



DIRITTI REALI, CONDOMINIO E LOCAZIONI

Danni da allagamento e responsabilità ex art. 2051 c.c. in condominio

di Saverio Luppino, Avvocato

Seminario di specializzazione

Danno alla persona: punti fermi e problemi irrisolti

Scopri di più

[Tribunale di Milano, sez. X civile, Sentenza del 29.09.2025 n. 7230, Giudice Dott. M. Carbonaro](#)

Massima: “In materia di responsabilità del custode ai sensi dell’art. 2051 c.c., con riferimento ai danni derivanti da allagamenti causati dal malfunzionamento di impianti condominiali, le precipitazioni atmosferiche possono integrare l’ipotesi di caso fortuito o forza maggiore, idonea a escludere la responsabilità dei condomini convenuti, solo qualora presentino i caratteri dell’imprevedibilità e dell’eccezionalità. L’accertamento di tali presupposti richiede una valutazione fondata su un’indagine tecnico-scientifica, basata prevalentemente su dati statistici – c.d. dati pluviometrici – riferiti al contesto territoriale in cui si trova la cosa oggetto di custodia”.

CASO

La società Alfa, conduttrice di un immobile ad uso commerciale, adiva il Tribunale di Milano deducendo che, in data 14 e 15 maggio 2020, a seguito di un intenso fenomeno meteorico, l’immobile locato era stato interessato da un rilevante allagamento.

L’attrice esponeva che l’evento dannoso traeva origine sia da una fuoriuscita di liquami provenienti da un tubo fognario sito nel Condominio Beta, dal quale si era distaccato il tappo di ispezione, sia dallo scarico dei sanitari ubicati nel seminterrato del negozio e facenti parte del complesso condominiale Gamma, a causa del malfunzionamento della pompa di sollevamento delle acque installata nel locale autoclave.

Pertanto, Alfa conveniva in giudizio entrambi i suddetti **Condomini**, chiedendone la condanna in solido, ai sensi dell’art. 2051 c.c., al risarcimento dei danni, patrimoniali e non patrimoniali, quantificati in circa Euro 52.000,00.

Si costituiva in giudizio il Condominio Beta, eccependo l’assenza di qualsiasi responsabilità in ragione della sussistenza del caso fortuito, rappresentato – a suo dire – dall’eccezionalità del



fenomeno atmosferico verificatosi nelle date del 14 e 15 maggio 2020. Nel merito, chiedeva il rigetto delle pretese attoree e la condanna della controparte ai sensi dell'art. 96 c.p.c..

Si costituiva altresì il Condominio Gamma, il quale domandava, a sua volta, il rigetto delle domande formulate dall'attrice, eccependo anch'esso la straordinaria intensità delle precipitazioni occorse nei medesimi giorni, con conseguente insussistenza di qualsivoglia profilo di responsabilità a suo carico.

SOLUZIONE

Il Tribunale dichiarava la responsabilità del Condominio Beta e del Condominio Gamma per i danni cagionati alla società attrice dagli allagamenti per cui era causa e condannava, in solido tra loro, ai sensi e per gli effetti degli artt. 2051 e 2055 c.c., a pagare una somma a titolo di risarcimento del danno patrimoniale.

QUESTIONI

Era dimostrato e, per vero, non specificamente contestato, che, nella notte tra il 14 e il 15 maggio 2020, un allagamento interessava e danneggiava il locale commerciale adibito alla vendita di abiti da sposa di proprietà della società attrice, cagionando danni alle pareti, agli arredi, agli abiti e ai relativi accessori.

L'evento risultava confermato dalle fotografie indicate alla perizia di parte attrice nonché dalla testimonianza del direttore del negozio, il quale, in sede di udienza, riferiva di essere stato il primo a sopraggiungere sul posto e di aver trovato i locali pieni d'acqua.

Le medesime circostanze venivano confermate dai testimoni, che dichiaravano la presenza di circa dieci centimetri d'acqua sulle pareti del negozio e di melma depositata sul pavimento.

La *quaestio facti* del presente giudizio consisteva, dunque, nell'individuazione della causa dell'allagamento.

I testimoni escussi nel procedimento affermavano di aver visto l'acqua fuoriuscire dal tappo del tubo di ispezione del Condominio Beta e dai servizi igienici collegati allo scarico del Condominio Gamma.

Il direttore del negozio, in particolare, dichiarava in udienza di aver visto l'ispezione aperta e il tappo della tubatura posto sul lato opposto del locale, aggiungendo che tutti i sanitari risultavano sporchi, con liquame in fuoruscita. Analoghe circostanze venivano riferite da ulteriori testi escussi.

La riferita provenienza della copiosa quantità d'acqua dal tappo di ispezione di una tubatura del Condominio Beta e dal sistema di scarico del Condominio Gamma trovava conferma anche all'esito della consulenza tecnica d'ufficio espletata nel corso del giudizio.

Il consulente tecnico d'ufficio, all'esito dell'osservazione dei luoghi, riteneva che l'allagamento fosse stato causato:

- per quanto concerneva il Condominio Beta, da un eccesso di acque meteoriche non adeguatamente smaltite dal sistema di scarico fognario; l'eccessiva pressione esercitata dall'acqua sulla rete fognaria condominiale e poi comunale provocava la fuoriuscita dei liquidi dalla tubazione posta al piano interrato, in particolare dal punto di ispezione;
- per quanto concerneva il Condominio Gamma, da un eccesso di acque meteoriche non correttamente smaltite dal sistema fognario; l'eccessiva pressione idrica produceva un rigurgito fognario, che si sfogava nel punto più basso, vale a dire nei servizi igienici ubicati al piano interrato.

Il Tribunale riteneva, pertanto, provato che l'allagamento traesse origine sia da una tubazione sita nel Condominio Beta sia dal sistema di scarico del Condominio Gamma; tali impianti, non riuscendo a contenere l'acqua, determinavano un copioso sversamento nei locali di proprietà dell'attrice.

Ne discendeva che, sulla base della consulenza tecnica acquisita agli atti, risultava dimostrato che l'allagamento fosse riconducibile agli impianti condominiali, con la conseguenza che entrambi i Condomini, **quali custodi** delle rispettive parti comuni, erano chiamati a rispondere, ai sensi dell'art. 2051 c.c., dei danni subiti dall'attrice.

I convenuti non fornivano, infatti, la prova della sussistenza di un caso fortuito o di forza maggiore idonei a esonerarli da responsabilità, non avendo dimostrato che il fenomeno meteorico verificatosi nella notte tra il 14 e il 15 maggio 2020 rivestisse carattere di eccezionalità.

Come noto, in materia di responsabilità ex art. 2051 c.c., grava sul soggetto danneggiato l'onere di provare soltanto la derivazione del danno dalla cosa e la custodia della stessa da parte del presunto responsabile, senza che sia necessario dimostrare la propria assenza di colpa nel rapporto con essa^[1].

La responsabilità del custode, infatti, è di natura oggettiva e può essere esclusa solo dimostrando l'intervento di un fattore esterno davvero inevitabile^[2].

A tal proposito, la crescente frequenza degli eventi meteorologici estremi mette alla prova la tradizionale nozione di caso fortuito prevista dall'art. 2051 c.c.

Sul tema, la giurisprudenza di legittimità ha recentemente specificato che il custode non può limitarsi a produrre generiche attestazioni di eccezionalità ma risulta necessario fondare la prova su dati pluviometrici e statistici, riferiti al territorio specifico^[3].

Poiché il custode ha anche l'obbligo di effettuare interventi puntuali e costanti di

manutenzione - quali, nel caso di specie, la pulizia delle condotte, dei tombini e delle grondaie - egli potrà esimersi da responsabilità ove dimostri che gli allagamenti si sarebbero comunque verificati nella stessa misura nonostante un'attenta attività di manutenzione e pulizia.

Invero, con particolare riferimento ai danni cagionati da precipitazioni atmosferiche in condominio, la Suprema Corte ha escluso l'ipotesi del caso fortuito o della forza maggiore invocabile dal custode a esonero della propria responsabilità anche in presenza di fenomeni meteorologici di particolare intensità e durata, protrattisi per tempi lunghi e con modalità straordinarie, qualora il danno tragga origine dall'insufficienza delle misure adottate per prevenirlo, e in particolare dal sistema di deflusso delle acque meteoriche^[4].

Difatti, affinché le precipitazioni atmosferiche possano integrare l'ipotesi del caso fortuito, assumendo rilievo causale esclusivo, occorre che esse presentino i caratteri dell'imprevedibilità e dell'eccezionalità, i quali sono da accertarsi non sulla base di nozioni di comune esperienza, ma **mediante un'indagine fondata essenzialmente su dati scientifici di tipo statistico**^[5].

Nel caso di specie, il giudice osservava che il Condominio Beta non aveva prodotto alcun documento idoneo a dimostrare l'eccezionale intensità del fenomeno atmosferico occorso.

Il Condominio Gamma, invece, si era limitato a depositare un articolo di giornale che faceva riferimento a una bomba d'acqua verificatasi nella giornata del 14 maggio 2020 e un bollettino di allerta meteo arancione e gialla diramato dalla Protezione Civile della Regione Lombardia.

Nessuno dei due Condomini allegava, pertanto, rilevazioni pluviometriche ufficiali dalle quali potesse desumersi che le precipitazioni verificatesi rivestissero i caratteri dell'eccezionalità.

Il Tribunale riteneva, quindi, che, in assenza di specifica prova, il fenomeno piovoso occorso tra il 14 e il 15 maggio 2020 non presentasse i connotati di eccezionalità e imprevedibilità tali da ricondurlo al caso fortuito, sicché i convenuti non erano esonerati dalla responsabilità ex art. 2051 c.c.

Risultava provato un contributo causale di entrambi i Condomini convenuti nella produzione dei danni patiti dall'attrice, sicché sussisteva **una responsabilità solidale ex art. 2055 c.c.**, non essendo rilevante nei riguardi della danneggiata la quantificazione delle singole quote di responsabilità dei soggetti corresponsabili.

Inoltre, in assenza di specifica domanda, il Tribunale riteneva di non dover decidere sulle quote interne di responsabilità.

^[4] Cass. civ., n. 18518/2024.

^[5] Cass. SS.UU., n. 20943/2022.



[3] Cass. civ., n. 15187/2025. Gli Ermellini in questa pronuncia, in particolare, definivano caso fortuito “*un avvenimento imprevedibile, un quid di imponente che si inserisce improvvisamente nella serie causale come fattore determinante in modo autonomo dell'evento; il carattere eccezionale di un fenomeno naturale, nel senso di una sua ricorrenza saltuaria anche se non frequente, non è, quindi sufficiente, di per sé solo, a configurare tale esimente, in quanto non ne esclude la prevedibilità in base alla comune esperienza*”.

[4] Cass. civ., n. 8466/2020.

[5] Cass. civ., n. 4588/2022.

Seminario di specializzazione

Danno alla persona: punti fermi e problemi irrisolti

Scopri di più