

Parti comuni e infiltrazioni: il condominio paga i danni anche per i lavori affidati in appalto

di Giuseppe Donato Nuzzo

Secondo la Corte d'Appello il condominio, pur avendo affidato in appalto i lavori da eseguire su alcune parti comuni dell'edificio, non ha perso la custodia delle parti condominiali

Mercoledì 28 giugno 2023

Il condominio risponde dei **danni per umidità e infiltrazioni nell'appartamento di proprietà esclusiva**, causate dai lavori su parti comuni dell'edificio, commissionati alla ditta dall'assemblea condominiale. L'appalto dei lavori di manutenzione sulle parti comuni ad una ditta esterna, infatti, non fa venire meno gli obblighi di custodia e vigilanza sulle parti comuni del Condominio, soggetto "custode delle parti comuni". Pertanto, il Condominio può essere chiamato a rispondere dei danni ai sensi dell'art. 2051 c.c., al posto della ditta appaltatrice o in solido con essa. Soltanto la prova del caso fortuito può esonerarlo dalle responsabilità. Lo ha stabilito la **Corte d'Appello di Bari** con la **sentenza n. 610 del 18 aprile 2023**.

Il fatto

La proprietaria di un appartamento all'ottavo piano di un palazzo condominiale citava il Condominio, in persona dell'amministratore, per ottenere il **risarcimento dei danni da infiltrazioni** causati – a suo dire – dalla **maldestra esecuzione di lavori** di manutenzione appaltati dal condominio stesso.

In particolare, la condomina lamentava la presenza nel proprio appartamento di fenomeni di umidità e chiedeva la condanna alla esecuzione degli interventi necessari per eliminare tali fenomeni, nonché il risarcimento del danno subito, oltre al pagamento delle spese processuali.

In primo grado, il tribunale aveva dichiarato la carenza di legittimazione passiva del Condominio. In pratica, non sarebbe il condominio a dover rispondere dei danni, bensì la ditta a cui l'assemblea dei condomini aveva appaltato i lavori. Diversa invece la decisione della Corte d'appello che, con la sentenza in commento, ha dichiarato il condominio responsabile dei danni lamentati dalla proprietaria.

Appalto dei lavori, parti comuni e infiltrazioni, mancata custodia

Secondo la Corte, nel caso di specie il Condominio, pur avendo affidato in appalto i lavori da eseguire su alcune parti comuni dell'edificio, non ha perso la custodia delle parti condominiali stesse. Rimane comunque custode delle parti comuni e, come tale, è responsabile – eventualmente in solido con la ditta appaltatrice – dei danni cagionati dall'impresa appaltatrice.

La decisione dei giudici pugliesi si pone in linea con la **giurisprudenza di legittimità**, che in più occasioni ha ribadito come l'affidamento di lavori in appalto non libera il Condominio dalla sua qualità di soggetto custode delle parti comuni e, dunque, dai suoi obblighi di custodia e vigilanza delle parti comuni stesse. Di conseguenza, il Condominio continua a rispondere di eventuali danni derivanti dalle parti comuni coinvolte dai lavori appaltati, salva la prova del caso fortuito.

Si applica l'art. 2051 c.c., ai sensi del quale: *"ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito"*.

In termini generali, la Cassazione ha più volte spiegato che, nei **confronti dei terzi danneggiati** dall'esecuzione di opere, effettuate in forza di contratto di appalto, il committente è sempre gravato della responsabilità oggettiva di cui all'art. [2051 c.c.](#), la quale non può venire meno [per la consegna dell'immobile all'appaltatore](#) ai fini dell'esecuzione delle opere stesse, bensì trova un limite esclusivamente nel caso fortuito; il che, naturalmente, non esclude ulteriori responsabilità ex art. 2043 c.c. del committente e/o dell'appaltatore (Cass. civ. Sez. III 04/11/2021, n. 31601).

Appalti in condominio, prova liberatoria e caso fortuito

Con specifico riferimento al condominio negli edifici, la Suprema Corte (Cass. civ., Sez. III, 17/03/2021, n. 7553) ha affermato che, la consegna del bene alla ditta appaltatrice non fa venir meno il dovere di custodia e di vigilanza che spetta al committente (nel nostro caso, appunto, il Condominio).

Il Condominio – committente, dunque, ai sensi dell’art. 2051 del Codice civile, resta responsabile dei danni cagionati ai terzi dall’esecuzione dei lavori da parte dell’appaltatore, salvo che provi **il caso fortuito**, quale limite alla detta responsabilità oggettiva.

Caso fortuito che – spiega la Cassazione – può non coincidere automaticamente con l’inadempimento degli obblighi contrattualmente assunti nei confronti del committente, bensì anche “*con una condotta dell’appaltatore imprevedibile e inevitabile nonostante il costante e adeguato controllo (esercitato – se del caso – per il tramite di un direttore dei lavori)*” del Condominio-committente.

Articolo tratto da *Teknoring*