

La giurisprudenza: le sentenze per esteso a cura avv. Pasquale Guida

LA GIURISPRUDENZA: le sentenze per esteso**Obbligazioni- Fatti illeciti- Tipicità, cose in custodia e beni condominiali****Cassazione Civile, n. 07044 del 12.03.2020, Sez. 2****Obbligazioni- Fatti illeciti- Tipicità, cose in custodia e beni condominiali****MASSIMA**

È principio di diritto quello secondo cui, in tema di risarcimento del danno da cose in custodia, il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, sia obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché tali cose non rechino pregiudizio ad alcuno, e risponde in base all'art. 2051 c.c., dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini, ancorché tali danni siano causalmente imputabili altresì al concorso del fatto di un terzo.

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**SEZIONE SESTA CIVILE****SOTTOSEZIONE 2**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. D'ASCOLA Pasquale	- Presidente	-
Dott. SCARPA Antonio	- rel. Consigliere	-
Dott. GIANNACCARI Rossana	- Consigliere	-
Dott. CRISCUOLO Mauro	- Consigliere	-
Dott. OLIVA Stefano	- Consigliere	-

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 31999-2018 proposto da:
SEVENTEEN REAL ESTATE SRL, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA MAGNAGRECIA 95, presso lo studio dell'avvocato RENATO CONTI, che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato MICHELE GABRIELE;
- ricorrente -
contro
CONDOMINIO (OMISSIS), elettivamente domiciliato in ROMA, VIA OSLO, 5, presso lo studio dell'avvocato SONIA LEONE, che lo rappresenta e difende;
- controricorrente -
avverso la sentenza n. 2150/2018 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 05/04/2018;
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 20/11/2019 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

FATTO-DIRITTO

La Seventeen Real Estate s.r.l. propone ricorso articolato in tre motivi avverso la sentenza n. 2150/2018 pronunciata il 5 aprile 2018 dalla Corte d'Appello di Roma.

Il Condominio (OMISSIS), resiste con controricorso. Non ha svolto attività difensive la Aus s.r.l.

La Corte d'appello, rigettando i contrapposti gravami delle parti, ha confermato la pronuncia resa in primo grado dal Tribunale di Roma, che, accogliendo la domanda proposta dalla condomina Seventeen Real Estate s.r.l., aveva condannato il Condominio (OMISSIS) all'esecuzione di lavori di ripristino dell'impianto

di smaltimento delle acque e di impermeabilizzazione del campo da tennis comune, nonché al risarcimento dei danni per le infiltrazioni subite dalla proprietà dell'attrice, respingendo tuttavia la pretesa risarcitoria per il mancato godimento dell'immobile, come anche la domanda di manleva avanzata dal Condominio nei confronti della Aus s.r.l., impresa appaltatrice dei lavori di ristrutturazione. Quanto all'appello formulato dalla Seventeen Real Estate s.r.l., la Corte di Roma ha evidenziato come fosse passata in giudicato per difetto di impugnazione la condanna del Condominio ad eseguire i lavori di rifacimento dell'impianto di smaltimento delle

acque e di impermeabilizzazione del campo da tennis comune, dovendosi perciò attribuire le infiltrazioni subite dalla proprietà Seventeen Real Estate s.r.l. alla responsabilità del medesimo Condominio ex art. 2051 c.c., con riguardo alla mancata esecuzione dei lavori. Poichè, tuttavia, sulla scorta della CTU, era risultato che le infiltrazioni oggetto di lite (in particolare, quelle che interessavano il corridoio) fossero derivate, "oltre che dalle tubazioni dell'impianto fognario condominiale e dalla superficie del campo da tennis", altresì dalla "mancanza di impermeabilizzazione di due giardini privati, appartenenti a terzi estranei al presente giudizio", la Corte d'appello ha confermato l'insussistenza dell'onere risarcitorio a carico del Condominio (OMISSIS). Secondo la sentenza impugnata, pur ove fossero stati eseguiti tempestivamente i lavori incombenenti sul Condominio, le infiltrazioni e le condizioni di inutilizzabilità della proprietà Seventeen Real Estate non sarebbero venute meno, stante "il carattere unitario dell'immobile".

Il primo motivo di ricorso della Seventeen Real Estate s.r.l. deduce la violazione dell'art. 2055 c.c.: si assume che la Corte d'appello avrebbe errato nel non ritenere che il danno per la inutilizzabilità dei locali della società ricorrente dovesse solidalmente imputarsi sia al Condominio sia ai proprietari dei due giardini privati sovrastanti.

Il secondo motivo di ricorso della Seventeen Real Estate s.r.l. denuncia la violazione dell'art. 2043 c.c., sostenendo l'erroneità della mancata condanna del Condominio al risarcimento dei danni.

Il terzo motivo di ricorso della Seventeen Real Estate s.r.l. deduce l'omesso esame di un fatto decisivo, non avendo la Corte di Roma considerato che la mancata riparazione imputabile al Condominio aveva comunque cagionato l'inagibilità del primo locale di proprietà della ricorrente.

Su proposta del relatore, che riteneva che il primo motivo di ricorso potesse essere dichiarato manifestamente fondato, rimanendo assorbiti i restanti due motivi, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380-bis c.p.c., in relazione all'art. 375 c.p.c., comma 1, n. 5), il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

La ricorrente ha presentato memoria ai sensi dell'art. 380-bis c.p.c., comma 2.

In via pregiudiziale, deve osservarsi che il ricorso della Seventeen Real Estate s.r.l. è stato

correttamente notificato altresì alla Aus s.r.l., impresa appaltatrice chiamata in garanzia dal Condominio (OMISSIS). Invero, la domanda di manleva era stata rigettata dal Tribunale e l'impugnazione incidentale, svolta sul punto dal medesimo Condominio, è stata dichiarata inammissibile dalla Corte d'appello. Tuttavia, in forza della chiamata della AUS s.r.l. ad opera del convenuto Condominio, pur essendosi pervenuti nei gradi pregressi ad una decisione negativa riguardo al rapporto di garanzia (per quanto impropria), e ferma la necessità di apposito gravame (eventualmente in via incidentale) da parte di chi nel rapporto di garanzia sia rimasto soccombente al fine di rimettere in discussione lo stesso, l'impugnazione proposta dall'attrice Seventeen Real Estate s.r.l. deve comunque essere rivolta tanto contro la garante che contro il garantito, ravvisandosi un'ipotesi di litisconsorzio necessario processuale, che comporta l'applicazione dell'art. 331 c.p.c. (Cass. Sez. U, 04/12/2015, n. 24707).

La Corte d'appello di Roma ha confermato il rigetto della domanda risarcitoria della Seventeen Real Estate s.r.l. nei confronti del Condominio (OMISSIS) per il mancato godimento dell'immobile, affermando che l'accertata responsabilità di quest'ultimo ex art. 2051 c.c., per l'omessa manutenzione dell'impianto di smaltimento delle acque e del campo da tennis non fosse la causa esclusiva delle infiltrazioni subite dalla proprietà della ricorrente, concorrendovi altresì la mancata impermeabilizzazione di due giardini privati di proprietà esclusiva, quanto meno con riguardo al corridoio di accesso all'immobile danneggiato. La sentenza impugnata ha così deciso la sottesa questione di diritto senza uniformarsi al costante orientamento interpretativo di questa Corte.

Il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché tali cose non rechino pregiudizio ad alcuno, e risponde in base all'art. 2051 c.c., dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini, ancorchè tali danni siano causalmente imputabili altresì al concorso del fatto di un terzo (quale, nella specie, l'omessa manutenzione a sua volta ascrivibile ai proprietari dei due giardini privati di proprietà esclusiva). Si prospetta, in tal caso, la situazione di un medesimo danno (da infiltrazioni all'immobile sottostante), provocato da più soggetti per effetto di diversi titoli di responsabilità (la responsabilità del condominio

La giurisprudenza: le sentenze per esteso a cura avv. Pasquale Guida

per la custodia dei beni e dei servizi comuni e la responsabilità dei singoli proprietari per la custodia delle unità immobiliari a loro appartenenti), il che dà luogo ad una situazione di solidarietà impropria, in quanto relativa a rapporti eziologicamente ricollegati a distinti titoli extracontrattuali. La conseguenza della corresponsabilità in solido, ex art. 2055 c.c., comporta tuttavia che la domanda del proprietario dell'appartamento danneggiato va intesa sempre come volta a conseguire per l'intero il risarcimento da ciascuno dei coobbligati, in ragione del comune contributo causale alla determinazione del danno. Al condomino che abbia agito chiedendo l'integrale risarcimento dei danni solo nei confronti del condominio, come fatto nel caso in esame dalla Seventeen Real Estate s.r.l., il risarcimento non può perciò essere negato in ragione del concorrente apporto casuale colposo imputabile a singoli condomini proprietari individuali di unità immobiliari, applicandosi in tal caso non l'art. 1227 c.c., comma 1, ma l'art. 2055 c.c., comma 1, che prevede, appunto, la

responsabilità solidale degli autori del danno. Nè la concorrente mancata manutenzione di porzioni di proprietà solitaria è equiparabile alla condotta di un terzo idonea a negare la responsabilità oggettiva del condominio quale custode dei beni e dei servizi comuni ex art. 2051 c.c., a meno che essa, rivelandosi autonoma, non risulti dotata di efficacia causale esclusiva nella produzione dell'evento lesivo (cfr. Cass. Sez. 2, 12/07/2011, n. 15291; Cass. Sez. 3, 19/03/2009, n. 6665; Cass. Sez. 3, 20/08/2003, n. 12211).

Il primo motivo di ricorso va perciò accolto, mentre il secondo ed il terzo rimangono assorbiti, attenendo essi a questioni che, per effetto dell'accoglimento della prima censura, perdono di immediata rilevanza decisoria e potranno essere riesaminate nel giudizio di rinvio. La sentenza impugnata deve essere cassata, con rinvio ad altra sezione della Corte d'Appello di Roma, la quale esaminerà nuovamente la causa uniformandosi all'enunciato principio e tenendo conto dei rilievi svolti.

PQM

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, dichiara assorbiti il secondo ed il terzo motivo, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, al ad altra sezione della Corte d'Appello di Roma.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 20 novembre 2019.

Depositato in Cancelleria il 12 marzo 2020.