniva ignorata.

Di conseguenza citava in giudizio il condominio davanti al Tribunale per sentir accertare e dichiarare il suo diritto alla **ripetizione delle spese di risanamento sostenute in via d'urgenza** ai sensi dell'art. 1134 c.c., con conseguente condanna del condominio al pagamento delle spese sostenute per i lavori urgenti conseguenti alla diffida sindacale. Il Tribunale ha dato torto al condominio. Il giudice ha evidenziato come dai rilievi effettuati dalla Polizia Locale, dal sopralluogo dei Vigili del fuoco (depositato in atti), dal certificato di eliminato pericolo sia emersa con chiarezza la **necessità di intervenire repentinamente** onde eliminare i pericoli derivanti dal distacco di intonaco dal cornicione. In ogni caso il Tribunale ha evidenziato che l'attore (condomino titolare del lastrico) è riuscito a **provare documentalmente**, a mezzo di fatture, copie di bonifici ed assegni bancari, **le anticipazioni di cui ha chiesto la restituzione al condominio** (Trib. Napoli 10 ottobre 2023 n. 9189).

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

Leggi anche [Caduta cornicione in condominio, in quali casi è possibile chiedere il risarcimento dei danni subiti](#)

Articolo tratto da *EdilTecnico*