

Civile Ord. Sez. 6 Num. 6816 Anno 2021  
Presidente: LOMBARDO LUIGI GIOVANNI  
Relatore: CRISCUOLO MAURO  
Data pubblicazione: 11/03/2021

### ORDINANZA

sul ricorso 29068-2018 proposto da:

I GIUSEPPINA RENATA, elettivamente domiciliata in  
ROMA, 20, presso lo studio  
dell'avvocato SERGIO , rappresentata e difesa  
dall'avvocato FRANCESCO ANTONIO giusta procura in  
calce al ricorso;

- **ricorrente** -

**contro**

GAETANA,  
PIERNICOLA, elettivamente domiciliati in ROMA, VIA  
, 47, presso lo studio dell'avvocato CLAUDIO  
, rappresentati e difesi dagli avvocati FRANCESCO  
, PIERNICOLA giusta procura in  
calce al controricorso;

- **controricorrenti** -

**- controricorrenti -**

**nonchè contro**

CONDOMINIO DI VIA F. 16, I MARIO,  
GAETANA;

**- intimati -**

avverso la sentenza n. 1520/2017 della CORTE D'APPELLO di CATANZARO, depositata il 31/08/2017;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 17/02/2021 dal Consigliere Dott. MAURO CRISCUOLO;

Lette le memorie depositate dalle parti;

**MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE**

Piernicola e Gaetana convenivano in giudizio dinanzi al Tribunale di Catanzaro il condominio in Catanzaro alla via 16 nonché Giuseppina Renata, affinché fossero condannati in solido all'esecuzione dei lavori necessari ad eliminare le infiltrazioni verificatesi negli appartamenti di loro proprietà in conseguenza delle precipitazioni del 26 novembre 2003, con la condanna altresì al risarcimento dei danni.

Deducevano che la causa dei danni era da addebitare sia alla , proprietaria esclusiva del terrazzo di copertura del fabbricato, sia al condominio, che aveva ommesso di assicurare la necessaria manutenzione.

Quanto ai danni, rilevavano che era stato danneggiato l'appartamento posto al secondo piano, in comunione tra gli attori, e che l'acqua proveniente dal terrazzo, ed infiltratasi nell'appartamento al secondo piano, era poi penetrata anche nell'appartamento sottostante di proprietà del solo

Piernicola, che era adibito a studio legale. In particolare, sostenevano che a causa delle condizioni dell'appartamento, Piernicola aveva dovuto trasferire altrove il

proprio studio, e precisamente in altro immobile di sua proprietà, consistendo i danni nelle spese di trasloco ed in quelle derivanti dalla mancata locazione del diverso appartamento adibito poi a nuova sede dello studio.

Nella resistenza del condominio, che sosteneva che la responsabilità fosse da addebitare in via esclusiva alla [redacted], occorrendo comunque tenere conto del riparto dettato dall'art. 1126 c.c., si costituiva anche la [redacted] che concludeva per il rigetto della domanda attorea.

All'esito dell'istruttoria il Tribunale con la sentenza n. 3495/2013 accoglieva parzialmente la domanda degli attori, condannando il solo condominio al risarcimento dei danni, quantificati in € 15.499,53 per quelli subiti dall'immobile in comunione, ed in € 2.790,48 per quelli subiti dall'appartamento di proprietà esclusiva del solo attore (disponendo poi ai fini del riparto interno che un terzo fosse posto a carico della [redacted] ed i restanti due terzi a carico degli altri condomini, con esonero però degli attori).

Il Tribunale dichiarava, poi, cessata la materia del contendere quanto alla richiesta di riparazione del lastrico, atteso che nelle more gli interventi necessari erano stati eseguiti.

La Corte d'Appello di Catanzaro, decidendo sull'appello principale proposto da [redacted] Piernicola e Gaetana, nonché sull'appello incidentale del condomino [redacted] Mario (cui aveva aderito anche il condominio) e nella resistenza della [redacted], con la sentenza n. 1520 del 31/8/2017, ha dichiarato inammissibile l'appello incidentale del condominio, ed in parziale riforma della sentenza di primo grado, ha condannato in solido il condominio e la [redacted] a pagare la somma di € 15.623,53 a favore degli attori, e la somma di € 2.563,80, oltre Iva e di € 33.572,94 in favore del solo attore; dichiarava

7

compensate per la metà le spese di lite, ponendo la residua parte a carico del condominio e della \_\_\_\_\_, in solido tra loro, compensando invece integralmente le spese nei confronti del condomino \_\_\_\_\_ Mario.

In primo luogo, era accolto il motivo dell'appello principale con il quale ci si doleva della condanna del solo condominio e non anche della \_\_\_\_\_.

La Corte d'Appello, dopo avere evidenziato che dalle indagini peritali emergeva che le cause delle infiltrazioni oggetto di causa erano da individuare in parte nella non corretta impermeabilizzazione del terrazzo di copertura di proprietà esclusiva della convenuta ed in parte nelle pessime condizioni in cui versava il cornicione con l'annesso canale di gronda, riteneva che dovesse pervenirsi alla condanna in solido del condominio e della proprietaria esclusiva del bene alla luce di quanto affermato dalle Sezioni Unite con la sentenza n. 9449/2016.

Passando alla disamina del secondo motivo di appello, la sentenza rilevava che effettivamente la richiesta di risarcimento correlata al mancato uso degli appartamenti danneggiati era nuova, e come tale inammissibile ex art. 345 c.p.c.

Quanto invece al risarcimento del danno correlato alle riparazioni necessarie al ripristino dell'immobile, si osservava che il giudice di primo grado aveva effettuato una decurtazione complessiva del 40% rispetto agli importi indicati dal CTU, ma che era corretta la sola decurtazione del 20 %, correlata alla non corrispondenza tra il prezziario delle opere pubbliche della Regione Calabria ed il costo effettivo delle riparazioni secondo i prezzi di mercato, dovendosi invece escludere ogni ulteriore

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

decurtazione per la pretesa condizione di vetustà dell'immobile, che invero non risultava provata.

Quanto invece ai danni subiti dall'appartamento al primo piano, la Corte d'Appello evidenziava che era corretta la decurtazione del 20 % per le medesime ragioni indicate in relazione al primo appartamento, ma che andava invece riconosciuto il danno da mancato utilizzo dell'appartamento che effettivamente era risultato solo in parte utilizzabile nella misura del 50 %.

Tale danno andava quindi commisurato al 50 % dei canoni di locazione che sarebbero stato ricavati da tale appartamento per gli anni dal 2004 al 2009.

Era poi disatteso il motivo di appello che rivendicava il diritto al ristoro del danno non patrimoniale nonché il danno subito dai beni mobili e dai libri, in quanto entrambi non provati.

L'accoglimento del primo motivo dell'appello principale comportava che fosse assorbito il primo motivo dell'appello incidentale proposto dal condomino Mario, volto ad ottenere la condanna in solido anche della F..., essendo invece infondato il secondo motivo che aspirava ad ottenere la condanna anche degli attori al risarcimento del danno.

Infine, era dichiarato inammissibile l'appello incidentale avanzato dal condominio essendo stato tardivamente proposto rispetto all'udienza indicata nell'atto di citazione in appello.

Per la cassazione di tale sentenza propone ricorso Giuseppina Renata sulla base di cinque motivi.

Piernicola e Gaetana resistono con controricorso.

Mario ed il Condominio in Catanzaro alla via n. 16 non hanno svolto difese in questa fase.

Entrambe le parti hanno depositato memorie in prossimità dell'udienza.

Preliminarmente deve essere disattesa l'eccezione di inammissibilità del ricorso, dovendosi per converso ritenere che i motivi di ricorso risultino formulati nel rispetto del principio di tassatività e specificità previsti per il giudizio di cassazione.

Il primo motivo di ricorso denuncia la violazione dell'art. 111 Cost. per la sostanziale assenza di motivazione, in quanto sarebbe stata affermata la responsabilità solidale della ricorrente senza specificare il titolo della stessa.

Il secondo motivo lamenta, sempre in relazione all'affermazione di responsabilità solidale della ricorrente, la violazione e falsa applicazione degli artt. 1126 e 2055 c.c., in quanto, proprio alla luce dei principi espressi dalle Sezioni Unite con la sentenza n. 9449/2016, non sarebbe possibile affermare una responsabilità solidale tra il condominio ed i singoli condomini.

I motivi, che possono essere congiuntamente esaminati per la loro connessione, sono infondati.

La lettura del precedente delle Sezioni Unite ora richiamato denota con chiarezza come questa Corte abbia inteso riaffermare, in relazione a danni derivanti dal lastrico solare in proprietà esclusiva, l'esistenza di una concorrente responsabilità del condominio, il quale abbia omesso di attivare gli obblighi conservativi delle cose comuni su di lui gravanti ai sensi dell'art. 1130, primo comma, n. 4, cod. civ., ovvero nel caso in cui l'assemblea non adotti le determinazioni di sua competenza in materia di opere di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 1135, primo comma, n. 4, cod. civ., e del proprietario esclusivo del lastrico solare ovvero del terrazzo a livello, il quale assume la veste di custode, e quindi responsabile ex art. 2051 c.c..

Viene quindi affermato il concorso di tali responsabilità, salva la rigorosa prova contraria della riferibilità del danno all'uno o all'altro, aggiungendosi poi che ai fini interni, il riparto dell'obbligazione risarcitoria vada di regola stabilito secondo il criterio di imputazione previsto dall'art. 1126 cod. civ., il quale pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'usuuario esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del condominio.

L'affermazione di un concorso di responsabilità aquiliane, ancorché aventi una differente genesi, impone quindi di ritenere che laddove il danneggiato, come nella specie, agisca nei confronti di entrambi i soggetti (condominio e proprietario esclusivo), trovi applicazione la regola di solidarietà di cui all'art. 2055 c.c., non potendo essere opposta al terzo la differente regola che attiene invece al riparto interno tra corresponsabili, regola di cui all'art. 2055 c.c. alla quale fa espresso richiamo la decisione delle Sezioni Unite.

La correttezza di tale conclusione trova poi conferma nella circostanza che proprio nel caso sottoposto alla decisione delle sezioni unite, i giudici di merito, sia in primo grado che in appello, erano pervenuti alla condanna in solido del condominio e del proprietario esclusivo del lastrico solare, sicché il rigetto del ricorso ha confermato la correttezza di tale condanna solidale, ed investendo il richiamo all'art. 1126 c.c. la sola regola di riparto interno tra corresponsabili.

Il terzo motivo di ricorso denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 345 c.p.c., quanto alla condanna della ricorrente al risarcimento dei danni derivanti dal mancato utilizzo dell'appartamento di proprietà esclusiva di

Piernicola, quantificati in misura corrispondente al 50

% dei canoni di locazione che si sarebbero potuti trarre da detto bene.

Si deduce che in citazione, l'attore quanto al danno subito dall'appartamento al primo piano di sua proprietà esclusiva, aveva evidenziato che era stato costretto a trasferire il proprio studio in altro immobile di sua proprietà esclusiva, correlando quindi la richiesta risarcitoria al mancato utilizzo di tale secondo immobile sito in Catanzaro alla via ..... 2.

Tale richiesta trovava poi conferma anche nella richiesta di nomina di CTU, in quanto l'attore aveva chiesto quantificare i danni da mancata locazione non già dell'appartamento alla via ....., ma di quello alla via .....

Tuttavia, il CTU aveva erroneamente parametrato il danno ai canoni di locazione ritraibili dal primo appartamento, ma la sentenza di prime cure, sebbene rigettando la richiesta di risarcimento danni, aveva correttamente riferito la domanda attorea al mancato utilizzo del bene ove l'attore aveva poi trasferito il proprio studio legale.

La Corte d'Appello ha quindi inopinatamente accolto una domanda risarcitoria diversa da quella formulata in primo grado.

Il quarto motivo di ricorso, sempre in relazione all'accoglimento della domanda risarcitoria di cui al motivo che precede, denuncia la contraddittorietà della motivazione ed il contrasto irriducibile tra affermazioni tra loro inconciliabili, in quanto, pur avendo al punto 3 della sentenza individuato quale era il tenore della domanda risarcitoria avanzata dall'attore, la Corte d'Appello ha poi attribuito il risarcimento per il mancato utilizzo dell'appartamento al primo piano, pur avendo precisato che la domanda per il mancato utilizzo di entrambi gli appartamenti danneggiati era una domanda nuova.



I motivi, che possono essere congiuntamente esaminati per la loro connessione, sono fondati.

Effettivamente come si ricava dal contenuto delle conclusioni di cui all'atto di citazione, puntualmente riportate in ricorso e come confermato dallo stesso contenuto della sentenza d'appello, che a pag. 10 riporta le richieste dell'attore, e precisamente quelle di cui alla lett. e) dell'atto introduttivo, che investivano le conseguenze derivanti dalla necessità di trasferire altrove la sede del proprio studio legale inizialmente ubicato nell'appartamento posto al primo piano dell'edificio sito alla via [redacted] l'istante aveva ritenuto di dover commisurare il danno sofferto a quello derivante dall'impossibilità di poter diversamente utilizzare l'appartamento sito in Catanzaro alla via [redacted] presso cui aveva dovuto trasferire la sede del proprio studio legale, stante la parziale inutilizzabilità dell'immobile interessato dalle infiltrazioni.

Tuttavia, i giudici di appello, nell'esaminare le richieste risarcitorie dell'attore, disattese in prime cure, se da un lato hanno confutato la tesi del Tribunale, che aveva rigettato la domanda risarcitoria sul presupposto che il trasferimento della sede dello studio legale non fosse necessitato dalle infiltrazioni, osservandosi che in realtà a seguito di tale fenomeno, l'appartamento al primo piano era utilizzabile solo al 50%, nel quantificare il danno cagionato dal trasferimento dello studio, anziché attenersi alle richieste dello stesso attore, che aveva inteso il pregiudizio come consistente in quello occasionato dalla mancata possibilità di locare a terzi il diverso immobile ove aveva trasferito lo studio, hanno invece commisurato il danno in una percentuale dei canoni di locazione dello stesso appartamento sito alla via [redacted], contravvenendo quindi a quelle che erano le richieste dello stesso attore ed a quanto poco

4

prima affermato circa il fatto che non fosse stata proposta in primo grado una domanda di risarcimento danni per il mancato utilizzo degli appartamenti danneggiati dalle infiltrazioni.

Ne deriva che in tal modo è stata effettivamente accolta una domanda risarcitoria che non era stata proposta in primo grado, dovendo invece la Corte di merito, una volta ravvisata la necessità del trasferimento della sede dello studio legale, in ragione della parziale inutilizzabilità dell'appartamento sito al primo piano, riscontrare l'esistenza dei danni in ragione del mancato utilizzo, anche a fini locativi, del diverso immobile successivamente adibito a sede dello studio legale.

La sentenza impugnata deve quindi essere cassata in relazione ai motivi accolti, con rinvio per nuovo esame ad altra sezione della Corte d'Appello di Catanzaro.

Il quinto motivo denuncia l'omesso esame di fatti decisivi per il giudizio, oggetto di discussione tra le parti.

In primo luogo, si deduce che, allorquando il CTU effettuò un sopralluogo nel febbraio del 2006, diede atto che le infiltrazioni ormai interessavano solo l'appartamento al secondo piano e non anche quello al primo piano, con la conseguenza che il danno da mancato utilizzo doveva arrestarsi a quella data, atteso che i costi per eliminare l'umidità dall'appartamento erano davvero modesti.

La deduzione è inammissibile in quanto non emerge che la questione relativa alla doverosità per gli attori di procedere all'eliminazione dell'umidità, ormai già prodottasi all'interno dell'appartamento, fosse stata ritualmente sollevata in sede di merito.

Invero, come si ricava dalla narrazione dei fatti di causa di cui alla sentenza d'appello, risulta che la difesa della Felicetti aveva contestato il concorso di colpa degli attori ex art. 1227

co. 1 c.c., alla luce della mancanza di custodia e di manutenzione dell'appartamento al secondo piano.

Viceversa la richiesta di tenere conto della mancata attivazione dell'attore, al fine di eliminare il danno già prodottosi, risulta chiaramente riconducibile alla diversa fattispecie di cui al secondo comma dell'art. 1227 c.c. concernendo il diverso rapporto di causalità giuridica, imputandosi all'attore danneggiato di non essersi attivato al fine di ridurre l'entità del danno stesso, così che viene dedotta un'ipotesi che è sottratta al dovere di verifica officiosa del giudice, ma è rimessa all'eccezione della parte (cfr. da ultimo Cass. n. 19218/2018) eccezione che la parte non indica ove sia stata in precedenza proposta in sede di merito.

Si deduce, inoltre, che l'appartamento al secondo piano in comunione tra gli attori, risultava vuoto e disabitato, così che una sua adeguata manutenzione avrebbe invece impedito il verificarsi dei danni nell'appartamento sottostante.

Deve escludersi che ricorra l'omesso esame di un fatto decisivo, atteso il contenuto della sentenza d'appello che, ancorché in relazione al diverso profilo della riduzione del risarcimento del danno, ha osservato che non era stata offerta prova alcuna circa le condizioni di vetustà dell'appartamento in esame (cfr. pag. 11 della sentenza impugnata).

Quanto invece alla diversa deduzione secondo cui non sarebbe stato preso in considerazione il fatto che parte attrice, a seguito delle prime infiltrazioni, avrebbe dovuto arginare le acque provenienti dal terrazzo con opportune opere provvisoriale, valgono le medesime considerazioni svolte in relazione al primo fatto di cui si denuncia l'omessa disamina, atteso che anche in tal caso la questione attiene ad una condotta riconducibile alla previsione di cui al secondo comma

dell'art. 1227 c.c., per la quale non risulta allegato o dedotto che vi sia stata una specifica eccezione in sede di merito.

**PQM**

Accoglie il terzo ed il quarto motivo di ricorso, e rigettati gli altri, cassa la sentenza impugnata con rinvio ad altra Sezione della Corte d'Appello di Catanzaro, che provvederà anche sulle spese del presente giudizio.

Così deciso nella camera di consiglio del 17 febbraio 2021

Il Presidente

