

Civile Ord. Sez. 6 Num. 19556 Anno 2021

Presidente: LOMBARDO LUIGI GIOVANNI

Relatore: SCARPA ANTONIO

Data pubblicazione: 08/07/2021

### ORDINANZA

sul ricorso 5192-2020 proposto da:

CARMINE, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA  
F. , 13, presso lo studio dell'avvocato MAURIZIO  
FERNANDO , rappresentato e difeso dall'avvocato  
FABRIZIO ;

**- ricorrente -**

#### **contro**

CONDOMINIO PARCO AURORA , elettivamente domiciliato in  
ROMA, VIA 11, presso lo studio  
dell'avvocato STUDIO, rappresentato e  
difeso dall'avvocato MASSIMO ;

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 3568/2019 della CORTE D'APPELLO di  
NAPOLI, depositata il 26/06/2019;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 13/05/2021 dal Consigliere ANTONIO SCARPA.

### **FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Carmine ha proposto ricorso articolato in unico motivo avverso la sentenza della Corte d'appello di Napoli n. 3568/2019, pubblicata in data 26 giugno 2019.

Resiste con controricorso il Condominio Parco Aurora, sito in , n. 52.

2. La Corte d'appello di Napoli ha parzialmente riformato la sentenza resa dal Tribunale di Napoli - Sezione distaccata di Marano, con cui venne accolta la domanda avanzata da Carmine e condannato il Condominio Parco Aurora al risarcimento dei danni subiti dall'unità immobiliare dell'attore, sita al secondo piano dell'edificio, a cagione delle infiltrazioni provenienti dal lastrico solare di proprietà esclusiva dell'attore. Il Tribunale, inquadrando la fattispecie nell'ipotesi di cui all'art. 1126 c.c., ripartì le spese di ripristino e riparazione tra il , proprietario dell'unità immobiliare danneggiata e del lastrico solare, e il Condominio convenuto, nelle proporzioni indicate dalla norma stessa.

La Corte d'appello, ritenendo che il primo giudice non avesse tenuto conto del fatto che, come emerso dalle risultanze probatorie, le cause delle infiltrazioni fossero da imputare non già a usura e a carenze manutentive, ma a difetti originari di costruzione della copertura, ha applicato il criterio di imputazione di responsabilità indicato dall'art. 2051 c.c., così onerando delle spese in oggetto il solo proprietario del lastrico solare, senza alcuna partecipazione del Condominio.

3. Il primo e unico motivo di ricorso censura la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1126 c.c., in relazione agli artt. 2043 e 2051 c.c. ai sensi dell'art. 360, comma 1 n. 3) c.p.c., per

avere la Corte d'appello di Napoli deciso senza tener conto di quanto statuito dalle Sezioni Unite della Cassazione con sentenza n. 9449/2016, pubblicata il 10 maggio 2016. A parere del ricorrente, l'orientamento fatto proprio dalla Corte d'appello "non è più attuale né applicabile al caso di specie", poiché è stato superato dalla giurisprudenza delle Sezioni Unite della Corte di cassazione.

4. Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere dichiarato manifestamente inammissibile, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380-*bis* c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 1), c.p.c., il Presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

4.1. Il ricorrente ha presentato memoria.

5. Il ricorso è inammissibile.

La Corte d'appello di Napoli ha affermato che la responsabilità per i danni cagionati dalle infiltrazioni provenienti dal lastrico solare di proprietà esclusiva [redacted], giacché riferibili (come accertato in fatto sulla base delle risultanze peritali) a vizi e carenze costruttive dell'immobile, alla luce dei difetti delle pendenze e del punto di raccolta, nonché dell'assenza di giunti dilatativi, è da ascrivere unicamente, ai sensi dell'art. 2051 c.c., al medesimo proprietario esclusivo e non anche al convenuto condominio.

Le censure formulate da Carmine [redacted] è inammissibile ai sensi dell'art. 360 bis n. 1 c.p.c. (cfr. Cass., Sez. Un., 21/03/2017, n. 7155), avendo la sentenza impugnata deciso la questione di diritto oggetto di lite in modo conforme alla giurisprudenza di questa Corte e non offrendo il ricorso argomenti per mutare orientamento.

Uniformandosi al principio di diritto enunciato da Cass. Sez. U, 10/05/2016, n. 9449, deve ribadirsi che in tema di condominio

negli edifici, qualora l'uso del lastrico solare (o della terrazza a livello) non sia comune a tutti i condomini, dei danni da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario, o l'utente esclusivo, quale custode del bene ai sensi dell'art. 2051 c.c., sia il condominio in forza degli obblighi inerenti l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni incombenti sull'amministratore ex art. 1130, comma 1, n. 4, c.c., nonché sull'assemblea dei condomini ex art. 1135, comma 1, n.4, c.c., tenuta a provvedere alle opere di manutenzione straordinaria, regolandosi il concorso di tali responsabilità, secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c., a meno che non risulti la prova della riconducibilità del danno a fatto esclusivo del titolare del diritto di uso esclusivo del lastrico solare.

Nel caso in esame, è stato accertato dai giudici del merito - in base ad apprezzamento sottratto al sindacato di legittimità dell'efficacia eziologica delle rispettive condotte asseritamente lesive - che la causa dei danni fosse imputabile non alla omissione di riparazioni del lastrico dovute a vetustà, ipotesi cui torna applicabile l'art. 1126 c.c., quanto riconducibile a difetti originari di progettazione o di esecuzione dell'opera, indebitamente tollerati dal singolo proprietario, con conseguente responsabilità del solo medesimo proprietario del lastrico solare, ex art. 2051 c.c., e non anche - sia pure in via concorrenziale - del condominio, il quale è obbligato ad eseguire le attività di conservazione e di manutenzione straordinaria del bene, ma non ad eliminarne i vizi costruttivi originari (si vedano Cass. Sez. 2, 21/11/2016, n. 23680; Cass. Sez. 3, 19/06/2013, n. 15300; Cass. Sez. 2, 15/04/2010, n. 9084; Cass. Sez. 3, 18/06/1998, n. 6060).

La ratio che esonera il condominio dalla responsabilità per danni che siano eziologicamente derivati soltanto da carenze o vizi costruttivi del terrazzo di proprietà esclusiva, e non dunque dalla omessa esecuzione di interventi riparatori esigibili dal condominio, non è colta nelle censure di Carmine , tant'è che ancora nella memoria ex art. 380-bis, comma 2, c.p.c., si insiste nell'escludere ogni tolleranza del ricorrente, "viste le continue richieste di intervento rivolte all'Amministratore di Condominio e all'Assemblea".

In definitiva, deve enunciarsi il seguente principio:

In tema di condominio negli edifici, dei danni da infiltrazioni cagionati dal lastrico solare o dalla terrazza a livello di uso esclusivo, imputabili non alla omissione di riparazioni del bene, quanto a difetti di progettazione o di esecuzione dell'opera, indebitamente tollerati dal singolo proprietario, risponde soltanto quest'ultimo, agli effetti dell'art. 2051 c.c., e non anche - sia pure in via concorrenziale - il condominio, il quale è obbligato ad eseguire le attività di conservazione e di manutenzione straordinaria del bene, e non ad eliminarne i vizi costruttivi originari.

6. Il ricorso va perciò dichiarato inammissibile, con condanna del ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese del giudizio di cassazione nell'importo liquidato in dispositivo.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento - ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 -, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

#### **P. Q. M.**

La Corte dichiara inammissibile il ricorso e condanna il ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese sostenute

nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 2.200,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater* del D.P.R. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 13 maggio 2021.

Il Presidente  


DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Roma, ..... 8 LUG. 2021