

Infiltrazioni d'acqua dal terrazzo e dalla copertura del condominio: il riparto dei costi

Se le infiltrazioni sono state causate sia dalla negligenza manutentiva del tetto condominiale sia dall'abuso edilizio privato (la tettoia mal costruita), la responsabilità grava sia sul condominio sia sulla proprietaria dell'opera con grondaia malfunzionante. Vediamo in quali percentuali.

di [Matteo Peppucci](#) – 03.06.2025

In materia di contenziosi per problematiche relative alle infiltrazioni d'acqua in [condominio](#), è senz'altro di interesse riassumere i contenuti della sentenza n. 458 del 4 maggio 2025 del Tribunale di Paola, che chiarisce responsabilità e conseguenze economiche in un caso di [danni da infiltrazioni in un edificio condominiale](#), con riferimento a una duplice concausa (terrazzo e copertura del condominio).

Il caso: infiltrazioni dal piano superiore

Una condomina (attrice) ha chiesto il risarcimento dei danni subiti dal proprio appartamento a causa di **infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano superiore**, in parte costituito da un'unità abitativa e in parte da una terrazza di proprietà esclusiva della convenuta.

La condomina ha anche richiesto l'eliminazione delle cause delle infiltrazioni.

La responsabilità principale è del condominio

Il Tribunale ha accertato che la **causa principale delle infiltrazioni (80%)** è da imputarsi alla **mancata manutenzione della copertura condominiale**, con presenza di tegole rotte, assenza di grondaie e scarichi.

Il condominio è stato condannato a:

- **eseguire lavori di rifacimento del tetto**, comprensivi di demolizione della vecchia copertura, posa di guaina bituminosa, nuove tegole, gronde e discendenti;
- **risarcire l'attrice per i danni subiti (80% della cifra totale);**
- **risarcire anche la proprietaria del piano superiore** per le infiltrazioni provenienti dal tetto comune.

La responsabilità secondaria è della proprietaria del piano superiore

Il restante **20% della responsabilità** è stato attribuito alla **proprietaria dell'appartamento sovrastante**, per aver realizzato **abusivamente una tettoia con grondaia malfunzionante** che convogliava l'acqua in modo scorretto.

L'opera, priva di titolo edilizio, aggravava il problema delle infiltrazioni.

La proprietaria è stata condannata a:

- **demolire integralmente la tettoia abusiva;**
- **contribuire al risarcimento dei danni all'attrice per il 20% della somma.**

Risarcimento riconosciuto

Per l'attrice:

- **Spese di ripristino dell'appartamento:** € 7.194,44;
- **Danno da mancato godimento dell'immobile** (dal febbraio 2023 ad aprile 2025): € 9.450,00;
- **Totale risarcimento:** € 16.644,44, ripartito in:
 - € 13.315,55 a carico del condominio (80%);
 - € 3.328,89 a carico della proprietaria sovrastante (20%).

Per la proprietaria del piano superiore:

- **Danno stimato** (ripristino + mancato uso): € 6.098,10 + uso limitato;
- **Risarcimento accordato:** € 5.200,00 a carico del condominio, tenuto conto della corresponsabilità al 20%.

Rigetto di una parte della domanda

È stata respinta la richiesta dell'attrice per la **restituzione di € 670,04** versati per lavori condominiali mai realizzati: la somma, pur versata, non dà diritto a risarcimento per danni da infiltrazioni, trattandosi di spese approvate regolarmente in assemblea condominiale.

La responsabilità è concorrente

Il Tribunale ha riconosciuto, in definitiva, una **responsabilità concorrente** tra condominio e proprietaria del piano superiore.

Le infiltrazioni sono state causate sia dalla **negligenza manutentiva del tetto condominiale** sia dall'**abuso edilizio** (la tettoia mal costruita).

Entrambe le parti sono state condannate a effettuare i lavori necessari e a risarcire i danni economici proporzionalmente alla loro responsabilità.

Leggi anche

[Infiltrazioni d'acqua: l'importanza delle perizie tecniche per determinare le responsabilità](#)

[Locatori, condominio, proprietario esclusivo del lastrico solare: chi è il responsabile in caso di infiltrazioni d'acqua?](#)

[Infiltrazioni d'acqua dal terrazzo e proprietà del lastrico solare: come si prova l'esclusività?](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*