

Sopraelevazione e crollo del solaio: condominio e proprietari sono corresponsabili dei danni?

di Giuseppe Donato Nuzzo

Scatta la condanna per mancata custodia se si realizza un nuovo appartamento sul solaio condominiale non idoneo a sostenere il carico di un piano superiore

Mercoledì 26 aprile 2023

Il Condominio risponde per **mancata custodia, in solido con i proprietari del nuovo appartamento all'ultimo piano**, dei danni subiti dal proprietario dell'appartamento sottostante causati dal crollo del solaio stesso per effetto della sopraelevazione realizzata per la costruzione del nuovo piano.

Lo ha stabilito la **Corte di Cassazione** con la **sentenza n. 7415 del 14 marzo 2023**.

Confermata la condanna al risarcimento danni. Per i giudici, la sopraelevazione in questione poggiava su un solaio di copertura non idoneo a sostenere il [carico di un piano superiore](#). Condominio e proprietari sono entrambi responsabili per mancata custodia ex art. [2051 c.c.](#)

Il fatto

La proprietaria di un appartamento al settimo piano di un edificio condominiale citava in giudizio il condominio ed i proprietari dell'appartamento sovrastante per ottenere il risarcimento dei danni patiti a seguito del crollo parziale del solaio di copertura.

All'esito della CTU, risultava che l'appartamento all'ottavo piano era sorto per effetto di una sopraelevazione che era stata la causa dei danni subiti. Il tribunale condannava quindi il Condominio al risarcimento del danno, in qualità di custode delle parti comuni.

In sede di appello, la corte condannava anche i proprietari dell'area interessata dall'intervento edilizio di sopraelevazione che, secondo il CTU, aveva provocato il crollo del solaio, ritenendoli corresponsabili con il Condominio, in qualità di custodi.

La Corte di Cassazione ha confermato la sentenza di "corresponsabilità".

Sopraelevazione e mancata custodia

Nella vicenda esame, la sopraelevazione è stata realizzata su un lastrico solare che era stato costruito in origine come solaio di copertura. In quanto tale, esso ha natura di bene condominiale ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Pertanto, la **realizzazione di un nuovo piano su tale lastrico comune**, che abbia causato danni all'appartamento del piano sottostante, comporta una responsabilità per mancata custodia del Condominio in solido con il proprietario che ha realizzato la sopraelevazione stessa, ai sensi degli art. 2051 e 2055 c.c. Entrambi i soggetti, infatti, secondo la Corte, erano tenuti al dovere di custodia ed entrambi rispondono dei danni. Non hanno infatti fornito la prova liberatoria del caso fortuito, non potendo considerarsi caso fortuito il crollo causato da un vizio di costruzione dell'edificio.

A tale proposito, la Cassazione ricorda che la **responsabilità per danni cagionati dalle cose** in custodia presuppone l'esistenza di un rapporto di custodia della cosa e una relazione di fatto tra un soggetto e la cosa stessa, tale da consentire il potere di controllarla, di eliminare le situazioni di pericolo che siano insorte e di escludere i terzi dal contatto con la cosa (Cass. civ., S.U., 30/06/2022, n. 20943).

Tale responsabilità è esclusa solo dal caso fortuito, fattore che attiene non già a un comportamento del responsabile, bensì al profilo causale dell'evento, riconducibile non alla cosa, ma ad un elemento esterno, con i caratteri dell'oggettiva imprevedibilità e inevitabilità (Cass. civ., sez. VI – 3, 28/07/2017, n. 18856).

Vizi di costruzione

La Cassazione ha dunque confermato che la sopraelevazione in questione poggiava su un **solaio di copertura non idoneo** a sostenere il carico di un piano superiore e che la parete esterna non era stata edificata in corrispondenza di una parete del piano inferiore, con la conseguenza che scaricava il proprio peso su un punto del solaio non sorretto da un muro portante o comunque da un elemento idoneo a gravarsi del nuovo carico.

È dunque evidente – si legge nella sentenza – sia la responsabilità dei proprietari del nuovo appartamento realizzato sul lastrico colare, sia del condominio che non ha impedito la realizzazione di un nuovo piano sull'inidoneo solaio di copertura del caseggiato di cui era custode.

Entrambi i soggetti sono corresponsabili per non aver evitato che la presenza di vizi di costruzione dell'opera edificata in sopraelevazione e l'omessa custodia della parte comune dell'edificio procurasse un danno a terzi.

In allegato la [Sentenza della Corte di Cassazione n. 7415 del 14 marzo 2023](#).

Articolo tratto da *Teknoring*