# Corte di Cassazione, Sezione 2 civile

# Sentenza 17 gennaio 2018, n. 1027

Data udienza 28 novembre 2017

## Integrale

#### COMUNIONE E CONDOMINIO - CONDOMINIO - PARTI COMUNI

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. PETITTI Stefano - Presidente

Dott. ORILIA Lorenzo - rel. Consigliere

Dott. CARRATO Aldo - Consigliere

Dott. ABETE Luigi - Consigliere

Dott. CASADONTE Annamaria - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

## SENTENZA

sul ricorso 17934-2013 proposto da:

(OMISSIS), (OMISSIS), (OMISSIS), elettivamente domiciliati in (OMISSIS), presso lo studio dell'avvocato (OMISSIS), che li rappresenta e difende;

- ricorrenti -

contro

(OMISSIS) (DECEDUTO), elettivamente domiciliato in (OMISSIS), presso lo studio dell'avvocato (OMISSIS), che lo rappresenta e difende;

- controricorrente -

e contro

# (OMISSIS) SPA, CONDOMINIO (OMISSIS);

- intimati -

avverso la sentenza n. 5512/2012 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 06/11/2012;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 28/11/2017 dal Consigliere Dott. LORENZO ORILIA;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. CAPASSO LUCIO che ha concluso per il rigetto del ricorso;

udito l'Avvocato (OMISSIS), difensore dei ricorrenti che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avvocato (OMISSIS) che oggi si costituisce per gli eredi di (OMISSIS) deceduto, vedi procura allegata.

#### RITENUTO IN FATTO

- 1 Nella causa di merito promossa nel 2003 dai condomini (OMISSIS), (OMISSIS) e (OMISSIS), (OMISSIS) e (OMISSIS) contro il condomino (OMISSIS) (proprietario di appartamento soprastante) e contro il **Condominio** di (OMISSIS), per ottenere, previa conferma del provvedimento cautelare emesso ante causam, la condanna del (OMISSIS) al risarcimento dei danni per infiltrazioni, la Corte d'Appello di Roma con sentenza 6.11.2012 per quanto ancora interessa in questa sede in accoglimento dell'appello proposto dal (OMISSIS), ha riformato la decisione di primo grado rigettando le domande contro di lui proposte e ha dichiarato il **Condominio** tenuto a riparare la "braga" di collegamento degli scarichi, con ripartizione interna della spesa fra i condomini serviti dalla colonna di scarico. La Corte ha condannato gli attori a rimborsare le spese al (OMISSIS) e ha dichiarato il **Condominio** di via delle Dolomiti 34 tenuto a manlevare gli attori degli effetti della condanna alle spese; ha compensato le spese del grado nei rapporti con le Assicurazioni Generali (pure chiamate in causa) ed ha posto quelle di CTU interamente a carico del **Condominio** (fissando sempre lo stesso criterio di ripartizione interna).
- 2 Per giungere a tale soluzione la Corte d'Appello ha osservato che, come accertato dal CTU, la rottura della braga di ghisa era localizzata nel tratto terminale della stessa con l'innesto della colonna di scarico nel tratto terminale e dunque doveva ritenersi di proprieta' comune in base ad una recente ordinanza di questa Corte (n. 778/2012).
- 3 Contro questa decisione il (OMISSIS) e gli altri condomini ricorrono per cassazione con tre motivi a cui resiste con controricorso il (OMISSIS), mentre le altre parti non hanno svolto difese.
- 4 Nel procedimento, avviato alla decisione camerale, e' intervenuto il Procuratore Generale che ha concluso per il rigetto del ricorso.

In data 1.6.2017 e' pervenuta "comparsa di costituzione" di (OMISSIS), erede del controricorrente nelle more deceduto.

5 Con ordinanza interlocutoria dep. 1.8.2017 la Corte ha rimesso la trattazione del procedimento alla pubblica udienza per la particolare rilevanza della questione di diritto prospettata in ricorso.

### CONSIDERATO IN DIRITTO

1 Preliminarmente, va rilevato che nel giudizio di cassazione la procura speciale non puo' essere rilasciata a margine o in calce di atti diversi dal ricorso o dal controricorso, poiche' l'articolo 83 c.p.c., comma 3, nell'elencare gli atti in margine o in calce ai quali puo' essere apposta la procura speciale, indica, con riferimento al giudizio di cassazione, soltanto quelli suindicati. Pertanto, se la procura non e' rilasciata in

occasione di tali atti, e' necessario il suo conferimento nella forma prevista dal secondo comma del citato articolo, cioe' con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, facenti riferimento agli elementi essenziali del giudizio, quali l'indicazione delle parti e della sentenza impugnata. Ne' a una conclusione diversa puo' pervenirsi nel caso in cui sopraggiunga la sostituzione del difensore nominato con il ricorso, da parte degli eredi del ricorrente deceduto nelle more del giudizio, non rispondendo alla disciplina del medesimo giudizio di cassazione, dominato dall'impulso d'ufficio a seguito della sua instaurazione con la notifica e il deposito del ricorso e non soggetto agli eventi di cui agli articoli 299 e ss. cod. proc. civ., il deposito di un atto redatto dal nuovo difensore (nella specie denominato "atto di costituzione") su cui possa essere apposta la procura speciale (Sez. 3, Sentenza n. 23816 del 24/11/2010 Rv. 615160; Sez. 3, Sentenza n. 13329 del 30/06/2015 Rv. 635909; Sez. U, Ordinanza n. 13537 del 12/06/2006 Rv. 589544; Sez. L, Sentenza n. 9799 del 09/10/1997 Rv. 508652).

Applicando tale principio al caso in esame, discende l'invalidita' della memoria di costituzione di (OMISSIS) depositata in data 1.6.2017, mentre invece, essendo stata rilasciata in data 27.11.2017 regolare procura a mezzo di scrittura privata autenticata da notaio, deve ritenersi valida la partecipazione del difensore del suddetto all'udienza di discussione.

- 1.1 Cio' chiarito e venendo all'esame dei motivi di ricorso, col primo di essi i ricorrenti deducono, ai sensi dell'articolo 360 c.p.c., n. 3, violazione o falsa applicazione dell'articolo 1117 c.c. criticando la Corte d'Appello per avere ritenuto che la "braga" di collegamento tra la condotta condominiale e quella del singolo condomino rientri tra le parti comuni. Si soffermano, anche attraverso richiami giurisprudenziali, sulla funzione, sulle finalita' e sul compito a cui assolve tale raccordo, per escludere la presunzione di condominialita'.
- 1.2 Con una seconda censura si denunzia sempre ai sensi dell'articolo 360 c.p.c., n. 3, la violazione o falsa applicazione dell'articolo 99 c.p.c. e articolo 1135 c.c. rimproverandosi alla Corte d'Appello di avere dettato i criteri per la ripartizione delle spese di riparazione e delle spese di lite tra i condomini in assenza di domanda, cosi' sovrapponendosi alle prerogative dell'assemblea a cui spetterebbe di adottare una apposita delibera che, solo in caso di mancata opposizione, obblighera' i condomini.
- 1.3 Col terzo motivo i ricorrenti denunziano infine ai sensi dell'articolo 360 c.p.c., nn. 3 e 5, violazione dell'articolo 92 c.p.c. in ordine alla condanna della parte attrice al pagamento delle spese del doppio grado, nonche' l'omesso esame di un fatto decisivo. Secondo i ricorrenti la cronistoria dei fatti del processo (riportata in ricorso) avrebbe dovuto essere approfondita dal Tribunale ai fini dell'addebito delle spese di lite.

# 2 Il primo motivo e' fondato.

La questione di diritto che il Collegio e' chiamato a risolvere riguarda la appartenenza o meno alla proprieta' condominiale, della braga di innesto degli scarichi provenienti dalle singole unita' immobiliari nella colonna verticale di proprieta' comune. La soluzione del problema porta poi automaticamente ad individuare il criterio da seguire per il riparto delle spese di riparazione o sostituzione della braga e per l'individuazione del responsabile in caso di eventuali danni provocati da rottura o malfunzionamento.

La questione non e' nuova nella giurisprudenza di questa Corte, ma merita un'ulteriore riflessione.

A norma dell'articolo 1117 c.c., n. 3 (nella precedente formulazione applicabile ratione temporis alla fattispecie che ci occupa, ma il principio non e' stato modificato) si presumono comuni i canali di scarico solo "fino al punto di diramazione" degli impianti ai locali di proprieta' esclusiva.

Partendo dal chiaro tenore del testo normativo, la prevalente giurisprudenza di questa Corte (v. Sez. 2, Sentenza n. 19045 del 03/09/2010 non massimata; Sez. 2, Sentenza n. 5792 del 2005; Sez. 3, Sentenza

n. 583 del 2001 non massimata; Sez. 2, Sentenza n. 12894 del 18/12/1995 Rv. 495113; nello stesso senso v. anche Sez. 2, Sentenza n. 10584 del 2012 non massimata) ha escluso dalla proprieta' condominiale la cd braga (cioe' l'elemento di raccordo tra la tubatura orizzontale di pertinenza del singolo appartamento e la tubatura verticale di pertinenza condominiale). Si e' altresi' osservato che, mentre la proprieta' comune condominiale e' tale perche' serve all'uso (e al godimento) di tutti i partecipanti, la braga invece, serve soltanto a convogliare gli scarichi di pertinenza del singolo appartamento a differenza della colonna verticale, che raccogliendo gli scarichi di tutti gli appartamenti, serve all'uso di tutti i condomini (v. Sez. 2, Sentenza n. 19045/2010 cit.; Sez. 2, Sentenza n. 5792/2005 cit.; Sentenza n. 583/2001 cit.; nello stesso senso v. anche Sez. 2, Sentenza n. 10584 del 2012 non massimata).

Il Collegio ritiene senz'altro che tale orientamento sia da ribadire perche':

- a) parte proprio da una corretta lettura del dato normativo che fissa con precisione il limite di estensione delle condotte comprese nella presunzione di condominialita' e lo individua "fino al punto di diramazione";
- b) considera, altrettanto correttamente, la ragione posta a base del concetto di proprieta' condominiale che e' appunto l'idoneita' all'uso (e al godimento) di tutti i partecipanti concludendo coerentemente, che la braga invece, serve soltanto convogliare gli scarichi di pertinenza del singolo appartamento, a differenza della colonna verticale, che raccogliendo gli scarichi di tutti gli appartamenti, serve all'uso di tutti i condomini;

L'ordinanza di questa sezione n. 778 del 19/01/2012 Rv. 621200 richiamata dalla Corte d'Appello - era stata emessa in una vicenda in cui il dato decisivo era rappresentato, come riporta la stessa ordinanza, dal fatto che secondo l'apprezzamento dei giudici di merito sulla scorta dei rilievi effettuati dal consulente tecnico, la perdita era stata individuata in "un punto della colonna condominiale verticale" e dal fatto che la perdita d'acqua si verificava "anche quando era fatta scorrere l'acqua di appartamenti sovrastanti".

Nel caso di specie, la Corte d'Appello di Roma, avendo riscontrato la rottura della braga "nel tratto terminale della stessa....", si e' limitata a prestare pedissequa adesione all'ordinanza n. 778/2012, senza pero' confrontarsi adeguatamente con la situazione di fatto nel caso ad essa sottoposta e, soprattutto, senza confrontarsi con l'opzione interpretativa fornita con puntuali argomentazioni dalla prevalente giurisprudenza di legittimita' ed oggi ribadita da questo Collegio: la sentenza impugnata deve pertanto essere cassata per nuovo esame, restando cosi' logicamente assorbita la trattazione degli altri motivi di ricorso.

Il giudice di rinvio, che si designa in altra sezione della Corte d'Appello di Roma, riesaminera' la questione di diritto riguardante la natura della braga di innesto attenendosi al principio di diritto sopra richiamato e provvedera', all'esito, anche sulle spese del presente giudizio di legittimita'.

P.Q.M.

accoglie il primo motivo di ricorso e dichiara assorbiti i restanti; cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia, anche per le spese, ad altra sezione della Corte d'Appello di Roma.