12177/17

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 2

Oggetto

CONDOMINIO

Ud. 07/04/2017 - CC

R.G.N. 91/2016

Cron. 12177

Rep. C. I

F. N.

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. STEFANO PETITTI - Presidente -

Dott. LUIGI GIOVANNI LOMBARDO - Consigliere -

Dott. ALBERTO GIUSTI - Consigliere -

Dott. ELISA PICARONI - Consigliere -

Dott. ANTONIO SCARPA - Rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 91-2016 proposto da:

ISA IMPIANTI SPORTIVI ALBERGHIERI SRL, rappresentata e difesa dall'avvocato MASSIMO GIUFFRIDA;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO VIA M. SANGIORGI 6, CATANIA, rappresentato e difeso dall'avvocato GIOVANNI FERRAU';

-controricorrente-

nonché contro

MARLETTA GIOVANNI, DE FELICE ELISABETTA;

- intimati -

avverso la sentenza n. 850/2015 della CORTE D'APPELLO di CATANIA, depositata il 19/05/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 07/04/2017 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

4093/17

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

La I.S.A. Impianti Sportivi Alberghieri s.r.l. propone ricorso per cassazione articolato in due motivi avverso la sentenza della Corte d'Appello di Catania n. 850/2015 del 19 maggio 2015, la quale, pronunciando sull'appello del Condominio di via Mario Sangiorgi 6, Catania, ha integrato la motivazione della sentenza di primo grado resa dal Tribunale di Catania in data 20 novembre 2009.

Resiste con controricorso il Condominio di via Mario Sangiorgi 6, Catania.

Rimangono intimati, senza svolgere attività difensive, Giovanni Marietta ed Elisabetta De Felice.

Il giudizio era iniziato con ricorso cautelare dell' I.S.A. s.r.l., accolto da ordinanza del 24 giugno 2006, e successiva citazione del 17 novembre 2006, con la quale l'attrice, proprietaria del piano terra dell'edificio condominiale, chiedeva la condanna del Condominio al rimborso delle spese da essa anticipate ed al risarcimento dei danni in relazione al lastrico comune di copertura, costituente la corte interna del fabbricato. Il Tribunale di Catania aveva condannato il Condominio di via Mario Sangiorgi 6, al pagamento in favore dell' I.S.A. s.r.l. delle somme anticipate da questa per l'esecuzione dei lavori necessari alle parti comuni (€ 29.040,00 e € 36.274,31) nonché ai danni pari ad € 18.872,86.

La Corte d'Appello di Catania nella sentenza impugnata ha confermato la condanna del condominio disposta dal primo giudice, ma ne ha integrato la motivazione, specificando che "*nel riparto interno, tutte dette spese vanno suddivise secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c., posto che appare indubbio che il pregiudizio è stato provocato dallo stato di degrado e dal difetto di manutenzione del lastrico imputabile a tutti i*

condomini in quanto custodi e non da specifiche condotte attribuibili all'uno o all'altro di essi. La condanna dell'ente condominio - che rappresenta tutti i condomini e quindi anche il proprietario del lastrico (o chi ne ha l'uso esclusivo) e quelli degli altri appartamenti sottostanti - significa dunque condanna dei condomini individuati dall'art. 1126 c.c. e con le proporzioni ivi stabilite".

Il primo motivo del ricorso della I.S.A. Impianti Sportivi Alberghieri s.r.l. deduce violazione degli artt. 1126 e 2051 c.c. e dell'art. 115 c.p.c., nonché omesso esame di fatto decisivo. Si censura che la Corte d'Appello di Catania abbia negato l'operatività dell'art. 2051 c.c. e la colpa del Condominio, viste le reiterate diffide rivolte all'amministrazione condominiale al fine di eseguire le necessarie riparazioni.

Il secondo motivo censura la violazione degli artt. 1126 e 1123 c.c., essendo stata applicata la prima norma, mentre il lastrico di copertura era di proprietà comune e non esclusiva.

Ritenuto che il ricorso proposto potesse essere accolto per manifesta fondatezza, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380 bis c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 5), c.p.c., su proposta del relatore, il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

Il controricorrente ha presentato memoria ex art. 380-bis, comma 2, c.p.c.

Non può tenersi conto, invece, della memoria depositata dalla ricorrente in data 3 aprile 2017, e quindi non nel termine indicato dall'art. 380-bis, comma 2, c.p.c.

E' fondato il primo motivo di ricorso, nei limiti di seguito specificati, e ciò assorbe l'esame del secondo motivo.

La sentenza della Corte d'Appello di Catania, pur individuando la causa dei danni cagionati alla proprietà I.S.A. S.r.l. nel

difetto di manutenzione del lastrico di cui tutti i condomini sono custodi, ha poi precisato che la condanna dei singoli partecipanti fosse da ripartire secondo le proporzioni indicate dall'art. 1126 c.c.

Ora, questa Corte ha già precisato che, qualora si debba procedere, come nel caso di specie, alla riparazione del cortile o viale di accesso all'edificio condominiale, che funga anche da copertura per i locali sotterranei di proprietà esclusiva di un singolo condomino, ai fini della ripartizione delle relative spese non si può ricorrere ai criteri previsti dall'art. 1126 c.c., ma si deve, invece, procedere ad un'applicazione analogica dell'art. 1125 c.c., il quale costituisce ipotesi particolare del principio generale dettato dall'art. 1123, comma 2, c.c. (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 10858 del 05/05/2010; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 18194 del 14/09/2005).

Ancor più evidentemente, peraltro, la sentenza impugnata non ha considerato l'orientamento di questa Corte, che va qui confermato, secondo il quale il risarcimento dei danni da cosa in custodia di proprietà condominiale – trattandosi, nella specie, di infiltrazioni di acqua provenienti dalla corte comune a cagione della sua mancata manutenzione - soggiace alla regola della responsabilità solidale ex art. 2055, comma 1, c.c., norma che opera 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. 2, Sentenza n. 1674 del 29/01/2015).

Nello stesso senso, poi, Cass. Sez. U, Sentenza n. 9449 del 10/05/2016, ha sostenuto l' "attrazione del danno da infiltrazioni nell'ambito della responsabilità civile", con conseguente applicazione di tutte le disposizioni che disciplinano la responsabilità extracontrattuale, ivi compreso l'art. 2055 c.c.".

Ne consegue che, avendo la I.S.A. Impianti Sportivi Alberghieri s.r.l., terza danneggiata, domandato la condanna del Condominio a risarcirle i danni da essa subiti a causa dell'omessa manutenzione della parte comune, non doveva la Corte d'Appello intendere limitato l'obbligo risarcitorio dei singoli condomini in proporzione al valore delle unità immobiliari che gli appartengono.

La sentenza impugnata va pertanto cassata, limitatamente al punto relativo all'integrazione della sentenza resa dal Tribunale di Catania in data 20 novembre 2009 e, non essendo necessari ulteriori accertamenti di fatto, la causa va decisa nel merito, con conseguente integrale rigetto dell'appello proposto dal Condominio di via Mario Sangiorgi 6, Catania.

Le spese del grado di appello e del giudizio di cassazione vanno regolate secondo soccombenza, per le prime negli stessi importi già liquidati dalla Corte d'Appello di Catania, e per quelle del giudizio di cassazione secondo quanto determinato in dispositivo. Rimangono invece compensate le spese nei rapporti tra la ricorrente e gli altri intimati Giovanni Marietta ed Elisabetta De Felice, i quali erano destinatari della diversa domanda relativa all'eliminazione delle opere che impedivano l'accesso al lastrico comune, non oggetto del giudizio di cassazione.

P. Q. M.

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, dichiara assorbito il secondo, cassa la sentenza impugnata limitatamente alla disposta integrazione della sentenza di primo grado e, decidendo nel merito, rigetta integralmente l'appello proposto dal Condominio di via Mario Sangiorgi 6, Catania; condanna il Condominio di via Mario Sangiorgi 6, Catania, a rimborsare alla I.S.A. Impianti Sportivi Alberghieri s.r.l. il 50% delle spese sostenute nel giudizio di appello, negli importi liquidati dalla Corte d'Appello di Catania, nonché le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 2.700,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 7 aprile 2017.

Il Presidente

Dott. Stefano Petitti

Il Funzionario Giudiziario
Paolo TALARICO

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 16 MAG. 2017
Il Funzionario Giudiziario
Paolo TALARICO