

Corte di Cassazione, VI Sez. civ., ordinanza n. 1188 del 17 Gennaio 2019

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

M. A. R. ha proposto ricorso articolato in unico motivo avverso la sentenza del Tribunale di Terni n. 338/2017 depositata il 3 maggio 2017, che respinse sia l'appello principale di M. A. R. che l'appello incidentale di L. M. contro la pronuncia n. 1211/2012 resa in primo grado dal Giudice di Pace di Terni.

Resiste con controricorso L. M..

L. M. con citazione del 9 dicembre 2010 convenne M. A. R. davanti al Giudice di Pace di Terni, domandandone la condanna al risarcimento dei danni subiti dal proprio appartamento per le infiltrazioni d'acqua provenienti dal sovrastante terrazzo a livello di proprietà R.. Il Giudice di Pace accolse la domanda per la somma di € 1.583,81, oltre Iva ed accessori, corrispondente ad un terzo dell'importo accertato dal CTU quale occorrente per l'eliminazione dei danni subiti dalla proprietà M.. M. A. R. propose appello, sostenendo che non gravasse su di lei alcun obbligo di custodia inadempito ex art. 2051 c.c., in quanto le opere di manutenzione del terrazzo a livello intraprese dalla stessa signora R. erano state interrotte a seguito di provvedimenti del Comune di Terni sollecitati proprio dal M..

Il Tribunale di Terni rigettò l'appello principale della signora R. (sull'esclusione dell'art. 2051 c.c., stanti le "condotte oppostive da parte del M."), come l'appello incidentale del signor M. (sull'esclusiva responsabilità della signora R.), richiamando quanto affermato in giurisprudenza da Cass. Sez. 3, 25/08/2014, n. 18164, nel senso che dei danni cagionati all'appartamento sottostante per le infiltrazioni d'acqua provenienti dal terrazzo a livello, deteriorato per difetto di manutenzione, rispondono tutti i condomini tenuti alla sua manutenzione, secondo le proporzioni stabilite dall'art. 1126 c.c.

L'unico motivo del ricorso di M. A. R. denuncia la violazione degli artt. 112 e 132, n. 4, c.p.c., non avendo la sentenza impugnata pronunciato sull'appello principale che deduceva l'insussistenza di qualsiasi responsabilità ex art. 2051 c.c. della ricorrente, essendosi opposti gli altri condomini alle opere di manutenzione del terrazzo da lei intrapresi, fino ad ottenere la sospensione del titolo edilizio rilasciatole dal Comune di Terni.

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere accolto per manifesta fondatezza, 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.

La questione di diritto sottoposta alla decisione del Tribunale di Terni trova soluzione in giurisprudenza nel principio enunciato da Cass. Sez. U, 10/05/2016, n. 9449, secondo cui, 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; 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.

Cass. Sez. U, 10/05/2016, n. 9449, ha chiarito come il titolare dell'uso esclusivo della terrazza a livello è tenuto agli obblighi di custodia, ex art. 2051 c.c., in quanto si trova in rapporto diretto con il bene potenzialmente dannoso, ove non sia sottoposto alla necessaria manutenzione. La stessa sentenza delle Sezioni Unite (facendo salva la possibilità di dar prova della riconducibilità del danno a fatto esclusivo del titolare del diritto di uso esclusivo), ha peraltro evidenziato come l'esecuzione di opere di riparazione o di ricostruzione - necessarie al fine di evitare il deterioramento del lastrico o della terrazza a livello e il conseguente danno da infiltrazioni - richiede la necessaria collaborazione del titolare dell'uso esclusivo e del condominio. Dalla attrazione del danno da infiltrazioni nell'ambito della responsabilità civile, Cass. Sez. U, 10/05/2016, n. 9449, ha infine tratto le inevitabili conseguenze sistematiche, quale anche la necessaria applicazione dell'intera disciplina dell'art. 2051 c.c., altresì in ordine ai limiti dell'esclusione della responsabilità del soggetto che ha la custodia del bene da cui è stato provocato il danno.

Alla stregua dell'insegnamento dettato da Cass. Sez. U, 10/05/2016, n. 9449, in ipotesi di danni da infiltrazioni nell'appartamento sottostante, sul proprietario o usuario esclusivo del lastrico solare o della terrazza a livello, quale custode del bene ai sensi dell'art. 2051 c.c., incombe, pertanto, la prova liberatoria della ricorrenza del caso fortuito, della forza maggiore o del fatto del terzo, che può anche consistere nell'opposizione colpevole del condominio (o degli organi preposti alla sua amministrazione) alla diligente attività di manutenzione del custode.

La sentenza del Tribunale di Terni è perciò nulla in quanto non dà risposta al motivo di appello di M. A. R. inerente alla insussistenza della propria responsabilità ex art. 2051 c.c., essendo stata a suo dire impedita la corretta manutenzione della terrazza dalle "condotte oppostive" del M.. La nullità della sentenza è dovuta alla mancanza del requisito di cui all'art. 132 n. 4 c.p.c., in quanto la sentenza dichiara di motivare l'infondatezza dell'appello di M. A. R., dicendo che la stessa discende "dall'esame della c.t.u. svolta in primo grado" e "dalle motivazioni della sentenza del giudice di pace", nonché dal principio enunciato da Cass. n. 18154 del 2014, senza però indicare le ragioni giuridiche e fattuali giustificative della valutazione di non accoglimento dell'appello; in punto di prova liberatoria dall'applicazione dell'art. 2051 c.c.

Risulta pretermessa, nella motivazione della sentenza impugnata, l'indicazione degli elementi da cui il Tribunale ha tratto il proprio convincimento di infondatezza della questione devoluta da M. A. R. in sede di appello, il che rende impossibile ogni controllo in questa sede sull'esattezza e sulla logicità del suo ragionamento.

Il ricorso va perciò accolto e la sentenza impugnata va cassata, con rinvio al Tribunale di Terni in persona di diverso magistrato, che deciderà tenendo conto dei rilievi svolti e regolerà anche le spese del giudizio di cassazione.

P. Q. M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, al Tribunale di Terni in persona di diverso magistrato.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6-2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 20 novembre 2018.