



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Centro Studi Nazionale

CLASSIFICAZIONE:

INFILTRAZIONE LASTRICO, RISARCIMENTO DANNI.
PER I DANNI DA INFILTRAZIONI NELL'APPARTAMENTO SOTTOSTANTE RISPONDONO SIA IL PROPRIETARIO, O L'USUARIO 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.

NEL TENTATIVO DI DISCOLPARSI IL CONDOMINIO NON HA DATO PROVA NÉ DEL FATTO CHE L'OMESSA ESECUZIONE DEI LAVORI SIA DIPESA ESCLUSIVAMENTE DAL MANCATO VERSAMENTO DELLA QUOTA DI SPETTANZA DEI DANNEGGIATI, NÉ DEL COMPIUTO TENTATIVO DI RISCOUTERE LE PREDETTE QUOTE CON GLI STRUMENTI CHE LA LEGGE ATTRIBUISCE ALL'AMMINISTRATORE.

CORTE D'APPELLO CATANIA 30 NOVEMBRE 2020, N. 2066

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SESTA SEZIONE CIVILE**

nella persona dei sigg:

dott. Giovanni Dipietro - Presidente

dott. Roberto Centaro - Consigliere

dott. Massimo F. Lo Truglio - Consigliere rel. est.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nelle cause civili di appello riunite ed iscritte ai nn. 1302/2018 R.G. e 1348/2018 R.G., promosse da:

Condominio sito in G., via L. O. n. 48, in persona dell'amministratore pro tempore C.A., rappresentato e difeso dall'avv.to S. C., elettivamente domiciliato in Giarre, presso lo studio degli Avv.ti S. C. e A. R. che lo rappresentano e difendono anche disgiuntamente, giusta procura rilasciata su foglio allegato all'atto di appello;

appellante (procedimento n. 1302/2018 R.G.)



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Centro Studi Nazionale

E DA

C.N.R. e residente in S. A. L. B., rappresentata e difesa dall'Avv. M. D. S. congiuntamente all'Avv. M. Z., ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo, sito in Catania, giusta procura rilasciata su foglio allegato all'atto di appello;

appellante (procedimento n. 1348/2018 R.G.)

CONTRO

R.G. nato a Piazza A. il (...) (C.F. (...)) e B.M. nata a G. il (...) domiciliati in Giarre, presso lo studio dell'Avv. G. A. che li rappresenta e difende anche disgiuntamente, giusta procura rilasciata in calce alla comparsa di costituzione e risposta; appellati e appellanti incidentali (proc. n. 1302/2018 R.G.)

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza n. 2327/2018 del 29 maggio 2018, il Tribunale di Catania, nel giudizio iscritto al n. 90600934/2010 R.G., condannava il Condominio M. e C.N.R. (convenuti in primo grado) al pagamento in favore degli attori (R.G. e B.M.) rispettivamente della somma di Euro 28.650,07 e di Euro 19.174,73, a titolo di risarcimento dei danni subiti nell'appartamento di loro proprietà a causa di infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla terrazza soprastante di proprietà di C.N.R. e da parti condominiali.

Condannava altresì i convenuti, in solido tra loro, al pagamento delle spese di lite secondo il principio di soccombenza.

Avverso detta sentenza il Condominio M. e C.N.R. proponevano autonomi e separati appelli per i motivi che saranno in seguito descritti.

Costituitisi, R.G. e B.M. chiedevano il parziale rigetto degli appelli delle controparti, formulando contestualmente un appello incidentale per le ragioni di seguito descritte.

All'udienza del 15.09.2020 le parti hanno precisato le conclusioni e la causa è stata posta in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo di appello comune a tutte le parti (appellanti in via principale e appellanti in via incidentale) si denuncia la parziale nullità per vizio di extrapetizione della sentenza con la quale il Tribunale di Catania ha condannato gli originari convenuti al pagamento, in favore degli attori, di una somma comprensiva sia del danno subito dall'appartamento attoreo che del costo dei lavori necessari per eliminare le cause delle dedotte infiltrazioni.

Il motivo è fondato.

Con l'atto di citazione introduttivo del giudizio innanzi al Tribunale di Catania (sezione distaccata di Giarre), i coniugi R. e B. hanno convenuto il Condominio M. e C.N.R. al fine di sentirli condannare all'eliminazione delle cause delle infiltrazioni provenienti dalla terrazza sovrastante (di proprietà esclusiva di C.) all'appartamento di loro proprietà e al risarcimento di tutti i danni patiti. Il Tribunale, dopo aver accertato tramite CTU il nesso di causalità tra le infiltrazioni provenienti dalla terrazza e i danni sussistenti all'interno dell'appartamento di proprietà degli attori, ha condannato gli originari convenuti a risarcire i predetti danni e, anziché pronunciare una specifica condanna all'eliminazione delle cause delle infiltrazioni come richiesto da parte attrice, li ha altresì condannati a corrispondere una ulteriore somma di denaro (addizionata a quella precedente prevista a titolo di risarcimento danni) necessaria per l'eliminazione delle cause delle infiltrazioni, senza che gli attori l'avessero mai richiesta, anche in considerazione del fatto che trattandosi di lavori



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Centro Studi Nazionale

straordinari, molti dei quali da realizzare su parti dell'edificio di proprietà esclusiva di C.N.R., non avrebbero avuto titolo alcuno per formulare una domanda in tal senso. Per ciò detto, la sentenza è affetta dal vizio di extrapetizione di cui all'art. 112 c.p.c. che per costante giurisprudenza sussiste quando il giudice pronunzia oltre i limiti della domanda e delle eccezioni proposte dalle parti, ovvero su questioni non formanti oggetto del giudizio e non rilevabili d'ufficio, attribuendo un bene non richiesto o diverso da quello domandato (cfr. ex plurimis, Cass. civ. sez. II, 21.03.2019, n.8048; Cass. civ. sez. I, 07.05.2019, n.12014; Cass. civ. sez. III, 24.09.2015, n.18868; Cass. civ. sez. lav., 11.01.2011, n.455). Spetta a questa Corte, quindi, valutare il merito delle due diverse domande proposte dall'attore con l'atto di citazione, condividendo in parte le motivazioni addotte dal giudice di prime cure nella sentenza gravata. Infatti, non vi è alcun dubbio che sia stata raggiunta la prova sull'an e sul nesso di causalità, così come si evince dalla relazione del CTU che fornisce un'ampia dimostrazione sia dell'esistenza di danni all'interno dell'appartamento dei coniugi R. e B. (pag. 21 della relazione), sia della causa di tali danni individuata nelle infiltrazioni provenienti dal terrazzo sovrastante (pag. 15 della relazione). Del pari, è del tutto condivisibile il richiamo della sentenza delle Sezioni Unite n. 9449 del 10 maggio 2016, secondo la quale: "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; il concorso di tali responsabilità va di norma risolto, salva la rigorosa prova contraria della specifica imputabilità soggettiva del danno, secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c., che pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'utente esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del condominio". Il principio di diritto appena enunciato è perfettamente aderente al caso di specie in quanto, nonostante il condominio abbia contestato la propria inadempienza allegando il verbale relativo all'assemblea condominiale del 29.04.2009 dal quale risulta il tentativo di compiere sul lastrico solare gli atti conservativi necessari, non ha poi dato prova né del fatto che l'omessa esecuzione dei lavori sia dipesa esclusivamente dal mancato versamento della quota di spettanza dei coniugi R. - B., e non anche dall'inadempimento degli altri condòmini, né del compiuto tentativo di riscuotere le predette quote con gli strumenti che la legge attribuisce all'amministratore. Ne consegue che entrambi i convenuti nel giudizio di primo grado (appellanti nel presente grado) devono essere condannati in solido ex art. 2055 c.c., suddividendo il relativo costo ex art. 1126 c.c., a risarcire i danni calcolati dal CTU (pag. 21 della relazione) e liquidati in complessivi Euro 10.931,33 oltre interessi al tasso legale dalla domanda (v. racc.ta A/R del 23.07.2005 di messa in mora) al soddisfo, decurtando però da tale somma quella di Euro 3.020,00 già versata in acconto dal Condominio M. per stessa ammissione dei coniugi R. e B..

Per quanto invece concerne l'eliminazione delle cause delle infiltrazioni, bisogna segnalare che dalle risultanze della relazione del CTU si evince la necessità di un intervento di ripristino del terrazzo e del suo prolungamento aggettante (pag. 15), ma anche di interventi manutentivi sulla facciata che presenta dei distacchi costituenti una via d'accesso per l'acqua piovana nell'appartamento degli attori in primo grado (pag. 20 della relazione). Di conseguenza, si ritengono sussistenti tutti gli elementi necessari per imporre a C.N.R. e al Condominio M., ognuno per la parte di propria spettanza in base a quanto stabilito dall'art. 1126 c.c. - con una ripartizione di spese tale che 1/3 siano a carico del proprietario esclusivo della terrazza e 2/3 a carico di tutti gli altri condòmini per quote millesimali, ai quali il lastrico solare serve da copertura - l'eliminazione delle cause delle infiltrazioni eseguendo i lavori di cui a pag. 17 della relazione peritale, ai nn. 1, 2, 3 e 5, e cioè: 1. rifacimento integrale e ripristino del pacchetto di pavimentazione; 2. impermeabilizzazione dei parapetti interni con risvolto della guaina bituminosa sotto i corrimano; 3. realizzazione delle corrette pendenze; 5. ripristino di parte della facciata esterna lato est, laddove i copri-ferro espulsi dalla trave ne abbiano causato il distacco degli intonaci. Devono invece essere posti interamente a carico del proprietario esclusivo della terrazza, sia i lavori indicati nella relazione peritale al n. 4 di pagina 17, quali l'eliminazione delle fioriere, il ripristino dei pilastri inutilizzati e dell'arco esistente, in quanto non aventi alcuna funzione di copertura per le unità immobiliari di proprietà degli altri condòmini, sia i lavori indicati a pag. 19 dal n. 1 al n. 9 che riguardano il ripristino dell'estradosso dei balconi aggettanti che, costituendo un prolungamento della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa (in tal senso Cass. civ. sez. II, 30.04.2012, n.6624). Per quanto riguarda i



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Centro Studi Nazionale

sottobalconi, invece, poiché il CTU ha individuato nelle infiltrazioni provenienti dal terrazzo la causa dello stato di deterioramento in cui versano (pag. 19 della relazione peritale), nulla può statuirsi. Invero, i coniugi R. e B. con l'atto di citazione hanno domandato l'eliminazione delle cause delle infiltrazioni, mentre in questo caso gli ammaloramenti relativi ai sottobalconi, appartenenti in via esclusiva a C.N.R., ne rappresentano l'effetto, con la conseguenza che una eventuale decisione relativa al rifacimento di queste parti dell'edificio sarebbe anch'essa "ultra petita".

Con il secondo motivo di appello formulato sia dalla difesa del Condominio M. che dalla difesa di C.N.R., si eccepisce la contraddittorietà della motivazione della sentenza nella parte in cui si afferma la responsabilità in solido degli appellanti con conseguente condanna al risarcimento per i danni lamentati dagli appellati, per poi invece escludere la sussistenza della prova in ordine al nocumento subito da questi ultimi.

Il motivo non è fondato e va rigettato.

Il giudice di prime cure, nel dare atto che "Per quanto concerne invece la quantificazione economica del nocumento subito da parte attrice, in assenza di giustificativi prodotti a testimonianza di eventuali interventi resisi necessari per ovviare ai danni provocati dalle infiltrazioni, nulla si può statuire. Così come su danni alla salute, in assenza di prova certa sulla lesione subita dalla parte attrice, che non ha supportato la domanda con documentazione", non intendeva riferirsi ai danni sofferti dagli attori in primo grado all'interno del loro appartamento che sono stati apprezzati e valutati puntualmente dal CTU (pagg. 15 e 21 della relazione), ma alle ulteriori spese già affrontate per "ovviare" a quei primi danni, in modo da rendere vivibile l'appartamento, nei limiti del possibile. Il giudice, in sostanza, ha correttamente motivato la scelta di non riconoscere agli appellati l'ulteriore somma di Euro 1.000,00, ipotizzata ma non provata dal CTU a pag. 22, che sarebbe servita per ripristinare l'impianto elettrico e per sgomberare dai calcinacci il vano in cui è avvenuto il crollo dell'intradosso del solaio.

Il terzo, il quarto e il quinto motivo di appello proposti dal Condominio M. con i quali si denuncia la violazione degli artt. 1126, 1117 e 1123 c.c. oltre che l'indebito arricchimento degli appellati, rimangono assorbiti dall'accoglimento del primo motivo di appello di cui si è ampiamente dato conto. Ad ogni modo, considerate le reiterate affermazioni della difesa del condominio in ordine alla necessità che alle spese del condominio partecipino anche i coniugi R. e B., è bene specificare che questa Corte nel condannare il condominio all'esecuzione degli interventi manutentivi sulla facciata, intende obbligare alla partecipazione alle spese tutti i condòmini (compresi gli originari attori) secondo l'esatta applicazione dell'art. 1123 c.c., mentre, in applicazione dell'art. 1126 c.c., per l'esecuzione dei lavori necessari al rifacimento del lastrico solare dovranno contribuire, nei limiti dei 2/3 del costo complessivo, i condòmini le cui unità immobiliari sono ricomprese nella colonna d'aria sottostante; rimane, quindi, escluso il solo proprietario del terrazzo (se non nei limiti in cui egli è proprietario anche di altre unità abitative ubicate ai piani inferiori) che è già obbligato a sopportare 1/3 del costo complessivo.

Anche il sesto motivo formulato dal Condominio M., riguardante l'asserita erroneità della quantificazione e della ripartizione della spesa per il rifacimento dei sottobalconi, rimane assorbito dall'accoglimento del primo motivo d'appello e dalle considerazioni già fatte in ordine ai danni subiti dagli stessi sottobalconi. Infine, l'ultimo motivo con il quale entrambi gli appellanti principali contestano l'erronea condanna alle spese del primo grado di giudizio è infondato.

Infatti, nonostante sia il Condominio M. che C.N.R. asseriscano di non essersi mai opposti alla eliminazione delle cause delle infiltrazioni, il primo non ha fornito la prova che la mancata esecuzione dei lavori sia dipeso esclusivamente dal comportamento degli appellati e la seconda non ha mai posto in essere i lavori che le competevano in via esclusiva. Da ciò deve desumersi che il giudizio si sia reso necessario per le loro inadempienze, ed è da tali inadempienze che sorge la responsabilità per i danni prodotti all'interno dell'appartamento degli odierni appellati. Di conseguenza, le spese del giudizio di primo grado, dovendo seguire il principio di soccombenza di cui all'art. 91 c.p.c., rimangono a carico degli originari convenuti (appellanti nel presente grado) con distrazione in favore del procuratore della parte attrice (appellata



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Centro Studi Nazionale

nel presente grado). A tal proposito, risulta essere priva di fondamento l'affermazione della difesa del Condominio M. secondo la quale la liquidazione delle spese di lite, in prima battuta, non può gravare sull'odierno appellante poiché gli appellati nelle more del giudizio di primo grado sono stati ammessi al patrocinio a spese dello Stato. Invero, si ritiene di dover aderire a quell'orientamento della Corte di Cassazione (Cass. civ. sez. VI, 06.03.2018, n.5232) secondo il quale "l'eventuale richiesta di distrazione, essendo diretta a far valere una situazione nella quale la parte ha già trovato chi anticipa per lei le spese e non pretende l'onorario (avvocato distrattario), costituisce una rinuncia implicita al patrocinio a spese dello stato e preclude la possibilità di fruire di tale assistenza, senza che sia rilevante l'antioriorità o meno del decreto sull'ammissione a siffatto patrocinio".

Peraltro, la stessa difesa dei coniugi R. - B. ha fatto proprio tale orientamento ribadendo, nella comparsa conclusionale, la tacita rinuncia dei propri assistiti al beneficio del patrocinio a spese dello Stato.

Il parziale accoglimento degli appelli principali e di quello incidentale giustifica la totale compensazione delle spese del presente grado di giudizio.

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando, in parziale accoglimento degli appelli avverso la sentenza n. 2327/2019 del 29 maggio 2018 del Tribunale di Catania, proposti dal Condominio M. e da C.N.R. in via principale e da R.G. e B.M. in via incidentale:

condanna, a titolo di risarcimento danni, in solido il Condominio M., in persona dell'Amministratore pro tempore, e C.N.R. e, nei rapporti interni, secondo la ripartizione prevista dall'art. 1126 c.c., al pagamento della somma di Euro 7.911,33 oltre interessi legali dal 23.07.2005 al soddisfo in favore di R.G. e B.M.;

condanna in solido il Condominio M., in persona dell'Amministratore pro tempore, e C.N.R. ad eseguire i lavori di cui ai nn. 1, 2, 3 e 5 di pag. 17 della relazione del CTU, così come indicati in parte motiva e meglio descritti nelle successive pagine della stessa relazione;

condanna C.N.R. all'esecuzione dei lavori indicati nella relazione del CTU al n. 4 di pagina 17 e di quelli indicati a pag. 19 dal n. 1 al n. 9;

conferma per il resto l'impugnata sentenza e compensa tra tutte le parti le spese di lite del presente grado di appello.

Così deciso in Catania il 17 novembre 2020 nella camera di consiglio della seconda sezione civile della Corte di Appello.

Depositata in Cancelleria il 30 novembre 2020.