



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

Presidente
Consigliere
Consigliere-Rel.
Consigliere
Consigliere

Oggetto:

CONDOMINIO
Ad.04/10/2023 CØ

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 29846/2020 R.G. proposto da:

CONDOMINIO X elettivamente
domiciliato in X presso lo studio
dell'avvocato PE , che lo rappresenta e difende
-ricorrente-

contro
FG elettivamente domiciliato in X
, presso lo studio dell'avvocato IA ,che
lo rappresenta e difende -controricorrente-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di ROMA n. 3797/2020
depositata il 28/07/2020.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 04/10/2023 dal
Consigliere



FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il Condominio via X ha proposto ricorso articolato in due motivi contro la sentenza n. 3797/2020 della Corte d'appello di Roma, pubblicata il 28 luglio 2020.

Resiste con controricorso GF

2. La trattazione del ricorso è stata fissata in camera di consiglio, norma degli artt. 375, comma 2, 4-*quater*, e 380 bis.1, c.p.c.

Il ricorrente ha depositato memoria.

3. La Corte d'appello di Roma ha accolto il gravame avanzato dal condomino GF avverso la sentenza n. 13535/2014 del Tribunale di Roma, che ne aveva respinto la domanda risarcitoria spiegata verso il Condominio via X per i danni subiti dal proprio appartamento, sito al penultimo piano del fabbricato (consistenti in macchie di umidità, crepe, caduta di intonaco e di laterizi), imputabili, secondo il F ad infiltrazioni d'acqua provenienti dal sovrastante lastrico solare. Il F aveva acquistato il proprio appartamento dalla SCIP con atto del 6 novembre 2008 ed aveva dedotto che le infiltrazioni avevano avuto inizio nel marzo 2009 e non erano cessate nemmeno dopo i lavori eseguiti dal Condominio nel luglio 2012, al punto che nell'aprile 2013 era crollato il soffitto dell'unità immobiliare di sua proprietà.

Il convenuto Condominio aveva contestato la propria legittimazione passiva, assumendo che esso si era costituito soltanto in data 13 novembre 2008, essendo stato il fabbricato in precedenza di proprietà dell'INPDAP e poi ceduto agli inquilini in forza di procedura di cartolarizzazione, ed essendo comunque il lastrico di copertura dell'appartamento del F di proprietà esclusiva della condomina R. Inoltre, l'INPDAP, con sentenza pronunciata dal Tribunale di Roma nel 2007, era stato condannato all'esecuzione dei lavori di manutenzione dell'edificio ed aveva perciò, in sede di trasferimento



della proprietà, transatto con i condomini, corrispondendo la somma di € 600.814,13 per la liquidazione dei danni, ripartiti pro quota fra i condomini.

La Corte d'appello ha condannato il Condominio a pagare al F la somma di € 28.988,38 oltre IVA, rivalutazione monetaria e interessi. I giudici di secondo grado hanno evidenziato che la CTU depositata nel dicembre 2013 aveva accertato che le infiltrazioni d'acqua provenienti da lastrico di uso esclusivo della condomina R avevano provocato un diffuso distacco statico del solaio nella proprietà F ed erano cessate a seguito dei lavori condominiali di ristrutturazione ultimati nell'agosto 2012. Esse erano perciò da attribuire al cattivo stato di manutenzione della pavimentazione del lastrico solare, con correlata responsabilità ex art. 2051 c.c. in capo al Condominio, concorrente con la responsabilità dell'utente esclusivo del lastrico in base alle proporzioni dettate dall'art. 1126 c.c. Secondo la Corte d'appello di Roma, neppure rileverebbe al fine di escludere la responsabilità del Condominio la circostanza che esso si era costituito soltanto il 3 novembre 2008, appartenendo dapprima il fabbricato per intero all'INPDAP. La sentenza impugnata ha osservato al riguardo che il F aveva acquistato la sua unità immobiliare il 6 novembre 2008 ed aveva lamentato il verificarsi delle infiltrazioni a far tempo dal marzo 2009. Non vi era prova, ha osservato la Corte d'appello, che il Condominio avesse ripartito pro quota la somma di € 600.814,13 ricevuta a titolo transattivo dall'INPDAP, a seguito della sentenza del Tribunale di Roma nel 2007. Anzi, la percezione di tale somma starebbe a rafforzare la responsabilità del Condominio per non aver eseguito i lavori necessari ad evitare il prodursi di danni ulteriori.

3.1. Nella memoria depositata il 22 settembre 2023, il ricorrente espone che "il procedimento per revocazione ex art. 395 n. 4 c.p.c.,



relativo all'errore di fatto compiuto dal Giudice di secondo grado con riferimento alle parti che conclusero la transazione, nonché alla pretesa, ma non veritiera, mancata produzione di documenti comprovanti l'avvenuto accredito parziale in favore dell'appellante ... dedotto in ricorso, abbia superato il vaglio di ammissibilità, e risulti pendente innanzi alla Corte di Appello di Roma...".

L'allegazione non riveste alcun rilievo in questa sede, giacché tale vicenda processuale è regolata dall'art. 398, comma 4, c.p.c., nel senso che l'impugnazione per revocazione non sospende il procedimento per cassazione, essendo necessario un apposito provvedimento del giudice della revocazione, in mancanza del quale i due giudizi procedono in via autonoma (Cass. Sez. Un. n. 9776 del 2020).

4. Il primo motivo del ricorso del Condominio via X

deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 113, 115, e 116 c.p.c. e degli artt. 1321, 1372, 1965, 1967 e 2051 c.c. La censura invoca le pattuizioni contenute nel contratto intercorso il 6 novembre 2008 tra il F (ed altri acquirenti) e la SCIP-INPDAP (vendita in blocco), che, in particolare all'art. 2, recava un riconoscimento dei vizi del fabbricato accertati nel giudizio definito nel 2007 dal Tribunale di Roma, con esonero della venditrice dalla garanzia e contestuale costituzione di un deposito fiduciario di € 600.814,13, finalizzato alla realizzazione delle opere occorrenti per eliminare tali vizi, facendosi richiamo alla medesima sentenza del 2007 ed alla transazione del 4 novembre 2008. Osserva il ricorrente che tali elementi, ignorati dalla Corte d'appello di Roma, avrebbero dovuto indurre a escludere la responsabilità ex art. 2051 c.c. del Condominio, essendovi prova della conclamata mancanza di manutenzione delle parti comuni del fabbricato da parte del terzo



(INPDAP), accettata dal danneggiato espressa rinuncia ad ogni pretesa.

Il secondo motivo di ricorso analogamente deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 1372, 1965, 1967. 2697 c.c., nonché degli artt. 112, 113, 115 e 116 c.p.c., assumendo che la Corte d'appello avrebbe comunque dovuto rilevare l'intervenuta rinuncia da parte del F , operata al momento dell'acquisto, ai danni derivanti dalla mancata manutenzione del lastrico solare sovrastante la sua proprietà, avendo riguardo al conclamato stato di degrado del palazzo, tanto in ossequio al principio *ne bis in idem transactum*.

5. I due motivi di ricorso vanno esaminati congiuntamente, giacché connessi, e si rivelano non fondati.

5.1. La Corte d'appello di Roma ha ritenuto sussistente la responsabilità del Condominio via X per i danni subiti dall'unità immobiliare di proprietà F con riguardo alle infiltrazioni provenienti dal sovrastante lastrico solare di uso esclusivo R , a far tempo da marzo 2009 e fino al crollo del solaio avvenuto nell'aprile 2013, essendo tali infiltrazioni imputabili alla omessa manutenzione della pavimentazione del lastrico. Tale derivazione causale dei danni alla proprietà F dallo stato di degrado del lastrico solare è stata apprezzata in fatto dai giudici del merito desumendola dalla considerazione che, per quando esposto nella CTU, le infiltrazioni erano cessate a seguito dei lavori condominiali di ristrutturazione ultimati nell'agosto 2012.

La tesi del Condominio ricorrente è che la sua responsabilità ex art. 2051 c.c. sarebbe esclusa per effetto della transazione del 4 novembre 2008 e delle condizioni del contratto di vendita del 6 novembre 2008, giacché in forza di tali contratti gli acquirenti delle unità immobiliari, fra cui il F , si erano dichiarati consapevoli



dei vizi del fabbricato accertati nel giudizio definito nel 2007 dal Tribunale di Roma, avevano esonerato la venditrice SCIP-INPDAP dalla relativa garanzia e avevano percepito a titolo transattivo la somma di € 600.814,13, da ripartire pro quota, al fine di realizzare le opere occorrenti per eliminare tali vizi.

5.2. Non è stato, dunque, accertato che la causa dei danni cagionati dalle infiltrazioni provenienti dal lastrico solare di uso esclusivo N fosse riferibile a vizi e carenze costruttive dell'immobile, quanto allo stato di degrado per omessa o cattiva manutenzione.

5.3. Uniformandosi al principio di diritto enunciato da Cass. Sez. Unite 10 maggio 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.

5.4. Nel caso in esame, come detto, è stato accertato dai giudici del m rito - in base ad apprezzamento sottratto al sindacato di legittimità dell'efficacia eziologica delle condotte asseritamente lesive - che la causa dei danni fosse imputabile alla omissione di riparazioni del lastrico dovute a vetustà (e non riconducibile a difetti originari di



progettazione o di esecuzione dell'opera: si vedano al riguardo Cass. n. 19556 del 2021; n. 23680 del 2016; n. 15300 del 2013; n. 9084 del 2010; n. 6060 del 1998), ipotesi cui torna certamente applicabile l'art. 1126 c.c.

5.5. Ora, con riguardo ai danni che una porzione di proprietà esclusiva, compresa in un edificio condominiale, subisca, come accertato nella specie, per effetto dell'inadempimento dell'obbligo gravante sul condominio di deliberare e di eseguire le necessarie opere di riparazione e di manutenzione, deve riconoscersi al titolare di detta porzione la possibilità di esperire azione risarcitoria contro il medesimo condominio, in base all'art. 2051 c.c., e cioè in relazione alla ricollegabilità di tali danni all'inosservanza da parte del condominio medesimo di provvedere, quale custode, ad eliminare le caratteristiche dannose della cosa. Peraltro, ove, come ancora nella specie, i danni subiti dal singolo condomino derivino dalle condizioni di degrado delle parti comu i imputabili già all'originario venditore, unico proprietario *pro indiviso* dell'edificio, che ha poi proceduto al frazionamento e dato luogo a la costituzione del condominio, non è di ostacolo a ravvisare la responsabilità del condominio ex art. 2051 c.c., per il protrarsi della omessa riparazione, la transazione intercorsa tra i condomini e il medesimo venditore, avente ad oggetto i lavori da eseguire sulle medesime parti comuni dell'edificio per eliminarne i difetti in esse riscontrati, con esclusione della garanzia contrattuale ai sensi dell'art. 1490, comma 2, c.c., in quanto il condominio non subentra quale successore a titolo particolare nella responsabilità posta a carico del venditore (o costruttore), ma assume dal momento della sua costituzione il distinto obbligo, quale custode dei beni e dei servizi comuni, di adottare tutte le misure necessarie affinché tali cose non rechino pregiudizio ad alcuno (arg.



da Cass. n. 3209 del 1991; n. 6856 del 1993; n. 3753 del 1999; n. 1994 del 1980).

6. Può pertanto enunciarsi il seguente principio:

il titolare di una unità immobiliare compresa in un edificio condominiale può esperire azione risarcitoria contro il condominio, in base all'art. 2051 c.c., per i danni derivanti dalle condizioni di degrado di un lastrico solare di uso esclusivo, ancorché tali difetti siano imputabili già all'originario venditore, unico proprietario *pro indiviso* dell'edificio, e siano stati oggetto di transazione con i condomini acquirenti al momento della costituzione del condominio, con esclusione della garanzia contrattuale ai sensi dell'art. 1490, comma 2, c.c., in quanto il condominio non subentra quale successore a titolo particolare nella responsabilità posta a carico del venditore, ma assume dal momento della sua costituzione l'obbligo, quale custode dei beni e dei servizi comuni, di adottare tutte le misure necessarie affinché ali cose non rechino pregiudizio ad alcuno.

7. Il ricorso va perciò rigettato, con condanna del ricorrente a rimborsare al controricor ente 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 rigetta il ricorso e condanna il ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che



liquida in complessivi € 4.200,00, 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 Seconda Sezione civile della Corte Suprema di cassazione, il 4 ottobre 2023.

La Presidente

