

Comitato scientifico:

*Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) – Silvio BOLOGNINI (Professore straordinario di Filosofia del diritto) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) – Costanzo Mario CEA (Magistrato, Presidente di sezione) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) – Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Magistrato, Ufficio massimario presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) – Francesco FIMMANO' (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) – Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di Corte di Appello) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato, Vice Capo dell'Ufficio legislativo finanze del Ministro dell'economia e delle finanze) – Antonella STILO (Consigliere Corte di Appello) - Antonio VALITUTTI (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato).*

---

**Danno cagionato a terzi dal lastrico solare di uso esclusivo: imputazione ex art. 1126 c.c. oppure colpa aquiliana? Risponderanno le Sezioni Unite.**

*La Sezione Seconda ha rimesso al Primo Presidente per l'eventuale assegnazione alle Sezioni Unite un ricorso sul danno cagionato a terzi dal lastrico condominiale di uso esclusivo, ponendosi la questione di massima se debba applicarsi il criterio di riparto stabilito dall'art. 1126 cod. civ. per le spese di riparazione del terrazzo oppure il criterio dell'imputazione per colpa aquiliana.*

**Cassazione civile, sezione seconda, sentenza del 13.6.2014, n. 13526**

*...omissis...*

Fatto e diritto

1) Oggetto della controversia sono i danni causati all'appartamento di proprietà Curti da infiltrazioni di acqua provenienti da un terrazzo dell'edificio condominiale sito in via B. Buozi 109/A in Roma.

L'azione è stata introdotta nel 1999 dal Nicoletta Curti, proprietaria dell'interno 9 palazzina D, con "ricorso per danno temuto" proposto nei confronti del Condominio e della condomina Iannotta, alla quale il Condominio, costituendosi, aveva addebitato la responsabilità dell'accaduto.

Il tribunale di Roma nell'aprile 2003 ha condannato i convenuti in solido al risarcimento di euro diecimila in favore dell'attrice, da ripartire per 1/3 a carico della proprietaria esclusiva del terrazzo, signora Iannotta, e per i 2/3 a carico degli altri condomini.

La Iannotta proponeva appello chiedendo che le fosse addebitata la sola quota millesimale.

Il Condominio con appello incidentale, oltre al rigetto delle domande proposte dalla attrice Curti, domandava in via subordinata la condanna della Iannotta al pagamento di 1/3 del costo dei lavori, per una somma pari a circa 2900 euro, ferma analoga ripartizione ex art. 1126 c.c. del danno liquidato in favore dell'attrice.

La Corte di appello di Roma con sentenza 24 luglio 2007 ha rigettato il gravame.

Ha affermato che la convenuta non aveva provato che i danni fossero derivati da caso fortuito, forza maggiore o colpevole inerzia del Condominio e che quest'ultimo non aveva superato la presunzione di responsabilità ex art. 2051 c.c., non avendo dimostrato che i danni provenissero da lavori effettuati dalla Iannotta sul terrazzo.

La Corte ha poi riscontrato che la domanda di rimborso del costo delle opere di rifacimento era stata tempestivamente proposta dal Condominio nei confronti della Iannotta e ha ripartito le relative spese con il medesimo criterio, ex art. 1126 c.c.

Iannotta ha proposto ricorso per cassazione, notificato il 9 luglio 2008.

La sola Curti ha resistito con controricorso.

2) L'unico complesso motivo lamenta in primo luogo "violazione di norma di diritto e contraddittoria motivazione circa la legittimazione passiva della Iannotta ex art. 1126 e 1130 -1131 c.c."

La ricorrente dichiara espressamente di non contestare la ripartizione delle spese di "rifacimento del terrazzo" ex art. 1126 c.c, ma contesta l'addebito delle spese dei tre gradi di giudizio e la condanna al risarcimento del danno subito dalla Curti "nella misura di cui all'art. 1126 c.c."

Espone che il Condominio era stato tempestivamente avvertito delle infiltrazioni e che aveva ritardato gli interventi a causa del mancato raggiungimento della maggioranza per deliberare gli

interventi necessari, nonostante il voto favorevole della Iannotta.

Deduce che ella non avrebbe dovuto essere condannata alla refusione delle spese dei giudizi, in quanto carente di legittimazione passiva e che il danno avrebbe dovuto essere ripartito a carico dei condomini secondo le quote millesimali.

2.1) La Corte di appello ha deciso la causa affermando che il terrazzo di proprietà esclusiva della convenuta Iannotta svolge anche la funzione di copertura del fabbricato condominiale.

Ne ha desunto, citando Cass. Sez Unite n. 3672/97, che obbligati - sia alle riparazioni che al risarcimento dei danni arrecati all'appartamento sottostante - sono "i condomini che usufruiscono della copertura del terrazzo in concorso con il proprietario superficiario", secondo la proporzione di cui all'art. 1126 c.c.

3) La decisione impugnata è coerente con principi sanciti dal citato precedente delle Sezioni Unite.

E' tuttavia opinione del Collegio che esso debba essere ripensato e che della questione possano essere nuovamente investite le Sezioni Unite.

Prima del citato arresto giurisprudenziale, la S.C. aveva già affermato che in caso di danni a terzi, cagionati dall'omessa esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria su lastrico solare in edificio condominiale, ed a carico del condominio, i singoli condomini sono tenuti, nei rapporti interni tra loro, a concorrere al risarcimento dei danni secondo i criteri di cui all'art. 1126 cod. civ. (Cass. 12606/05).

n. 18358-08 D'Ascola rel

*D.M.*

5

3.1) Questo orientamento era stato efficacemente criticato in dottrina.

Si era rilevato che dalla premessa che il condominio è tenuto alla manutenzione del lastrico solare (o della terrazza a livello) anche se di uso o di proprietà esclusiva, e che alle relative spese deve provvedere il condominio e che la ripartizione deve avvenire secondo il criterio previsto dall'art. 1126 c.c., la giurisprudenza perveniva immotivatamente a un riparto analogo dei danni arrecati al condomino o al terzo proprietari dell'appartamento sottostante.

Dopo aver ricordato che il fondamento di tale responsabilità nel caso di omessa manutenzione del lastrico solare in proprietà esclusiva era comunemente individuato nell'art. 2051 c.c., la dottrina aveva osservato in primo luogo che sarebbe stato opportuno distinguere l'ipotesi di lastrico solare in uso esclusivo e lastrico solare (o terrazza a livello) in proprietà esclusiva di un solo condomino.

Al di là di questa possibile distinzione, rilevante ex art. 2051 c.c., era stato considerato che inspiegabilmente la regola relativa alla responsabilità per danni veniva ricercata nell'art. 1126 c.c., giacché detta norma fa esclusivo riferimento alle spese per la riparazione e la ricostruzione del lastrico solare.

L'accollo al condomino che ha la proprietà esclusiva o il diritto di uso esclusivo sul lastrico solare di una quota delle spese relative alla manutenzione ha una sua ratio nella usura causata dal godimento di tale condomino.

I danni di cui il condominio deve rispondere in caso di infiltrazioni derivanti da omessa manutenzione non dipendono invece da un comportamento del proprietario esclusivo del lastrico o al titolare di un diritto di uso esclusivo, ma dalla inerzia del condominio.

3.2) Cass. 3672/97 si è fatta carico della ricerca di una ratio alla soluzione preferita e l'ha illustrata con una complessa costruzione giuridica.

Essa ha escluso che in via di principio la responsabilità per i danni prodotti nell'appartamento sottostante dalle infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico solare per difetto di manutenzione si ricolleggi al disposto dell'art. 2051 cod. civ.. Si è chiesta se detta responsabilità discenda direttamente dalla titolarità del diritto reale (condominio, proprietà superficiaria o uso esclusivo) e dall'inadempimento delle obbligazioni, ad esso relative, di conservare le parti comuni. Ha affermato che la specificità della normativa dettata in tema di condominio negli edifici induce a preferire questa ipotesi alternativa. Ha affermato che dall'art. 1123 e dall'art. 1126 discendono obbligazioni poste dalla legge a carico ed in favore dei condomini dell'edificio, da qualificare come obbligazioni propter rem di cui i partecipanti al condominio sono ad un tempo soggetti attivi e soggetti passivi e aventi ad oggetto <<la prestazione delle spese per la conservazione dei beni esistenti nell'edificio, siano essi comuni o esclusivi>>.

n. 18358-08 D'Ascola rel

*DM*

7

Le obbligazioni reali di conservazione riguarderebbero tutti i rapporti reali inerenti, con la conseguenza "che la susseguente responsabilità per inadempimento concerne i danni arrecati ai beni costituenti il fabbricato."

L'inadempimento delle obbligazioni *propter rem* di tutelare l'integrità del lastrico sarebbe quindi disciplinato dall'art. 1218 cod. civ e - si aggiungeva - <<poiché le condizioni materiali di dissesto e di degrado del lastrico, che tecnicamente si esprimono con il concetto di difetto di manutenzione, derivano dall'inadempimento delle obbligazioni *propter rem*, segue *de plano* che la responsabilità ed il risarcimento dei danni sono regolati secondo gli stessi criteri di imputazione e di ripartizione. >>

Con espresso *obiter dictum*, le Sezioni Unite del '97 hanno poi lasciato residuo spazio applicativo a un concorso di responsabilità extracontrattuale, ex art. 2051 c.c., nascente da un fatto (illecito) diverso, vale a dire dalla lesione di un diritto soggettivo dei condomini <<estraneo ai rapporti di condominio per esempio, del diritto all'integrità fisica o alla salute del proprietario del piano sottostante), ovvero dalla lesione di un diritto dei terzi, i quali con l'edificio in qualche modo entrano in relazione.>>

4) Sebbene sia stata seguita da molte pronunce successive, la sentenza qui narrata non ha sopito le opinioni contrarie, né ha uniformato la giurisprudenza.

E' opinione di questo Collegio, riscontrata da interventi dottrinali, che l'orientamento qui contrastato abbia effettuato una indebita applicazione delle norme fissate per stabilire il contributo alle riparazioni o ricostruzioni, concepite dal legislatore (si veda la Relazione al Re circa l'art. 1126 e suoi richiami all'art. 563 abrogato) per tenere conto della maggiore utilità che i condomini aventi l'uso esclusivo (quale piano di calpestio) traggono rispetto agli altri condomini che si giovano della funzione principale del lastrico, quella di copertura.

4.1) Più coerentemente altre pronunce della Suprema Corte (si vedano esemplificativamente Cass. 7727/07; 6376/06; 642/03; 15131/01) hanno richiamato l'applicazione dell'art. 2051 c.c. nell'ipotesi di cattiva manutenzione di cose in uso esclusivo al condomino, seguendo il principio che addebita il danno ascrivibile ai singoli o al condominio all'eventuale comportamento lesivo di chi lo ha cagionato.

La linea di contrasto è percepibile anche a proposito della individuazione del legittimato passivo a resistere all'azione risarcitoria del terzo (anche se condomino) danneggiato.

Si è introdotta infatti una distinzione tra l'ipotesi in cui ci si duole di danni dovuti a vetusta' o di danni riconducibili a difetti originari di progettazione o di esecuzione dell'opera, indebitamente tollerati dal singolo proprietario, sancendo nel primo caso l'esclusiva legittimazione del condominio e nel secondo caso quella del condomino (cfr Cass 9084/10; 15300/13)



4.2) Ciò che maggiormente rileva è però la convinzione che gli obblighi di contribuzione fissati negli articoli 1123 e 1125 e 1126 cod. civ. riguardano il diritto dei proprietari e l'utilità che essi traggono dai beni, non l'allocazione del danno subito dai terzi, che nella complessa tipologia in esame prescinde, di regola, dalla condotta dell'utilizzatore.

Esso infatti risale alla mancata solerzia del condominio nell'apprestare ricostruzioni e riparazioni tempestivamente, prima cioè che si produca il pregiudizio per l'appartamento sottostante. Questa omissione di azione condominiale può esservi, come nella specie è stato denunciato, anche se il condomino che vanta l'uso esclusivo del lastrico o la proprietà della terrazza (si è già detto della costante equiparazione, non esente da perplessità, di dottrina e giurisprudenza, su cui non è in questo caso sollevata questione) sia esente da specifiche colpe. Né il criterio di regolazione di cui all'art. 1218 vale a correggere, di norma, l'imputazione degli addebiti.

E' stato notato inoltre che il risarcimento prescinde da ogni considerazione sull'utilità che il danneggiante trae dal pregiudizio arrecato, criterio contrario a quello che regge il 1126 c.c., fondato sull'utilità del danneggiante.

Si intende quindi ribadire che il fatto costitutivo dell'illecito risale alla condotta omissiva o commissiva dei condomini, che fonda una responsabilità aquiliana, la quale deve essere scrutinata secondo le rispettive colpe dei condomini e, in caso di

responsabilità condominiale, secondo i criteri millesimali, senza utilizzare la normativa coniata ad altro fine.

Il prospettato ripensamento dell'orientamento sin qui maggioritariamente applicato impone di rimettere gli atti al Primo Presidente per l'eventuale assegnazione alle Sezioni Unite.

PQM

La Corte rimette gli atti al Primo Presidente per l'eventuale assegnazione alle Sezioni Unite

Così deciso in Roma nella Camera di consiglio della 2<sup>a</sup> sezione civile tenuta l' 11 marzo 2014

Il Presidente  
dr Roberto M Triola

Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Roma, 13 GIU. 2014

Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

n. 18358-08

D'Ascola rel

11