



18187-21

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SESTA SEZIONE CIVILE - 2**

Composta da:		Oggetto
LUIGI GIOVANNI LOMBARDO	- Presidente -	CONDOMINIO
LUIGI ABETE	- Consigliere -	
ANTONIO SCARPA	- Rel. Consigliere -	
MAURO CRISCUOLO	- Consigliere -	
STEFANO OLIVA	- Consigliere -	
		Ud. 16/04/2021 - CC
		R.G.N. 2359/2020
		Rep. C. I. Cass. 18187

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 2359-2020 proposto da:

(omissis) S.R.L., rappresentata e  
 difesa dall'avvocato (omissis) ;

**- ricorrente -**

**contro**

CONDOMINIO (omissis) ,  
 rappresentato e difeso dall'avvocato (omissis) ;

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 1273/2019 della CORTE D'APPELLO di CATANIA, depositata il 04/06/2019;  
 udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 16/04/2021 dal Consigliere ANTONIO SCARPA.

**FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE**

1.La (omissis) s.r.l. propone ricorso per cassazione articolato in unico motivo avverso la sentenza

3528  
21

della Corte d'appello di Catania n. 1273/2019 del 4 giugno 2019.

Resiste con controricorso il Condominio (omissis)

(omissis) .

2. La Corte di Catania, pronunciando sull'appello avanzato dall'(omissis) s.r.l. nei confronti del Condominio (omissis)

(omissis) , contro la sentenza 1° agosto 2016 del Tribunale di Catania, ha annullato la delibera assembleare 21 settembre 2012, impugnata ex art. 1137 c.c. dalla società. Tale delibera aveva ripartito la spesa occorrente per risarcire i danni subiti dalla porzione di proprietà esclusiva della società attrice a causa dell'omessa manutenzione di una corte comune, danni accertati con sentenza resa dal Tribunale di Catania in data 20 novembre 2009. La pronuncia impugnata, considerata pure la decisione resa da questa Corte con ordinanza n. 12177/2017 del 16 maggio 2017, ha tuttavia affermato la sussistenza dell'obbligo dell'appellante di contribuire anch'essa, quale condomina, alla spesa occorrente per risarcire il danno subito dall'unità immobiliare di proprietà della (omissis)

(omissis) s.r.l.

3.L'unico motivo di ricorso deduce la violazione dell'art. 2909 c.c., sostenendo che la sentenza 20 novembre 2009 del Tribunale di Catania avesse condannato al risarcimento l'intera compagine condominiale con l'esclusione, però, della attrice danneggiata (omissis) s.r.l.

4.Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere rigettato per manifesta infondatezza, 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., il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

Le parti hanno presentato memorie.

5. La vicenda trae origine dal ricorso cautelare formulato dall'<sup>(omissis)</sup> s.r.l. ed accolto con ordinanza del 24 giugno 2006, e dalla successiva citazione del 17 novembre 2006, con la quale la stessa società, proprietaria del piano terra dell'edificio condominiale, aveva chiesto 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 con sentenza 20 novembre 2009 condannò il Condominio di via <sup>(omissis)</sup> al pagamento in favore dell'<sup>(omissis)</sup> 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, con sentenza del 19 maggio 2015, confermò la condanna del condominio disposta dal primo giudice, ma ne integrò la motivazione, specificando che *"nel riparto interno, tutte dette spese vanno suddivise secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c."*.

Proposto ricorso dalla <sup>(omissis)</sup> s.r.l., questa Corte, con ordinanza n. 12177/2017, cassando la sentenza d'appello, affermò invece che fosse applicabile per il riparto l'art. 1125 c.c., dovendosi procedere alla riparazione di un cortile dell'edificio condominiale, che funge anche da copertura per i locali sotterranei di proprietà esclusiva di un singolo condomino. Rispetto all'adempimento dell'obbligo risarcitorio, l'ordinanza n. 12177/2017 chiarì che il risarcimento dei danni – nella specie causati da infiltrazioni di acqua provenienti dalla corte comune a cagione della sua mancata manutenzione – doveva soggiacere alla regola della responsabilità solidale ex art. 2055, comma 1, c.c., sicché i singoli condomini erano solidalmente

responsabili rispetto all'obbligo risarcitorio nei confronti del danneggiato.

6. Il ricorso della (omissis) s.r.l. ora in esame è infondato in quanto non considera che l'accertamento della responsabilità risarcitoria della compagine condominiale per i danni cagionati dall'omessa manutenzione delle parti comuni alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini, risultante da sentenza definitiva di condanna del condominio, in persona dell'amministratore, non esclude affatto che lo stesso condomino danneggiato rimanga a sua volta gravato *pro quota* nei confronti del condominio dell'obbligo di contribuzione alla correlata spesa, che trova la sua fonte nella comproprietà delle parti comuni dell'edificio e non nella specifica condotta illecita ad esso attribuibile (cfr. Cass. Sez. 2, 14/02/1987, n. 1618; Cass. Sez. 3, 02/04/2001, n. 4797; Cass. Sez. 2, 18/05/2001, n. 6849; Cass. Sez. 3, 08/11/2007, n. 23308).

6.1. Pertanto, la deliberazione assembleare 21 settembre 2012 del Condominio (omissis), nella parte in cui ha accollato alla (omissis) s.r.l. l'obbligo di contribuire, in proporzione alla sua quota millesimale, alla spesa di riparazione del lastrico della corte interna, dell'intradosso e delle condotte, nonché a quella inerente ai danni cagionati, non contrasta con la condanna risarcitoria statuita dal Tribunale di Catania con sentenza 5308/09 del 20 novembre 2009.

7. Va pertanto enunciato il seguente principio di diritto:

Il condomino, che subisca nella propria unità immobiliare un danno derivante dall'omessa manutenzione delle parti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1123, 1124, 1125 e 1126 c.c., assume, quale danneggiato, la posizione di terzo avente diritto

al risarcimento nei confronti del condominio, senza tuttavia essere esonerato dall'obbligo, che trova la sua fonte nella comproprietà o nella utilità di quelle e non nella specifica condotta illecita ad esso attribuibile, di contribuire a sua volta, in misura proporzionale al valore della rispettiva porzione, alle spese necessarie per la riparazione delle parti comuni dell'edificio e alla rifusione dei danni cagionati.

8. Il ricorso va perciò rigettato, con condanna della ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese del giudizio di cassazione nell'importo liquidato in dispositivo.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento – ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 -, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

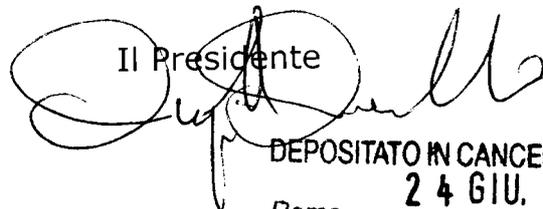
#### **P. Q. M.**

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 4.200,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del d.P.R. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 16 aprile 2021.

Il Presidente



DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
24 GIU. 2021

Roma, .....

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dott.ssa *Simona* Cicardello