



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

MARIO BERTUZZI  
ANTONELLO COSENTINO  
ALDO CARRATO  
CESARE TRAPUZZANO  
REMO CAPONI

Oggetto:  
Presidente CONDOMINIO  
Cons. Rel.  
Consigliere Ud.29/04/2022  
Consigliere CC  
Consigliere R.G.N.  
9435/2017

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 9435/2017 R.G. proposto da:

CONDOMINIO (omissis) , in  
persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e  
difeso dall'avvocato (omissis) , domiciliato presso lo  
studio dell'avvocato (omissis) in (omissis)

- *ricorrente* -

contro

(omissis) , (omissis) , rappresentati e difesi  
dall'avvocato (omissis) , domiciliato presso lo studio di  
quest'ultima in (omissis) .

- *controricorrente* -

nonché contro



(omissis) , (omissis) , (omissis) ,  
(omissis) , rappresentati e difesi dall'avvocato  
(omissis) , domiciliati presso lo studio dell'avvocato  
(omissis) in (omissis) .  
– *ricorrenti incidentali adesivi* –

nonché contro

(omissis)

;

– *intimati* –

avverso la sentenza n. 183/2017 della CORTE DI APPELLO DI NAPOLI, depositata il 19/01/2017.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 29/04/2022 dal Consigliere ANTONELLO COSENTINO

### **RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE**

Con atto di citazione notificato l'11.01.11, i Sig.ri (omissis)  
e (omissis) , proprietari di un appartamento  
all'ultimo piano nell'edificio in (omissis) ,  
convenivano innanzi al Tribunale di Napoli i Sig.ri (omissis)  
e (omissis) , nonché il Condominio dell'edificio, ed  
esponevano:



- a) che il suddetto appartamento era interessato da tempo da copiose infiltrazioni d'acqua provenienti dal sovrastante terrazzo di copertura del fabbricato e dal sovrastante sottotetto, che versava in gravi e precarie condizioni statiche, con pericolo di crollo del solaio di separazione tra il medesimo e l'appartamento degli attori;
- b) che i comproprietari del terrazzo e lastrico di copertura e del sottotetto sovrastante erano i coniugi Sig.ri (omissis) e (omissis) ;
- c) che il sovrastante terrazzo di copertura versava in condizioni del tutto fatiscenti, né era mai stata effettuata alcuna manutenzione dello stesso, che difettava anche della impermeabilizzazione;
- d) che gli attori medesimi avevano sollecitato il Condominio ed i condomini ad eseguire tutte le opere necessarie per eliminare sia lo stato di pericolo che le infiltrazioni, nonché a risarcire tutti i danni;
- e) che nessun intervento era stato eseguito fino ad allora, così aggravandosi la situazione di pericolo e di pregiudizio per gli istanti;

Tanto premesso, i Sig.ri (omissis) chiedevano al Tribunale di accertare e dichiarare che i convenuti erano responsabili delle infiltrazioni d'acqua verificatesi nell'immobile, di ordinare ai convenuti di eseguire i lavori necessari per eliminare le infiltrazioni e di condannare gli stessi, in solido tra loro, al risarcimento dei danni in loro favore.

Il Tribunale di Napoli, integrato il contraddittorio nei confronti degli altri comproprietari del terrazzo di copertura e del sottotetto



sovrastanti l'appartamento degli attori (gli eredi di (omissis) *senior*), accoglieva parzialmente la domanda di costoro.

La Corte d'appello di Napoli, adita con gli autonomi appelli del Condominio e dei condomini Sigg. (omissis)

(proprietari dell'immobile sottostante a quello degli attori), oltre che con l'appello incidentale dei Sigg. (omissis) (sul *quantum* loro liquidato) ha rigettato gli appelli del Condominio e dei condomini (omissis)

e, in parziale accoglimento dell'appello incidentale dei Sigg. (omissis), ha condannato il Condominio, nonché i Sigg. (omissis)

, al pagamento di una somma pecuniaria in favore dei Sig.ri (omissis) e (omissis)

, nonché all'esecuzione dei lavori di ricostruzione del solaio superiore dell'alloggio attoreo e di ristrutturazione della copertura del fabbricato e del sottotetto.

Il Condominio ha proposto ricorso, principale, per la cassazione della sentenza della Corte di appello di Napoli sulla scorta di quattro motivi.

I Sig.ri (omissis)

hanno proposto ricorso incidentale, adesivo al ricorso principale del Condominio, articolato in tre motivi.

I Sig.ri (omissis) hanno depositato due controricorsi, uno per resistere al ricorso principale del Condominio e l'altro per resistere al ricorso incidentale adesivo dei Sig.ri



(omissis)

(omissis)

sono rimasti intimati.

La causa è stata discussa nella camera di consiglio del 29 aprile 2022, per la quale tutte le parti costituite hanno depositato memoria.

### **MOTIVI DI RICORSO**

Per quanto concerne il ricorso del Condominio, il Collegio osserva quanto segue.

Con il primo motivo di ricorso - rubricato «Violazione e falsa applicazione delle norme di cui agli artt. 1117, 1125, 1126, 1127, 2051, 2055, 2056 e 2697 c.c.; art. 195 c.p.c.; omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti: art. 360 n. 3 e 5 c.p.c.» - il ricorrente, premesso che il sottotetto (c.d. "suppenno") sovrastante l'appartamento degli attori costituiva un'unità immobiliare autonoma, in comproprietà tra i coniugi

(omissis) e (omissis) per il 50% e gli eredi (omissis)

*senior* per l'altro 50% - affermava che su tale suppenno e sul relativo pavimento (poggiato sul solaio di separazione orizzontale con il sottostante appartamento dei Sig.ri (omissis) e (omissis) ) non poteva affermarsi alcuna custodia del Condominio ex art. 2051 c.c. (cfr. pag. 18 del ricorso, rigo 10: «era dunque incontrovertibile che la custodia dei suppeni e quindi il solaio di calpestio, sovrastante l'appartamento al quarto piano di



proprietà degli attori (omissis) , fosse esercitata, in via esclusiva dai comproprietari di tale unità immobiliare»); con la conseguenza che «le infiltrazioni d'acqua ipotizzate dal CTU come provenienti dal tetto spiovente di copertura non solo non avevano trovato alcun riscontro obiettivo, ma soprattutto non potevano assurgere a causa esclusiva di un deterioramento totale della struttura del solaio intermedio tale da imporne la ricostruzione» (pag. 19, primo capoverso, del ricorso).

Il motivo non può trovare accoglimento perché sollecita la Corte di cassazione ad un riesame dell'apprezzamento operato dalla Corte territoriale sulle cause del deterioramento del solaio, in tal modo deducendo questioni di fatto che non possono trovare ingresso nel giudizio di legittimità

Con il secondo motivo di ricorso - rubricato «Violazione e falsa applicazione delle norme di cui agli artt. 1117, 1123,1125, 1126, 2051 e 2697 c.c.; artt. 61, 115, 116 c.p.c.: omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti: art. 360 n. 3 e 5 c.p.c.» - il ricorrente sostiene che le infiltrazioni provenienti dal tetto a falde, in lamiera, del sottotetto in proprietà (omissis) / (omissis) /eredi (omissis) , non avrebbero potuto creare danni così radicali al solaio di separazione tra il suppenno e il sottostante appartamento degli originari attori se i comproprietari del suppenno avessero adeguatamente mantenuto la pavimentazione di tale solaio.

Anche il secondo motivo va disatteso, in quanto sollecita questa Suprema Corte ad una ricostruzione dei nessi di causa fra le condotte delle parti e gli eventi da cui i Sigg. (omissis) fanno discendere le loro pretese; esso, quindi, concerne l'accertamento di fatto operato dalla Corte territoriale, senza, peraltro, individuare



alcuno specifico fatto decisivo, che abbia formato oggetto di discussione tra le parti, il cui esame sarebbe stato trascurato dal giudice di merito; la doglianza, pertanto, non può trovare ingresso nel giudizio di legittimità.

Con il terzo motivo di ricorso - rubricato «Violazione e falsa applicazione delle norme di cui agli artt. 1123 1° comma, 1126, 1130, 1131, 1135, 2043 e 2051 c.c.; omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti: art. 360 n. 3 e 5 c.p.c.» - il ricorrente censura la sentenza impugnata sul rilievo che, anche ammettendo che le infiltrazioni per cui si discute fossero state causate dalla inefficiente impermeabilizzazione del terrazzo e dalla mancata tenuta della tettoia in lamiera di copertura del sottotetto, la responsabilità del deterioramento del solaio sovrastante l'immobile degli attori avrebbe dovuto essere ascritta esclusivamente ai proprietari del terrazzo e del suppenno.

Il motivo non può essere accolto perché, ancora una volta, sollecita questa Suprema Corte ad una indagine di fatto volta a modificare il giudizio di merito della Corte territoriale alla cui stregua, nella specie, difetta la «rigorosa prova contraria» della riferibilità della responsabilità in via esclusiva al proprietario del lastrico o al Condominio (pag. 14, primo capoverso, della sentenza).

Con il quarto motivo di ricorso - rubricato «Violazione e falsa applicazione delle norme di cui agli artt. 1117, 1123, 1125, e 1126 c.c.; omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti: art. 360 n. 3 e 5 c.p.c.» - il ricorrente censura la decisione della Corte di appello sostenendo che gli attori  
(omissis) dovevano essere annoverati tra i soggetti sui quali andava posta sia la compartecipazione alle spese



di rifacimento del solaio e del tetto che la compartecipazione al risarcimento dei danni per la quota di due terzi gravante sui partecipanti al condominio.

Il motivo è inammissibile per difetto di pertinenza al contenuto della sentenza gravata.

Nello stesso ricorso si riferisce (pag. 24, rigo 4) che l'impugnata sentenza afferma che la responsabilità nei confronti dei Sigg. (omissis) va ripartita in ragione di un terzo a carico dei proprietari del terrazzo e del suppenno sovrastanti l'appartamento danneggiato e per due terzi «a carico del Condominio».

La Corte territoriale non ha affermato che i Sigg. (omissis) non debbano contribuire, per la loro quota millesimale, alle spese che il Condominio dovrà affrontare per adempiere alle obbligazioni sul medesimo gravanti secondo l'accertamento contenuto in sentenza, ma, al contrario, ha espressamente affermato che tale questione esulava dall'oggetto della propria pronuncia; vedi pag. 15, rigo 9, della sentenza, là dove si legge: «senza che la Corte possa statuire secondo quali modalità la quota di responsabilità di rispettiva spettanza debba ulteriormente distribuirsi tra i singoli condomini ... perché siffatta domanda non è stata tempestivamente proposta in primo grado». La doglianza veicolata nel quarto motivo di ricorso censura, dunque, una statuizione non presente nella impugnata sentenza; donde la sua inammissibilità.

Il ricorso del Condominio va quindi, in definitiva, rigettato.

Per quanto concerne il ricorso dei Sigg. (omissis)

, il Collegio osserva quanto segue.

Con il primo motivo di ricorso - rubricato «Violazione e falsa applicazione delle norme di cui agli artt. 1100, 1101, 1102, 1104, 1117, 1123, terzo comma, 1125, 1130, 1227, 1324, 1362, 1363,





1364, 2043, 2051, 2055 e 2066, 2697 e 2697 c.c. e 115 c.p.c.; omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti: art. 360 n. 3 e 5 c.p.c.» - i ricorrenti censurano l'impugnata sentenza per avere immotivatamente ritenuto che il Condominio fosse gravato della custodia del suppenno sopra menzionato argomentando che «non poteva la Corte di merito trarre la prova del rapporto di custodia in capo al condominio dalle sole affermazioni rese dagli attori e interpretate, lo si ripete, in modo del tutto arbitrario».

La suddetta trascrizione di uno stralcio del motivo di ricorso rende plasticamente palese come la doglianza nel medesimo veicolata, ancorché rubricata con riferimento alla violazione di una molteplicità di articoli di legge, si risolva, in sostanza, in una critica - che non può trovare ingresso nel giudizio di legittimità - dell'apprezzamento delle risultanze istruttorie sulla cui base la Corte territoriale è pervenuta all'accertamento di fatto della sussistenza, in capo al Condominio, di un rapporto di custodia sulle strutture da cui si sono propagate le infiltrazioni (terrazzo e copertura in lamiera del suppenno) e del nesso causale tra tali strutture e i danni per cui è causa.

Con il secondo motivo di ricorso - rubricato «Violazione e falsa applicazione delle norme di cui agli artt. 1100, 1101, 1102, 1104, 1105, 1117, 1126, 1130, 1135, 2043, 2051 e 2055 c.c.; omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti: art. 360 n. 3 e 5 c.p.c.» - i ricorrenti sostengono che « se i proprietari del suppenno avessero proceduto alla manutenzione del calpestio dell'unità immobiliare di loro proprietà esclusiva, le cause del deterioramento delle strutture



portanti del solaio - cause individuate dal CTU in (indimostrate) infiltrazioni di acqua meteorica - non si sarebbero prodotte».

Anche il secondo motivo va disatteso, in quanto sollecita questa Suprema Corte ad una ricostruzione dei nessi di causa fra le condotte delle parti e gli eventi dai quali i Sigg. (omissis) fanno discendere le loro pretese; esso, quindi, concerne l'accertamento del fatto, e pertanto, non può trovare ingresso del giudizio di legittimità.

Con il terzo motivo di ricorso - rubricato «Violazione e falsa applicazione delle norme di cui agli artt. 1117, 1117 bis, 1123, 1125, 1126, 1127, 2043, 2051 e 2055 c.c.; omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti: art. 360 n. 3 e 5 c.p.c.» - i ricorrenti censurano l'affermazione dell'impugnata sentenza secondo cui l'apporto causale recato all'evento dannoso dalla permeabilità del canale di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche sarebbe stato pressoché nullo. Nel motivo di ricorso si legge (pagina 20, terzo capoverso) che «l'accertata permeabilità del canale di gronda era stata comunque una delle cause delle infiltrazioni, cosicché la responsabilità dei danni procurati al solaio non poteva, come ha fatto la Corte di appello, essere ascritta al condominio parziale e cioè ai soli proprietari del suppenno e degli appartamenti sottostanti al solaio del suppenno stesso».

La doglianza attinge, evidentemente, il giudizio di fatto operato dalla Corte territoriale in ordine alle cause dei danni *de quibus* e, pertanto, non può trovare ingresso nel giudizio di legittimità.

Anche il ricorso dei Sigg. (omissis)  
va quindi rigettato.



Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo.

Deve altresì darsi atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti, del raddoppio del contributo unificato ex art. 13, comma 1-quater, d.P.R. 115/02, se dovuto.

**P.Q.M.**

La Corte rigetta sia il ricorso presentato dal Condominio di (omissis), sia il ricorso presentato dai Sigg. (omissis).

Condanna i ricorrenti, in solido, a rifondere ai controricorrenti (omissis) le spese del giudizio di cassazione, che liquida in € 7.300, oltre € 200 per esborsi e altri accessori di legge.

Dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, sia da parte del ricorrente Condominio di (omissis), sia da parte dei ricorrenti Sigg. (omissis), di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per i ricorsi principale, a norma del comma 1 bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in data 29 aprile 2029.

Il Presidente

Mario Bertuzzi

