



**COMUNIONE E CONDOMINIO - COSE E SERVIZI COMUNI DI EDIFICI
LASTRICO SOLARE, TERRAZZO E LOGGE.**

CASS. CIV., SEZ. II, 27 GIUGNO 2011, N. 14196.

Le spese relative al rifacimento dell'impermeabilizzazione della terrazza a livello di uso esclusivo si ripartiscono secondo i canoni ordinari dettati dall'articolo 1126 c.c.: un terzo a carico del proprietario esclusivo e i rimanenti due terzi a carico dei proprietari degli immobili sottostanti; pertanto dei danni cagionati all'appartamento sottostante per le infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico, deteriorato per difetto di manutenzione, rispondono tutti gli obbligati inadempienti alla funzione di conservazione secondo le proporzioni stabilite dall'art. 1126 c.c., vale a dire i condomini ai quali il lastrico serve da copertura, in proporzione dei due terzi, ed il titolare della proprietà superficiale o dell'uso esclusivo, in ragione delle altre utilità, nella misura del terzo residuo.

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MAZZIOTTI DI CELSO Lucio		- Presidente -
Dott. BURSESE	Gaetano Antonio	- Consigliere -
Dott. NUZZO	Laurenza	- Consigliere -
Dott. MAZZACANE	Vincenzo	- rel. Consigliere -
Dott. MIGLIUCCI	Emilio	- Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso proposto da:

CONDOMINIO (OMISSIS) P.IVA (OMISSIS), elettivamente domiciliato in ROMA,
VIA LUCREZIO CARO 62, presso lo studio dell'avvocato CICCOTTI SABINA,
rappresentato e difeso dall'avvocato FILIBERTO MAURIZIO;

- ricorrente -

e contro

G.F., C.I.;

- intimati -

sul ricorso 31663-2005 proposto da:



G.F. (OMISSIS), elettivamente domiciliato in ROMA P.ZZA CAVOUR presso la CORTE DI CASSAZIONE, rappresentato e difeso dall'avvocato MANGANARO GIUSEPPE e dell'avv. Donatella Cuomo; - ricorrente -

contro

C.I. (OMISSIS)^ elettivamente domiciliato in ROMA, VIA L. CARO 62, presso lo studio dell'avvocato CICCOTTI SIMONE, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato GUERRERA FABRIZIO;

- controricorrente -

e contro

CONDOMINIO (OMISSIS);

- intimato -

sul ricorso 119-2006 proposto da:

C.I. (OMISSIS), elettivamente domiciliato in ROMA, VIA L. CARO 62, presso lo studio dell'avvocato CICCOTTI SIMONE, rappresentato e difeso dall'avvocato GUERRERA FABRIZIO;

- controricorrente ricorrente incidentale -

e contro

G.F., COND LINEA (OMISSIS);

- intimati -

avverso la sentenza n. 335/2005 della CORTE D'APPELLO di MESSINA, depositata il 23/06/2005;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 24/05/2011 dal Consigliere Dott. VINCENZO MAZZACANE;

udito l'Avvocato GIUFFRE' Giovanni con delega depositata in udienza dell'Avvocato GUERRERA Fabrizio, difensore del resistente C. che si riporta agli atti;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. CICCOLO Pasquale Paolo Maria che ha concluso per rigetto del ricorso principale ed incidentale.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione del 15-6-1998 G.F. conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Messina R.M.B. L. e, premesso di essere proprietario di un appartamento sito nella palazzina (OMISSIS) del complesso Linea (OMISSIS), villaggio (OMISSIS) - Strada (OMISSIS), posto al quinto piano, in parte sotto l'appartamento della convenuta ed in parte sotto la terrazza a livello del predetto appartamento, di proprietà esclusiva della convenuta,



assumeva che nel suo appartamento da tempo si erano verificate infiltrazioni di umidità nei locali sottostanti la terrazza di copertura nella parete esterna del fabbricato e sulla copertura della veranda a livello del suo appartamento, danni ascrivibili al pessimo stato di manutenzione della terrazza soprastante di proprietà della R.L., e chiedeva quindi la condanna di quest'ultima alla esecuzione dei lavori necessari alla eliminazione delle cause dei suddetti danni oltre al risarcimento dei danni.

La convenuta costituitasi in giudizio assumeva che le spese per la manutenzione della terrazza gravavano per due terzi sui proprietari dei piani sottostanti, e chiedeva di essere autorizzata alla chiamata in causa del Condominio (OMISSIS).

A seguito della richiesta autorizzazione quest'ultimo si costituiva in giudizio eccependo la propria carenza di legittimazione passiva, in quanto i danni verificatisi nell'appartamento di proprietà del G. erano riconducibili a colpa esclusiva della R. L., essendo stati causati dalla cattiva esecuzione di lavori relativi ad opere straordinarie effettuate arbitrariamente dalla convenuta.

Il Tribunale adito con sentenza del 17-5-2002 accoglieva la domanda attrice e condannava la convenuta all'effettuazione delle opere idonee al ripristino di una efficace impermeabilizzazione della propria terrazza secondo le indicazioni contenute nella relazione del CTU, al risarcimento dei danni subiti dal G. nella misura di Euro 9.296,76 e rigettava ogni altra domanda.

Proposta impugnazione da parte di C.I. quale erede legittimo della R.L. nel frattempo deceduta cui resistevano il Condominio (OMISSIS) ed il G. la Corte di Appello di Messina con sentenza del 23-6-2005, in riforma della sentenza di primo grado, ha dichiarato il difetto di legittimazione del C. in ordine alle domande proposte dal G., ha dichiarato che la responsabilità per i danni rilevati all'interno dell'appartamento di proprietà di quest'ultimo era ascrivibile a fatto e colpa esclusivi del suddetto Condominio, ha dichiarato che le spese di manutenzione della terrazza e quelle di rifacimento del predetto " appartamento dovevano essere ripartite tra il C. e gli altri condomini ex art. 1126 c.c., ha dichiarato integralmente compensate le spese del giudizio di primo grado ed ha condannato gli appellati in solido al pagamento in favore dell'appellante delle spese di secondo grado.

Per la cassazione di tale sentenza il G. ha proposto un ricorso articolato in tre motivi ed il Condominio (OMISSIS) ha proposto un ricorso affidato a due motivi; il C. ha resistito a tale ultimo ricorso con controricorso proponendo altresì un ricorso incidentale basato su di un unico motivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente deve procedersi alla riunione dei ricorsi in quanto proposti contro la medesima sentenza.

Considerato poi che sia il ricorso proposto dal Condominio (OMISSIS) che quello proposto dal G. sono stati notificati alle altre parti nella stessa data (ovvero il 14-11-2005) e che quindi in tal caso l'individuazione del ricorso principale e di quello incidentale deve essere



effettuata con riferimento alle date di deposito dei ricorsi stessi, considerando principale quello depositato per primo ed incidentale quello depositato per secondo (Cass. 17-2-2004 n. 3004), deve considerarsi principale il ricorso del suddetto Condominio ed incidentale quello del G., posto che il primo è stato depositato il 24-11-2005, ed il secondo il 22-12-2005.

Venendo all'esame del ricorso del Condominio (OMISSIS), si rileva che con il primo motivo il ricorrente principale, denunciando violazione o falsa applicazione degli artt. 1126-2043 e 2051 c.c., assume che il giudice di appello, applicando l'art. 1126 c.c., nella fattispecie con il richiamo ad un orientamento giurisprudenziale consolidato di questa Corte, non ha tenuto conto della peculiarità del caso, trattandosi di terrazza a livello di proprietà della sola condomina R.L., che ne aveva il possesso e la proprietà esclusiva; pertanto tale terrazza, proprio per il modo in cui era stata realizzata, svolgeva non tanto funzione di copertura del fabbricato, quanto di affaccio e di ulteriore comodità dell'appartamento di cui costituiva la naturale continuazione, con la conseguente inapplicabilità dell'art. 1126 c.c., che disciplina l'obbligo di contribuzione nelle spese per le riparazioni o ricostruzioni dei lastrici solari quando l'uso di questi non è comune a tutti i condomini, ma soltanto ad alcuni di essi.

Il suddetto Condominio poi sostiene che, avendo il proprietario della terrazza a livello il possesso, l'uso ed il godimento esclusivo di essa, ne era anche custode, con la conseguente applicabilità dell'art. 2051 c.c. secondo cui il custode è esonerato dalla propria responsabilità soltanto ove provi il caso fortuito o il fatto del terzo; orbene nella specie la R.L. aveva apertamente violato gli obblighi di custodia, non avendo provato di aver invitato il Condominio ad eseguire, eventualmente in concorso con essa, l'esecuzione delle opere di impermeabilizzazione della terrazza; del resto, anche ritenendo applicabile l'art. 1126 c.c., la R. L. avrebbe potuto eseguire dette opere, una volta rappresentata dal proprietario dell'appartamento sottostante tale necessità, e richiedere poi al Condominio la ripetizione dei due terzi delle spese affrontate e documentate.

Con il secondo motivo il ricorrente, deducendo vizio di motivazione, assume che dalla relazione di CTU espletata nel primo grado di giudizio era emerso che, secondo quanto riferito al consulente dalla stessa R.L., quest'ultima nel 1992 aveva apposto dei tubi dell'impianto di riscaldamento lungo il perimetro interno della terrazza e dei balconi, verosimilmente collocati sotto la pavimentazione della terrazza, nella parte perimetrale, provocando la rottura o delle lesioni al manto di impermeabilizzazione; orbene tale circostanza, nonché il fatto che la stessa R.L. aveva collocato una presa d'acqua all'interno dell'aiuola, convergevano nell'imputare a quest'ultima la responsabilità dei danni verificatisi nell'appartamento del G..

Le enunciate censure, da esaminare congiuntamente per ragioni di connessione, sono infondate.

La sentenza impugnata ha affermato in linea di diritto che il lastrico solare, anche se attribuito in uso esclusivo o di proprietà esclusiva di uno dei condomini, svolge funzione di copertura del fabbricato, e perciò l'obbligo di provvedere alla sua riparazione o ricostruzione, sempre che non derivi da fatto imputabile soltanto a detto condomino, grava



su tutti, con ripartizione delle spese secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c.; conseguentemente il Condominio in persona dell'amministratore rappresentante di tutti i condomini tenuti ad effettuare la manutenzione, ivi compreso il proprietario del lastrico o colui che ne ha l'uso esclusivo, risponde dei danni che siano derivati al singolo condomino o a terzi per difetto di manutenzione del lastrico solare; ha quindi aggiunto che a tal fine i criteri di ripartizione delle spese necessarie non incidono sulla legittimazione del Condominio nella sua interezza e del suo amministratore, comunque tenuto a provvedere alla conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1130 c.c..

Orbene, premesso che non risulta essere mai stato contestato nel giudizio di merito che la terrazza di proprietà della R. L. svolgesse funzioni di copertura dell'edificio condominiale, il principio di diritto enunciato dal giudice di appello è conforme all'orientamento consolidato di questa Corte secondo cui, poichè il lastrico solare dell'edificio svolge funzione di copertura del fabbricato anche se appartiene in proprietà superficaria o se è attribuito in uso esclusivo ad uno dei condomini, all'obbligo di provvedere alla sua riparazione o alla sua ricostruzione sono tenuti tutti i condomini in concorso con il proprietario superficario o con il titolare dell'uso esclusivo; pertanto dei danni cagionati all'appartamento sottostante per le infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico, deteriorato per difetto di manutenzione, rispondono tutti gli obbligati inadempienti alla funzione di conservazione secondo le proporzioni stabilite dall'art. 1126 c.c., vale a dire i condomini ai quali il lastrico serve da copertura, in proporzione dei due terzi, ed il titolare della proprietà superficaria o dell'uso esclusivo, in ragione delle altre utilità, nella misura del terzo residuo (Cass. S.U. 29-4-1997 n. 3672; Cass. 11-9-1998 n. 9009; Cass. 17-1-2003 n. 642; Cass. 13-3-2007 n. 5848, con la precisazione che tale orientamento trova applicazione anche nell'ipotesi, ricorrente nella fattispecie, di terrazza a livello che assolve alla stessa funzione del lastrico solare, Cass. 17-10-2001 n. 12682); di qui quindi l'erroneità del richiamo del ricorrente principale all'art. 2051 c.c. ai fini di individuare i soggetti responsabili dei danni arrecati dal lastrico solare o dalla terrazza a livello all'appartamento sottostante.

La Corte territoriale, poi, in punto di fatto ha ricondotto la causa delle infiltrazioni lamentate dal G. al proprio appartamento, sulla base della CTU espletata, ad una non più efficace impermeabilizzazione del terrazzo di proprietà della R. L., ritenendo al riguardo irrilevanti, anche sotto il profilo di una efficacia causale concorrente nella produzione dei danni riscontrati, sia la parziale sostituzione, da parte della suddetta condomina, dell'originaria pavimentazione con mattonelle in ceramica con pavimentazione in cotto (considerata la verifica dei danni anche in corrispondenza della parte terrazza che ancora presentava l'originaria pavimentazione), sia la collocazione nella terrazza stessa di piante e soprattutto di una aiuola al cui interno era stata inserita una presa d'acqua con conseguenti infiltrazioni, atteso che una idonea impermeabilizzazione della terrazza stessa avrebbe impedito qualsiasi infiltrazione collegata.

Infine la sentenza impugnata ha evidenziato la mancanza di prove in ordine al fatto che la R.L. avesse eseguito sulla sua terrazza lavori che avessero reso idonea l'originaria impermeabilizzazione della terrazza stessa.



Avendo quindi il giudice di appello indicato puntualmente le fonti del proprio convincimento, si è in presenza di un accertamento di fatto sorretto da congrua e logica motivazione, come tale insindacabile in questa sede.

Il ricorso principale deve pertanto essere rigettato.

Venendo quindi all'esame del ricorso incidentale proposto dal G., si osserva che con il primo motivo il ricorrente, deducendo violazione dell'art. 2909 c.c., artt. 329 e 346 c.p.c., nonché vizio di motivazione, assume che il giudice di appello, nell'affermare che la causa delle infiltrazioni verificatesi nell'appartamento di proprietà dell'esponente era da individuare in una non più efficiente impermeabilizzazione della terrazza di proprietà del C. e che le spese di manutenzione e quelle relative alla rifusione dei danni subiti dal G. avrebbero dovuto essere ripartite tra il Condominio ed il C. nella misura stabilita dall'art. 1126 c.c., non ha considerato che l'appellante non aveva sollevato la questione relativa alla imputazione della responsabilità nè aveva più richiesto al G. le somme a lui già corrisposte, ma anzi aveva avanzato la richiesta di ripartizione delle spese ex art. 1126 c.c. esclusivamente verso il Condominio; pertanto il titolo della responsabilità aquiliana per il quale l'esponente aveva ottenuto una pronuncia favorevole era diverso dalla obbligazione "propter rem" in ordine alla quale il codice civile stabilisce la ripartizione delle spese di rifacimento del lastrico a prescindere da qualsiasi imputazione di responsabilità, e tale statuizione era quindi passata in giudicato.

Con il secondo motivo il ricorrente, denunciando violazione dell'art. 2051 c.c. e vizio di motivazione, assume che erroneamente la Corte territoriale ha ritenuto che i danni verificatisi all'interno dell'appartamento di proprietà dell'esponente erano ascrivibili esclusivamente al Condominio in quanto custode; anzitutto non è stato considerato che il proprietario dell'appartamento e della terrazza a livello soprastante l'immobile del G. aveva non solo il possesso materiale del bene, ma anche il suo governo che, essendo esclusivo, non consentiva al Condominio neppure una vigilanza mediata; inoltre il fatto che la R.L. avesse collocato sul lastrico solare delle aiuole ed una fontana con un residuo d'acqua permanente aveva pregiudicato la impermeabilizzazione del lastrico stesso, con conseguenze che quindi non potevano ricadere sul Condominio nei confronti del quale non poteva essere riconosciuto alcun obbligo di custodia ex art. 2051 c.c..

Le enunciate censure, da esaminare congiuntamente per ragioni di connessione, sono infondate.

Giova premettere che la Corte territoriale ha affermato che l'appellante C. aveva chiesto di dichiarare che la responsabilità per i danni rilevati all'interno dell'appartamento di proprietà G. erano ascrivibili a fatto e colpa esclusivi del Condominio (OMISSIS) in quanto responsabile della fatiscente impermeabilizzazione della terrazza a livello suddetta (vedi pagine 6 e 7 della sentenza impugnata), cosicché è evidente che la questione in oggetto era stata ritualmente introdotta nel giudizio di secondo grado, e che il giudice di appello si è pronunciato su di essa in puntuale applicazione del principio di corrispondenza tra il chiesto ed il pronunciato.



D'altra parte si osserva che l'individuazione del soggetto o dei soggetti obbligati alle spese di manutenzione di una terrazza a livello avente funzione di copertura di un edificio condominiale comporta conseguentemente sul piano logico - giuridico anche l'esame della questione relativa alla responsabilità per i danni arrecati dal difetto di manutenzione di tale terrazza a terzi ed in particolare alla proprietà di altri condomini; in tal senso la pronuncia delle S.U. 29-4-1997 n. 3672 sopra menzionata, una volta configurato l'obbligo di manutenzione del lastrico solare del fabbricato condominiale nell'ambito delle "obbligazioni propter rem", come tali ascritte immediatamente ai titolari dei diritti reali poichè nell'interesse di tutti i partecipanti al condominio adempiono alla funzione di garantire l'integrità dei beni comuni, ne ha tratto le ulteriori e logiche conseguenze in ordine alla individuazione dei soggetti responsabili per inadempimento di quell'obbligo riguardo ai danni arrecati ai beni compresi nell'edificio condominiale.

Rilevato poi per quanto esposto anche in sede di esame del ricorso principale che la sentenza impugnata non ha ricondotto nella sostanza la responsabilità del Condominio (OMISSIS) per i danni da infiltrazioni d'acqua arrecati all'appartamento di proprietà del G. all'art. 2051 c.c. (anche se in essa c'è un riferimento a tale norma, riferimento comunque superato dalla corretta conformità del "decisum" all'orientamento di questa Corte sopra richiamato) ma appunto ad una obbligazione di manutenzione "propter rem", è sufficiente poi richiamarsi alle considerazioni già svolte in precedenza in ordine all'accertamento operato dalla Corte territoriale per escludere qualsiasi responsabilità anche concorrente della R.L. riguardo ai suddetti danni.

Con il terzo motivo il G., deducendo violazione dell'art. 112 c.p.c., con riferimento all'art. 360 c.p.c., n. 3 e 4 sostiene che il giudice di appello, nell'esaminare la controversia sotto il profilo dell'art. 2051 c.c., non si è attenuto all'esame della questione come prospettata dall'appellante in relazione all'art. 1126 c.c.; ed invero il C. non aveva proposto la domanda nei confronti del Condominio in via autonoma, ma in via d'eccezione, con le conseguenti ricadute sotto il profilo probatorio.

Il ricorrente poi evidenzia un ulteriore vizio di ultrapetizione della sentenza impugnata laddove ha condannato l'esponente al pagamento delle spese del grado ed ha compensato le spese del giudizio di primo grado, posto che l'appellante non aveva richiesto la condanna del G. al pagamento delle suddette spese.

Infine il G. sostiene che la Corte territoriale ha dichiarato il difetto di legittimazione passiva del C. quale erede della R.L. senza che quest'ultima avesse mai sollecitato tale statuizione.

La censura è infondata.

Riguardo ai profili attinenti alla asserita applicazione dell'art. 2051 c.c. ed alla declaratoria di difetto di legittimazione passiva del C. è sufficiente richiamare le argomentazioni svolte in precedenza in occasione dell'esame sia del ricorso principale che degli altri motivi del ricorso incidentale del G. per escludere la sussistenza di un vizio di ultrapetizione.

Con riferimento poi al regolamento delle spese dei giudizi di primo e secondo grado, si rileva che il giudice di appello, nel pronunciarsi sulla ripartizione delle spese del giudizio dinanzi al Tribunale di Messina all'esito della riforma della sentenza resa da questo giudice,



ha ritenuto di compensarle tenuto conto dei motivi della decisione e considerato che la causa dei danni era stata accertata solo con la CTU; orbene, considerato che in proposito è stato denunciato soltanto un vizio di ultrapetizione, tale profilo di censura è infondato, dovendo il giudice di appello che riforma la sentenza di primo grado procedere ad una nuova regolamentazione delle spese di quel grado anche d'ufficio.

Quanto poi alla condanna del G. in solido con il Condominio (OMISSIS) al pagamento delle spese del giudizio di appello, del pari deve essere esclusa la ricorrenza del denunciato vizio di ultrapetizione, considerato che il G. in quel giudizio aveva chiesto di dichiarare il passaggio in giudicato nei suoi confronti della sentenza di primo grado, e che tale pretesa è stata ritenuta infondata, cosicchè la sua condanna alle spese nel giudizio di appello è giustificata dalla sua soccombenza in ordine alla tesi difensiva ivi addotta.

Anche il ricorso incidentale del G. deve quindi essere rigettato.

Venendo quindi all'esame del ricorso incidentale proposto dal C., si osserva che con l'unico motivo formulato quest'ultimo, denunciando violazione degli artt. 99 e 112 c.p.c., sostiene che il giudice di appello, pur avendo riconosciuto che le spese di manutenzione della terrazza e quelle di rifacimento dell'immobile dovevano essere ripartite tra l'istante ed il Condominio ai sensi dell'art. 1126 c.c., tuttavia non ha disposto la condanna di quest'ultimo a rimborsare l'esponente delle spese sopportate in conseguenza del giudizio promosso dal G., in conformità della specifica domanda formulata al punto 4 delle conclusioni dell'atto di appello.

La censura è fondata.

Invero erroneamente la Corte territoriale ha ritenuto che l'appellante non avesse proposto la domanda di condanna alla restituzione di quanto pagato in esecuzione della sentenza di primo grado, posto che dalla stessa intestazione della sentenza impugnata risulta che il C. aveva chiesto la condanna del Condominio (OMISSIS) a tenere indenne l'appellante di ogni spesa sopportata in conseguenza delle domande giudiziali contro di lui svolte dal G.; sussiste quindi la denunciata violazione del principio di corrispondenza tra il chiesto ed il pronunciato.

Pertanto la sentenza impugnata deve essere cassata in relazione al ricorso incidentale accolto, e la causa deve essere rinviata per l'esame di tale profilo della controversia alla Corte di Appello di Palermo anche per la pronuncia sulle spese del presente giudizio.

P.Q.M.

LA CORTE Riunisce i ricorsi, rigetta il ricorso principale del Condominio (OMISSIS) ed il ricorso incidentale del G., accoglie il ricorso incidentale del C., cassa la sentenza impugnata in relazione a ricorso accolto e rinvia la causa anche per la pronuncia sulle spese del presente giudizio alla Corte di Appello di Palermo.

Così deciso in Roma, il 24 maggio 2011.

Depositato in Cancelleria il 27 giugno 2011