

Aula A



0021694/15

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE SECONDA CIVILE

composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Vincenzo	MAZZACANE	Presidente
Dott. Bruno	BIANCHINI	Consigliere rel
Dott. Luigi Giovanni	LOMBARDO	Consigliere
Dott. Alberto	GIUSTI	Consigliere
Dott.ssa Milena	FALASCHI	Consigliere

R.G. n: 6426/10

Cron. 21694

Rep. E.I.

U.P. 9/09/2015

ha pronunciato la seguente

## SENTENZA

Sul ricorso iscritto al n. r.g. 6426/10 proposto da:

- S.a.s. Q di AU & C. (c.f.: X )

in persona del legale rappresentante *pro tempore* AU ; rappresentata e difesa dai proff. Avv.ti Victor Uckmar e Francesco D'Ayala Valva; con domicilio eletto presso il secondo in Roma, viale Parioli n.43, giusta procura a margine del ricorso

-Ricorrente -

Contro

- Condominio di via X in Genova (c.f.: X )

in persona dell'amministratore *pro tempore* MSP ; rappresentato e difeso dall'avv. Raffaele Ruggiero , con domicilio eletto in Roma, via Sabotino n.46, presso lo studio dell'avv. Giovanni Romano, giusta procura a margine del controricorso

- Controricorrente -

nonché nei confronti di

RMP ; AC ed ES , già socie della  
disciolta società CA e SE snc di CA & C.

franchini et



- Parti intime -

contro la sentenza n. 93/09 della Corte di Appello di Genova, pubblicata il 23 gennaio 2009; non notificata.

\*\*\*\*\*

*Udita* la relazione della causa svolta nell'udienza pubblica del 9 settembre 2015 dal Consigliere Dott. Bruno Bianchini;

*Uditi* l'avv. Luca Ruggiero, con delega dell'avv. Raffaele Ruggiero, per la società controricorrente, che ha insistito per il rigetto del ricorso;

*Udito* il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. Ignazio Patrone, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

### **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

1 – Con ricorso d'urgenza depositato nel 1988 innanzi al Tribunale di Genova RMP e la snc CA e SE, premesso: di esser proprietarie di due locali posti parzialmente al piano seminterrato del corpo centrale del Condominio sito in Genova alla via X; che avevano subito danni da infiltrazioni d'acqua originate da un "distacco" (vale a dire da un passaggio) di circa tre metri tra la facciata del fabbricato ed il muro di contenimento a ridosso di una collina; che la causa di tale infiltrazione era da addebitarsi alla scarsa manutenzione delle caditoie dell'acqua poste su tale "distacco"; che tenuta alla manutenzione di tale apparato era la srl Q, proprietaria dei locali sovrastanti i magazzini delle ricorrenti e prospicienti al richiamato corridoio o "distacco"; che detti locali erano stati locati alla società F; che in ogni caso vi sarebbe stata anche la responsabilità del Condominio per omessa custodia e manutenzione degli scarichi, chiesero l'adozione di provvedimenti urgenti tesi ad evitare ulteriori infiltrazioni; l'adito Pretore condannò la società Q alla esecuzione di lavori di ripristino della funzionalità del tombino di scarico.

2 – Nella successiva fase di merito le originarie ricorrenti chiesero, oltre la conferma dei provvedimenti interinali già adottati, di essere ristorate dei danni subiti; la società Q

*franchini et*



naro, nel costituirsi, negò ogni responsabilità: sia adducendo che l'immobile era stato locato alla F – con relativo obbligo di custodia- sia che nel corridoio o “distacco”, erano presenti anche alcune opere, come le canalette di sfogo, le caditoie, i pluviali, certamente di proprietà condominiale, il cui malfunzionamento avrebbe causato il danno; il Condominio contrappose la proprietà esclusiva dello spazio in contestazione; la società F negò di avere legittimazione ad intervenire su uno spazio esterno a quello locatole.

3 – Il Tribunale, con sentenza del giugno 2001, condannò la società Q , quale asserita proprietaria del “distacco” e la sas F , quale conduttrice ed utilizzatrice (anche) del medesimo, al risarcimento dei danni, rilevando: che l'atto di acquisto della società Q evidenziava che il “distacco” era stato trasferito assieme alla proprietà dei locali poi locati alla F ; che il regolamento di condominio aveva escluso detto corridoio (pur qualificandolo “lastrico solare”), dal novero delle cose comuni; che la detta particella fungeva da accesso ai locali della Q ; che la proprietà e la concreta utilizzazione del corridoio avrebbero costituito, ciascuna per la parte di pertinenza, le società convenute quali custodi dello stesso; che lo scolo delle acque meteoriche all'interno del “distacco” sarebbe avvenuto attraverso un tombino al quale le acque sarebbero state convogliate da una cunetta corrente lungo il muro di contenimento; rilevò inoltre che all'epoca dell'accertamento tecnico la cunetta ed il tombino erano apparsi mal tenuti e parzialmente intasati.

4 – Tale decisione fu gravata dalla soccombente società , essenzialmente contestando la ritenuta proprietà del “distacco”, affermata su non verificate informazioni assunte dal consulente tecnico di ufficio e ribadendo la proprietà condominiale delle opere site in esso; dal momento che parte del lastrico del “distacco” fungeva anche da copertura della intercapedine , venne svolta una consulenza di ufficio al fine di accertare se il detto corridoio avesse anche la funzione di copertura di locali condominiali e quindi se fungesse, rispetto ad essi , da “lastrico solare”-; all'esito delle negative conclusioni del CTU

*franchini st*



la Corte di Appello di Genova confermò la proprietà del “distacco” sulla base del tenore del rogito di acquisto e del regolamento di condominio e ritenne che pur se doveva dirsi certa la proprietà condominiale della caditoia e della cunetta di scolo, non vi sarebbe stata prova sufficiente che il lamentato intasamento sussistesse al momento delle infiltrazioni, essendosi presentati i predetti manufatti in accettabili condizioni in sede di primo accesso da parte del CTU.

5 – Per la cassazione di tale sentenza ha proposto ricorso la società Q sulla base di cinque motivi; resistiti con controricorso del Condominio che ha depositato memoria illustrativa; le altre parti non hanno svolto difese.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

I – Con il primo motivo viene denunciata la presenza di una motivazione contraddittoria in relazione alla manutenzione del tombino e della cunetta di scolo ad esso collegata ( la cui ostruzione avrebbe deviato l’acqua piovana verso il muro perimetrale del Condominio, causando l’accumulo e le conseguenti infiltrazioni), sulla base della considerazione che la Corte di Appello, dopo aver identificato – in ciò aderendo alle conclusioni del Tribunale- il fattore causale delle infiltrazioni nella omessa manutenzione dei due sistemi di smaltimento, aveva però rigettato l’appello della ricorrente, diretto appunto ad identificare la responsabilità del Condominio nella omessa manutenzione di essi, quali parti condominiali, con la motivazione che, essendo stato accertato dal consulente tecnico in sede di primo accesso il discreto stato manutentivo degli stessi – rinvenuti di nuovo intasati in sede di ulteriore ispezione- avesse poi concluso che sarebbe stato impossibile accertare se tale situazione di intasamento fosse presente al momento delle infiltrazioni .

II – Con il connesso secondo motivo , articolato in via subordinata al rigetto del precedente, il vizio della motivazione attinente al medesimo fatto controverso viene individuato nella insufficienza dell’argomentazione laddove, pur avendo verificato il differente stato manutentivo del tombino e della cunetta di scolo, non ne avrebbe indicato le ra-

*franceschi et*



gioni, non considerando che il primo accesso nella fase di merito era avvenuto dopo la condanna al *facere* adottata in sede cautelare, che pure aveva indicato nel pregresso intasamento la causa delle infiltrazioni.

**III – Con il terzo motivo** viene denunciata la presenza di una omessa o insufficiente motivazione in merito alla natura condominiale dell'intercapedine sottostante il “distacco”, evidenziando che se pure era vero che il CTU aveva escluso la natura di lastrico solare del piano sovrastante ( il c.d. distacco, appunto) tuttavia aveva anche riconosciuto che esso , per lo meno per un metro, era a copertura della intercapedine, di cui doveva affermarsi la natura funzionalmente condominiale : di tale funzione, che avrebbe, secondo l'assunto della ricorrente, potuto far emergere la condominialità del piano sovrastante e quindi modificare identificazione del soggetto tenuto alla manutenzione, la Corte non avrebbe per nulla tenuto conto.

**IV – Con il connesso quarto motivo** viene denunciata l'omessa motivazione sulla qualificazione ( *id est*: sull'appartenenza) del c.d. distacco in relazione alla sua parziale funzione di copertura della intercapedine; **con il collegato quinto motivo** si assume la violazione o la falsa applicazione dell'art. 1117 n.3 per non aver, il giudice dell'impugnazione, ritenuto condominiale la intercapedine e la sua copertura.

**V –** Il primi due motivi sono fondati e gli altri ne risultano assorbiti.

**V.a –** Non è più controverso in causa che la proprietà del “distacco” sia della società ricorrente in quanto non è stata sottoposta a censura la motivazione sul punto della Corte territoriale: ininfluente allora è la funzione di parziale copertura della intercapedine circostante il fabbricato condominiale che viene evidenziata nel terzo e quarto motivo, atteso che , da un lato, la copertura di un locale condominiale che non abbia la funzione di lastrico solare ( si pensi ai solai dei giardini privati sovrastanti a *garages* condominiali) non per questo solo diviene condominiale ( tanto più se sia contraria a quanto disposto dal titolo di acquisto), rimanendo distinte le due sovrapposte proprietà ( v, di recente , in motivazione: Cass. Sez. II n. 54/2014); inoltre, se anche si volesse dar risalto alla –

*franchini, ct*



secondaria- funzione di tutela di spazi condominiali, rimarrebbe la constatazione che la presunzione di condominialità stabilita dall'art. 1117 cod. civ. è destinata ad esser vinta da divergenti intese contrattuali in sede di approvazione o predisposizione del regolamento del Condominio.

**V.b** – Rimane la valutazione della presenza, su spazio privato, di sistemi di smaltimento delle acque, di sicura titolarità condominiale ( il contrario assunto, sostenuto nella memoria ex art. 378 cpc -che riporta parzialmente un passo della sentenza di primo grado- trova smentita nella decisione della Corte di Appello che a fol 9 parla espressamente di proprietà condominiale della caditoia e che, proprio presupponendo la presenza di un onere manutentivo degli impianti presenti nel “distacco” da parte del Condominio, valuta l'eventuale presenza della prova della cattiva manutenzione al momento delle infiltrazioni); ciò avrebbe comportato la risoluzione del problema se la responsabilità del proprietario e del locatore -in quanto custodi dello spazio ove tali sistemi sono collocati- possa coesistere con quella del Condominio , vale a dire se gli oneri di custodia del proprietario ( o del conduttore) si debbano estendere alla manutenzione degli impianti (caditoie e condotte di smaltimento delle acque) condominiali o se la detta condominialità esoneri il proprietario da tale ulteriore onere di custodia: tale problematica non è stata sufficientemente indagata dalla Corte di Appello che, sul punto , pur riconoscendo la condominialità di tali sistemi e pur identificando il nesso di causalità tra la loro scarsa manutenzione e l'allegamento dei locali delle parti intime, non ha chiaramente escluso – in ragione del valore assorbente della proprietà del lastrico ove detti sistemi erano collocati- né espressamente ammesso – in virtù della separata valutazione del lastrico e dei sistemi in esso praticati- la responsabilità anche del Condominio

**V.b.1** - Al postutto, che si potesse risalire allo stato ( di scarsa manutenzione e quindi di occlusione) in cui i tombini e i condotti di adduzione dell'acqua piovana si trovavano al momento delle infiltrazioni, lo dimostra il fatto che proprio la stessa ostruzione fu accertata come causa dell'accoglimento della misura cautelare e quindi perdeva di signifi-

*franchini srt*



cato il fatto che dopo tale intervento -e per effetto di esso- il CTU avesse trovato gli impianti in discreto stato manutentivo.

VI – Alla cassazione della impugnata decisione consegue il rinvio alla Corte di Appello di Genova, in diversa composizione, anche per la regolazione delle spese del giudizio di legittimità

**P.Q.M.**

**La Corte**

Accoglie i primi due motivi; assorbiti gli altri; cassa in relazione ad i motivi accolti e rinvia alla Corte di Appello di Genova in diversa composizione, anche per la regolazione delle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma il 9 settembre 2015, nella camera di consiglio della 2<sup>a</sup> Sezione Civile della Corte di Cassazione.

Il Consigliere estensore

*Mario Franchini*

Il Presidente

*Antonio Di Pietro*

Il Funzionario Giudiziario  
Tosca Maria Daniela DE LUCA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Roma,

23 OTT. 2015

Il Funzionario Giudiziario  
Tosca Maria Daniela DE LUCA