

## **Danni da infiltrazioni provenienti dal lastrico solare di proprietà esclusiva di un condomino**

La Corte di Cassazione si è pronunciata, più volte, in materia di **infiltrazioni di acqua piovana e suddivisione delle spese di riparazione**, affermando che, in tema di condominio negli edifici, qualora l'uso del lastrico solare non sia comune a tutti i condomini, dei danni da infiltrazioni di acqua piovana nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario (o usuario esclusivo), in qualità di custode del bene (art. 2051 c.c.), sia lo stesso condominio, quest'ultimo in virtù degli obblighi relativi all'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni, obblighi che incombono sull'amministratore e sull'assemblea condominiale, tenuta a provvedere alle opere di manutenzione straordinaria.

Normalmente, il predetto concorso di responsabilità va risolto mediante applicazione dei criteri di cui all'art. 1126 c.c., secondo cui le spese di riparazione o ricostruzione sono a carico del proprietario (o dell'usuario) del lastrico solare per un terzo, mentre i restanti due terzi sono a carico del condominio.

Nel solco di tale principio, la Corte di Cassazione ha, recentemente, affermato che *“Qualora l'uso del lastrico solare non sia comune a tutti i condomini, dei danni da infiltrazioni di acqua piovana nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario del lastrico stesso (per un terzo delle spese di riparazione) sia il condominio (per i restanti due terzi)”* (Cass. civ., sez. II, ord. 17.01.2020, n.951).

In senso conf., Cass. civ., sez. II, sent. 10.05.2016 n.9449 e Cass. civ., sez. II, ord. 7.02.2017, n.3239.