

Risarcimento in forma specifica in condominio: responsabilità e procedura

Come il risarcimento diretto delle lesioni alla proprietà condominiale tutela i diritti dei condomini e le implicazioni giuridiche secondo l'art. 2058 c.c. (con esempi)

di [Giuseppe Bordolli](#) – 27.11.24

La **responsabilità per danni cagionati da cose in custodia** ex art. 2051 c.c., si fonda – secondo il recente orientamento della dottrina e della giurisprudenza – non su un comportamento o una attività del custode, bensì su una relazione di custodia intercorrente tra questi e la cosa produttrice del danno. Il danneggiato deve dimostrare, solo, l'esistenza del **nesso di causalità tra la cosa in custodia ed il danno arrecato**, spettando al custode l'onere di provare il **caso fortuito**, ossia l'esistenza di **fatti straordinari ed imprevedibili** in grado di interrompere il nesso causale che lega l'evento lesivo alla cosa (Trib. Brindisi, 2 ottobre 2024 n. 1486).

Il condominio è custode dei beni e dei servizi comuni. In quanto tale, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le parti comuni non rechino danni ad alcuno. Di conseguenza, **il condominio risponde dei danni cagionati dalle parti comuni a cose e/o persone**. Il danno va sempre risarcito pagando una **somma di denaro**, oppure si può arrivare ad un risarcimento consistente nella **rimozione materiale del pregiudizio subito** (in gergo tecnico “risarcimento in forma specifica”).

Risarcimento in forma specifica

Il **risarcimento del danno in forma specifica** consiste nella **totale rimozione della situazione lesiva dell'altrui diritto** mediante la “restitutio in integrum”, e non già semplicemente nella rimozione del fatto che ha prodotto il danno. Del risarcimento in forma specifica si occupa espressamente l'**art. 2058 c.c.** a mente del quale è il **danneggiato a poter domandare la reintegrazione in forma specifica**, quando ciò sia in tutto o in parte possibile.

Il diritto ad ottenere il risarcimento in forma specifica, tuttavia, **non è assoluto**. Il secondo comma dell'art. 2058 c.c., infatti, specifica che qualora la reintegrazione in forma specifica risultasse eccessivamente onerosa per il debitore, allora il giudice avrebbe il potere di disporre quella per equivalente (cioè attraverso corresponsione di una somma di denaro).

Del resto il risarcimento in forma specifica tende a realizzare una forma più ampia e, di regola, più onerosa per il debitore, di ristoro del pregiudizio dallo stesso arrecato, dato che l'oggetto della pretesa azionata non è costituito da una somma di danaro, ma dal conseguimento, da parte del creditore danneggiato, di una **prestazione del tutto analoga**, nella sua specificità ed integrità, a quella cui il debitore era tenuto in base al vincolo contrattuale.

Condominio e risarcimento in forma specifica: esempi pratici

Il proprietario del bagno dal cui soffitto gocciola acqua può domandare, oltre che la **rimozione della causa del danno**, anche la **sistemazione del suo vano interessato dal fenomeno infiltrativo**, ossia domandare al danneggiante di adoperarsi per **trovare una ditta e farla intervenire a propria cura e spese**.

Allo stesso modo, una volta accertata la **responsabilità del condominio** e riconosciuta la fondatezza della domanda di esecuzione in forma specifica ex art. 2058 c.c. di esecuzione delle opere volte alla interruzione e definizione delle cause delle percolazioni, è conseguenza logica la condanna del condominio al pagamento degli interventi necessari al ripristino del locale garage, rovinato dalle infiltrazioni. In particolare **chi è danneggiato è creditore** e, quindi, **sceglie come ottenere l'adempimento dell'obbligazione risarcitoria da parte del debitore/danneggiante**.

La domanda del condomino volta alla condanna del convenuto all'esecuzione delle opere necessarie per eliminare la causa del pregiudizio e le sue conseguenze integra un'**azione di risarcimento in forma specifica**, la quale, rappresentando una modalità di reintegrazione dell'interesse del danneggiato mediante una prestazione diversa si distingue sia dall'azione di adempimento (che presuppone la sussistenza di un rapporto obbligatorio inadempito o inesattamente adempito, e consente di ottenere un provvedimento di condanna del debitore all'esecuzione della medesima prestazione che formava oggetto dello stesso), sia dall'esecuzione in forma specifica di un obbligo di fare (Cass. civ., sez. III, 27/11/2023, n.32898).

Recentemente, un giudice di merito si è occupato di una vicenda che ha preso l'avvio quando una proprietaria di un immobile posto all'interno di un condominio ha promosso azione per danno temuto e risarcimento in forma specifica, stante le **infiltrazioni** subite, nel corso degli anni, sul soffitto del balcone ed su quello della veranda, afferenti alla propria unità abitativa, con richiesta di **condanna del condominio e del proprietario del balcone** sovrastante ad eseguire i lavori indicati nella relazione tecnica depositata all'esito del procedimento per accertamento tecnico preventivo avanzato e concluso. Il CTU ha individuato le lavorazioni necessarie, nel dettaglio, prevedendo sia la tipologia ed il metodo di intervento, che i costi, unitamente alle opere per la rimessa in pristino dei locali dell'attrice interessati dalle infiltrazioni. Di conseguenza il Giudice ha fatto proprie le risultanze della CTU, accogliendo la domanda avanzata dall'attrice (risarcimento danni in forma specifica), ordinando ai convenuti l'esecuzione delle opere indicate nella perizia, con condanna in solido alla refusione, in favore della attrice, delle competenze e spese di lite liquidate (Trib. Roma 30 luglio 2024 n. 12765).

In ogni caso, come detto, è di tutta evidenza come **il soggetto che ha causato il danno** (condominio o condomino) **non possa imporre la modalità di adempimento della refusione del danno in forma specifica al danneggiato**.

Leggi anche

Usufruttuario in condominio: responsabilità e spese per danni da infiltrazioni [Clicca qui](#)

Articolo tratto da *EdilTecnico*