

10898/13



REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

COMUNIONE E
CONDOMINIO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

R.G.N. 13416/2007

SECONDA SEZIONE CIVILE

Cron. 10898

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rep. 1818

Dott. ROBERTO MICHELE TRIOLA - Presidente -

Ud. 08/04/2013

Dott. GAETANO ANTONIO BURSESE - Rel. Consigliere -

PU

Dott. LAURENZA NUZZO - Consigliere -

Dott. MARIO BERTUZZI - Consigliere -

Dott. MILENA FALASCHI - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 13416-2007 proposto da:

[CVV] [] IN

PERSONA DELL'AMM.RE [P] [] ,

elettivamente domiciliato in ROMA, VIA VAL DI FASSA 54/3, presso lo studio dell'avvocato FELLI MARIA RITA, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato FELLI FRANCO;

- **ricorrente** -

contro

[MC] [] , elettivamente

domiciliato in ROMA, VIA F. TOVAGLIERI 397, presso lo

2013

908

studio SO.E.CO.S., rappresentato e difeso
dall'avvocato DI FRANCESCO ROBERTO;

AMM PROV ROMA IN PERSONA DEL PRSIDENTE DELLA
GIUNTA PROVINCIALE , elettivamente
domiciliata in ROMA, VIA IV NOVEMBRE 119-A, presso lo
studio dell'avvocato ALBANESE GIOVANNA, che la
rappresenta e difende per proc. spec. del 29/3/2013;

- **controricorrenti** -

avverso la sentenza n. 1372/2006 della CORTE
D'APPELLO di ROMA, depositata il 20/03/2006;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 08/04/2013 dal Consigliere Dott. GAETANO
ANTONIO BURSESE;

udito l'Avvocato Felli difensore del ricorrente che
ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avv. Patrizia Cola con delega depositata in
udienza dell'Avv. Albanese Giovanna difensore
dell'Amm.ne Provinciale di Roma che ha chiesto il
rigetto del ricorso;

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





[REDACTED]

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificata in data 20 maggio 1993 [CM] [REDACTED] conveniva avanti al Tribunale di Roma il condominio del fabbricato sito Olevano Romano al viale [REDACTED] deducendo che si erano verificate nell'appartamento di cui era proprietario, delle infiltrazioni d'acqua piovana e delle macchie di umidità provenienti dal sovrastante lastrico solare, adibito a parcheggio condominiale; chiedeva pertanto la condanna del condominio convenuto all'esecuzione delle opere necessarie all'eliminazione dei lamentati inconvenienti ed al restauro dell'appartamento stesso, oltre che al risarcimento dei danni. Si costituiva il Condominio rilevando che l'unità immobiliare dell'attore non poteva considerarsi idonea all'uso abitativo trattandosi di un'ex cantina abusivamente trasformata in appartamento, e che negli anni 1987 e 1988 l'amministrazione provinciale aveva eseguito opere che avevano alterato il deflusso delle acque pluviali, per cui, previa autorizzazione del giudice, chiamava in causa il predetto ente territoriale. L'Amministrazione provinciale di Roma si costituiva



contestando la configurabilità di proprie responsabilità nella determinazione dell'evento dannoso denunciato dal [M], deducendo invece l'idoneità delle opere realizzate al regolare deflusso delle acque.

Espletata la CTU, il Tribunale adito con sentenza n. 46658/2002 condannava in solido il convenuto condominio e la chiamata in causa al pagamento, in favore dell'attore, della somma di € 2.247,62, oltre all'esecuzione dei lavori e delle opere indicati dal CTU. Avverso tale sentenza proponeva appello Il Condominio contestando la propria responsabilità nella produzione delle lamentate infiltrazioni che a suo dire provenivano dall'umidità del terrapieno a ridosso delle pareti esterne e non dal sovrastante lastrico dell'edificio condominiale. Si costituivano le altre parti; la Provincia di Roma proponeva appello incidentale sostenendo che non erano ravvisabili profili di responsabilità nei propri confronti.

L'adita Corte d'appello di Roma con la sentenza n. 1372/06 depos. in data 20.3.2006 rigettava l'appello principale, rilevando che le infiltrazioni provenivano dal lastrico condominiale non impermeabilizzato ed affermando la responsabilità del condominio ex



art. 2051 c.c. anche per vizi strutturali addebitabili al costruttore-venditore dell'edificio (Cass. n. 1224/2003) che dunque aveva l'obbligo di eliminare. Invece, in accoglimento dell'appello incidentale, rigettava la domanda proposta contro la Provincia di Roma e poneva a carico del condominio in via esclusiva gli obblighi di pagamento ed esecuzione dei lavori per eliminare le infiltrazioni. Riteneva invero la corte capitolina che la CTU espletata non aveva evidenziato alcun reale profilo di responsabilità della Provincia essendosi limitata a descrivere lo stato dei luoghi

Per la cassazione della suddetta decisione ricorre il Condominio sulla base di 3 mezzi, illustrati da memoria ex art. 378 c.p.c.; resistono con controricorso l'amministrazione provinciale e

MOTIVI DELLE DECISIONE

Preliminarmente si ritiene opportuno, da un punto di vista logico esaminare il 2° motivo, con il quale si denuncia la violazione dell'art. 2909 c.c. nonché il vizio di motivazione, sull'univocità dell'accertamento contenuto in sentenza: in punto corresponsabilità per danni; si sostiene che il giudice non aveva ritenuto sussistere il fortuito



ne ~~li~~ eccezionali precipitazioni meteoriche che pure era pacifico che vi erano state.

Il motivo si conclude con il seguente quesito:

“ Accertato dal CTU l’esistenza del caso fortuito per l’eccezionalità delle perturbazioni atmosferiche naturali verificatisi per più giorni(3) nel territorio, date per scontate da tutte le parti, è concesso al giudice limitarsi a denunciare il suo libero convincimento, dell’esistenza del fortuito, discostandosi dalla prova fornita dal CTU, secondo la quale l’evento lamentato dal danneggiato era riferibile al verificatosi fattore esterno, copiose turbazioni meteoriche e senza tener conto del ritenuto equilibrio di corresponsabilità sancito dal giudice di 1° grado utilizzare, le risultanze della CTU solo in danno di una sola parte.”

A parte la parziale inconferenza del quesito, la doglianza appare fondata.

Invero il giudice di merito avrebbe dovuto prendere in esame il prospettato problema dell’esistenza del fortuito, costituito – come accertato dal CTU - da “eccezionali” precipitazioni meteoriche.



Secondo questa S.C. “In tema di responsabilità civile per danni cagionati da cose in custodia, per aversi *caso fortuito* occorre che il fattore causale estraneo al soggetto danneggiante abbia un'efficacia di tale intensità da interrompere il nesso eziologico tra la cosa custodita e l'evento lesivo, ossia che possa essere considerato una causa sopravvenuta da sola sufficiente a determinare l'evento. (Nella specie, la S.C. ha affermato che **una pioggia di eccezionale intensità può costituire caso fortuito** in relazione ai danni riportati dai proprietari di appartamenti inondati da acque tracimate a causa di tale evento, a condizione che l'ente preposto provi di aver provveduto alla manutenzione del sistema di smaltimento delle acque nella maniera più scrupolosa e che, nonostante ciò, l'evento dannoso si è ugualmente determinato)” (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 5658 del 09/03/20109).

3 – Con il 3° motivo : viene denunciata la violazione dell'art. 116 c.p.c. e dell'art. 2697 c.c. con riferimento all'art. 2051 c.c. ed in ogni caso all'art. 2043 c.c. Si sottolinea che la responsabilità ex art. 2051 c.c. è applicabile anche nei confronti della provincia perché responsabile della mancata custodia della cose comuni o demaniali ovvero la

A handwritten signature in black ink, appearing to be the name 'G. A. Bursese'.



responsabilità dell'ente poteva sussistere anche con riferimento all'art. 2043 c.c. Il CTU aveva individuato la responsabilità della PA perché ha suggerito la costruzione di una nuova griglia (o caditoia) per un migliore smaltimento delle acque.

La doglianza appare fondata.

Il Condominio invero si era più volte lamentato con la Provincia per i danni cagionati in occasione di precipitazioni meteoriche assai intense, e l'aveva più volte invitata a regolamentare meglio il regime delle acque piovane nel nuovo collettore. Il danno non sarebbe derivato da cose in custodia del condominio, ma dalle acque provenienti dalla strada. Spettava alla Provincia evitare che l'acqua proveniente dalla strada si riversasse sulle parti comuni del condominio.

A questo riguardo circa la responsabilità dell'ente pubblico, secondo la giurisprudenza di questa S.C.,” la discrezionalità, e la conseguente insindacabilità da parte del giudice ordinario, dei criteri e mezzi con i quali l'amministrazione realizza e mantiene un'opera pubblica (nella specie, una strada), trovano limite nell'obbligo dell'amministrazione medesima di osservare, a tutela dell'incolumità dei cittadini e

A handwritten signature in black ink, appearing to be the name 'G. A. Bursese'.



dell'integrità del loro patrimonio, le specifiche disposizioni di legge e di regolamento disciplinanti quelle attività, nonché le comuni norme di diligenza e prudenza. L'inosservanza di dette disposizioni e norme (nella specie, perché la strada, con un tracciato che alterava il deflusso delle acque, non era stata munita di accorgimenti idonei ad evitare alluvioni ed allagamenti in caso di precipitazioni intense), comporta responsabilità dell'amministrazione per i danni arrecati a terzi, il cui accertamento rientra nei poteri del giudice ordinario, vertendosi in tema di indagine sull'esistenza di un fatto illecito lesivo dei diritti soggettivi del privato. (Sez. U, Sentenza n. 2693 del 13/07/1976; v. Cass. 3631 del 28.4.1997; Cass. n. 15061 del 9.10.2003; Cass. 2566 del 6.02.2007). Si è altresì precisato (nella specie, una strada comunale dalla quale era tracimata acqua piovana con conseguente danneggiamento di un immobile adiacente di proprietà privata) che nei confronti dei cittadini l'amministrazione era tenuta comunque all'osservanza del divieto di *neminem laedere* " che di per sé implica l'obbligo di adottare , nella costruzione delle strade pubbliche gli accorgimenti ed i ripari necessari per evitare che , dalla strada, le acque che nella medesima si raccolgono



o che sula stessa sono convogliatepossano defluire in modo anomalo nei fondi confinanti, così impedendo di arrecare loro un danno ingiusto”(Cass. n. 2566 del 6.2.2007).

Tornando al 1° motivo , con esso si deduce il condominio ricorrente il vizio di motivazione e la violazione dell' art. 2697 c.c. con riferimento agli artt. 2051, 2043 e 1227 c.c.; art. 116 c.p.c. e 112 c.p.c.

Osserva l'esponente che l'immobile era originariamente una cantina priva di servizi igienico-sanitari, di impianti idrico ed elettrico, di adeguata areazione per mancanza di finestre ; che tale locale era stato abusivamente trasformata in appartamento dal e di tutto questo il giudice doveva tenere conto nella valutazione dei danni, nel senso che era configurabile anche la corresponsabilità del danneggiato che aveva acquistato l'immobile conoscendone la reale situazione di fatto; il tribunale ha attribuito al Condominio la responsabilità per i danni provenienti dal lastrico non impermeabilizzato e le macchie di umidità provenienti dal terrapieno che è un fattore naturale diverso; il danno invero era dovuto ad accidentalità naturali (piogge eccezionali



particolarmente intense) quindi non sussisterebbe responsabilità del condominio ex art. 2051 c.c.

La doglianza non è fondata per quanto attiene il presunto errore circa l'intervenuta sanatoria dell'abuso edilizio riguardante l'ex cantina, in quanto lo stesso avrebbe dovuto essere evidenziato tramite ricorso per revocazione (art. 395 n. 4 c.p.c.). Il mezzo è invece condivisibile nella parte in cui il condominio è stato condannato al risarcimento dei danni da infiltrazioni dal terrapieno, essendo stata la domanda originariamente proposta con riferimento ad infiltrazioni provenienti dal lastrico solare e non anche dal detto terrapieno. Il giudicante dunque avrebbe dovuto accertare se fosse ipotizzabile ed in quale misura l'incidenza causale della condotta negligente dello stesso danneggiato nella produzione dell'evento danno.

In conclusione va accolto ricorso nei limiti sopra evidenziati; dev'essere cassata la sentenza impugnata e la causa rinviata, anche per le spese di questo giudizio, ad altra sezione della Corte d'Appello di Roma.

P.Q.M.



la Corte accoglie il ricorso; cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa , anche per le spese di questo giudizio, ad altra sezione della Corte d'Appello di Roma.

In Roma li 8 aprile 2013

IL CONSIGLIERE EST.

(dott. Gaetano Antonio Bursese)

IL PRESIDENTE

(dott. Roberto Triola)

Il Funzionario Giudiziario
Dot. ssa Donatella D'ANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma,

8 MAG. 2013

Il Funzionario Giudiziario
Dot. ssa Donatella D'ANNA