

# Danni dal sottosuolo: responsabilità del condominio

di Antonino Spinoso \*

Il Condominio è un ente caratterizzato dalla coesistenza di diritti di proprietà esclusiva dei singoli condòmini e di diritti di comproprietà sulle parti comuni, per tali intendendosi le porzioni dell'edificio appartenenti a tutti i partecipanti, utili o addirittura indispensabili all'esistenza stessa del Condominio.

Per ciò attiene in particolare a obblighi, oneri e responsabilità, tali porzioni seguono il regime giuridico della proprietà, il che significa che al Condominio vengono imputate situazioni giuridiche passive e ha la responsabilità dei danni che i beni comuni determinano sia ai singoli condòmini che ai terzi.

Il Condominio di un edificio, dunque i singoli condòmini, sono obbligati ad adottare ogni misura necessaria affinché i beni comuni non rechino pregiudizio ad alcuno.

A parte i casi, piuttosto frequenti, in cui la rottura di una tubazione condominiale o il pavimento sconnesso di un androne causino danni a singoli condòmini o a terzi, di recente mi è capitato di occuparmi più volte di una fattispecie che si verifica meno raramente di quanto si possa pensare, specie nelle città nelle quali vi siano stabili costruiti nei primi decenni del secolo scorso, con tecniche costruttive obsolete, quando non addirittura errate: mi riferisco ai danni che derivano dal sottosuolo, a causa del ben noto fenomeno della c.d. "risalita capillare" di acqua nelle murature e nella pavimentazione.

Avviene in particolare che l'acqua, contenuta nel terreno di fondazione non ben isolato o persino posto a diretto contatto con le murature o con le pavimentazioni degli alloggi, risale nelle strutture (secondo il principio dei vasi comunicanti), lungo i capillari che sono costituiti dalla porosità dei materiali di costruzione. L'altezza di risalita può variare da qualche centimetro fino a superare il metro, in funzione di vari fattori quali lo spessore e il tipo di materiale delle murature, la capacità di evaporazione delle pareti, la temperatura e la ventilazione dei locali.

La causa di tali fenomeni va individuata nel fatto che le murature e i pavimenti non sono stati dal costruttore adeguatamente isolati dal contatto con il terreno.

Due sono le problematiche giuridiche che, in questa materia, si presentano all'interprete: la qualifica di bene condominiale da attribuire al sottosuolo e la

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

rilevanza, ai fini dell'individuazione del responsabile, di eventuali difetti dello stabile a causa di errate tecniche costruttive.

## IL SOTTOSUOLO

Ai sensi dell'art. 1117 c.c. *"sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo: 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate"*.

La norma dunque fa riferimento a fondazioni e suolo, ma non menziona espressamente lo spazio sottostante.

La giurisprudenza, in termini pressoché consolidati, ritiene che il sottosuolo, ovviamente quando manca un titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva a uno dei condòmini, sia di proprietà comune e ciò in ragione della funzione di sostegno che contribuisce a svolgere per la stabilità del fabbricato<sup>1</sup>.

Secondo i Giudici di legittimità, *"oggetto di proprietà comune, agli effetti dell'art. 1117 c.c., è non solo la superficie a livello del piano di campagna, bensì tutta quella porzione del terreno su cui viene a poggiare l'intero fabbricato e dunque immediatamente pure la parte sottostante di esso"*<sup>2</sup>.

Tant'è che non è permesso ad alcun condòmino di appropriarsi del bene in questione, come ad esempio eseguendo uno scavo in profondità per ricavare nuovi locali o per ingrandire quelli preesistenti, privando gli altri condòmini di pari possibilità, anche solo teorica, di utilizzo<sup>3</sup>.

Il suolo, le fondamenta e il sottosuolo vanno dunque annoverati tra i beni condominiali e sottoposti, come tali, agli obblighi relativi e in particolare al fondamentale obbligo di custodia, per cui, anche in merito a tali beni, *"il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno, e risponde in base all'art. 2051 cod. civ. dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condòmini"* (cfr. Cassazione sentenza 12 luglio 2011, n° 15291).

Peraltro, secondo un principio ormai granitico, *"l'obbligo di conservazione e manutenzione dei beni comuni grava su tutti i condòmini, i quali, pertanto, nell'ipotesi di danno subito da un condòmino o da un terzo, sono tenuti, in base ai millesimi, al relativo risarcimento. Ne consegue che anche il condòmino che ha subito il danno deve concorrere pro quota al risarcimento del danno in suo favore"*, essendo in pratica *"titolare di due posizioni giuridiche diverse, da un lato rileva la sua posizione di soggetto che ha subito un danno nella sua proprietà solitaria, che ha diritto in forza di ciò al risarcimento, e, dall'altro, rileva la sua posizione di condòmino, su cui grava l'obbligo di manutenzione e conservazione dei beni comuni ed in forza del quale è tenuto pro quota al risarcimento del danno sia pure in favore di se stesso"* (così il Tribunale di Roma, Quinta Sezione con sentenza n° 15478/2011).

La norma che viene in evidenza sotto tale profilo è l'art. 2051 c.c., secondo il quale *"ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito"*.

Tale disposizione attribuisce al custode di un bene l'obbligo di provvedere al risarcimento dei danni derivanti dal bene stesso: si tratta di un'ipotesi di responsabilità oggettiva, nel senso che è sufficiente, per la sua configurazione, la dimostrazione del nesso di causalità tra la cosa in custodia e il danno, mentre il custode può liberarsi solo se fornisce la prova liberatoria del caso fortuito, senza alcuna rilevanza della sussistenza o meno della sua diligenza<sup>4</sup>.

### **RILEVANZA DI DIFETTI COSTRUTTIVI**

Abbiamo evidenziato che, ai sensi del richiamato art. 2051 c.c., il Condominio è colpevole dei danni derivanti dai beni comuni: il presupposto di tale responsabilità è da ricercare nell'obbligo di custodia che incombe a carico dell'Ente Condominiale, che può sottrarsi all'obbligo risarcitorio soltanto ove riesca a dimostrare che l'evento lesivo sia stato determinato dal caso fortuito.

Il problema è dunque di stabilire se nell'ipotesi in cui il danno sia stato provocato da eventuali vizi edificatori dello stabile condominiale si possa parlare di caso fortuito, se cioè, tornando alla c.d. umidità da risalita, il Condominio è esentato da responsabilità se dimostri che tale fenomeno (e i relativi danni da esso provocati) siano dipesi dalle caratteristiche strutturali del palazzo e dalle tecniche utilizzate per costruirlo.

La giurisprudenza ha sancito il principio secondo cui non si possono *"equiparare i difetti originari dell'immobile al caso fortuito, che costituisce l'unica causa di esonero del custode dalla responsabilità ex art. 2051 c.c."*, aggiungendo che *"il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno e risponde, in base all'art. 2051 c.c., dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condòmini, ancorché i danni siano imputabili a vizi edificatori dello stabile"* (Cassazione, Terza Sezione Civile, ordinanza 17 ottobre 2019 n° 26291, ma l'orientamento è univoco, si veda il recente arresto della Sezione Seconda Civile della Cassazione, ordinanza n° 19253 del 7 luglio 2021).

Ciò significa che, con riferimento ai danni che una porzione di proprietà esclusiva ubicata in un edificio condominiale subisca per vizi delle parti comuni, quantunque imputabili all'originario costruttore, si deve riconoscere al proprietario di detta porzione il diritto di instaurare azione di risarcimento dei danni e ciò, non già in forza dell'art. 1669 c.c., atteso che il Condominio, quantunque successore a titolo particolare dello stesso costruttore, non subentra nella responsabilità del costruttore, ma proprio in base all'art. 2051 *"in relazione alla ricollegabilità di quei danni all'inosservanza da parte del condominio medesimo dell'obbligo di provvedere quale custode ad eliminare le caratteristiche dannose della cosa"*<sup>5</sup>.

Il Condominio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni (e quindi anche

suolo, sottosuolo e fondazioni) non rechino pregiudizio a condòmini o terzi e *“risponde ai sensi dell’art. 2051 c.c., anche se i danni siano imputabili a vizi edificatori dello stabile, comportanti la concorrente responsabilità del costruttore – venditore, ai sensi dell’art. 1669 cod. civ., non potendosi equiparare i difetti originari dell’immobile al caso fortuito, che costituisce l’unica causa di esonero del custode dalla responsabilità ex art. 2051”*<sup>6</sup>.

Va da sé che, se la situazione sia potenzialmente produttiva di ulteriori danni, alla condanna al risarcimento, può essere dichiarato l’obbligo del Condominio anche alla rimozione delle cause<sup>7</sup>.

È dunque fondamentale evidenziare che il Condominio ha l’obbligo di attivarsi e di predisporre le iniziative necessarie a impedire che il suolo e il sottosuolo, beni comuni, possano arrecare pregiudizio a qualcuno e non può sottrarsi all’obbligo di risarcimento, nemmeno se il difetto della cosa deriva dalla responsabilità del costruttore.

Proprio in ragione della già segnalata responsabilità oggettiva, il soggetto danneggiato gode di un trattamento di favore, in quanto deve solo provare l’esistenza *“del rapporto di custodia tra il responsabile e la cosa che ha dato luogo all’evento lesivo indipendentemente dalla pericolosità attuale o potenziale della cosa stessa (e, perciò, anche per le cose inerti) e senza che rilevi al riguardo la condotta del custode”*<sup>8</sup>.

---

<sup>1</sup> Così, tra le altre, Cassazione, sentenza 24 ottobre 2006, n° 22835; Cassazione sentenza 9 marzo 2006, n° 5085; Cassazione sentenza 28 aprile 2004, n° 8119; Cassazione sentenza 11 novembre 1986, n° 6587; Cassazione sentenza 15 febbraio 2008, n° 3854.

<sup>2</sup> Cfr. Corte di Cassazione, Sez. II Civile, sentenza 11 febbraio – 30 marzo 2016, n° 6154, che aggiunge: *“il termine «suolo», adoperato dall’art. 1117 citato, assume, invero, un significato diverso e più ampio di quello supposto dall’art. 840 c.c., dove esso indica soltanto la superficie esposta all’aria. Piuttosto, l’art. 1117 c.c., letto sistematicamente con l’art. 840 dello stesso codice, implica che il sottosuolo, costituito dalla zona esistente in profondità al di sotto dell’area superficiale che è alla base dell’edificio (seppure non menzionato espressamente dall’elencazione esemplificativa fatta dalla prima di tali disposizioni), va considerato di proprietà condominiale in mancanza di un titolo, che ne attribuisca la proprietà esclusiva ad uno dei condòmini”*.

<sup>3</sup> Corte di Cassazione, sentenza 30 marzo 2016, n° 6154.

<sup>4</sup> Cassazione a Sezioni Unite, ordinanza n° 20943 del 30 giugno 2022.

<sup>5</sup> Cassazione, sentenza del 12 luglio 2011, n° 15291.

<sup>6</sup> Cassazione, sentenza del 12 luglio 2011, n° 15291.

<sup>7</sup> Cfr. Cassazione sentenza 20 agosto 2003 n° 12211.

<sup>8</sup> Cassazione sentenza 20 maggio 2009 n° 11695.

\* Avvocato, Consulente legale ANACI Roma