

Il lastrico solare di uso esclusivo nel Condominio. Chi paga i danni a terzi?

Dipende!

La Corte di Cassazione con la sentenza 2840 del 2013 ha stabilito che bisogna dare conto della determinazione effettiva dell'origine dei danni con il concreto accertamento di mancata manutenzione o vizi costruttivi.

Secondo gli ermellini, infatti, per i vizi riconducibili a vetustà e a deterioramento per difetto di manutenzione del lastrico solare trova applicazione l'articolo 1126 del Codice civile, che regola la ripartizione delle spese di riparazione fra i condomini.

Invece, con riferimento alla responsabilità per i danni ricollegabili ai difetti originari di progettazione o di esecuzione, anche in sede di ricostruzione, del lastrico solare, indebitamente tollerati dal singolo proprietario, si applica l'articolo 2051 del Codice civile, con l'accollo delle spese al proprietario esclusivo, senza alcuna compartecipazione del condominio.

Ove trattasi di difetti suscettibili di recare danno a terzi, la responsabilità relativa, sia in ordine alla mancata eliminazione delle cause del danno che al risarcimento, fa carico in via esclusiva al proprietario del lastrico solare, ex art. 2051 c.c., e non anche - sia pure in via concorrenziale - al condominio (cfr. Cass. n. 5925 del 1993; Cass. n. 6060 del 1998 e, da ultimo, Cass. n. 9084 del 2010).