

## **Terrazze a livello e infiltrazioni, la domanda risarcitoria va proposta nei confronti del condominio in persona dell'amministratore**

*Cassazione, sez. II Civile, sentenza del 22 marzo 2012, n. 4596*

Le terrazze a livello sono equiparate ai lastrici solari quanto all'applicazione dell'art. 1126 c.c. (v. Cass. nn. 735/04, 11029/03, 12329/01 e 15389/00), poiché il lastrico solare dell'edificio soggetto al regime del condominio svolge la funzione di copertura del fabbricato, anche se appartiene in proprietà superficiale o è attribuito in uso esclusivo ad uno dei condomini, a provvedere alla sua riparazione o alla sua ricostruzione sono tenuti tutti i condomini, in concorso con il proprietario superficiale o con il titolare del diritto di uso esclusivo; ed alle relative spese, nonché al risarcimento del danno, essi concorrono secondo le proporzioni stabilite dall'art. 1126 cod. civ. (ossia per due terzi i condomini ai quali il lastrico serve di copertura e per un terzo il titolare della proprietà superficiale o dell'uso esclusivo). □□ La relativa azione, pertanto, va proposta nei confronti del condominio, in persona dell'amministratore - quale rappresentante di tutti i condomini obbligati - e non già del proprietario o titolare dell'uso esclusivo del lastrico, il quale può essere chiamato in giudizio a titolo personale soltanto ove frapponga impedimenti all'esecuzione dei lavori di manutenzione o ripristino, deliberata dagli altri obbligati, e al solo fine di sentirsi inibire comportamenti ostruzionistici od ordinare comportamenti di indispensabile cooperazione, non anche al fine di sentirsi dichiarare tenuto all'esecuzione diretta dei lavori medesimi.



**ANACI**

**Associazione Nazionale Amministratori Condominiali ed Immobiliari**

**Sede Provinciale di Napoli**

Via Foria, 93 - 80137 Napoli (Italia)

Tel. +39 081 5519268 +39 081 290582

Fax +39 081 447344