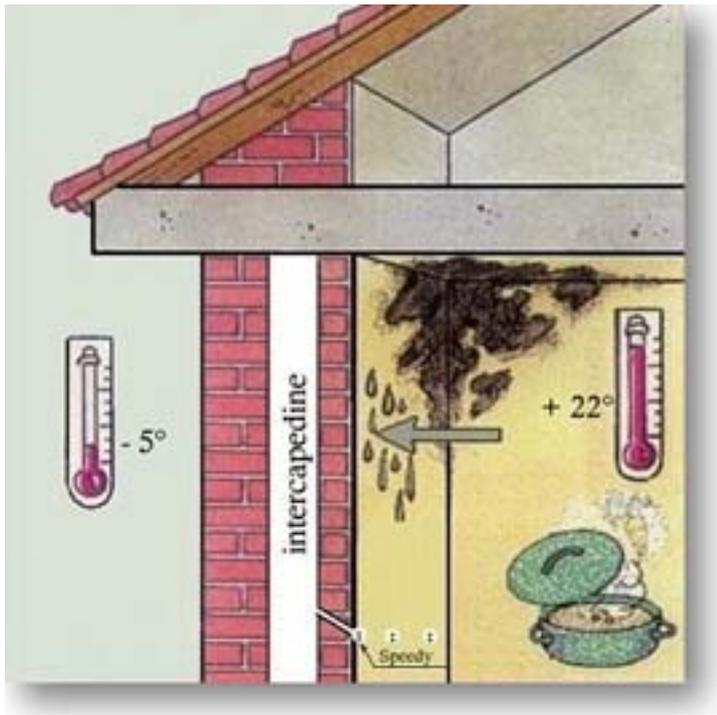




PROFESSIONE GEOMETRA

del Consiglio Nazionale Geometri e
Geometri Laureati



**Infiltrazioni e muffa. Anche i danni
esistenziali vanno risarciti. Tribunale di
Monza, sentenza n. 1230 del 7 maggio 2013**

**Per la muffa causata dalle infiltrazioni
provenienti dalle pareti perimetrali comuni,
il condominio deve risarcire al proprietario i
danni patrimoniali ed esistenziali, salvo la
rivalsa nei confronti del costruttore
dell'immobile. Il Condominio, quale custode
delle parti comuni infatti, risponde in via
autonoma, ai sensi dell'art. 2051 c.c., dei
danni patrimoniali e non patrimoniali subiti**

dal condomino a causa di infiltrazioni d'acqua provenienti dalle pareti perimetrali comuni, salva la prova del caso fortuito. Il Condominio, a sua volta, può rivalersi nei confronti dell'impresa che ha edificato l'immobile per la responsabilità extracontrattuale relativa ai vizi di costruzione ex art. 1669 c.c., chiedendo la manleva di quanto liquidato a favore del danneggiato.

Questo, in estrema sintesi, il principio di diritto affermato dal Tribunale di Monza con la sentenza che si annota, avente ad oggetto la richiesta di risarcimento dei danni derivanti da umidità e muffa dovute alla non corretta impermeabilizzazione delle pareti comuni dell'edificio condominiale.

Fatto. Una coppia di condomini, in proprio e in rappresentanza dei figli minorenni, conveniva in giudizio il Condominio per sentirlo condannare al risarcimento di tutti i danni, patrimoniali e non, subiti in conseguenza delle infiltrazioni manifestatesi all'interno del proprio appartamento a causa dell'erronea coibentazione delle pareti perimetrali comuni. Il Condominio eccepiva la propria carenza di legittimazione passiva e chiamava in causa l'impresa costruttrice ex art. 1669 c.c., ritenendola unica

responsabile dei danni lamentati, riconducibili a vizi di costruzione dell'immobile condominiale.

La responsabilità del costruttore-venditore ex art. 1669 c.c. Nel corso del giudizio è stato provato che le infiltrazioni denunciate dai condomini derivano dall'inidonea impermeabilizzazione del muro comune che divide il locale dal terrazzo sovrastante. Trattasi di vizi addebitabili, in prima battuta, all'impresa costruttrice ex art. 1669 c.c., la quale, nell'edificare l'intero fabbricato, non ha adeguatamente provveduto a un corretto isolamento delle pareti perimetrali.

La responsabilità del condominio-custode ex art. 2051 c.c. Nel caso di specie, tuttavia, gli attori agiscono nei confronti del solo Condominio per omessa custodia delle parti comuni, per cui il Giudice è chiamato, preliminarmente, a verificare se, nella fattispecie concreta, ricorrono i presupposti di tale azione. Il Tribunale di Monza si rifà al consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità, secondo cui "l'umidità conseguente ad inadeguata coibentazione delle strutture perimetrali di un edificio, può integrare, ove sia compromessa l'abitabilità e il godimento del bene, grave difetto dell'edificio ai fini della responsabilità del costruttore ex art. 1669 c.c. Tuttavia, qualora il fenomeno sia causa di danni a singoli condomini, nei confronti di costoro è responsabile in via autonoma ex art. 2051 c.c. il condominio, che è tenuto, quale custode, ad eliminare le caratteristiche lesive insite nella cosa propria" (Cass. civ., 15/04/1999, n. 3753). Non si tratta, precisa il Tribunale, di una responsabilità a titolo derivativo (atteso che il condominio, pur successore a titolo particolare del costruttore-venditore, non subentra nella sua personale responsabilità, legata alla sua specifica attività e fondata sull'art. 1669 c.c.), bensì di autonoma fonte di responsabilità che deriva dall'art. 2051 c.c., considerato che, peraltro, l'eventuale concorrente responsabilità del costruttore-venditore non può essere assimilata al caso fortuito idoneo a liberare il Condominio-custode da ogni responsabilità.

Il condominio può rivalersi sul costruttore. Alla luce di tali considerazioni, la sentenza in commento afferma la responsabilità del Condominio per omessa custodia e manutenzione dei beni comuni ex art. 2051 c.c., condannandolo al risarcimento dei danni. Il Tribunale ha altresì condannato l'impresa costruttrice a rifondere il Condominio delle spese sostenute, sussistendo i presupposti (tempestività della domanda e gravità dei vizi) che legittimano l'azione per rovina e difetto di edifici ex art. 1669 c.c. Detta azione è esercitabile non solo dal committente contro l'appaltatore, ma anche (come nella fattispecie) dall'acquirente contro il venditore-costruttore, allorché quest'ultimo abbia assunto, nei confronti dei terzi e degli stessi acquirenti, una posizione di diretta responsabilità della costruzione dell'opera (cfr. Trib. Milano, n. 2901/2013).

Il risarcimento del danno non patrimoniale. I condomini hanno diritto alla liquidazione equitativa del

danno non patrimoniale per i cinque anni passati in un immobile che, a causa delle infiltrazioni, è risultato essere non adeguato alla funzione abitativa. Tanto risulta, peraltro, dalla documentazione medica prodotta in giudizio, che attesta l'insorgenza di una forma allergica riconducibile direttamente alla presenza di muffe proliferate a causa dell'umidità. Risultano, dunque, soddisfatti i parametri minimi richiesti per la tutela risarcitoria non patrimoniale. Essa infatti può essere riconosciuta se il pregiudizio subito sia conseguenza della lesione ingiusta di un interesse giuridicamente protetto. La lesione del diritto che giustifica il risarcimento implica che esso sia stato inciso oltre una certa soglia minima, cagionando un pregiudizio serio e, comunque, concretamente percepibile.

Cordiali saluti

La Segreteria