



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

FELICE MANNA	Presidente
ANTONIO SCARPA	Consigliere-Rel.
GIUSEPPE FORTUNATO	Consigliere
CHIARA BESSO MARCHEIS	Consigliere
LUCA VARRONE	Consigliere

Oggetto:

RESPONSABILITA' CIVILE CUSTODIA CONDOMINIO Ud.30/03/2023 CC
--

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 16037/2022 R.G. proposto da:

(omissis)

(omissis)

, rappresentato e difeso dall'avvocato

(omissis)

-ricorrente-

contro

(omissis)

(omissis)

.R.L., rappresentata e difesa dagli avvocati

(omissis)

-controricorrente-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di BARI n. 2099/2021 depositata il 10/12/2021.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 30/03/2023 dal Consigliere ANTONIO SCARPA.



FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

Il (omissis) (omissis)

a proposto ricorso articolato in due motivi avverso la sentenza n. 2099/2021 della Corte d'appello di Bari, pubblicata il 10 dicembre 2021.

La (omissis) (omissis) s.r.l. ha notificato controricorso.

La trattazione del ricorso è stata fissata in camera di consiglio, a norma degli artt. 375, comma 2, 2-*quater*, e 380 bis.1, c.p.c., nel testo applicabile *ratione temporis* ex art. 35 del d.lgs. n. 149 del 2022.

Il ricorrente ha depositato memoria.

Con sentenza del 29 novembre 2017, il Tribunale di Bari accolse la domanda avanzata dalla condomina (omissis) (omissis) .r.l., volta al risarcimento dei danni subiti dalla propria proprietà esclusiva in conseguenza di infiltrazioni di umidità causate da parti comuni del

(omissis)

(omissis)

condannando quest'ultimo al pagamento in favore dell'attrice della somma complessiva rivalutata di "€ 46.232,22 oltre IVA e interessi legali". In motivazione, il Tribunale scrisse che l'importo risarcitorio oggetto di condanna era "da ripartirsi tra tutti i condomini in proporzione delle rispettive quote di competenza calcolate in base alle tabelle millesimali".

La Corte d'appello di Bari, pronunciando sui contrapposti gravami spiegati dalle parti contro la sentenza di primo grado, ha condannato il (omissis) al pagamento in favore della (omissis) della "somma di €. 22.727,16, oltre IVA come per legge".



Va respinta l'eccezione di inammissibilità del ricorso formulata dalla controricorrente, contenendo esso una sufficiente indicazione degli atti e dei documenti su cui si fondano le censure.

Il primo motivo del ricorso del (omissis) (omissis)

denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 112 c.p.c., 1117, 1227, 2043, 2051 e 2055 c.c. Il ricorrente afferma che la Corte d'appello di Bari, "pur accogliendo la tesi principale della difesa del (omissis) iducendo l'importo del danno, riconosciuto alla condomina danneggiata, limitatamente ai beni di sua esclusiva proprietà, non ha proferito parola e non ne ha tratto le debite conseguenze, in tema di sua compartecipazione alla ripartizione del danno subito; con ciò segnando addirittura "un arretramento interpretativo" - rispetto a quanto deciso, in motivazione dal Tribunale di Bari, in primo grado". La censura si conclude chiedendo perciò "sul punto, la cassazione della sentenza impugnata ovvero, quantomeno, la correzione/integrazione della motivazione della ridetta decisione di appello".

Il primo motivo di ricorso è infondato, denotando, peraltro, anche carenza di specifica riferibilità alla sentenza impugnata, ai sensi dell'art. 366, comma 1, n. 4, c.p.c. Ciò si ricava proprio dalla motivazione di Cass. Sez. 6 - 2, 24 giugno 2021, n. 18187, che lo stesso ricorrente richiama. Questa causa attiene alla domanda avanzata dalla condomina (omissis) (omissis) .r.l. al fine di ottenere il risarcimento dei danni subiti dai propri locali sottostanti il (omissis) i (omissis) a causa di fenomeni di umidità. Il ricorrente si duole che la sentenza d'appello, nel ridurre l'importo risarcitorio, abbia omissis di specificare, come invece fatto dal Tribunale, che la condanna fosse da ripartire "tra tutti



i condomini in proporzione delle rispettive quote di competenza calcolate in base alle tabelle millesimali", ivi compresa, perciò, la stessa condomina (omissis) La censura trascura, allora, che in una controversia, come quella in esame, attinente al risarcimento dei danni provocati da cosa in custodia di proprietà condominiale, opera, piuttosto, la regola della responsabilità solidale ex art. 2055, comma 1, c.c., norma che realizza un rafforzamento del credito, evitando al creditore di dover agire coattivamente contro tutti i debitori "pro quota", anche quando il danneggiato sia - come ancora nella specie - un condomino, equiparato a tali effetti ad un terzo danneggiato rispetto agli altri condomini, sicché i singoli condomini devono intendersi solidalmente responsabili rispetto ai danni derivanti dalla violazione dell'obbligo di custodia (cfr. Cass. Sez. Unite 10 maggio 2016, n. 9449; Cass. Sez. 2, 29 gennaio 2015, n. 1674; Cass. Sez. 6-2, 16 maggio 2017, n. 12177; Cass. Sez. 6 - 2, 12 marzo 2020, n. 7044).

Essendo, dunque, oggetto di questa lite unicamente l'adempimento dell'obbligo risarcitorio per i danni ad una proprietà esclusiva causati da infiltrazioni di umidità provenienti da una cosa comune a cagione della sua mancata manutenzione, esso soggiace alla regola della responsabilità solidale ex art. 2055, comma 1, c.c. gravante sui singoli condomini che erano proprietari delle unità immobiliari al momento del fatto dannoso. Sarà poi l'assemblea condominiale, nell'ambito delle sue attribuzioni di approvazione dei lavori di manutenzione e di ripartizione delle relative spese, a suddividere le stesse alla stregua dell'art. 1123 c.c., individuando coloro che siano obbligati a contribuirvi in ragione della comproprietà delle parti comuni dell'edificio e non della condotta illecita qui esaminata.



Il secondo motivo di ricorso lamenta la violazione e falsa applicazione degli artt. 4, 6, 18 e 19 del d.P.R. n. 633/1972, evidenziandosi che il (omissis) on il terzo motivo del suo appello, aveva chiesto, in riforma della sentenza impugnata, di dichiarare la non debenza dell'i.v.a. a favore della società-condomina danneggiata, per essere la stessa "soggetto i.v.a.", in quanto esercente attività (omissis) e perciò avente diritto al rimborso o alla detrazione dell'imposta.

Questo motivo è fondato. La sentenza impugnata ha affermato che "il ristoro da corrispondere alla società attrice è di €. 22.727,16, oltre IVA come per legge", senza tuttavia verificare se nel risarcimento a favore della (omissis) (omissis) s.r.l. per i danni subiti dall'immobile di sua proprietà dovesse davvero comprendersi anche il pagamento dell'Iva. Il risarcimento del danno patrimoniale si estende, invero, agli oneri accessori e consequenziali, se, come nella specie, liquidato in base alle spese da affrontare per riparare un immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa, e comprende anche l'IVA, ma sempre che il danneggiato, per l'attività svolta, non abbia diritto al rimborso o alla detrazione dell'IVA versata (ex multis, Cass. Sez. 2, 19 luglio 2022, n. 22580).

Il primo motivo di ricorso va perciò rigettato, mentre va accolto il secondo motivo. La sentenza impugnata deve essere cassata nei limiti della censura accolta, con rinvio alla Corte d'appello di Bari, in diversa composizione, che procederà ad esaminare nuovamente la causa uniformandosi al richiamato principio e tenendo conto dei rilievi svolti, provvedendo anche sulle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il secondo motivo di ricorso, rigetta il primo motivo, cassa la sentenza impugnata nei limiti della censura accolta e



rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'appello di Bari, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 30 marzo 2023.

Il Presidente

FELICE MANNA

