

Condominio - Lastrico solare - Spese di manutenzione - Danni a terzi - Soggetti responsabili - i 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 dal cit. articolo 1126 c.c., vale a dire, i condomini ai quali il lastrico serve da copertura, in proporzione dei due terzi, ed il titolare della proprieta' superficiaria o dell'uso esclusivo, in ragione delle altre utilita', nella misura del terzo residuo (Corte di Cassazione Sezione 2 Civile Sentenza del 15 aprile 2010, n. 9084)

Corte di Cassazione Sezione 2 Civile Sentenza del 15 aprile 2010, n. 9084

SVOLGIMENTO

DEL

PROCESSO

Il condominio di via *** conveniva in giudizio la societa' Di. St. s.a.s. al fine di sentir dichiarare che i danni occorsi nel locale condominiale adibito a garage, sito al livello del piano scantinato, si erano verificati per colpa della societa' per non aver questa provveduto, avendone l'obbligo quale custode del terrazzo soprastante, ad eseguire le relative opere di impermeabilizzazione. Il condominio chiedeva anche la condanna della detta societa' all'esecuzione a proprie cure e spese di tutte le opere necessarie ad eliminare infiltrazioni di acque meteoriche verificatesi nel locale sottostante come specificato dal c.t.u. nominato nel procedimento ex articolo 700 c.p.c..

La societa' convenuta si costituiva asserendo di essersi sempre mostrata pronta a contribuire alle spese di riparazione ai sensi degli articoli 1123 e 1126 c.c. in quanto il lastrico solare di sua proprieta' costituiva la copertura del locale garage del condominio.

Con sentenza 17/5/2001 l'adito tribunale di Palermo evidenziava che nella specie andava applicato l'articolo 2051 c.c. in quanto la Di. St. aveva ommesso di procedere alla manutenzione del bene in custodia non provvedendo alla sostituzione della guaina impermeabilizzante cosi' provocando le infiltrazioni di acqua che avevano causato i danni accertati dal consulente. Poiche' l'importo dei lavori era stato di lire 65.460.000, di cui la convenuta aveva corrisposto lire 27.683.890, la Di. St. andava condannata a pagare la differenza.

Avverso la detta sentenza la Di. St. proponeva appello al quale resisteva il condominio.

Con sentenza 20/9/2004 la corte di appello di Palermo rigettava il gravame osservando: che il condominio era proprietario del locale adibito a garage avente come copertura un solaio impermeabilizzato solo con guaina bituminosa; che tale locale per due terzi si trovava sottostante ad un lastrico solare - di proprieta' della societa' Di. St. - recintato, non praticabile e non utilizzato; che, come evidenziato dal consulente di ufficio, il soffitto del garage minacciava di crollare poiche' la guaina bituminosa non era piu' idonea avendo perso la capacita' impermeabilizzante; che, secondo il consulente, le infiltrazioni d'acqua erano dovute alla pessima pavimentazione del lastrico solare; che l'articolo 1123 c.c. e l'articolo 1126 c.c. - riguardando, il primo, la ripartizione delle spese necessarie per la conservazione e godimento delle parti comuni e, il secondo, la ripartizione delle spese di riparazione dei lastrici solari in uso esclusivo di un condomino - non potevano trovare applicazione nel caso in esame; che, come affermato nella giurisprudenza di legittimita', nel caso in cui una terrazza in uso esclusivo di un condomino funga da copertura ad un locale cantinato sottostante di proprieta' di altro condomino o di un terzo, ove dalla cattiva manutenzione di essa siano derivate infiltrazioni d'acqua nel sottostante locale, l'obbligazione risarcitoria del condomino trova la sua

fonte non negli articoli 1123, 1125 e 1126 c.c. bensì nel disposto dell'articolo 2051 c.c.; che nella specie la società appellante era proprietaria esclusiva del lastrico solare in questione e, come tale, ne aveva la custodia il che implicava la necessità di usare la normale diligenza nel provvedere alla manutenzione di esso; che al riguardo erano irrilevanti le allegate non praticabilità dello stesso e la sua non utilizzazione; che quindi il degrado della impermeabilizzazione di tale lastrico non poteva che ascriversi a colpa dell'appellante il cui comportamento omissivo aveva determinato i gravi danni al condominio; che la fattispecie in esame rientrava nella responsabilità da fatto illecito trovando applicazione l'articolo 2051 c.c..

La cassazione della sentenza della corte di appello di Palermo è stata chiesta dalla s.a.s. Di. St. con ricorso affidato ad un solo motivo. L'intimato condominio non ha svolto attività difensiva in questa sede di legittimità.

MOTIVI

DELLA

DECISIONE

Con l'unico motivo di ricorso la società Di. St. denuncia violazione degli articoli 1126 e 2051 c.c. sostenendo che la norma applicabile nella specie è quella dettata dall'articolo 1126 c.c.. Deduce la ricorrente che, avuto riguardo ai principi più volte affermati nella giurisprudenza di legittimità in tema di applicazione degli articoli 1126 e 2051 c.c., il richiamo alla disposizione dell'articolo 2051 c.c. da parte dei giudici di merito deve ritenersi erroneo. L'obbligo di custodia, con riferimento alla controversia in atti, incombe in linea solidale e concorrente in capo al proprietario del lastrico solare ed in capo ai proprietari dell'immobile sottostante avendo il lastrico la funzione di copertura dell'immobile condominiale. Tra l'altro, come riferito dal consulente nominato nel corso del procedimento pretorile, il garage è esteso per circa 500 mq. e per due terzi circa è sottostante al lastrico solare posseduto da essa società. Il consulente ha anche precisato che la guaina bituminosa non è più idonea alla funzione cui è destinata avendo con il tempo perduto la sua capacità di impermeabilizzazione e, quindi, per vetustà per cui le spese occorrenti per il ripristino del terrazzo di copertura e per eventuali danni a terzi devono essere ripartite secondo i criteri di cui all'articolo 1126 c.c..

Il motivo è manifestamente fondato in quanto la sentenza impugnata si è posta in netto ed insanabile contrasto con i seguenti principi più volte affermati da 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 superficiaria 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 superficiario o con il titolare del diritto di 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 dal cit. articolo 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 superficiaria o dell'uso esclusivo, in ragione delle altre utilità, nella misura del terzo residuo (sentenza 13/3/2007 n. 5848);
- in tema di condominio di edifici, 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'articolo 1126 c.c. (sentenze

21/2/2006 n. 3676; 17/1/2003 n. 642; 29/4/1997 n. 3672);

- la terrazza di copertura del fabbricato, che appartiene ad un soggetto diverso da quello (o da quelli) che e' (o sono) proprietario (proprietari) del piano (o dei piani) sottostante (o sottostanti) costituisce lastrico solare, alla cui manutenzione sono tenuti sia il proprietario della terrazza, sia quello o quelli dei locali sottostanti, nella misura stabilita dall'articolo 1126 c.c.; conseguentemente, ed in pari misura, gli stessi sono tenuti a sopportare le spese necessarie per porre rimedio ai danni provocati dalla mancata o inadeguata sua manutenzione (sentenza 24/7/2000 n. 9651).

Va aggiunto che, come precisato nella sentenza 18/6/1998 n. 606, la disposizione dell'articolo 1126 c.c., il quale regola la ripartizione fra i condomini delle spese di riparazione del lastrico solare di uso esclusivo di uno di essi, si riferisce alle riparazioni dovute a vetusta' e non a quelle riconducibili a difetti originari di progettazione o di esecuzione dell'opera, indebitamente tollerati dal singolo proprietario. In tale ultima ipotesi, ove trattasi di difetti suscettibili di recare danno a terzi, la responsabilita' relativa, sia in ordine alla mancata eliminazione delle cause del danno che al risarcimento, fa carico in via esclusiva al proprietario del lastrico solare, ex articolo 2051 c.c., e non anche - sia pure in via concorrenziale - al condominio.

Cio' posto va rilevato che, come risulta da quanto dedotto dalla societa' ricorrente e da quanto riportato nella parte narrativa delle sentenze impugnate, nel locale condominiale adibito ad autorimessa si sono verificate infiltrazioni d'acqua a causa del difetto del sistema di impermeabilizzazione (per vetusta' della guaina impermeabilizzante) del terrazzo soprastante di proprieta' della societa' ricorrente e non per difetti originari di progettazione o di esecuzione del manufatto.

Va infine evidenziato che le sentenze di questa Corte (2861/95 e 10686/2002) richiamate dalla corte di appello a sostegno della decisione adottata non sono pertinenti riguardando fattispecie diverse da quella in esame.

La prima di dette sentenze (la 2861/95) si riferisce ad un'azione risarcitoria esercitata dal proprietario di un locale cantinato nei confronti del condominio per i danni causati da infiltrazioni provenienti dal soprastante cortile condominiale. Peraltro la responsabilita' ex articolo 2051 c.c. venne ravvisata essendo stato accertato in fatto che il condominio, tempestivamente informato dei gravi pregiudizi incombenti sul locale cantinato, non si era attivato tempestivamente a provvedere alle relative riparazioni ed agli interventi tecnici necessari per evitare le lamentate infiltrazioni. Rettamente, pertanto, la pretesa risarcitoria e' stata inquadrata entro il paradigma normativo di cui all'articolo 2051 c.c., non differendo la condotta illecita foriera di responsabilita' ivi disciplinata da quella prevista dall'articolo 2043 c.c. se non nel senso di un piu' intenso dovere di vigilanza e di precauzione imposto su chi abbia un effettivo potere fisico sulla cosa.

La seconda sentenza (la 10686/2002) riguarda la pretesa risarcitoria dei proprietari di un locale adibito a garage rivolta solo nei confronti dei proprietari del soprastante terrazzo di copertura - e non nei confronti del condominio - e basata sui principi di responsabilita' aquiliana (con riferimenti all'articolo 2051 c.c.) e, quindi, sull'obbligo incombente sul proprietario del terrazzo di effettuare la manutenzione del bene del quale aveva l'uso esclusivo.

Nella specie, invece, la controversia verte tra il condominio ed il proprietario del terrazzo soprastante il locale condominiale entrambi tenuti ad effettuare la manutenzione del lastrico svolgente anche la funzione di copertura del detto locale condominiale.

Pertanto, in applicazione dei principi di diritto sopra enunciati disattesi dalla corte di appello, la sentenza impugnata deve essere cassata e la causa rinviata ad altra sezione della corte di appello di Palermo che procedera' ad un nuovo esame uniformandosi ai detti principio di diritto e provvedendo a ripartire le spese in questione secondo i criteri di cui all'articolo 1226 c.c..

Al designato giudice del rinvio va rimessa anche la pronuncia sulle spese del giudizio di legittimita'.

P.Q.M.

LA CORTE

Accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese del giudizio di cassazione, ad altra sezione della corte di appello di Palermo.