

A CASA NOSTRA

Responsabilità da custodia e gestione dei conflitti in condomino



Dott. Giuseppe Bordolli
19 settembre 2023

CRITERI DI RIPARTIZIONE SPESE BALCONI

CRITERI DI RIPARTIZIONE SPESE BALCONI

- I criteri di ripartizione delle spese variano a seconda della tipologia di balconi su cui dovranno essere posti gli interventi di manutenzione
- I balconi aggettanti/incassati
- Il problema dei rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore

CRITERI DI RIPARTIZIONE SPESE BALCONI ELEMENTI DECORATIVI



Esempio di elementi decorativi nei balconi

CRITERI DI RIPARTIZIONE SPESE BALCONI **BALCONI INCASSATI**



Esempio di balconi incassati

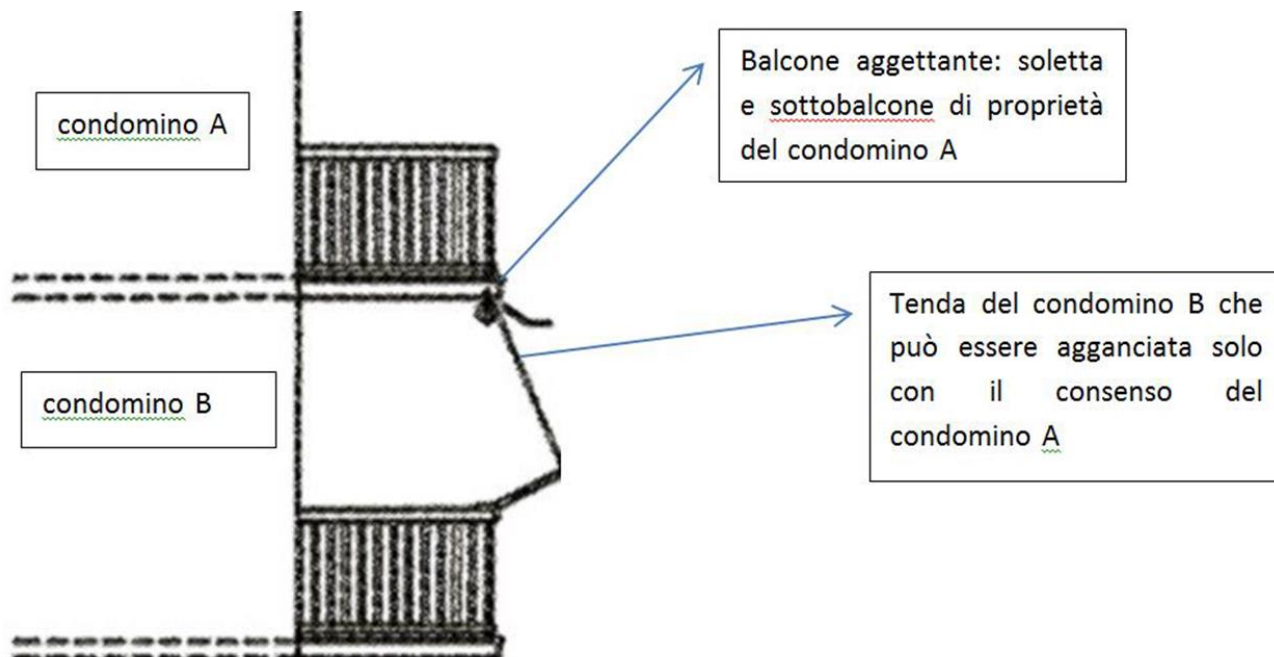
CRITERI DI RIPARTIZIONE SPESE BALCONI **BALCONI A CASTELLO**



Esempio di balconi a castello

CRITERI DI RIPARTIZIONE SPESE BALCONI

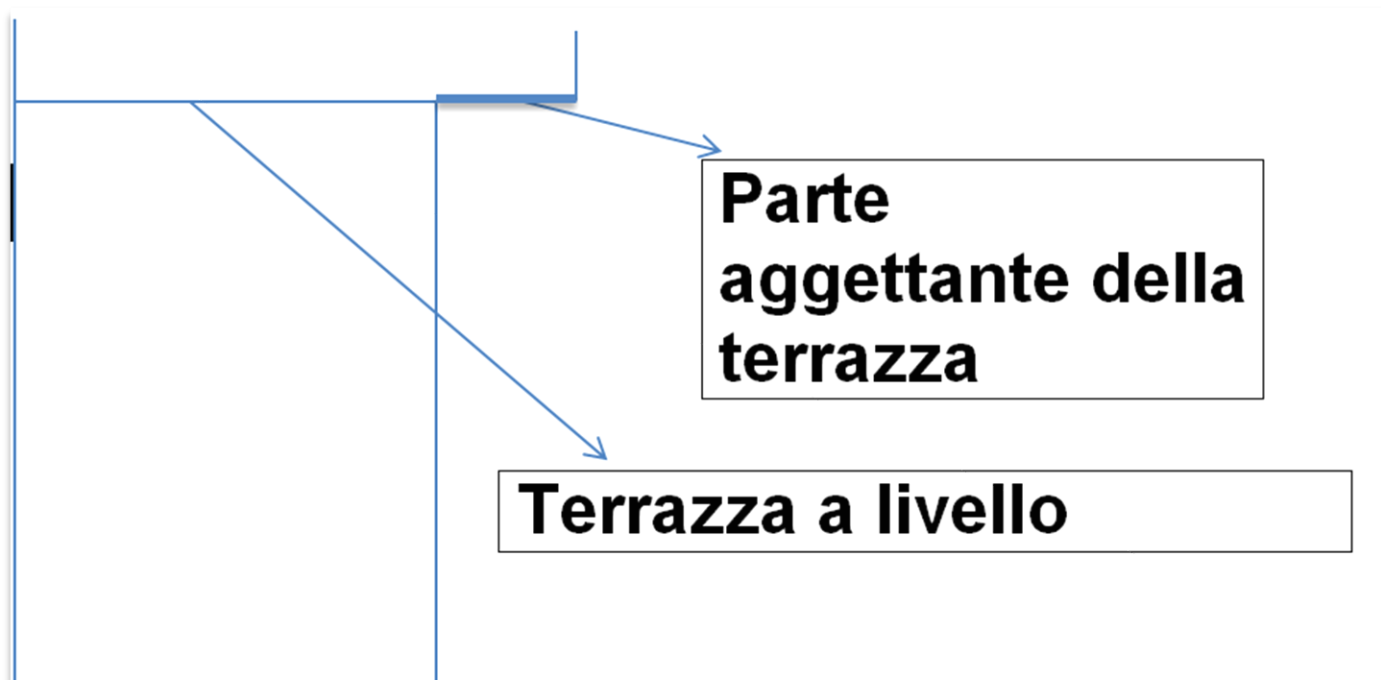
BALCONI AGGETTANTI



Balcone aggettante: soletta e sottobalcone

CRITERI DI RIPARTIZIONE SPESE BALCONI

TERRAZZA + BALCONE AGGETTANTE



Esempio di terrazza a livello con area aggettante

Scarico fognario

Risarcimento fatto illecito

Art. 2043 c.c.

Risarcimento per fatto illecito

Qualunque fatto doloso o colposo, che cagiona ad altri un danno ingiusto, obbliga colui che ha commesso il fatto a risarcire il danno

La responsabilità extracontrattuale nasce dalla violazione di un obbligo che deriva del generico dovere di non danneggiare gli altri

L'onere della prova è a carico del soggetto che subisce il danno. Quest'ultimo ha il dovere di provare la colpa del soggetto che ha commesso l'azione e che doveva comportarsi nel rispetto delle norme dell'ordinamento giuridico

Responsabilità da custodia

c.c. art. 2051

Danno cagionato da cosa in custodia

Ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito

Il caso fortuito consiste in un fattore esterno imprevedibile ed inevitabile

Il soggetto che ritiene di aver subito un danno da cose in custodia e intenda agire in giudizio per ottenere il relativo risarcimento, avrà dunque l'onere di dimostrare:

- la relazione di custodia tra il bene e il soggetto responsabile;**
- l'esistenza e l'entità del danno;**
- il nesso di causalità tra l'evento lesivo e il bene in custodia.**

Responsabilità da custodia in condominio

Chi è custode delle parti comuni

L'amministratore? NO

Il condominio?

Si, certo!!!

Scarico fognario

Scarico fognario

I **condotti fognari** sono considerati dalla legge come **parti comuni dell'edificio** e sono oggetto di proprietà comune fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini

Se la fognatura causa danni ad un condomino, di tali danni ne risponde il **condominio**

Odori nauseabondi: la responsabilità del condominio

Condotta fognaria servente solo alcuni condomini e condominio parziale

Scarico fognario

Scarico fognario

Quando il condominio non è responsabile

- - braga
- - rigurgito da occlusione per colpa di un condomino o terzo ignoto
- - responsabilità del comune

Consumi idrici

Consumi idrici: la ripartizione delle spese

La mancanza di contatori

- a) Il ricorso ai millesimi
- b) La ripartizione errata: numero persone
- c) Esonero per unità disabitate

La presenza di contatori

- 1) Il criterio previsto dal regolamento (irrilevante)
- 2) La delibera per l'installazione dei contatori
- 3) La perdite occulte
- 4) Consumi eccessivi

Condotte pluviali

Condotte pluviali

Il regime giuridico:

- Pluviale a servizio di lastrico o tetto di proprietà comune
- Pluviale a servizio di lastrico o tetto di copertura di una porzione dell'edificio condominiale
- Pluviale a servizio di lastrico, terrazza o tetto “a sbalzo”
- Le pilette inadeguate/occlusione delle pilette

Autoclave

Autoclave

- **Installazione da parte del singolo**
- **Rifiuto di installarla**
- **Spostamento autoclave**
- **Rinuncia all'autoclave**
- **Allagamento e danni a terzi**