

Condominio: danni da infiltrazioni e risarcimento del danno: il condominio, il condomino e l'assicurazione

di Alessandro Gallucci,

Quello delle infiltrazioni e dei conseguenti danni alle strutture è uno dei problemi che affligge maggiormente le parti comuni e le unità immobiliari ubicate in un edificio in condominio. Di chi è la responsabilità, come accertarla e chi paga i danni? Quale il ruolo dell'assicurazione dello stabile? Queste le domande più frequenti cui pare doveroso dare risposta. *In primis* è utile evidenziare che responsabile del danno è sempre il proprietario della struttura da cui lo stesso proviene. Si tratta di una forma di responsabilità oggettiva ricadente nell'ambito di applicazione dell'art. 2051 c.c. (Danni da cose in custodia). In questo contesto, sul finire del 2010, recependo il consolidato orientamento di legittimità, il Tribunale di Bari ha avuto modo di specificare che “ *ai fini della responsabilità per le cose in custodia, poi, è necessario e sufficiente che esse abbiano partecipato alla produzione del danno secondo i comuni criteri della causalità giuridica, caratterizzata dai requisiti della adeguatezza e della regolarità [...]. Il custode, per liberarsi dalla presunzione di responsabilità per il danno cagionato dalla cosa, deve provare che esso si è verificato per caso fortuito tale da impedirgli di prevenire l'evento dannoso o di ridurne le conseguenze, dovendo altrimenti rispondere almeno per la parte di danni che avrebbe potuto evitare* (Cass. N. 5007/96; Cass. n. 5539/97)” (Trib. Bari 11 novembre 2010 n. 3360). In ragione di ciò si può agevolmente affermare quanto segue: **il responsabile, a seconda della provenienza dell'infiltrazione, può essere individuato nella compagine condominiale**, se si tratta di fenomeno proveniente da parti comuni, **o nel condomino** se la provenienza è individuata nell'unità immobiliare. Come fare per avere certezza della causa del danno? E' chiaro che, a parte i casi di evidenza materiale incontestabile (vista la materia si tratta d'ipotesi ben circoscritte per non dire assai rare), per individuare la causa del danno è sempre necessario svolgere tutti gli accertamenti tecnici a ciò utili. Ci si può limitare alle constatazioni dell'impresa chiamata ad intervenire, chiedere una perizia ad un tecnico abilitato fino a portare la questione direttamente nelle aule giudiziarie tramite la richiesta di espletamento di una consulenza tecnica preventiva (art. 696 c.p.c.) o di una consulenza tecnica preventiva ai fini di un bonario componimento della lite (art. 696-bis c.p.c.) . Il tutto è utile, alle volte indispensabile come si diceva poc'anzi, al fine di poter correttamente la richiesta di risarcimento del danno. A questo punto, nei condomini che ne sono dotati (si tratta d'un adempimento non obbligatorio), s'è soliti coinvolgere l'assicurazione condominiale (o quella del singolo condomino) al fine di vedersi manlevati dall'onere risarcitorio. **Che cosa accade se nonostante le rimostranze del danneggiato e dell'assicurato, la compagnia non rifonda il malcapitato del danno subito.** Al riguardo la risposta è molto semplice: ch'intende ottenere la refusione del suindicato danno potrà sempre agire nei confronti del proprietario del bene che resta sempre l'ultimo responsabile dello stesso. Sarà quest'ultimo, poi, a dover chiamare in causa la compagnia assicurativa per vedersi garantito.