



REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

*RESPONSABILITA'
CIVILE

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

R.G.N. 4572/2009

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Cron. 22179

Dott. ROBERTO MICHELE TRIOLA - Presidente -

Rep. 3897

Dott. GAETANO ANTONIO BURSESE - Rel. Consigliere -

Ud. 22/09/2014

Dott. VINCENZO MAZZACANE - Consigliere -

PU

Dott. STEFANO PETITTI - Consigliere -

Dott. ALBERTO GIUSTI - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 4572-2009 proposto da:

S DI FD SNC , IN
PERSONA DEL SUO LEGALE RAPP. TE, elettivamente
domiciliata in ROMA, PIAZZA CAVOUR 10, presso lo
studio dell'avvocato MASSIMO ANGELINI, che la
rappresenta e difende unitamente all'avvocato
ERMANNO BUIANI;

2014

1858

- ricorrente -

contro

PR , ZC , ZD , ZS
, ZAC , GLI ULTIMI TRE QUALI EREDI

DI ZP , IMMOBILIARE G SNC IN
PERSONA DEL LEGALE RAPP. TE P.T.;

- intimati -

avverso la sentenza n. 112/2008 della CORTE
D'APPELLO di FIRENZE, depositata il 22/01/2008;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 22/09/2014 dal Consigliere Dott. GAETANO
ANTONIO BURSESE;

udito l'Avvocato Buiani Ermanno difensore della
ricorrente che ha chiesto l'accoglimento del
ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. PIERFELICE PRATIS che ha concluso per
l'accoglimento del ricorso.



CASSAZIONE.NET



S -P

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, la soc. S snc in persona del legale rappresentante Daniela FILESI, conveniva in giudizio, avanti al tribunale di Pistoia, RP CZ, PZ, quali condomini del edificio condominiale sito in Pistoia, nonché Mauro Procacci, quale legale rappr.te dell'Immobiliare G snc. chiedendo che fosse accertata la comproprietà dell'impianto fognario del Condominio di via Cavour n. 40 - Piazzetta Santo Stefano di Pistoia, con la condanna dei convenuti al rimborso delle spese da lei sostenute per la riparazione e la manutenzione della fossa settica del predetto impianto, nonché al risarcimento dei danni indicati in L. 94.000.000 ex art. 1123, 2043 e 2051 c.c. Precisava l'attrice che nel febbraio del 1992 si erano verificati nell'immobile, da lei condotto in locazione, di proprietà della soc. Imm.re G, sito al piano terra del predetto stabile ed adibito ad esercizio commerciale, copiose infiltrazioni di acque nere e bianche, provenienti dal pavimento sotto il quale era stata a suo tempo allocata una fossa settica (non ispezionabile e non più collegata alla rete fognaria), nella quale erano convogliate le acque nere e bianche degli appartamenti sovrastanti di proprietà dei condomini convenuti. Precisava infatti l'attrice che aveva dovuto procedere, per eliminare tali gravi inconvenienti, ad urgenti lavori di risanamento e riparazione dell'intero sistema fognario in questione, con conseguente necessaria sospensione dell'attività



commerciale del negozio, per tutto il tempo necessario per consentire l'esecuzione dei lavori stessi, ciò che aveva comportato per lei ulteriori danni.

Si costituivano in giudizio tutti i convenuti ad eccezione della Soc. Imm.re G che rimaneva contumace.

La convenuta L chiedeva di essere estromessa dal giudizio in quanto la propria unità immobiliare era collegata ad una diversa rete fognaria rispetto a quella oggetto di causa; gli altri convenuti invece contestavano la domanda dicendo di non essere proprietari della cloaca e del sistema fognario in esame, essendo però titolari di una servitù passiva sullo stesso; chiedevano quindi il rigetto della domanda ed in via di riconvenzione la condanna della società attrice alla rimessione in pristino dei luoghi nonché al risarcimento dei danni.

Espletata la CTU, l'adito tribunale di Pistoia, con sentenza n. 396 del 30.03.04 dichiarava la carenza di legittimazione passiva di CL e respingeva la domanda attorea nei confronti degli altri convenuti, condannando la società attrice, in accoglimento della proposta riconvenzionale, al risarcimento dei danni in favore dei convenuti Z e P.

Avverso la sentenza proponeva appello la società S insistendo – previa affermazione che i convenuti fossero comproprietari della fossa settica in parola – per la loro condanna al risarcimento dei danni in conseguenza della fuoriuscita dei liquami e per la temporanea sospensione dell'attività



commerciale nel suo negozio in conseguenza dell'esecuzione dei necessari lavori di riparazione.

Si costituivano gli appellanti (ad eccezione della Imm.re G snc che rimaneva contumace) contestando l'avversa impugnazione.

L'adita Corte d'Appello di Firenze, con sentenza n. 112/2008 depos. in data 22.1.2008 rigettava l'appello proposto dalla S snc , riformando però la sentenza impugnata in ordine alla statuizione sui danni riconosciuti dal primo giudice ai convenuti in accoglimento della loro domanda riconvenzionale.

Riteneva la Corte che ai sensi dell'art. 1117 , punto n. 3 c.c. – secondo cui le fognature sono di proprietà comune dei condomini fino al punto di diramazione degli impianti locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini - la fognatura interessata ai lavori era allocata pacificamente all'interno dei locali di proprietà esclusiva della società G , locatrice dei locali commerciali condotti dalla soc. appellante, e dunque doveva anch'essa ritenersi di proprietà esclusiva dello stesso locatore. D'altra parte i convenuti Z e P usufruivano della fossa asettica su cui esercitavano però solo una servitù di mero fatto, in mancanza di un valido titolo contrattuale o giurisdizionale per la sua costituzione. Tuttavia, solo dal momento della costituzione di siffatta servitù, sarebbero potute sorgere obbligazioni e diritti per le parti del rapporto giuridico de quo, per cui, nella fattispecie, in carenza di un titolo legittimante la servitù stessa, la domanda attorea di risarcimento danno nei confronti dei condomini non poteva ritenersi fondata, con conseguente reiezione dell'appello.



Per la cassazione di tale sentenza ricorre la S _____ snc di FD
sulla base di n. 4 mezzi, illustrati da memoria ex art. 378 c.p.c.; gli intimati non
hanno svolto difese.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il 1° motivo l'esponente eccepisce il vizio di motivazione della
sentenza nel punto in cui la Corte distrettuale ha ritenuto che la fosse settica
fosse collocata all'interno dei locali dell'attrice, anziché posta nel sottosuolo
dell'edificio condominiale, sotto il pavimento del locale in questione, chiusa e
completamente inaccessibile dall'esterno. Quindi la fossa settica non
poteva ritenersi un bene di proprietà esclusiva del proprietario del negozio, ex
art. 1117 n. 3) c.c., bensì bene di proprietà comune di tutti i proprietari delle
unità immobiliari soprastanti, i cui scarichi e liquami venivano convogliati in
tale fossa (art. 1117, n. 1 c.c.).

Con il 2° motivo la ricorrente denuncia la violazione e falsa applicazione
dell'art. 1117 n. 1 e 3 c.c.: la fossa settica non rientrava nella nozione di
fognatura di cui al n. 3 dell'art. 1117 c.c. bensì in quella di parte dell'edificio
necessaria all'uso comune di cui al n. 1 dell'art. 1117 c.c., con conseguente
obbligo dei condomini di procedere alle riparazioni e manutenzione ed a
risarcire gli danni derivanti dalla cosa comune.



Il motivo si conclude con il seguente quesito:

“... enunci il principio di diritto nell'interesse della legge secondo cui, posto che una fossa settica o vasca o cisterna di raccolta di liquami degli appartamenti e dei locali soprastanti non rientri nell'accezione di fognature e canali di scarico di cui al n. 3 bensì in quella di parte dell'edificio necessario all'uso comune di cui al n. 1 del citato art. 1117 c.c. e posto che la destinazione dei beni al comune godimento delle unità immobiliari di proprietà esclusiva è condizione perché operi la disposizione dell'art. 1117 c.c. e che qualifica detti beni come di proprietà comune, una fossa settica a perdere, come nella fattispecie, allocata nel sottosuolo di un edificio condominiale, nello spazio sottostante al pavimento dei locali commerciali posti al piano terra, ma completamente chiusa e non accessibile né dall'esterno, né dall'interno dei locali stessi, è oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani che ivi scaricano in mancanza di un titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva a uno dei condomini, di talché il condominio o i singoli condomini, in caso di mancata costituzione del condominio, quali custodi, hanno l'obbligo di riparazione e manutenzione e, in caso di danno derivante dalla cosa comune, ne sono responsabili ai fini risarcitori”.

Con il 4° motivo l'esponente denuncia la violazione o falsa applicazione degli artt. 2043 e 2051 c.c. : doveva essere riconosciuta la responsabilità dei condomini ai sensi dell'art. 2051 c.c. in quanto custodi delle parti comuni

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



dell'edificio: essi dunque dovevano rispondere dei danni derivati al singolo condomino ed anche a terzi.

A conclusione del mezzo viene posto il seguente quesito:

"Accerti e dichiarati Il vizio della sentenza impugnata per violazione ed errata applicazione dell'art. 2051 c.c. in materia di responsabilità del condominio e/o, in mancanza della costituzione di un condominio, la responsabilità dei proprietari delle singole unità abitative e non, quale/i custode/i delle parti comuni dell'edificio, ed enunci il principio di diritto nell'interesse della legge, secondo cui il condominio o i singoli proprietari in solido tra loro, quale/i custode/i ex art. 2051 c.c. risponde o rispondono dei danni derivati al singolo condominio o a terzi per difetto di manutenzione o mancanza di riparazioni dei beni di proprietà comune".

Le suesposte doglianze possono essere esaminate congiuntamente in quanto connesse; le stesse sono fondate, attesa la pacifica situazione di fatto in ordine all'impianto fognante in esame, con particolare riferimento alla fossa settica posta sotto i locali commerciali in questione, nella quale confluiscono i liquami provenienti dai sovrastanti appartamenti dei convenuti. Tale vasca o fossa settica poiché serve all'uso comune del condominio non può che avere natura condominiale ai sensi dell'art. 1117, 1° comma c.c.: essa infatti funge da collettore degli scarichi dell'intero edificio, essendo posta nel sottosuolo dello stesso" completamente chiusa e separata dal piano terra, ripresentando un manufatto antico divenuto nel tempo " fossa a perdere" cioè raccolta delle



acque nere e bianche, poste a contatto con il terreno nel quale via via si erano disperse". La vasca dunque non può essere di proprietà esclusiva del proprietario del negozio sovrastante, per cui è sicuramente errato ed inconferente il richiamo all'art. 1117 n. 3 c.c. operato dal giudice distrettuale: trova dunque applicazione l'art. 1117 n. 1 c.c., circa la presunzione di ^{di} ~~dem~~anialità del manufatto, atteso che non vi è un titolo che diversamente stabilisca. Ulteriore conseguenza è che i singoli condomini che utilizzano la fogna, ai sensi dell'art. 2051 c.c. devono contribuire alle spese di utilizzazione e manutenzione dell'impianto e sono inoltre tenuti al risarcimento dei danni eventualmente causati dall'impianto fognante in esame sia agli altri condomini che a terzi (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 15096 del 17/06/2013).

L'accoglimento dei motivi di cui sopra comporta ~~il~~ l'assorbimento del 3° motivo del ricorso (vizio di motivazione della sentenza in relazione al fatto che la Corte ha ritenuto l'esistenza di una servitù di fatto in favore dei condomini, in carenza di un titolo giuridico).

Il ricorso dev'essere dunque accolto, con la conseguente cassazione della sentenza impugnata; la causa dev'essere rinviata, anche per le spese di questo giudizio, ad altra sezione della Corte d'Appello di Firenze, che deciderà secondo i principi sopra richiamati.

P.Q.M.

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 Firenze.



In Roma, li 22 settembre 2014

IL CONSIGLIERE REL.

(dott. Gaetano A. Bursese)

IL PRESIDENTE

(dott. Roberto Triola)

Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Donatella D'ANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma,

20 OTT. 2014

Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Donatella D'ANNA