



Infiltrazioni dai muri perimetrali: il danno si ripartisce secondo i millesimi di proprietà.

Ripartizione della spesa delle infiltrazioni derivanti dai muri perimetrali.

(Avv. Alessandro Gallucci 05/06/2018) In tema di risarcimento danni da **infiltrazioni derivanti dai muri perimetrali** e verificatisi in un'unità immobiliare di proprietà esclusiva, la relativa spesa dev'essere ripartita tra tutti i condòmini, secondo i **millesimi** di proprietà, ivi compresi quelli proprietari di locali ubicati al piano terreno dell'edificio.

Questa, in breve sintesi, la conclusione cui è giunta la Suprema Corte di Cassazione con la sentenza n. 11288 pubblicata, mediante deposito in cancelleria, il 10 maggio 2018.

La pronuncia merita attenzione in quanto, come vedremo qui di seguito, pone l'accento su alcuni aspetti fondamentali e ricorrenti sia per ciò che concerne il concetto di **condomionalità** dei beni, sia in relazione alle conseguenze **risarcitorie** derivanti da tali beni, ossia:

- muri maestri e **muri perimetrali**, ai fini della valutazione della condomionalità di tali manufatti sono sostanzialmente la stessa cosa;
- i danni da **infiltrazioni** derivanti dai muri perimetrali devono essere sostenuti da tutti i condòmini, anche quelli proprietari del piano terreno che si pone in posizione sporgente rispetto al muro perimetrale dei piani superiori.

Infiltrazioni dai muri perimetrali

Nel caso risolto dalla sentenza n. 11288, i fatti sono stati pressappoco i seguenti:

- s'è verificato un **danno da infiltrazioni** in un appartamento e derivante dalla facciata condominiale, ossia dai muri perimetrali;
- l'assemblea condominiale ha provveduto a ripartire la spesa del **risarcimento** richiesto dalla condòmina secondo i millesimi di proprietà
- un'altra condòmina del piano terreno ha **impugnato** la delibera contestando quel riparto;
- la causa è giunta davanti alla Corte di Cassazione dopo che la sentenza di primi grado aveva dato ragione alla condòmina, mentre quella di appello, poi impugnata dalla stessa, aveva ribaltato l'esito del giudizio dandole torto;
- i giudici di legittimità hanno confermato la bontà della sentenza di secondo grado e quindi della deliberazione di ripartizione della spesa avente ad oggetto il risarcimento del danno derivante dai muri perimetrali dell'edificio.

Proprietà dei muri perimetrali

Come si è arrivati a questa conclusione? Oggetto del contendere è stata la distinzione tra **muro maestro e muro perimetrale**.

Secondo la condòmina che aveva impugnato la sentenza di secondo grado, esiste una differenza sostanziale: i muri maestri sono condominiali, sì come stabilito dall'art. 1117 c.c., ma i **muri perimetrali**, che sono cosa differente da quelli maestri, non lo sono e quindi una spesa

derivante da essi non può essere suddivisa tra tutti i condòmini, ma solamente tra quelli che se ne servono.

L'impugnante insisteva sul fatto che la sua unità immobiliare, posta a piano terreno, fosse autonoma rispetto all'edificio.

Non conoscendo lo stato dei luoghi, ma leggendo dalla sentenza una loro sommaria descrizione, parrebbe trattarsi del classico caso del locale terraneo avanzato rispetto ai piani superiori.

Tale stato dei luoghi portava la ricorrente a concludere che i muri perimetrali di questi piani non fossero anche suoi.

Per la Corte d'appello e poi per quella di Cassazione che ha confermato la sentenza impugnata, la condòmina era in errore.

Gli *ermellini* hanno affermato che nella sentenza impugnata è stata fatta corretta applicazione di quei principi, che s'è inteso ribadire, che vedono nei **muri perimetrali**, al di là della loro configurabilità tecnica come muri maestri (ossia muri portanti dell'edificio), come parti comuni in quanto, tra le altre cose, ne caratterizzano la consistenza volumetrica dell'edificio unitariamente considerato e ne delineano la sagoma architettonica.

Tale caratterizzazione specificano i giudici di legittimità, è tale da far considerare i **muri perimetrali** comuni a tutti i condòmini anche «*nelle parti che si trovano in corrispondenza dei piani di proprietà singola ed esclusiva e quando sono collocati in posizione, avanzata o arretrata, non coincidente con il perimetro esterno dei muri perimetrali esistenti in corrispondenza degli altri piani, come normalmente si verifica per i piani attici*» (Cass. n. 839 del 1978)» (Cass. 10 maggio 2018 n. 11288).

Insomma il **muro perimetrale** è da ritenersi un *unicum* comune a tutti i condòmini proprietari di unità immobiliari ubicate nell'edificio, al di là di come l'edificio sia sagomato.

Ripartizione della spesa delle infiltrazioni derivanti dai muri perimetrali

Conseguenza di questa considerazione d'ordine proprietario è la **scelta del criterio di ripartizione della spesa** afferente al risarcimento del danno derivanti da infiltrazioni provenienti dal muro perimetrale.

Al riguardo la Corte di Cassazione non ha dubbi nel considerare questa spesa come necessariamente soggetto al criterio di ripartizione generale, ovverossia da suddividersi tra tutti i condòmini in ragione dei millesimi di proprietà.

Non può essere sottaciuto che la Corte apre uno spiraglio di discussione sulla **modalità di ripartizione delle spese di manutenzione dei muri perimetrali**, lasciando intravedere la possibilità di porsi la domanda se per tali spese possa essere tenuto in considerazione l'uso di cui all'art. 1123, secondo comma, c.c.

Un inciso, per lo scrivente, evitabile dato il rischio di ingenerare ulteriore confusione in una materia già di suo molto incerta come quella della ripartizione delle spese condominiali.

Fonte www.condominioweb.com

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano