



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Per danni da infiltrazioni paga chi era proprietario all'epoca dei fatti

Due pronunce di Cassazione, una depositata il 14 ottobre, l'altra ieri, riguardano i danni da infiltrazioni. La prima giunge alla conclusione che la riqualificazione delle cause del danno non blocca il riconoscimento; la seconda che, in caso di compravendita dell'immobile, paga chi era proprietario al momento del fatto. Partiamo dall'ordinanza 26870/2026. A rivolgersi ai supremi giudici era stato un condominio che contestava di dover risarcire, seppur parzialmente, un condomino la cui abitazione era stata interessata da infiltrazioni e umidità, con distacco dell'intonaco. Il contrasto era relativo alle cause del danno, per il giudice di pace il condominio non era provato fosse responsabile; in appello invece il Tribunale aveva ritenuto che le infiltrazioni fossero dovute, in parte, alla presenza di una colonna fecale a servizio dei piani superiori, quindi condominiale, in parte all'umidità proveniente dal giardino dello stesso condomino.

Secondo i giudici era configurabile quindi una responsabilità del condominio, essendo la causa del danno da individuare in un difetto di costruzione del fabbricato, in concorso però con quella del danneggiato stesso. Erano in sintesi entrambi corresponsabili del pregiudizio in ragione del 50%. In sede di legittimità il condominio contestava la nuova ipotesi e soprattutto che dalla stessa potesse discendere eguale entità di risarcimento, essendo cambiata la causale. Respinge la richiesta la Suprema corte, richiamando la presunzione di pariteticità tra gli apporti causali prevista dall'articolo 2055, primo comma, Codice civile.

L'altra pronuncia, l'ordinanza 26902/2026, riguarda sempre un risarcimento danni da infiltrazioni, ma la lite era insorta tra venditori e acquirenti di un immobile su chi fosse, in dettaglio, tenuto a versare la quota spettante all'immobile oggetto di cessione. I venditori ritenevano di aver prestato manleva verso gli acquirenti ma solo per il pagamento degli oneri condominiali e delle rispettive obbligazioni sorte nel periodo in cui erano proprietari dell'immobile, il danno da risarcire era però addirittura precedente e quindi non erano tenuti a versare alcunché. La Suprema corte precisa: il diritto al risarcimento del danno, anche se causato a un immobile, è di natura personale e compete solo a chi sia proprietario al momento dell'evento dannoso, non costituendo un accessorio del diritto di proprietà trasmissibile con l'alienazione dell'immobile. Il danno non è un onere condominiale e perciò colui che acquista l'immobile in condominio non è tenuto in solido con il proprio dante causa al pagamento della quota parte della spesa gravante sulla proprietà, spesa da imputarsi ai proprietari-condòmini all'epoca del fatto dannoso.

Fonte: [Ilsole24ore](#)