

---

**Corte di Cassazione** | Sezione 6 2 | **Civile** | **Ordinanza** | 6 luglio 2021 | n. 19128

**GIURISPRUDENZA**

Data udienza 13 maggio 2021

Integrale

**Condominio negli edifici - Parti comuni - Obbligo di custodia dei beni e dei servizi comuni - Adozione di tutte le misure necessarie per evitare pregiudizi Necessità - Inosservanza - Responsabilità per danno cagionato da cosa in custodia - Sussistenza**

---

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SESTA CIVILE

SOTTOSEZIONE 2

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. LOMBARDO Luigi Giovanni - Presidente

Dott. GRASSO Giuseppe - Consigliere

Dott. SCARPA Antonio - rel. Consigliere

Dott. GIANNACCARI Rossana - Consigliere

Dott. VARRONE Luca - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 5516-2020 proposto da:

(OMISSIS), rappresentato e difeso dall'avvocato (OMISSIS);

- ricorrente -

contro

(OMISSIS), elettivamente domiciliata in (OMISSIS), presso lo studio dell'avvocato (OMISSIS), rappresentata e difesa dall'avvocato (OMISSIS);

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1455/2019 della CORTE D'APPELLO di CATANIA, depositata il 19/06/2019;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 13/05/2021 dal Consigliere ANTONIO SCARPA.

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

Il (OMISSIS), via (OMISSIS), via (OMISSIS) e via (OMISSIS), Siracusa ha proposto ricorso per cassazione, articolato in unico motivo, avverso la sentenza 19 giugno 2019, 1455/2019 della Corte d'appello di Catania.

Resiste con controricorso (OMISSIS).

La Corte d'appello di Catania ha rigettato il gravame proposto dal (OMISSIS) ed ha invece accolto l'appello incidentale di (OMISSIS) contro la sentenza 28 gennaio 2016 del Tribunale di Siracusa. Il Tribunale aveva accolto la domanda avanzata dalla condomina (OMISSIS) per la condanna del condominio alla esecuzione dei lavori necessari ad eliminare le cause delle infiltrazioni provenienti dalla falda freatica sottostante l'edificio condominiale, che avevano danneggiato la proprieta' esclusiva dell'attrice sita al piano seminterrato. Era stata pero' respinta in primo grado la pretesa risarcitoria azionata dalla condomina Mazzotta per la mancata utilizzazione del suo locale a fini commerciali. La Corte di Catania ha affermato che l'intercapedine dalla quale provenivano le infiltrazioni e' di proprieta' condominiale, pur accogliendo in parte l'appello del (OMISSIS) sulla individuazione dei lavori da eseguire, a tal fine disponendo un prosieguo istruttorio. Circa invece il gravame incidentale, la Corte d'appello ha affermato che il rialzo della pavimentazione eseguito dalla condomina (OMISSIS), e che aveva contribuito alla stagnazione dell'acqua presente nell'intercapedine, potesse rilevare ex articolo 1227 c.c., comma 1, come concausa dei danni, dovendosi tuttavia riconoscere all'attrice il risarcimento dei danni per il mancato godimento dell'immobile nella misura del cinquanta per cento, rimettendo la causa in istruttoria anche per la concreta quantificazione dei danni stessi.

L'unico motivo di ricorso del (OMISSIS) deduce la violazione e/o falsa applicazione dell'articolo 2043 c.c., nonche' l'omesso esame o il vizio di motivazione, negandosi la ravvisabilita' di un danno in re ipsa, contestando la responsabilita' del condominio, allegando i problemi idrici dell'immobile sito al piano seminterrato e la mancanza dei requisiti tecnici del locale autorimessa.

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere dichiarato inammissibile, con la conseguente definibilita' nelle forme di cui all'articolo 380 bis c.p.c., in relazione all'articolo 375 c.p.c., comma 1, n. 1), il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

La controricorrente ha presentato memoria.

E' infondata l'eccezione del controricorrente circa la mancata attestazione di conformita' della relata di notifica del ricorso eseguita a mezzo p.e.c. Seguendo l'insegnamento di Cass. Sez. U, 24/09/2018, n. 22438, il deposito in cancelleria, nel termine di venti giorni dall'ultima notifica, di copia analogica del ricorso per cassazione predisposto in originale telematico e notificato a mezzo PEC, senza attestazione di conformita' del difensore L. n. 53 del 1994, ex articolo 9, commi 1-bis e 1-ter, o con attestazione priva di sottoscrizione autografa, non ne comporta l'improcedibilita' ove il controricorrente depositi copia analogica del ricorso ritualmente autenticata, ovvero comunque non abbia disconosciuto la conformita' della copia informale all'originale notificatogli Decreto Legislativo n. 82 del 2005, ex articolo 23, comma 2.

Il ricorso e' comunque inammissibile.

La sentenza impugnata ha deciso la questione di diritto in modo conforme alla giurisprudenza della Corte e l'esame delle censure non offre elementi per mutare l'orientamento della stessa, con conseguente inammissibilita' del ricorso ex articolo 360-bis1 c.p.c. (Cass. Sez. U., 21/03/2017 n. 7155).

Accertato in fatto, con apprezzamento di merito qui non sindacabile, che la causa delle infiltrazioni derivasse dalla falda acquifera esistente nell'intercapedine posta tra il piano di posa delle fondazioni, costituente il suolo dell'edificio, e la superficie del piano terra, e percio' comune ex articolo 1117 c.c., in quanto destinata all'aerazione e alla coibentazione del fabbricato (Cass. Sez. 2, 15/02/2008, n. 3854), rileva il consolidato principio secondo cui il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, e' obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinche' tali cose non rechino pregiudizio ad alcuno, sicche' risponde ex articolo 2051 c.c. dei danni da queste cagionati alla porzione di proprieta' esclusiva di uno dei condomini (da ultimo, Cass. Sez. 6 - 2, 12/03/2020, n. 7044). E' pure conforme all'orientamento consolidato di questa Corte la conclusione secondo cui la compressione o la limitazione del diritto di proprieta', che siano causate dall'altrui fatto dannoso (nella specie, tracimazione di acqua proveniente da falda acquifera esistente nell'intercapedine sottostante l'edificio) sono suscettibili di valutazione economica non soltanto se ne derivi la necessita' di una spesa ripristinatoria (cosiddetto danno emergente) o di perdite dei frutti della cosa (lucro cessante), ma anche se la compressione e la limitazione del godimento siano sopportate dal titolare con suo personale disagio o sacrificio (cfr. Cass. Sez. 2, 17/12/2019, n. 33439; Cass. Sez. 2, 27/07/1988, n. 4779).

In ordine alla sussistenza e quantificazione di tale danno, il tema e' sottratto all'ambito di questo giudizio di legittimita', essendosi l'impugnata sentenza limitata alla pronuncia sull'an debeatur, per poi rinviare ogni altra pronuncia in ordine al quantum debeatur all'esito del supplemento di consulenza tecnica disposto.

E' poi evidentemente compito del giudice di merito accertare tanto la configurabilita' di un fatto produttivo di danno, quanto l'eventuale concorso di colpa del creditore idoneo a diminuire l'entita' del risarcimento, agli effetti di cui all'articolo 1227 c.c. tali accertamenti non sono qui sindacabile, come propone il motivo di ricorso, contrapponendo soluzioni logico-deduttive alternative rispetto a quella

adottata nella sentenza impugnata. Il ricorso va perciò dichiarato inammissibile, con condanna del ricorrente a rimborsare alla controricorrente le spese del giudizio di cassazione nell'importo liquidato in dispositivo. Sussistono i presupposti processuali per il versamento - ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 30 maggio 2002, n. 115, articolo 13, comma 1-quater -, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte dichiara inammissibile il ricorso e condanna il ricorrente a rimborsare alla controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi Euro 2.200,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica n. 115 del 2002, articolo 13, comma 1-quater, da' atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma dello stesso articolo 13, comma 1-bis, se dovuto.

#### GIURISPRUDENZA

Massima redazionale

### **Condominio negli edifici - Parti comuni - Obbligo di custodia dei beni e dei servizi comuni - Adozione di tutte le misure necessarie per evitare pregiudizi Necessità - Inosservanza - Responsabilità per danno cagionato da cosa in custodia - Sussistenza**

di Federico Ciaccafava

---

Il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché tali cose non rechino pregiudizio ad alcuno, sicché risponde ex art. 2051 cod. civ, dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini (Nella fattispecie, trattavasi di infiltrazioni provenienti dalla falda freatica sottostante l'edificio condominiale, che avevano danneggiato la proprietà esclusiva di una condomina sita al piano seminterrato).