

Che imputazione per il danno da lastrico condominiale di uso esclusivo? Alle Sezioni Unite rispondere

Cass. Civ., sez. II, ordinanza 13 giugno 2014 n. 13526 (Pres. Triola, rel. D'Ascola)

LASTRICO CONDOMINIALE – DI USO ESCLUSIVO – DANNO CHE SIA CAUSATO DAL LASTRICO – IMPUTAZIONE – CRITERI

Va rimessa al Primo Presidente per l'eventuale assegnazione alle Sezioni Unite la quaestio juris in tema di danno cagionato a terzi dal lastrico condominiale di uso esclusivo, in particolare la questione di massima se debba applicarsi il criterio di riparto stabilito dall'art. 1126 cod. civ. per le spese di riparazione del terrazzo oppure il criterio dell'imputazione per colpa aquiliana.

(Massime a cura di Giuseppe Buffone - Riproduzione riservata)

Suprema Corte di Cassazione
sezione II
ordinanza 13 giugno 2014, n. 13526
REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO LA CORTE
SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:
Dott. TRIOLA Roberto Michele – Presidente
Dott. MIGLIUCCI Emilio – Consigliere
Dott. D'ASCOLA Pasquale – rel. Consigliere
Dott. SAN GIORGIO Maria Rosaria – Consigliere
Dott. ORICCHIO Antonio – Consigliere
ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA INTERLOCUTORIA

sul ricorso 18358/2008 proposto da:
(OMISSIS) C.F. (OMISSIS), elettivamente domiciliata in (OMISSIS),
presso lo studio dell'avvocato (OMISSIS), che la rappresenta e difende;

- ricorrente -

contro

(OMISSIS) IN (OMISSIS) C.F. (OMISSIS), elettivamente domiciliata in
(OMISSIS), presso lo studio dell'avvocato (OMISSIS), che la rappresenta
e difende;

- controricorrente -

e contro

COND (OMISSIS), IN PERSONA DELL'AMM.RE P.T.;

- intimato -

avverso la sentenza n. 3279/2007 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 24/07/2007;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 11/03/2014 dal Consigliere Dott. PASQUALE D'ASCOLA;

udito l'Avvocato (OMISSIS) difensore della ricorrente che si riporta alle proprie difese ed insiste per l'accoglimento;

udito l'Avv. (OMISSIS) difensore del controricorrente che insiste sull'accoglimento delle proprie difese;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. GOLIA Aurelio che ha concluso per il rigetto del ricorso.

FATTO E DIRITTO

1) Oggetto della controversia sono i danni causati all'appartamento di proprietà (OMISSIS) da infiltrazioni di acqua provenienti da un terrazzo dell'edificio condominiale sito in via (OMISSIS).

L'azione è stata introdotta nel 1999 dal (OMISSIS), proprietaria dell'interno 9 palazzina D, con "ricorso per danno temuto" proposto nei confronti del Condominio e della condomina (OMISSIS), alla quale il Condominio, costituendosi, aveva addebitato la responsabilità dell'accaduto.

Il tribunale di Roma nell'aprile 2003 ha condannato i convenuti in solido al risarcimento di euro diecimila in favore dell'attrice, da ripartire per 1/3 a carico della proprietaria esclusiva del terrazzo, signora (OMISSIS), e per i 2/3 a carico degli altri condomini.

La (OMISSIS) proponeva appello chiedendo che le fosse addebitata la sola quota millesimale.

Il Condominio con appello incidentale, oltre al rigetto delle domande proposte dalla attrice (OMISSIS), domandava in via subordinata la condanna della (OMISSIS) al pagamento di 1/3 del costo dei lavori, per una somma pari a circa 2900 euro, ferma analoga ripartizione ex articolo 1126 c.c. del danno liquidato in favore dell'attrice.

La Corte di appello di Roma con sentenza 24 luglio 2007 ha rigettato il gravame.

Ha affermato che la convenuta non aveva provato che i danni fossero derivati da caso fortuito, forza maggiore o colpevole inerzia del Condominio e che quest'ultimo non aveva superato la presunzione di responsabilità ex articolo 2051 c.c., non avendo dimostrato che i danni provenissero da lavori effettuati dalla (OMISSIS) sul terrazzo.

La Corte ha poi riscontrato che la domanda di rimborso del costo delle opere di rifacimento era stata tempestivamente proposta dal Condominio nei confronti della (OMISSIS) e ha ripartito le relative spese con il medesimo criterio, ex articolo 1126 c.c.(OMISSIS) ha proposto ricorso per cassazione, notificato il 9 luglio 2008.

La sola (OMISSIS) ha resistito con controricorso.

2) L'unico complesso motivo lamenta in primo luogo "violazione di norma di diritto e contraddittoria motivazione circa la legittimazione passiva della (OMISSIS) ex articolo 1126 e 1130 – 1131 c.c."

La ricorrente dichiara espressamente di non contestare la ripartizione delle spese di "rifacimento del terrazzo" ex articolo 1126 c.c., ma contesta l'addebito delle spese dei tre gradi di giudizio e la condanna al risarcimento del danno subito dalla (OMISSIS) "nella misura di cui all'articolo 1126 c.c."

Espone che il Condominio era stato tempestivamente avvertito delle infiltrazioni e che aveva ritardato gli interventi a causa del mancato raggiungimento della maggioranza per deliberare gli interventi necessari, nonostante il voto favorevole della (OMISSIS).

Deduce che ella non avrebbe dovuto essere condannata alla refusione delle spese dei giudizi, in quanto carente di legittimazione passiva e che il danno avrebbe dovuto essere ripartito a carico dei condomini secondo le quote millesimali.

2.1) La Corte di appello ha deciso la causa affermando che il terrazzo di proprieta' esclusiva della convenuta (OMISSIS) svolge anche la funzione di copertura del fabbricato condominiale.

Ne ha desunto, citando Cass. Sez Unite n. 3672/97, che obbligati – sia alle riparazioni che al risarcimento dei danni arrecati all'appartamento sottostante – sono "i condomini che usufruiscono della copertura del terrazzo in concorso con il proprietario superficiario", secondo la proporzione di cui all'articolo 1126 c.c..

3) La decisione impugnata e' coerente con principi sanciti dal citato precedente delle Sezioni Unite.

E' tuttavia opinione del Collegio che esso debba essere ripensato e che della questione possano essere nuovamente investite le Sezioni Unite.

Prima del citato arresto giurisprudenziale, la S.C. aveva gia' affermato che in caso di danni a terzi, cagionati dall'omessa esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria su lastrico solare in edificio condominiale, ed a carico del condominio, i singoli condomini sono tenuti, nei rapporti interni tra loro, a concorrere al risarcimento dei danni secondo i criteri di cui all'articolo 1126 cod. civ. (Cass. 12606/05).

3.1) Questo orientamento era stato efficacemente criticato in dottrina.

Si era rilevato che dalla premessa che il condominio e' tenuto alla manutenzione del lastrico solare (o della terrazza a livello) anche se di uso o di proprieta' esclusiva, e che alle relative spese deve provvedere il condominio e che la ripartizione deve avvenire secondo il criterio previsto dall'articolo 1126 c.c., la giurisprudenza perveniva immotivatamente a un

riparto analogo dei danni arrecati al condomino o al terzo proprietari dell'appartamento sottostante.

Dopo aver ricordato che il fondamento di tale responsabilita' nel caso di omessa manutenzione del lastrico solare in proprieta' esclusiva era comunemente individuato nell'articolo 2051 c.c., la dottrina aveva osservato in primo luogo che sarebbe stato opportuno distinguere l'ipotesi di lastrico solare in uso esclusivo e lastrico solare (o terrazza a livello) in proprieta' esclusiva di un solo condomino.

Al di la' di questa possibile distinzione, rilevante ex articolo 2051 c.c., era stato considerato che inspiegabilmente la regola relativa alla responsabilita' per danni veniva ricercata nell'articolo 1126 c.c., giacche' detta norma fa esclusivo riferimento alle spese per la riparazione e la ricostruzione del lastrico solare.

L'accollo al condomino che ha la proprieta' esclusiva o il diritto di uso esclusivo sul lastrico solare di una quota delle spese relative alla manutenzione ha una sua ratio nella usura causata dal godimento di tale condomino.

I danni di cui il condominio deve rispondere in caso di infiltrazioni derivanti da omessa manutenzione non dipendono invece da un comportamento del proprietario esclusivo del lastrico o al titolare di un diritto di uso esclusivo, ma dalla inerzia del condominio.

3.2) Cass. 3672/97 si e' fatta carico della ricerca di una ratio alla soluzione preferita e l'ha illustrata con una complessa costruzione giuridica.

Essa ha escluso che in via di principio la responsabilita' per i danni prodotti nell'appartamento sottostante dalle infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico solare per difetto di manutenzione si ricolleggi al disposto dell'articolo 2051 cod. civ.. Si e' chiesta se detta responsabilita' discenda direttamente dalla titolarita' del diritto reale (condominio, proprieta' superficaria o uso esclusivo) e dall'inadempimento delle obbligazioni, ad esso relative, di conservare le parti comuni.

Ha affermato che la specificita' della normativa dettata in tema di condominio negli edifici induce a preferire questa ipotesi alternativa. Ha affermato che dall'articolo 1123 e dall'articolo 1126 discendono obbligazioni poste dalla legge a carico ed in favore dei condomini dell'edificio, da qualificare come obbligazioni propter rem di cui i partecipanti al condominio sono ad un tempo soggetti attivi e soggetti passivi e aventi ad oggetto "la prestazione delle spese per la conservazione dei beni esistenti nell'edificio, siano essi comuni o esclusivi".

Le obbligazioni reali di conservazione riguarderebbero tutti i rapporti reali inerenti, con la conseguenza "che la susseguente responsabilita' per inadempimento concerne i danni arrecati ai beni costituenti il fabbricato".

L'inadempimento delle obbligazioni propter rem di tutelare l'integrità del lastrico sarebbe quindi disciplinato dall'articolo 1218 cod. civ. e – si aggiungeva – “poiché le condizioni materiali di dissesto e di degrado del lastrico, che tecnicamente si esprimono con il concetto di difetto di manutenzione, derivano dall'inadempimento delle obbligazioni propter rem, segue de plano che la responsabilità ed il risarcimento dei danni sono regolati secondo gli stessi criteri di imputazione e di ripartizione”.

Con espresso obiter dictum, le Sezioni Unite del 1997 hanno poi lasciato residuo spazio applicativo a un concorso di responsabilità extracontrattuale, ex articolo 2051 c.c., nascente da un fatto (illecito) diverso, vale a dire dalla lesione di un diritto soggettivo dei condomini “estraneo ai rapporti di condominio per esempio, del diritto all'integrità fisica o alla salute del proprietario del piano sottostante), ovvero dalla lesione di un diritto dei terzi, i quali con l'edificio in qualche modo entrano in relazione”.

4) Sebbene sia stata seguita da molte pronunce successive, la sentenza qui narrata non ha sopito le opinioni contrarie, né ha uniformato la giurisprudenza.

E' opinione di questo Collegio, riscontrata da interventi dottrinali, che l'orientamento qui contrastato abbia effettuato una indebita applicazione delle norme fissate per stabilire il contributo alle riparazioni o ricostruzioni, concepite dal legislatore (si veda la Relazione al Re circa l'articolo 1126 e suoi richiami all'articolo 563 abrogato) per tenere conto della maggiore utilità che i condomini aventi l'uso esclusivo (quale piano di calpestio) traggono rispetto agli altri condomini che si giovano della funzione principale del lastrico, quella di copertura.

4.1) Più coerentemente altre pronunce della Suprema Corte (si vedano esemplificativamente Cass. 7727/07; 6376/06; 642/03; 15131/01) hanno richiamato l'applicazione dell'articolo 2051 c.c. nell'ipotesi di cattiva manutenzione di cose in uso esclusivo al condomino, seguendo il principio che addebita il danno ascrivibile ai singoli o al condominio all'eventuale comportamento lesivo di chi lo ha cagionato.

La linea di contrasto è percepibile anche a proposito della individuazione del legittimato passivo a resistere all'azione risarcitoria del terzo (anche se condomino) danneggiato.

Si è introdotta infatti una distinzione tra l'ipotesi in cui ci si duole di danni dovuti a vetustà o di danni riconducibili a difetti originari di progettazione o di esecuzione dell'opera, indebitamente tollerati dal singolo proprietario, sancendo nel primo caso l'esclusiva legittimazione del condominio e nel secondo caso quella del condomino (cfr. Cass. 9084/10; 15300/13).

4.2) Ciò che maggiormente rileva è però la convinzione che gli obblighi di contribuzione fissati negli articoli 1123, 1125 e 1126 cod. civ. riguardano il diritto dei proprietari e l'utilità che essi traggono dai beni, non l'allocatione del danno subito dai terzi, che nella complessa tipologia in esame prescinde, di regola, dalla condotta dell'utilizzatore.

Esso infatti risale alla mancata solerzia del condominio nell'apprestare ricostruzioni e riparazioni tempestivamente, prima cioè che si produca il pregiudizio per l'appartamento sottostante. Questa omissione di azione condominiale può esservi, come nella specie è stato denunciato, anche se il condomino che vanta l'uso esclusivo del lastrico o la proprietà della terrazza (si è già detto della costante equiparazione, non esente da perplessità, di dottrina e giurisprudenza, su cui non è in questo caso sollevata questione) sia esente da specifiche colpe. Ne' il criterio di regolazione di cui all'articolo 1218 vale a correggere, di norma, l'imputazione degli addebiti.

È stato notato inoltre che il risarcimento prescinde da ogni considerazione sull'utilità che il danneggiante trae dal pregiudizio arrecato, criterio contrario a quello che regge l'articolo 1126 c.c., fondato sull'utilità del danneggiante.

Si intende quindi ribadire che il fatto costitutivo dell'illecito risale alla condotta omissiva o commissiva dei condomini, che fonda una responsabilità aquiliana, la quale deve essere scrutinata secondo le rispettive colpe dei condomini e, in caso di responsabilità condominiale, secondo i criteri millesimali, senza utilizzare la normativa conosciuta ad altro fine.

Il prospettato ripensamento dell'orientamento sin qui maggioritariamente applicato impone di rimettere gli atti al Primo Presidente per l'eventuale assegnazione alle Sezioni Unite.

P.Q.M.

La Corte rimette gli atti al Primo Presidente per l'eventuale assegnazione alle Sezioni Unite.