

I temi di NT+ Le ultime sentenze

## Infiltrazioni da parti comuni e mancato godimento, maxi risarcimento in via equitativa

Valutato quasi 100mila euro il danno da perdita di chances anche senza un contratto di locazione effettivamente stipulato

 di Ivan Meo e Roberto Rizzo

01 Dicembre 2025

Il [Tribunale di Cosenza, nella sentenza numero 1734 del 17 novembre 2025](#), ha affermato un principio di assoluto rilievo, in tema di risarcibilità del danno derivante da infiltrazioni d'acqua provenienti da parti comuni e conseguente mancato godimento dell'immobile di proprietà privata, oggetto dei lamentati fenomeni.

### Il mancato godimento dell'immobile come perdita di chances

Ad avviso del giudicante, infatti, nell'ipotesi in cui un locale non possa essere liberamente utilizzato dal proprietario secondo la sua destinazione propria a causa delle infiltrazioni provenienti (anche) da una parte comune (nella specie, un piazzale adibito a parcheggio che fungeva da copertura per gli immobili sottostanti), il risarcimento per il mancato godimento, da equipararsi al danno da

perdita di chances, deve essere liquidato in via equitativa, tenendo come punto di riferimento il canone locativo di mercato per gli immobili dello stesso tipo.

## **L'onere della prova per il proprietario**

Naturalmente, occorre che l'attore abbia allegato e provato (in presenza di contestazioni specifiche) la concreta possibilità di godimento perduta, oltre che la destinazione effettiva dell'immobile, al fine di individuare il canone di riferimento.

L'allegazione della destinazione d'uso commerciale, confermata dalle prove testimoniali, consente la liquidazione del danno anche in assenza di un contratto di locazione effettivamente stipulato, calcolando il canone mensile (potenzialmente perso o non più percepito) dal momento in cui l'insalubrità/inutilizzabilità dei locali è stata accertata e fino al momento in cui la condotta antigiuridica, che tale situazione ha determinato, viene a cessare.

## **L'insalubrità dei locali**

Nel caso sottoposto all'attenzione del giudicante, una società aveva acquistato degli immobili all'interno di un complesso residenziale con l'intento specifico di destinare alcuni di essi, in particolare quelli al piano seminterrato, al di sopra dei quali si trovava una corte in parte condominiale, in parte di proprietà di terzi, funzionale al parcheggio dei veicoli, ad uno showroom per la propria clientela. Sin da subito, però, a causa delle abbondanti infiltrazioni d'acqua piovana provenienti dal piazzale sovrastante, all'interno dei locali si erano manifestate muffe che, non solo li avevano resi insalubri e malsani, ma avevano obbligato l'attrice ad acquistarne altri per l'esposizione delle merci, essendo essi diventati, di fatto, inutilizzabili secondo la loro originaria destinazione.

Per questo la parte, avendo perso la possibilità di godere pienamente della sua proprietà, aveva citato in giudizio, tra gli altri, il condominio, chiedendo che lo stesso fosse condannato, per quanto di sua competenza, quale custode dell'area cortilizia ai sensi dell'articolo 2051 del Codice civile, al risarcimento del danno.

## **La decisione del Tribunale**

Il giudice, con la sentenza numero 1734/2025, in relazione alla parte della domanda proposta nei confronti del condominio convenuto, che pure si era costituito insistendo per il rigetto della stessa, chiedendo altresì di essere garantito dalla propria compagnia assicurativa, ha accolto le tesi dell'istante. In particolare, basandosi sulle prove testimoniali che avevano confermato che i locali, se fossero stati vivibili, sarebbero stati senz'altro destinati a una zona di accoglienza clientela ed esposizione merci, ha ritenuto sussistente la responsabilità del condominio quale custode dell'area soprastante ai locali interessati dalle infiltrazioni, condannandolo, per questo, a risarcire l'attrice per il mancato godimento degli stessi.

## **La valutazione equitativa**

Quanto alla misura del risarcimento, in assenza di prove documentali che potessero fungere da riferimento per la quantificazione del danno già provato a mezzo testimoni, il Tribunale ha ritenuto di dover procedere a una valutazione in via equitativa, prendendo come base di calcolo il canone di locazione di mercato per gli immobili aventi la stessa destinazione commerciale, ordinariamente richiesto in quella zona, pari a cinquecento euro mensili (Corte di cassazione, sezioni unite, numero 33645/2022).

Il termine iniziale dal quale far decorrere la determinazione del dovuto, è stato individuato nel giorno in cui il consulente tecnico d'ufficio, nominato in un precedente accertamento tecnico preventivo svoltosi tra le stesse parti, ha accertato il primo fenomeno infiltrativo (marzo 2018); il giorno ultimo da utilizzarsi ai fini del detto computo, invece, è stato individuato nel primo giorno del mese precedente (agosto 2025) a quello in cui in cui le parti hanno precisato le conclusioni e la causa è stata trattenuta a sentenza.

## **L'insussistenza della prescrizione**

Infine, quanto all'eccezione di intervenuta prescrizione sollevata dalla compagnia che assicurava il condominio, il Tribunale ha precisato che, nelle ipotesi in cui si succedano più fenomeni infiltrativi, i termini prescrizionali cominciano nuovamente a decorrere dopo ogni singolo evento e che, pertanto, come accaduto nel caso di specie «ogni nuovo fenomeno infiltrativo, da ultimo quello riscontrato nel 2022, postula la reiterazione della condotta antigiuridica, con la conseguenza che il diritto al risarcimento non può dirsi prescritto».

Domanda accolta, dunque, e condominio condannato a risarcire (anche se manlevato dall'assicurazione), 94mila euro in favore della danneggiata, dei quali ben 45mila a titolo di mancato godimento dei seminterrati oggetto delle denunciate infiltrazioni.



### **L'Esperto Risponde ora è più veloce**

Poni un quesito gratuito o acquista la garanzia di risposta entro 48 ore lavorative

Il Sole 24 ORE aderisce a  **The Trust Project**

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati | **Accessibilità** | **TDM Disclaimer**  
ISSN 2499-6580 - Norme & Tributi Plus Condominio e Immobili [<https://ntpluscondominio.ilsole24ore.com>]

ilsole  
**24 ORE**