

**GIURISPRUDENZA**

Data udienza 16 settembre 2020

Integrale

**Condominio - Lastrico solare - Danni da infiltrazioni - Responsabilità**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI

PRIMA SEZIONE CIVILE

composta dai MAGISTRATI:

Dott. Maria Mura - Presidente

Dott. Donatella Aru - Consigliere relatore

Dott. Emanuela Cugusi - Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

OGGETTO: condominio

nella causa iscritta al n. 167 del Ruolo Generale degli Affari Civili Contenziosi per l'anno 2018, promosso da:

SOCIETÀ (...) S.A.S., (P.I.: (...)) in persona del socio accomandatario e legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in Cagliari nella Via (...) presso lo studio dell'Avv. Gi.Ca. che la rappresenta e difende unitamente all'Avv. Ma.Mo. in forza di procura speciale in calce all'atto di appello;

APPELLANTE

contro

CONDOMINIO VIA (...), in persona dell'Amministratore "(...) S.a.s.", in persona della legale rappresentante (...), elettivamente domiciliato in Cagliari piazza (...) presso lo studio dell'avv. Gi.Pi. che lo rappresenta e difende in forza di procura speciale 10/03/07 a margine di ricorso per decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari;

APPELLATO

IN FATTO E IN DIRITTO

Con atto di citazione davanti al Tribunale di Cagliari notificato in data 22 maggio 2007 la Società (...) s.a.s. ha convenuto in giudizio il Condominio di via (...) proponendo opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 661/2007 emesso dal Tribunale di Cagliari in data 22 marzo 2007, notificato, unitamente all'atto di precetto, il 13 aprile 2007, dichiarato provvisoriamente esecutivo, con il quale le veniva ingiunto di pagare la somma pari ad Euro 6284,76 oltre Euro 543,00 a titolo di compensi e spese, importo dovuto a titolo di oneri condominiali risultanti da bilanci regolarmente approvati dall'assemblea.

La società opponente ha contestato di essere debitrice nei confronti del Condominio per l'importo preteso in via monitoria ed ha proposto domanda riconvenzionale assumendo di essere creditrice nei confronti dell'opposto della somma di Euro 19.500,00 a titolo di rimborso delle spese sostenute per i lavori di rifacimento della terrazza, del lastrico solare e dei parapetti dello stabile condominiale.

In via subordinata ha domandato la compensazione del suo credito con il credito vantato dal Condominio e la condanna di quest'ultimo al pagamento della somma residua.

Il Condominio, costituitosi in giudizio:

- ha sostenuto che le somme ingiunte trovavano titolo nell'esistenza dei bilanci regolarmente approvati;
- ha evidenziato che le spese sostenute dall'opponente, per le quali era stata proposta domanda riconvenzionale, non riguardavano il rifacimento della terrazza e del lastrico solare, bensì la realizzazione di una nuova costruzione abusiva in sopraelevazione al di sopra del lastrico solare, costituente l'ultimo piano dell'edificio, con la conseguente creazione di una nuova unità immobiliare e di un nuovo piano rappresentato dal solaio di copertura della nuova costruzione;
- ha dedotto altresì che la società opponente aveva iniziato i lavori senza preventivo avviso all'amministratore condominiale e che detti lavori erano totalmente abusivi tanto che il Comune di Cagliari ne aveva disposto l'immediata sospensione con ogni conseguenza di legge;
- ha contestato l'entità degli importi richiesti dall'opponente in quanto eccessivi e comunque non riconducibili alla realizzazione di opere finalizzate al semplice rifacimento della terrazza.

Con sentenza n. 3112/2017 pubblicata il 25 ottobre 2017 il Tribunale di Cagliari ha rigettato l'opposizione al decreto ingiuntivo n. 661/2007 emesso il 22 marzo 2007, ha rigettato la domanda riconvenzionale proposta dall'opponente, ha condannato costei alla rifusione delle spese di lite in favore della controparte ponendo altresì a suo carico le spese della consulenza tecnica d'ufficio.

Con atto di citazione davanti alla Corte d'Appello di Cagliari in data 15 febbraio 2018, notificato il giorno successivo, la Società (...) s.a.s. ha proposto appello avverso detta sentenza, rassegnando le conclusioni in epigrafe trascritte.

Costitutosi in giudizio, il Condominio di via (...) ha concluso per il rigetto dell'impugnazione e la conferma dell'appellata sentenza.

All'udienza del 14 febbraio 2020 la Corte ha trattenuto la causa a decisione con la concessione dei termini per il deposito di atti difensivi finali.

Deve in via preliminare rigettarsi l'istanza istruttoria formulata dall'appellante in via subordinata in quanto la Corte condivide la valutazione di inammissibilità dei capitoli 3, 4, 5, 6, 7 di cui all'ordinanza del Tribunale di Cagliari in data 29 gennaio 2014. Richiamata la motivazione di detta ordinanza si osserva comunque che:

- il capitolo 3) ("Vero che l'Amministratore del Condominio non ha mai indetto un'assemblea che avesse all'ordine del giorno la necessità di esecuzione di detti lavori") è inammissibile in quanto ha ad oggetto un fatto pacifico e di per sé non concludente ai fini del decidere;
- il capitolo 4) ("Vero che l'esecuzione dei lavori era improcrastinabile anche perché, oltre allo stato di vetustà, dalla terrazza provenivano infiltrazioni ai piani sesto e quinto e i parapetti erano pericolanti") è inammissibile in quanto demanda al teste giudizi e valutazioni tecniche;
- il capitolo 5) ("Vero che il rifacimento della terrazza, dei parapetti e del lastrico solare è stato eseguito a cura e spese della Società (...) S.a.s. contemporaneamente all'esecuzione di altri lavori nell'immobile che erano di esclusiva competenza della società opponente") è inammissibile in quanto generico e comunque avente ad oggetto un fatto non contestato;
- il capitolo 6) ("Vero che nonostante le ripetute richieste da parte della Società (...) S.a.s., il Condominio non ha mai inteso pagare la quota di sua spettanza") è inammissibile in quanto generico e comunque avente ad oggetto un fatto non contestato;
- il capitolo 7) ("Vero che tra la Società (...) S.a.s. e l'Impresa (...) è stato stipulato il contratto d'appalto prodotto in causa che viene rammostrato al testimone") è inammissibile in quanto ha ad oggetto un fatto pacifico e comunque irrilevante ai fini del decidere.

Rigetta l'istanza di ammissione quale teste di risulta ex art. 257 c.p.c. il sig. (...) in qualità di persona a conoscenza dei fatti oggetto del giudizio, al quale ha fatto riferimento il teste (...) nel corso della sua deposizione del 19 gennaio 2016, in quanto nessun elemento di convincimento si ritiene potrebbe trarsi da detta disposizione che verterebbe su fatti pacifici e non concludenti ai fini del decidere (cfr. Cass., n. 5302/1980).

Nel merito, la Società (...) s.a.s. ha impugnato con due articolati motivi il rigetto della domanda riconvenzionale da essa proposta avente ad oggetto il rimborso delle somme sostenute per i lavori di rifacimento della terrazza, del lastrico solare e dei parapetti dello stabile condominiale.

Come evidenziato dalla parte appellata nella comparsa di costituzione, è quindi oramai definitiva la statuizione di cui alla sentenza impugnata avente ad oggetto il rigetto dell'opposizione al decreto ingiuntivo n. 661/2007 e conseguentemente la pronuncia di condanna alla somma a titolo di oneri condominiali portata dal provvedimento monitorio.

Il Tribunale ha fondato il rigetto della domanda di rimborso sulla valutazione del mancato assolvimento dell'onere della prova dei fatti posti a fondamento della domanda.

In particolare:

- ha rilevato che non era documentata in atti l'esistenza di una delibera del Condominio che, sulla base delle maggioranze calcolate in ragione delle rispettive quote, avesse approvato i lavori di ristrutturazione dell'edificio oggetto del rapporto condominiale; l'attrice, ai fini di obbligare il convenuto a farsi carico delle spese comuni, avrebbe dovuto invitarlo ad adottare una delibera diretta alla esecuzione delle opere di manutenzione, anche ricorrendo all'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 1105 c.c. in caso di mancanza di accordo;

- premesso che nel caso scrutinato trovava applicazione anche il disposto dell'art. 1134 c.c. secondo cui il condomino che, senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea, esegua delle spese per le cose comuni, non ha diritto ad ottenerne il rimborso, a meno che non si tratti di spese urgenti, ha poi ritenuto che l'opponente non avesse provato "- né con le produzioni documentali né con le dichiarazioni dei testi - che la spesa per l'esecuzione dei lavori non autorizzati dall'assemblea avesse il requisito dell'urgenza diretta ad evitare un grave pregiudizio alle cose comuni", non essendo stato promosso in via preventiva un accertamento tecnico diretto a documentare lo stato dei luoghi al momento dell'esecuzione dei lavori e non potendo assumere valore decisivo il preventivo di spesa e le fatture relative in atti, inidonei a comprovare l'assoluta indifferibilità degli interventi né l'univoca riferibilità degli stessi alle parti comuni piuttosto che alla sopraelevazione della proprietà individuale della società opponente realizzata nel suo esclusivo interesse.

Primo motivo di appello: A) Erronea ricostruzione della vicenda fattuale; travisata ed erronea interpretazione degli atti di causa oltre che omessa valutazione delle prove assunte nel giudizio; motivazione carente, illogica e contraddittoria; Violazione e falsa applicazione degli artt. 116 c.p.c., 1117, 1126 e 1134 c.c..

Con il primo motivo di appello la Società (...) s.a.s. ha lamentato in primo luogo che il giudice di primo grado, contrariamente a quanto risultante dagli atti di causa, avesse fondato la sua decisione sulla errata considerazione che il lastrico solare, sul quale erano stati effettuati i lavori per i quali era stato chiesto in giudizio il rimborso delle spese, fosse condominiale.

Dall'atto pubblico di vendita del 15 dicembre 2013 prodotto in causa quale documento n.4, risultava infatti che del lastrico solare, che pure aveva le funzioni di copertura dell'intero fabbricato, era nuda proprietaria la signora (...) e usufruttuaria essa opponente che ne aveva pertanto la disponibilità esclusiva.

Tale situazione, che era peraltro emersa anche dalla consulenza tecnica d'ufficio, era d'altronde contemplata dall'art. 1117 c.c. nella versione applicabile *ratione temporis*, indicando detta disposizione il lastrico solare come oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, "se il contrario non risulta dal titolo".

Nel caso di specie, contrariamente a quanto ritenuto dal Tribunale e come invece statuito anche dalla giurisprudenza di legittimità (Cass., n. 199/2017), non poteva pertanto trovare applicazione l'art. 1134 c.c. ma la fattispecie doveva ritenersi disciplinata dall'art. 1126 c.c. con conseguente sussistenza del suo diritto al rimborso delle spese in base a quanto da esso previsto.

Non trattandosi di una "cosa comune" non poteva neppure condividersi il passaggio motivazionale della sentenza laddove aveva sostenuto che l'opponente, al fine di obbligare il convenuto a farsi carico delle spese comuni, avrebbe dovuto invitare il condominio ad adottare una delibera diretta all'esecuzione delle opere di manutenzione, anche ricorrendo all'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 1105 c.c. in caso di mancanza di accordo.

Secondo motivo di appello: A) Erronea ricostruzione della vicenda fattuale; travisata ed erronea interpretazione degli atti di causa oltre che omessa valutazione delle prove assunte nel giudizio; motivazione carente, illogica e contraddittoria; Violazione e falsa applicazione degli artt. 116 c.p.c., 1126, 1134, 2051 e 2712 c.c..

Con il secondo motivo di appello la Società (...) s.a.s. ha lamentato che il giudice di primo grado avesse ritenuto non provato che l'esecuzione dei lavori non avesse il requisito dell'urgenza in quanto volta ad evitare un grave pregiudizio per le cose comuni. Premesso che tale prova non doveva necessariamente essere offerta attraverso un accertamento tecnico preventivo, l'appellante ha lamentato la mancata valutazione:

- delle fotografie prodotte con l'atto introduttivo del giudizio e di quelle allegate alla relazione tecnica dell'ing. (...), dalle quali si evinceva il grave stato di dissesto e le pessime condizioni di manutenzione del pavimento e dei parapetti del lastrico solare per cui è causa nonché le evidenti tracce di umidità presenti nel solaio dell'immobile posto al sesto piano di proprietà di esso appellante; non avendo il Condominio mai disconosciuto la conformità dei luoghi per cui è causa prima dell'esecuzione dei lavori a quelli riprodotti da dette fotografie, esse facevano piena prova di quanto rappresentato ai sensi dell'art. 2712 c.c.;

- della relazione tecnica dell'ing. (...) da essa confermata in sede di deposizione testimoniale assunta all'udienza del 19 gennaio 2016.

- delle deposizioni dei testi (...) e (...) dalle quali risultava che la proprietaria dell'immobile posto al quinto piano, sottostante a quello di proprietà di essa appellante, l'aveva informata della presenza di infiltrazioni e le aveva ripetutamente chiesto di provvedere all'esecuzione dei lavori necessari ad eliminare le cause; i testi avevano peraltro anche confermato che essa appellante aveva, negli anni antecedenti il 2004, interpellato l'amministratore del Condominio perché assumesse iniziative riguardo all'esecuzione dei lavori della terrazza, del lastrico solare e dei parapetti;

- delle emergenze istruttorie che attestavano che l'amministratore del Condominio, al quale era stata consegnata la relazione tecnica dell'ing. (...), seguiva i lavori sul lastrico dei quali era stato tempestivamente informato, tenendo conto che lo stesso Condominio nella comparsa di costituzione aveva dato atto che in data 6 febbraio 2004 gli era stata inviata per conoscenza la comunicazione dell'avvio dei lavori de quibus.

Alla luce di tali risultanze istruttorie doveva ritenersi che essa appellante, titolare dell'uso esclusivo del lastrico solare, non solo aveva il diritto di effettuare i lavori di manutenzione in questione, ma ne aveva addirittura l'obbligo in quanto custode dei beni ai sensi dell'art. 2051 c.c., e pertanto essa aveva diritto ad ottenere il rimborso delle spese per essi sostenute, anche in assenza sia della preventiva autorizzazione dell'amministratore del Condominio sia del requisito dell'urgenza ai sensi dell'art. 1134 c.c..

In ogni caso la società ha sostenuto la sussistenza di tale diritto anche a voler ritenere applicabile detta disposizione, considerati sia la mancata contestazione dell'amministratore in relazione alla esecuzione dei lavori sia lo stato dei luoghi risultante dalle esposte emergenze istruttorie sia il fatto che la manutenzione del lastrico solare si inseriva in un contesto di più ampi lavori che la società appellante stava realizzando e che prevedevano anche la costruzione di un nuovo fabbricato in sopraelevazione sul lastrico de quo, essendo pertanto ricorrente l'oggettiva convenienza economica della loro realizzazione in un unico contesto temporale.

I motivi, in quanto strettamente connessi, possono essere esaminati congiuntamente.

L'appello, seppure parzialmente fondato, non conduce a una decisione favorevole all'appellante nei termini da essa domandati.

Non può revocarsi in dubbio che la sentenza sia erronea laddove ha ritenuto che il lastrico solare fosse condominiale, essendo provato documentalmente, con la produzione dell'atto di acquisto, che dell'appartamento e della sovrastante terrazza è nuda proprietaria la signora (...) ed usufruttuaria la società (...) s.a.s.

A tale erroneo presupposto di fatto è conseguita la lamentata mancata applicazione dell'art. 1126 c.c. al quale doveva essere ricondotta la fattispecie scrutinata, così come statuito da Cass., n. 199/2017: "Il dovere di contribuzione dei condomini ai costi di manutenzione di un terrazzo di proprietà esclusiva non fonda sull'applicazione degli artt. 1110 e 1134 c.c., siccome postulanti spese inerenti ad una cosa comune, ma trova la propria ragione, ex art. 1126 c.c., nell'utilità che i condomini sottostanti traggono dal bene."

La titolarità del lastrico solare come indicata dall'appellante non è stata peraltro contestata dalla controparte che ha tuttavia sostenuto la correttezza della qualificazione del lastrico solare come "condominiale" operata dal giudice di prime cure dovendosi avere riguardo alla sua naturale funzione e non al titolo di appartenenza, assunto non condivisibile in quanto a tale titolo occorre avere riguardo per accertare se esso sia oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio ex art. 1117 c.c.

La fondatezza della prima articolazione dei motivi di impugnazione non conduce tuttavia ad una decisione favorevole all'appellante, dovendosi confermare l'impugnata sentenza seppure in parte con diversa motivazione.

Infatti anche la riparazione del lastrico solare di proprietà esclusiva di uno dei condomini deve configurarsi quale opera di manutenzione straordinaria che deve essere deliberata dall'assemblea condominiale, salva l'ipotesi di cui all'art. 1134 c.c. (vedasi appresso).

In tal senso pare concludente il seguente passo motivazionale della sentenza della Corte di Cassazione n. 19779/2017: "Il primo motivo di ricorso è, allora, infondato perché, in tema di condominio negli edifici, qualora l'uso del lastrico solare o della terrazza a livello non sia comune a tutti i condomini, l'assemblea dei condomini, ex art. 1135, comma 1, n.4, c.c., è tenuta a provvedere alle opere di manutenzione straordinaria degli stessi, ripartendosi poi le spese di riparazione o di ricostruzione, secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c., per un terzo a carico del proprietario o dell'utente esclusivo del lastrico o della terrazza, e per i restanti due terzi a carico dei condomini cui la terrazza serve da copertura (Cass. Sez. U, 10/05/2016, n. 9449). L'obbligo dei condomini dell'edificio, cui il lastrico solare o la terrazza a livello serve di copertura, di concorrere nelle spese di ricostruzione e di manutenzione dello stesso, trova, quindi, fondamento non già nel diritto di proprietà sul lastrico o sulla terrazza medesimi, ma nel principio in base al quale i condomini sono tenuti a contribuire alle spese in ragione dell'utilitas che la cosa da riparare o da ricostruire è destinata a dare ai singoli loro appartamenti. Da tanto consegue che sussistono anche i correlativi poteri deliberativi dell'assemblea quanto alle decisioni concernenti la riparazione, la ricostruzione e la sostituzione degli elementi strutturali del lastrico solare o della terrazza a livello, inscindibilmente connessi con la sua funzione di copertura (solaio, guaine impermeabilizzanti, etc.), senza che nessuna rilevanza rivesta la natura del diritto di uso esclusivo, ovverosia il suo carattere reale o personale, spettante a taluni condomini, i quali soltanto, in quanto fruitori delle relative utilità, debbono sostenere le spese di riparazione e manutenzione di quegli altri elementi costruttivi e manufatti (ringhiere e simili ripari) che servono non già alla copertura dell'edificio ma a soddisfare altre utilità del lastrico o di quella parte di esso di uso esclusivo (così Cass. Sez. 2, 05/11/1990, n. 10602; Cass. Sez. 2, 25/02/2002, n. 2726). La verifica dell'effettiva necessità dell'intervento manutentivo della terrazza a livello di proprietà esclusiva (...) attiene ad una valutazione del merito del potere discrezionale che l'assemblea esercita quale organo sovrano della volontà dei condomini, e tale verifica esula dal controllo di mera legittimità rimesso al giudice attraverso l'impugnativa di cui all'art. 1137 c.c., e tanto più dai limiti del sindacato propri del giudizio di cassazione".

Anche nella fattispecie esaminata dalla sentenza della Corte di Cassazione n. 199/2017 i lavori di rifacimento del terrazzo erano stati comunque commissionati dall'amministrazione condominiale, e non derivavano, quindi, da iniziative di gestione prese dal singolo partecipante così come anche nel caso scrutinato da Cass., ord. n. 20073/2017 ("In tema di condominio negli edifici, il condomino che abbia pagato l'intero corrispettivo di un contratto d'appalto concluso dall'amministratore per l'esecuzione di lavori di rifacimento del solaio di un lastrico solare di proprietà esclusiva del primo non ha diritto di regresso verso gli altri condomini, sia pure limitatamente alla quota millesimale di ciascuno di essi, né può avvalersi della surrogazione legale ex art. 1203, n. 3, c.c., trattandosi di un'obbligazione parziaria e non solidale e difettando l'interesse comune all'adempimento, mentre può agire nei confronti degli altri condomini per ottenere l'indennizzo da ingiustificato arricchimento, stante il vantaggio economico ricevuto da costoro. (Principio reso in fattispecie regolata, "ratione temporis", dalla disciplina anteriore a quella introdotta dalla L. n.

220 del 2012)"), confermando Cass., n. 199/2017 riguardo all'azione, quella di ingiustificato arricchimento, spettante al condomino proprietario esclusivo del lastrico per conseguire il rimborso delle spese anticipate per l'intero all'appaltatore in forza di un contratto stipulato dall'amministratore.

In mancanza di una delibera dell'assemblea o dell'autorizzazione dell'amministratore (vedasi appresso), la Società (...) s.a.s., che ha provveduto ad eseguire i lavori di rifacimento del lastrico solare di sua iniziativa, compiendo in autonomia tutte le scelte tecniche ed economiche, non ha diritto ad alcun rimborso (cfr. anche Cass., ord. n. 4684/2018).

Come rilevato anche dalla Suprema Corte nella sentenza sopracitata, l'art. 1126 c.c. detta il criterio di ripartizione delle spese per le riparazioni o ricostruzioni dei lastrici solari di uso esclusivo ma non attribuisce al/ai condomino/i che ne hanno detto uso un potere di gestione individuale del lastrico svincolato dalla volontà dell'organo assembleare al quale esclusivamente spetta ogni valutazione sulla necessità dell'intervento manutentivo e sulle scelte economiche e tecniche per la sua attuazione.

Conseguentemente non può ritenersi condivisibile l'assunto dell'appellante che fonda il diritto al rimborso delle spese azionato in giudizio sull'appena citata norma codicistica.

Deve ancora rilevarsi che non risulta provato che la società appellante abbia effettuato i lavori stante l'inertza dell'amministratore, adombrata nell'atto di appello, a fronte delle sue richieste di convocare un'assemblea affinché assumesse le necessarie deliberazioni riguardo ai lavori di manutenzione del lastrico solare.

La genericità del capitolo della prova testimoniale al riguardo dedotta dalla società appellante ("è vero che la società opponente, in più occasioni, negli anni precedenti il 2004, ha interpellato l'Amministratore del Condominio di via (...) perché assumesse iniziative riguardo all'esecuzione dei lavori della terrazza, del lastrico solare dei parapetti?") non consente francamente di ritenere provato che costei abbia formulato le anzidette richieste. Non può poi tacersi che:

- la teste (...) (ud. 27.10.2015) ha riferito di sapere la circostanza dalla società opponente e pertanto la sua risulta essere una deposizione "de relato ex parte" che, vertendo su circostanze apprese dalle parti, ha una rilevanza probatoria sostanzialmente nulla, poiché attiene al fatto della dichiarazione di una parte del giudizio e non a quello oggetto dell'accertamento (cfr. Cass., ord. n.7746/2020);

- il teste (...) (ud. 26.4.2016) che ha confermato genericamente il capitolo, dichiarando di essere il consulente della società incaricato per la ristrutturazione dei locali posti al settimo piano; non è pertanto dato capire quando egli avrebbe assistito a queste richieste della sua committente all'amministratore.

In ogni caso, l'asserita inertza, si ripete non provata, dell'amministratore non avrebbe comunque comportato il diritto del condomino ad ottenere il rimborso dei lavori intrapresi senza essere deliberati dall'assemblea, quanto piuttosto la possibilità in suo capo di sperimentare altri strumenti di tutela e di reazione quali, ad esempio, la domanda di revoca giudiziale dell'amministratore ex art. 1129 c.c., o il ricorso all'autorità giudiziaria in caso di inertza agli effetti dell'art. 1105, comma 4, c.c..

La necessità della preventiva delibera dell'assemblea non può essere esclusa, così come sostenuto dall'appellante, per il fatto che la Corte di Cassazione con la sentenza a Sezioni Unite n. 9449/2016 ha statuito 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, comma 1, n. 4, c.c., nonché sull'assemblea dei condomini ex art. 1135, comma 1, n.4, c.c., 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."

Premesso che tale principio attiene alla differente materia dell'individuazione delle responsabilità per danni cagionati a terzi, estranea al presente giudizio, seppure deve riconoscersi che in forza di tale arresto giurisprudenziale anche il condomino che ha l'uso esclusivo del lastrico ha l'obbligo di curarne la manutenzione quale custode, non può altrettanto revocarsi in dubbio che tale obbligo debba essere adempiuto osservando le disposizioni normative che disciplinano i rapporti condominiali.

Infine non può condividersi l'assunto, anch'esso adombrato nell'atto di appello, secondo il quale nel caso in esame il diritto al rimborso sia insorto per essere stati i lavori autorizzati dall'amministratore.

Di tale autorizzazione non è stata offerta alcuna prova ed anzi la sua insussistenza è di tutta evidenza se si considera che proprio l'amministratore ha presentato un esposto al Comune di Cagliari al quale è conseguita la sospensione della costruzione della nuova unità immobiliare.

Deve d'altronde rilevarsi che lo stesso legale rappresentante della società ha riferito in sede di interrogatorio formale che egli aveva più volte diffidato l'amministratore in quanto si introduceva nella terrazza senza il suo consenso per fare delle foto che poi aveva inviato al Comune, dichiarazione che smentisce il fatto che l'amministratore seguisse i lavori così come invece sostenuto nell'atto di appello.

Considerato che la comunicazione dell'avvio di non meglio precisati lavori di manutenzione straordinaria sul lastrico solare è stata inviata al Comune di Cagliari il 6 febbraio 2004 e che detta comunicazione è stata inviata in pari data per conoscenza anche al Condominio, che le fotografie allegate alla relazione dell'ing. (...) sono datate 31 gennaio 2004, non può neppure sostenersi che l'asserita consegna della relazione, di cui peraltro non è stata offerta prova sicura, costituisca una tempestiva informazione sui lavori da eseguirsi, in essa descritti solo genericamente, senza neppure l'indicazione dell'impresa incaricata.

Nessun legittimo affidamento da parte della società appellante circa l'esistenza di un consenso dell'amministratore, può pertanto ipotizzarsi.

Ritenuto, per le ragioni sopra esposte, che l'insorgenza del diritto al rimborso secondo il criterio di ripartizione stabilito dall'art. 1126 c.c. delle spese sostenute per i lavori di manutenzione straordinaria di rifacimento del lastrico solare, presupponeva che essi fossero stati deliberati dall'assemblea alla quale esclusivamente competeva la valutazione della loro utilitas per il Condominio, l'ulteriore questione di cui il Collegio è investito in forza dell'atto di appello è l'applicabilità alla fattispecie scrutinata dell'art. 1134 c.c., ed in caso positivo, se essi siano stati effettuati a fronte di una situazione di urgenza.

L'art. 1134 c.c. del testo applicabile *ratione temporis* prevedeva che "Il condomino che ha fatto spese per le cose comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente".

Il Collegio, contrariamente a quanto affermato dall'appellante e conformemente a quanto dedotto dall'appellato nella comparsa di costituzione, ritiene di aderire all'orientamento della Suprema Corte che ha statuito che "In tema di condominio negli edifici, ai sensi dell'art. 1134 cod. civ. (nel testo applicabile "*ratione temporis*"), il condomino può ottenere il rimborso della spesa fatta "per la cosa comune", sostenuta, cioè, in funzione dell'utilità comune, indipendentemente dalla circostanza che la spesa stessa sia stata fatta su cosa comune o di proprietà esclusiva." (sent. n. 3221/2014; cfr. anche Cass., ord. n. 4684/2018).

Non conduce ad una diversa conclusione la sentenza n.199/2017 della Corte di Cassazione, richiamata dall'appellante perché nel caso da essa esaminato non si trattava di lavori conseguenti ad iniziative di gestione assunte dal singolo partecipante quanto piuttosto dello scrutinio della domanda di rimborso del corrispettivo versato da una condomina a fronte di lavori commissionati dall'amministratore.

Ritenuto astrattamente applicabile l'art. 1134 c.c., anche a fronte della diversa qualificazione del lastrico solare in accoglimento del primo motivo di impugnazione per essere esso di uso esclusivo e non oggetto di proprietà comune ex art. 1117 c.c., non può essere riconosciuto il diritto al rimborso per cui è causa in quanto deve condividersi l'assunto del Tribunale secondo il quale la società opponente non ha offerto la prova che la spesa per l'esecuzione dei lavori avesse il requisito dell'urgenza per essere diretta ad evitare un grave pregiudizio alle cose comuni.

Non sono infatti divisibili le censure sollevate nell'atto di impugnazione.

Con riguardo allo stato dei luoghi, non si revoca in dubbio alla luce delle fotografie prodotte con l'atto introduttivo e di quelle allegata alla relazione tecnica dell'ing. (...) che il lastrico solare versava in un grave stato di dissesto e che era in cattive condizioni di manutenzione, nonché che tale stato aveva determinato la presenza di infiltrazioni sia nell'appartamento sito al sesto piano ma anche in quello sito al quinto piano. A fronte di tale situazione, che peraltro a dire della stessa appellante perdurava da anni, un intervento di manutenzione straordinaria era sicuramente necessario, così come peraltro affermato dall'ing. (...) nella sua relazione, ma nessuna delle risultanze istruttorie in atti consente di ritenere ricorrente una situazione di indifferibilità, tale da non consentire al condomino di interpellare tempestivamente l'assemblea e l'amministratore, indifferibilità non attestata neppure dal professionista da esso incaricato.

Anzi, al contrario, poiché il preventivo prodotto dalla società appellante per quantificare le spese riferibili al lastrico solare, nell'ambito dei lavori più ampi eseguiti, porta la data del 3 dicembre 2002 mentre i lavori sono iniziati nel febbraio 2004 (doc. n. 4 società) e nella lettera del 5 marzo 2001 (doc. n. 5 società) si fa riferimento a "gravissime infiltrazioni d'acqua arrecanti danni al palazzo e particolarmente al sesto e dal quinto piano", la non urgenza dei lavori è di chiara evidenza.

Sulla differenza delle due nozioni si riporta la motivazione di Cass., n. 9280/2018: "L'urgenza degli interventi è nozione distinta dalla mera necessità di eseguirli, poiché ricorre quando, secondo un comune metro di valutazione, detti interventi appaiano indifferibili allo scopo di evitare un possibile, anche se non certo, nocumento alla cosa comune (Cass., 6.12.1984, n. 6400; Cass., 26.3.2001, n. 4364) o ove siano connessi alla necessità di evitare che la cosa comune arrechi a terzi o alla stabilità dell'edificio un danno ragionevolmente imminente, o in presenza per la necessità di restituire alla cosa comune la sua piena ed effettiva funzionalità (Cass. 19.12.2011, n. 27519; Cass. 19.3.2012, n. 4330). Nel valutare l'urgenza occorre che le opere debbano essere eseguite senza ritardo, senza che il singolo abbia la possibilità di preavvertire gli altri condomini o l'amministratore (cfr., Cass. 23.9.2016, n. 18759). In carenza di tali inderogabili condizioni non sono ammissibili indebiti e non strettamente indispensabili interferenze dei singoli partecipanti alla gestione del fabbricato, la quale è riservata agli organi del condominio, essendo previsti strumenti alternativi (art. 1105 c.c., comma 4) al fine di ovviare alla inerzia nella adozione o nella esecuzione di provvedimenti non urgenti, ma tuttavia necessari per la conservazione ed il godimento dell'edificio (cfr., da ultimo, Cass. 30.8.2017, n. 20528)".

L'appellante ha sostenuto altresì il carattere urgente delle opere in relazione alla maggiore convenienza economica di concentrare i lavori di manutenzione del lastrico con le opere di sopraelevazione da essa intrapresi, richiamando la sentenza n. 17393/2017 della Corte di Cassazione.

Detto richiamo pare tuttavia inconferente in quanto il giudice di legittimità si riferisce all'ipotesi di una oggettiva convenienza economica di effettuare tutti i lavori necessari a garantire la conservazione ed il mantenimento del fabbricato in un unico contesto temporale, in particolare riconoscendo che "la presenza dell'impalcatura per il rifacimento degli intonaci "ammalorati" rendeva opportuno anche l'intervento sul tetto (che a

sua volta presentava l'assito discontinuo senza isolamento e impermeabilizzazione).".

Nel caso oggetto di giudizio le opere di sopraelevazione erano funzionalmente destinate a soddisfare le esigenze esclusive dell'appellante e non quelle del Condominio che nessun vantaggio veniva ad avere da dette opere, peraltro abusive.

Solo per completezza si osserva infine che, a prescindere dalla questione se la domanda di rimborso sia o meno riqualificabile dal Collegio quale domanda di ingiustificato arricchimento, "Al condomino cui non sia riconosciuto il diritto al rimborso delle spese sostenute per la gestione delle parti comuni, per essere carente il presupposto dell'urgenza all'uopo richiesto dall'art. 1134 c.c., non spetta neppure il rimedio sussidiario dell'azione di arricchimento ex art. 2041 c.c. in quanto, per un verso, essa non può essere esperita in presenza di un divieto legale di esercitare azioni tipiche in assenza dei relativi presupposti e, per altro verso ed avuto riguardo al suo carattere sussidiario, esso difetta giacché, se la spesa non è urgente ma è necessaria, il condomino interessato può comunque agire perché sia sostenuta, ai sensi del combinato disposto degli artt. 1133 c.c. (con ricorso all'assemblea) e 1137 e 1105 c.c. (con ricorso all'autorità giudiziaria)." (Cass., n. 20528/2017).

Alla luce delle esposte considerazioni l'appello deve essere rigettato e la sentenza confermata seppure, come sopra detto, con parziale diversa motivazione in relazione alla diversa qualificazione del lastrico solare.

Rimangono assorbite le censure sollevate dal Condominio appellato avverso le conclusioni del consulente tecnico d'ufficio officiato dal giudice di prime cure.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza.

Esse sono liquidate come in dispositivo ai sensi del D.M. n. 55 del 2014 come modificato dal D.M. n. 37 del 2018 secondo i valori medi per la fase di studio, introduttiva e decisionale, rapportate allo scaglione corrispondente al valore della causa. (Euro 5201,00 - Euro 26000,00).

Si dispone la distrazione delle spese in favore del difensore dichiaratosi antistatario.

PER QUESTI MOTIVI

La Corte di Appello di Cagliari, definitivamente pronunciando sull'appello avverso la sentenza n. 3112/2017 resa dal Tribunale di Cagliari il 24 ottobre 2017 e pubblicata il giorno successivo proposto dalla Società (...) s.a.s. nei confronti del Condominio via S. n. 84 C. così provvede:

- 1) rigetta l'appello e per l'effetto conferma l'impugnata sentenza;
- 2) condanna l'appellante alla rifusione delle spese di lite dell'appellato che liquida in Euro 3777,00 oltre spese generali, Iva e cpa con distrazione delle stesse in favore del difensore dichiaratosi antistatario;
- 3) da atto della sussistenza dei presupposti processuali, ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater (...)R. n. 115 del 2002, per il versamento, da parte dell'appellante, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, in misura pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1 bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Cagliari il 16 settembre 2020.

Depositata in Cancelleria il 22 settembre 2020.

#### GIURISPRUDENZA

Data udienza 16 settembre 2020

Massima redazionale

### Condominio - Lastrico solare - Danni da infiltrazioni - Responsabilità

---

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, comma 1, n. 4, c.c., nonché sull'assemblea dei condomini ex art. 1135, comma 1, n. 4, c.c., 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.