

Testi a cura del CENTRO STUDI NAZIONALE ANACI

IL CONDOMINIO E LA SUA RESPONSABILITÀ EX ART. 2051 C.C. VERSO IL CONDÒMINO ANCHE PER I DIFETTI COSTRUTTIVI IMPUTABILI ALL'ORIGINARIO VENDITORE

CASS, II, 9 OTTOBRE 2023, N. 28253

La Suprema Corte ha enunciato il seguente principio di diritto: «il titolare di una unità immobiliare compresa in un edificio condominiale può esperire azione risarcitoria contro il condominio, in base all'art. 2051 c.c., per i danni derivanti dalle condizioni di degrado di un lastrico solare di uso esclusivo, ancorché tali difetti siano imputabili già all'originario venditore, unico proprietario pro indiviso dell'edificio, e siano stati oggetto di transazione con i condomini acquirenti al momento della costituzione del condominio, con esclusione della garanzia contrattuale ai sensi dell'art. 1490, comma 2, c.c., in quanto il condominio non subentra quale successore a titolo particolare nella responsabilità posta a carico del venditore, ma assume dal momento della sua costituzione l'obbligo, quale custode dei beni e dei servizi comuni, di adottare tutte le misure necessarie affinché tali cose non rechino pregiudizio ad alcuno» (fattispecie relativa ad un caso in cui un condòmino aveva agito in giudizio nei confronti del condominio deducendo di aver ricevuto un danno per lo sfondellamento del solaio all'interno della propria unità immobiliare riconducibile ad infiltrazioni d'acqua provenienti dal sovrastante lastrico solare di proprietà esclusiva).