

Cassazione civile sez. II 07/02/2017 n. 3239

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MIGLIUCCI Emilio - Presidente -
Dott. BIANCHINI Bruno - Consigliere -
Dott. MANNA Felice - Consigliere -
Dott. ORILIA Lorenzo - rel. Consigliere -
Dott. ABETE Luigi - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso 21098/2012 proposto da:

M.M.T. (OMISSIS), M.S. (OMISSIS), M.A., M.D.R. (OMISSIS),
MU.SA. (OMISSIS), M.F.G. (OMISSIS), elettivamente domiciliati in ROMA, VIA
GIROLAMO DA CARPI 65, presso lo studio dell'avvocato ANDREA PIETROPAOLO,
rappresentati e difesi dall'avvocato LEONARDO SALVATORE SGANGA;

- ricorrenti -

contro

C.C., elettivamente domiciliata in ROMA, VIA FERRARI 12, presso lo studio dell'avvocato
SIMONA CAPRIOLO, rappresentata e difesa dall'avvocato MARIA LIMARDO;

C.F., C.M.G., elettivamente domiciliati in ROMA, VIA GIANGIACOMO
PORRO 8, presso lo studio dell'avvocato SIMONA CAPRIOLO, rappresentati e difesi dall'avvocato
MARCELLO DOMENICO COLLOCA;

- controricorrenti -

e contro

C.B.M.;

- intimata -

avverso la sentenza n. 1262/2011 della CORTE D'APPELLO di CATANZARO, depositata il
02/12/2011;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 20/12/2016 dal Consigliere Dott.
LORENZO ORILIA;

uditi gli Avvocati LIMARDO Caterina difensore di C.C. che ha chiesto il rigetto del ricorso,
COLLOCA Marcello D. difensore dei resistenti che ha chiesto il rigetto del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. RUSSO Rosario Giovanni, che ha
concluso per il rigetto del ricorso e per la condanna alle spese.

RITENUTO IN FATTO

1 Per quanto ancora interessa in questa sede, la Corte d'Appello di Catanzaro, con sentenza
2.12.2011, accogliendo l'impugnazione proposta da C.C. (erede di C.G.) contro Cr.Co. (ed in
contraddittorio degli altri eredi), in riforma della sentenza di primo grado ha ridotto a 1/3 la misura
della contribuzione degli eredi C. alle spese di rifacimento della terrazza a livello di loro proprietà
sovastante l'appartamento della Cr. sito nel fabbricato in (OMISSIS). La Corte territoriale ha
motivato la sua decisione richiamando il principio dell'art. 1126 c.c., e dunque ha ritenuto che la Cr.
debba contribuire per i rimanenti 2/3 quale proprietaria dell'immobile sottostante alla terrazza.

2 Contro tale decisione propongono ricorso per cassazione gli eredi di Cr.Co. in epigrafe indicati
con due censure a cui resistono con separati, ma identici controricorsi, C.C. nonchè C.F. e C.M.G..
C.B.M. non ha svolto attività difensiva.

CONSIDERATO IN DIRITTO

1 Con il primo motivo i ricorrenti lamentano falsa applicazione dell'art. 1126 c.c., rilevando che la
terrazza non è di proprietà comune, ma di proprietà esclusiva degli eredi C. perchè, a differenza del
solaio intermedio, non solo funge da copertura all'immobile sottostante, ma serve anche da affaccio
all'appartamento dei predetti: da ciò consegue che le spese delle parti di terrazzo avulse dalla
funzione di copertura (parapetti, ringhiere, ecc.) restano a carico di chi proprietario esclusivo.
Secondo i ricorrenti, quindi, il principio dell'art. 1126 c.c., si applica solo per le spese relative al

soलाio e quindi la Corte d'Appello ha errato nel porre le spese della terrazza in proporzione tra le parti.

Il motivo è inammissibile per difetto di specificità perchè dà per scontato che siano state addebitate alla Cr. anche le spese per ringhiere e parapetti senza però assolutamente dimostrarlo: nel ricorso infatti non si fornisce alcun elemento che possa sorreggere l'affermazione dei ricorrenti.

2 Col secondo motivo denunciano omesso esame e omessa motivazione circa un fatto decisivo (crollo della terrazza determinato - secondo la ricostruzione del CTU - dall'assenza di manutenzione del pavimento e, quindi, dalla corrosione delle strutture portanti in ferro). Tale fatto decisivo avrebbe dovuto indurre i giudici di appello a ritenere i proprietari del terrazzo responsabili esclusivi del crollo e, come tali, quindi unici obbligati ad accollarsi il rifacimento, in mancanza di prova liberatoria.

Il motivo è fondato.

La Corte d'Appello, nel regolare la misura della contribuzione al rifacimento della terrazza crollata, ha applicato il principio di cui all'art. 1126 cc e dunque ha posto a base della propria decisione il fatto che le unità delle parti in lite facciano parte di un edificio condominiale: una tale ricostruzione in fatto non è oggetto di censura e pertanto la natura condominiale del fabbricato non è più in discussione.

Ciò posto, in materia di ripartizione delle spese di manutenzione di lastrici solari e terrazze a livello che provocano danni da infiltrazioni agli immobili sottostanti, le sezioni unite hanno di recente affermato 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 c.c., comma 1, n. 4, nonché sull'assemblea dei condomini ex art. 1135 c.c., comma 1, n. 4, 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 (v. Sez. U, Sentenza n. 9449 del 10/05/2016 Rv. 639821).

Il principio citato, affermato - come si è detto - in materia di riparto delle spese di riparazione per evitare danni da infiltrazioni negli appartamenti, vale logicamente anche nel caso di specie, in cui si discute pur sempre di danni da omessa manutenzione (ma anzi, forieri di ben più gravi conseguenze, rappresentate addirittura dal crollo della terrazza a livello).

Ebbene, nel caso in esame, la Corte d'Appello di Catanzaro ha applicato seccamente la regola dell'art. 1126 c.c., ma non si è posta il preliminare problema di verificare, sulla scorta degli accertamenti peritali e delle altre risultanze processuali, l'imputabilità soggettiva del danno, e cioè di stabilire se le cause del crollo fossero ascrivibili ad un concorso di responsabilità dei due proprietari interessati oppure a fatto esclusivo del titolare del diritto di uso esclusivo della terrazza stessa che, come pure precisato dalle sezioni unite, ne è anche il custode, con tutti i doveri di cui all'art. 2051 c.c..

L'indagine era assolutamente decisiva perchè solo in caso di risposta positiva al primo quesito si sarebbe rivelata giuridicamente corretta la conclusione di applicare la regola del riparto di cui all'art. 1126 c.c..

La sentenza deve pertanto essere cassata per nuovo esame, sulla scorta del citato principio, da parte del giudice di rinvio (altra sezione della medesima Corte territoriale) che provvederà anche sulle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

la Corte rigetta il primo motivo di ricorso; accoglie il secondo e cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto con rinvio, anche per le spese del giudizio di legittimità, ad altra sezione della Corte d'Appello di Catanzaro.

Così deciso in Roma, il 20 dicembre 2016.

Depositato in Cancelleria il 7 febbraio 2017