

# Sommario

Premessa	pag. 5	5.3. Casi assimilabili: le terrazze a livello	pag. 45
1. Nozioni fondamentali	pag. 6	5.4. Uso individuale del lastrico comune e infiltrazioni: rinvio	pag. 46
1.1. Infiltrazioni	pag. 6	5.5. Lastrico solare di proprietà esclusiva ma in uso comune	pag. 46
1.2. Danno derivante da infiltrazioni	pag. 8	6. Solaio interpiano e infiltrazioni	pag. 50
1.3. Condominio e parti comuni	pag. 10	7. Cortile condominiale e infiltrazioni	pag. 52
2. Danno da cose in custodia	pag. 15	8. Impianti e infiltrazioni	pag. 53
2.1. Il custode	pag. 15	8.1. Impianti di proprietà comune	pag. 54
2.1.1. Il proprietario	pag. 16	8.2. Impianti di proprietà esclusiva	pag. 56
2.1.2. Il conduttore	pag. 17	8.3. Un caso incerto: la braga	pag. 57
2.1.3. Il possessore	pag. 18	9. Giardini e infiltrazioni	pag. 61
2.1.4. L'usufruttuario	pag. 19	10. Suolo, sottosuolo, fondazioni e infiltrazioni	pag. 64
2.1.5. Il condominio	pag. 19	11. Appalto e infiltrazioni	pag. 67
2.2. Presunzione di colpa e responsabilità oggettiva	pag. 20	11.1. Il ruolo dell'impresa	pag. 67
2.3. Il ruolo della cosa nella causazione del danno	pag. 22	11.2. Il ruolo del direttore dei lavori	pag. 68
2.4. Caso fortuito	pag. 23	11.3. Il ruolo del condominio	pag. 68
2.5. Il danneggiato	pag. 24	11.4. Gravi difetti e infiltrazioni	pag. 69
2.5.1. Il ruolo del danneggiato	pag. 25	11.4.1. Infiltrazioni in nuove costruzioni	pag. 70
3. Balconi e infiltrazioni	pag. 32	11.4.2. Infiltrazioni in seguito a ristrutturazioni	pag. 70
3.1. Balconi incassati	pag. 33	11.4.3. Infiltrazioni in costanza di lavori di ristrutturazione	pag. 71
3.2. Balconi aggettanti	pag. 34	12. Accertamento delle responsabilità	pag. 77
4. Tetto e infiltrazioni	pag. 37		
4.1. Tetto di proprietà comune	pag. 37		
4.2. Tetto in uso o proprietà esclusiva	pag. 39		
5. Lastrico solare e infiltrazioni	pag. 42		
5.1. Lastrico di proprietà ed uso comune	pag. 42		
5.2. Lastrico in uso o proprietà esclusiva	pag. 43		

# Sommario

12.1. Perizia	<b>pag. 77</b>	14.2. Danni da proprietà esclusiva	<b>pag. 89</b>
12.2. Accertamento tecnico preventivo	<b>pag. 78</b>	14.3. Richiesta giudiziale di eliminazione delle cause d'infiltrazione	<b>pag. 90</b>
12.3. Consulenza tecnica preventiva ai fini della composizione della lite	<b>pag. 79</b>	15. Richieste risarcitorie	<b>pag. 94</b>
12.4. Consulenza tecnica di ufficio	<b>pag. 80</b>	15.1. Negoziazione assistita	<b>pag. 94</b>
12.5. Responsabilità solidale ex art. 2055 c.c.	<b>pag. 81</b>	15.2. Controversia giudiziale	<b>pag. 95</b>
13. Il ruolo dell'assicurazione nei danni da infiltrazioni	<b>pag. 87</b>	15.2.1. Condominio attore	<b>pag. 95</b>
14. Eliminazione delle cause del danno	<b>pag. 87</b>	15.2.2. Condominio convenuto	<b>pag. 96</b>
14.1. Danni da parti comuni	<b>pag. 87</b>	15.3. Condominio parziale e controversie	<b>pag. 96</b>
14.1.1. Il ruolo dell'amministratore	<b>pag. 88</b>	15.4. Le cause del condominio senza amministratore	<b>pag. 96</b>
14.1.2 Il ruolo dell'assemblea	<b>pag. 88</b>	15.5. Mutamento della persona del custode e/o del danneggiato	<b>pag. 97</b>
14.1.3. Il ruolo del singolo condomino	<b>pag. 89</b>	15.7. Prescrizione	<b>pag. 97</b>

## L'AUTORE

**Alessandro Gallucci** Avvocato del Foro di Lecce, esercita la propria attività principalmente nel settore del diritto condominiale e delle locazioni. Responsabile del settore immobili dell'ADUC e docente in corsi di formazione per amministratori condominiali.

**Finito di stampare nel mese di marzo 2017 da**

Tipografia Galli & C. S.r.l.

Varese

© **Copyright Dott. A. Giuffrè Editore, S.p.A. Milano**

La traduzione, l'adattamento totale o parziale, la riproduzione con qualsiasi mezzo (compresi i microfilm, i film, le fotocopie), nonché la memorizzazione elettronica, sono riservati per tutti i Paesi.