

Infiltrazioni nelle proprietà private: scatta l'obbligo dell'applicazione del cappotto termico

di [Roberto Rizzo](#)

Il condominio paga i danni per la cattiva coibentazione ed esegue i lavori utili a prevenirli. Ecco i principi di diritto contenuti nella sentenza n° 2568/2023 del Tribunale di Napoli

Martedì 3 ottobre 2023

Il condominio, quale custode delle parti comuni, deve garantire la perfetta impermeabilizzazione delle mura esterne dell'edificio, realizzando tutte le opere necessarie a detti fini: scatta dunque l'obbligo dell'applicazione del cappotto termico.

Il condominio deve risarcire il singolo proprietario per le infiltrazioni d'acqua subite all'interno dell'unità immobiliare di sua proprietà esclusiva e, per l'effetto, deve realizzare gli interventi necessari ad evitare il reiterarsi dei fenomeni dannosi attraverso [l'installazione del cappotto termico](#).

Decisive le risultanze della consulenza tecnica d'ufficio che ha evidenziato il nesso di causalità tra i danni presenti nell'immobile e l'inadeguata coibentazione delle mura perimetrali dell'edificio, mentre il convenuto ente di gestione non ha fornito l'adeguata prova liberatoria, necessaria a dimostrare che il danno cagionato fosse assolutamente imprevedibile, utilizzando la dovuta diligenza.

Questi i rilevanti principi di diritto contenuti nella **sentenza n. 2568 del 16 giugno 2023**, con la quale il **Tribunale di Napoli Nord** ha accolto la domanda proposta da un condòmino che lamentava danneggiamenti, all'interno degli immobili di sua proprietà, ubicati nel condominio convenuto, derivanti da infiltrazioni d'acqua, muffe ed efflorescenze manifestatesi in seguito all'apposizione non a regola d'arte, sulla facciata esterna del fabbricato condominiale, di lastre di marmo travertino.

Infiltrazioni e cappotto termico: quando scatta l'obbligo?

Il giudice del merito ha rilevato la corretta qualificazione giuridica della vicenda nell'alveo della responsabilità da cose in custodia di cui all'articolo 2051 del codice civile, operata dall'attore con la proposizione della domanda giudiziale.

In particolare, ricorda il Tribunale come il proprietario di un immobile (in questo caso, il condominio), per pacifico orientamento della giurisprudenza di legittimità, sia obbligato a adottare tutte le misure necessarie affinché dalla sua proprietà non derivi pregiudizio ad alcuno, sicché, in difetto, risponde di omessa custodia, ai sensi della richiamata disposizione codicistica, dei danni da questa cagionati a terzi (Cass. civ. n. 7044/2020).

In tali ipotesi, il criterio di imputazione della responsabilità ha carattere oggettivo, ed è sufficiente, per la sua configurabilità, la prova da parte dell'attore del nesso di causalità tra la cosa in custodia ed il danno, spettando, per contro, al custode l'onere di fornire dettagliata indicazione della prova liberatoria, consistente nel caso fortuito o nel fatto del terzo, in grado di interrompere detto nesso di derivazione casuale (Cass. civ. n. 30775/2017).

La consulenza tecnica d'ufficio

Decisive le osservazioni del CTU, il quale ha accertato come i fenomeni denunciati dall'attore (le macchie d'umidità, le muffe e le efflorescenze presenti nei locali di sua proprietà) fossero direttamente riconducibili alla notevole differenza di temperatura (ponte termico) esistente tra i locali oggetto di danno ed i seminterrati, non isolati termicamente dopo l'installazione, sulla facciata condominiale, delle lastre di travertino, da rimuovere dunque immediatamente, per installare al loro posto un cappotto termico in grado di garantire adeguata coibentazione.

A fronte dei riscontri forniti dall'attore, il convenuto non ha assolto al proprio onere istruttorio, in quanto non ha indicato la prova liberatoria, nel senso sopra descritto, né, tantomeno, dimostrato che il danno

sarebbe stato evitabile se fosse stata utilizzata, nella custodia delle parti comuni ammalorate (solai di calpestio e mura perimetrali dell'edificio), l'ordinaria diligenza richiesta al proprietario/custode.

Domanda accolta, dunque, e condanna del condominio al risarcimento integrale dei danni ed all'installazione del cappotto termico.

Articolo tratto da *Teknoring*