

Anche il condomino danneggiato paga per riparare il bene comune

Cassazione

La duplice veste di terzo danneggiato e coobbligato ha fonte nella proprietà

La ripartizione delle spese discenderà dalla natura del manufatto interessato

Eugenio Antonio Correale
Annarita D'Ambrosio

In materia di condominio, il condomino che subisca danno derivante dall'omessa manutenzione delle parti comuni dell'edificio assume, come danneggiato, la posi-

zione di terzo avente diritto al risarcimento nei confronti del condominio, senza essere esonerato però dall'obbligo, che trova fonte nella proprietà, di contribuire a sua volta e pro quota alle spese necessarie per la riparazione delle parti comuni.

Lo conferma la Cassazione nell'ordinanza 36149/2023 depositata il 28 dicembre: un condomino aveva subito danni per infiltrazioni nel suo appartamento prodotti da lavori condominiali.

Aveva richiesto al condominio le spese di trasloco e il pagamento dell'affitto di un altro immobile dove era stato domiciliato durante lo svolgimento dei lavori, ritenendo altresì di non dover partecipare, in quanto parte lesa, ai lavori che erano stati effettuati nel suo appartamento.

La Cassazione respinge la domanda e, confermando l'assunto della Corte d'appello di Roma, precisa che «il condomino che subisce un danno da un bene condominiale ex articolo 1117 Codice civile (ovvero da un bene comune) si può trovare ad assumere la duplice veste di danneggiato e di soggetto che deve custodire e riparare lo stesso bene condominiale». (Corte d'appello Roma, sentenza 6198/2022; conformi Corte d'appello Lecce, sentenza 741/2023; Corte d'appello Venezia sentenza 2063/2022).



I partecipanti al condominio sono sempre corresponsabili della manutenzione del bene comune

Anche il condomino danneggiato dalle infiltrazioni d'acqua paga pro quota i lavori di riparazione della condotta in quanto proprietario della stessa cosa comune e come tale corresponsabile, al pari degli altri condòmini, della manutenzione della stessa. In sede di concreta suddivisione delle spese andrà valutata caso per caso la natura del manufatto interessato, ovvero se l'uso dello stesso sia esclusivo o comune a tutti.

Per aversi la duplice veste deve sussistere la situazione particolare nella quale, come nel caso esaminato, lo stesso soggetto assuma ad un tempo la posizione di danneggiato e di soggetto coobbligato alla custodia della cosa che gli ha generato il danno.