

Infiltrazioni di acqua dalla terrazza di copertura del fabbricato condominiale:

Anche se di proprietà esclusiva risponde il condominio in persona dell'amministratore

L'art. 1126 cod. civ. "Lastrici solari di uso esclusivo" prevede che quando l'uso dei lastrici solari o di una parte degli stessi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico, gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno. Invoca tale norma, il Condominio chiamato a rispondere, da parte di un condomino, dei danni causati al suo appartamento dalle infiltrazioni di acqua proveniente dal lastrico solare di uso esclusivo. Il condomino, infatti, proponeva opposizione al decreto ingiuntivo emesso su ricorso di quest'ultimo dal giudice di pace di Siracusa, con il quale gli era stato ingiunto il pagamento della somma a titolo di oneri condominiali. A sostegno, opponeva un controcredito di maggior importo per danni arrecati alla sua proprietà esclusiva da infiltrazioni d'acqua provenienti dalla terrazza a livello di proprietà esclusiva e dai muri esterni dell'edificio, domandando in via riconvenzionale la condanna del condominio al pagamento della maggior somma.

Il condominio nel resistere in giudizio sosteneva che i danni lamentati non potevano essere addebitati interamente ai condomini, in base alla norma richiamata. Il giudice di pace respingeva l'opposizione. L'impugnazione proposta da condomino era respinta dal Tribunale di Siracusa, che osservava che sebbene la sentenza di primo grado fosse errata nella parte in cui aveva ascritto i danni lamentati dall'opponente a cattiva manutenzione dell'appartamento di proprietà esclusiva di lui e, quantunque il criterio di ripartizione delle spese previsto dall'art. 1126 c.c. dovesse estendersi anche ai danni cagionati da cattiva manutenzione della terrazza di copertura, la domanda riconvenzionale doveva rigettarsi per non essere il condominio legittimato passivamente. Avverso tale pronuncia, il condomino ha promosso ricorso per Cassazione, accolto dalla Suprema

Corte con la **Sentenza n. 4596/2012**. Il ricorrente, mediante il richiamo alla giurisprudenza di legittimità, che dall'obbligo, gravante su tutti i condomini, secondo il criterio previsto dall'art. 1126 c.c., di provvedere alla riparazione e alla manutenzione del lastrico solare o della terrazza a livello di proprietà esclusiva che svolga anche la funzione di copertura del fabbricato, deriva che il condominio risponde quale custode dei danni derivati tanto al singolo condomino quanto a terzi per difetto di manutenzione del lastrico o della terrazza e che la relativa domanda risarcitoria è proponibile nei confronti del condominio in persona del suo amministratore, quale rappresentante di tutti i condomini obbligati alla manutenzione, incluso il proprietario o colui il quale ha l'uso esclusivo del lastrico solare o della terrazza a livello, non incidendo su tale legittimazione passiva i criteri di riparto delle spese. La censura è fondata. Premesso che le terrazze a livello sono equiparate ai lastrici solari quanto all'applicazione dell'art. 1126 c.c., va osservato che secondo la costante giurisprudenza di legittimità, poiché il lastrico solare dell'edificio soggetto al regime del condominio svolge la funzione di copertura del fabbricato, anche se appartiene in proprietà superficaria o è attribuito in uso esclusivo a uno dei condomini, a provvedere alla sua riparazione o alla sua ricostruzione sono tenuti tutti i condomini, in concorso con il proprietario superficario o con il titolare del diritto di uso esclusivo e alle relative spese, nonché al risarcimento del danno, gli stessi concorrono secondo le proporzioni stabilite dall'art. 1126 cod. civ. La relativa azione, pertanto, va proposta nei confronti del condominio, in persona dell'amministratore, quale rappresentante di tutti i condomini obbligati e non già del proprietario o titolare dell'uso esclusivo del lastrico, il quale può essere chiamato in giudizio a titolo personale solo ove frapponga impedimenti all'esecuzione dei lavori di manutenzione o ripristino, deliberata dagli altri obbligati e al solo fine di sentirsi inibire comportamenti ostruzionistici o ordinare comportamenti di indispensabile cooperazione, non anche al fine di sentirsi dichiarare tenuto all'esecuzione diretta dei lavori medesimi.

Anna Teresa Paciotti

Corte di Cassazione Sez. Seconda Civ. - Sent. del 22.03.2012, n.

4596 Presidente Triola - Relatore Manna

Svolgimento del processo

C.C., partecipante al condominio (...), proponeva opposizione al decreto ingiuntivo emesso su ricorso di quest'ultimo dal giudice di pace di Siracusa, col quale gli era stato ingiunto il pagamento della somma di lire 1.721.200 (Euro 888,26) a titolo di oneri condominiali. A sostegno, opponeva un controcredito di maggior importo per danni arrecati alla sua proprietà esclusiva da infiltrazioni d'acqua provenienti dalla terrazza a livello di proprietà esclusiva e dai muri esterni dell'edificio, domandando in via riconvenzionale la condanna del condominio al pagamento della differenza. Il condominio nel resistere in giudizio sosteneva che i danni lamentati non potevano essere addebitati interamente ai condomini, in base alla norma dell'art. 1126 c.c. Il giudice di pace respingeva l'opposizione. L'impugnazione proposta da C.C. era respinta dal Tribunale di Siracusa, il quale osservava che sebbene la sentenza di primo grado fosse errata nella parte in cui aveva ascritto i danni lamentati dall'opponente a cattiva manutenzione dell'appartamento di proprietà esclusiva di lui, e quantunque il criterio di ripartizione delle spese previsto dall'art. 1126 c.c. dovesse estendersi anche ai danni cagionati da cattiva manutenzione della terrazza di copertura, la domanda riconvenzionale doveva comunque rigettarsi per non essere il condominio legittimato passivamente. Per la cassazione di detta sentenza ricorre C.C., formulando un solo motivo d'annullamento. Il condominio intimato non ha svolto attività difensiva.

Motivi della decisione

1. - Con l'unico motivo d'impugnazione il ricorrente deduce la violazione degli artt. 1123, 1126 e 1131 c.c. e il vizio di motivazione deducendo, mediante il richiamo a giurisprudenza di questa Corte, che dall'obbligo, gravante su tutti i condomini, secondo il criterio previsto dall'art. 1126 c.c., di provvedere alla riparazione e alla manutenzione del lastrico solare o della terrazza a livello di proprietà esclusiva che svolga anche la funzione di copertura del fabbricato, deriva che il condominio risponde quale custode ex art. 2051 c.c. dei danni derivati tanto al singolo condomino quanto a terzi per difetto di manutenzione del lastrico o della terrazza, e che la relativa domanda risarcitoria è proponibile nei confronti del condominio in persona del suo amministratore, quale rappresentante di

tutti i condomini obbligati alla manutenzione, incluso il proprietario o colui il quale ha l'uso esclusivo del lastrico solare o della terrazza a livello, non incidendo su tale legittimazione passiva i criteri di riparto delle spese. 2. - Il motivo è fondato. Premesso che le terrazze a livello sono equiparate ai lastrici solari quanto all'applicazione dell'art. 1126 c.c. (v. Cass. nn. 735/04, 11029/03, 12329/01 e 15389/00), va osservato che secondo la costante giurisprudenza di questa Corte poiché il lastrico solare dell'edificio soggetto al regime del condominio svolge la funzione di copertura del fabbricato, anche se appartiene in proprietà superficaria o è attribuito in uso esclusivo ad uno dei condomini, a provvedere alla sua riparazione o alla sua ricostruzione sono tenuti tutti i condomini, in concorso con il proprietario superficario o con il titolare del diritto di uso esclusivo; ed alle relative spese, nonché al risarcimento del danno, essi concorrono secondo le proporzioni stabilite dall'art. 1126 cod. civ. (ossia per due terzi i condomini ai quali il lastrico serve di copertura e per un terzo il titolare della proprietà superficaria o dell'uso esclusivo). La relativa azione, pertanto, va proposta nei confronti del condominio, in persona dell'amministratore - quale rappresentante di tutti i condomini obbligati - e non già del proprietario o titolare dell'uso esclusivo del lastrico, il quale può essere chiamato in giudizio a titolo personale soltanto ove frapponga impedimenti all'esecuzione dei lavori di manutenzione o ripristino, deliberata dagli altri obbligati, e al solo fine di sentirsi inibire comportamenti ostruzionistici od ordinare comportamenti di indispensabile cooperazione, non anche al fine di sentirsi dichiarare tenuto all'esecuzione diretta dei lavori medesimi (Cass. nn. 10233/02, 12682/01 e 9009/98). 2.1. - La sentenza impugnata, avendo escluso la legittimazione passiva del condominio rispetto alla domanda riconvenzionale proposta, si pone in contrasto frontale con il suddetto indirizzo, senza addurre ragioni di sorta che valgano a giustificare il ripensamento. 3. - Il ricorso va dunque accolto. Conseguentemente, la sentenza impugnata deve essere cassata con rinvio ad altro giudice del Tribunale di Siracusa, che deciderà la controversia attenendosi al sopra richiamato principio di diritto, e provvederà, altresì, sulle spese del presente giudizio di cassazione. P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso e cassa la sentenza impugnata con rinvio ad altro giudice del Tribunale di Siracusa, che provvederà anche sulle spese

del giudizio di cassazione.
Depositata in Cancelleria il 22.03.2012



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali ed Immobiliari

Sede Provinciale di Napoli

Via Foria, 93 - 80137 Napoli (Italia)

Tel. +39 081 5519268 +39 081 290582

Fax +39 081 447344

E-mail: info@anaci.napoli.it

web: www.anaci.napoli.it