Se il terrazzo è privato, il Condominio non risponde dei danni

Data: 7 gennaio 2019 | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



COSENZA, 01 LUGLIO -Il Condominio risponde, quale custode, dei danni derivanti dalle parti comuni, mentre non ha nessuna responsabilità per quanto riguarda le parti private. Questo è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. VI Civile – 2, ordinanza n. 16625/2019, depositata il 20 giugno.

Il caso.Una condomina conveniva in giudizio il Condominio deducendo di essere proprietaria di un immobile, nel quale svolgeva attività di tipografia, compreso nel complesso condominiale convenuto e sottostante ad un terrazzo di copertura di sua esclusiva proprietà. L'attrice lamentava che, a causa di infiltrazioni provenienti dal terrazzo, si erano verificati danni a locali e macchinari di sua proprietà, deducendo che dette infiltrazioni fossero la conseguenza del deterioramento della guaina di copertura del terrazzo, aggravatosi a causa dello scarico su di essa di una serie di tubature abusive provenienti da edifici confinanti. Si costituiva il Condominio impugnando le avverse domande e chiedendone il rigetto. Una volta espletata la CTU disposta dal Tribunale, si decideva in senso parzialmente favorevole all'attrice con condanna del Condominio al pagamento dei danni.

Avvero tale sentenza il Condominio interponeva appello. La Corte d'Appello, accogliendo l'impugnazione, negava la proprietà condominiale del terrazzo in questione, in quanto sovrastante unicamente il piano terraneo di esclusiva proprietà dell'appellata, costituendo di fatto un corpo di fabbrica adiacente a quello propriamente condominiale. La sentenza di secondo grado escludeva, pertanto, ogni responsabilità del Condominio per la mancata manutenzione del terrazzo, anche quanto alle pluviali di proprietà esclusiva del proprietario di questo, nonché per l'omessa vigilanza nei confronti dei condomini che avrebbero realizzato le tubature abusive, sversando acque sul terrazzo stesso.

Avverso tale sentenza il Condominio proponeva ricorso per cassazione con due motivi di reclamo. Il

Supremo Collegio, nel respingere il reclamo, rilevava come secondo orientamento giurisprudenziale consolidato “la responsabilità concorrente del condominio con il proprietario o usuario esclusivo di un lastrico solare o di una terrazza a livello, per i danni da infiltrazione nell’appartamento sottostante, in base ai criteri di cui all’art. 1126 c.c., suppone che il lastrico o la terrazza - indipendentemente dalla sua proprietà o dal suo uso esclusivo -, per i suoi connotati strutturali e funzionali, svolga funzione di copertura del fabbricato, ovvero di più unità immobiliari appartenenti in proprietà esclusiva a diversi proprietari (arg. da Cass. Sez. U, 07/07/1993, n. 7449; Cass. Sez. U, 10/05/2016, n. 9449). L’obbligo del condominio di concorrere al risarcimento dei danni da infiltrazioni cagionate dal lastrico solare o dalla terrazza a livello che non sia comune, ex art. 1117 c.c., a tutti i condomini, è quindi correlato all’accertamento in concreto di tale funzione di copertura dell’intero edificio, o della parte di esso cui il bene "serve", in quanto superficie terminale del fabbricato”. Se, come accertato nel caso in esame, la terrazza a livello sovrastava soltanto un piano terraneo di proprietà esclusiva, costituendo un autonomo corpo di fabbrica rispetto all’edificio condominiale (a prescindere dalla questione della sua estraneità alla "presunzione" di condominialità, su cui si era soffermata la Corte d’Appello e che era invece irrilevante ai fini dell’art. 1126 c.c.), l’inconfigurabilità di una responsabilità risarcitoria concorrente del Condominio, da quantificare secondo il criterio di imputazione previsto dall’art. 1126 c.c., discendeva dal difetto della funzione di copertura e protezione dell’edificio, che costituiva la ratio di tale disposizione. La Corte d’Appello aveva, dunque, correttamente escluso ogni tipo di responsabilità da parte del Condominio per l’omessa manutenzione della terrazza di proprietà della resistente, aggiungendo che la conclusione cui era pervenuta non sarebbe mutata in riferimento alle pluviali discendenti dalla terrazza stessa, giacché comunque, per obbiettive caratteristiche strutturali, esse servivano in modo esclusivo all’uso o al godimento di quella parte dell’immobile, il che faceva venir meno il presupposto per il riconoscimento di un obbligo di curarne la manutenzione in capo agli altri condomini.

La sentenza impugnata aveva quindi negato "la tesi sostenuta da parte appellata per cui la responsabilità del Condominio si fonderebbe sull’omessa vigilanza nei confronti dei condomini che avrebbero realizzato le tubature abusive sversando quindi acque reflue e pluviali sul terrazzo in questione così aggravando le condizioni della copertura e la capacità di smaltimento delle pluviali; in primo luogo, infatti, la gran parte delle tubature individuate come abusive provengono da immobili per i quali non è indicato se facenti parte del condominio; in secondo luogo, e soprattutto, alcun obbligo di prevenzione e di vigilanza è previsto in capo al Condominio nei confronti di fatti illeciti commessi dai singoli Condomini e che non interessino beni condominiali; tanto meno tale responsabilità appare riconducibile al paradigma dell’art. 2051 c.c. che postula, per la sua applicabilità, l’esistenza di un rapporto di custodia tra la res e il responsabile...". Inoltre, continuava la Corte, “la fattispecie di cui all’art. 2051 c.c., in tema di responsabilità civile per i danni cagionati da cose in custodia, postula la sussistenza di un rapporto di custodia tra il responsabile e la cosa che ha dato luogo all’evento lesivo. In tal senso, il condominio di un edificio può intendersi custode dei beni e dei servizi comuni, e perciò obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le parti comuni non rechino pregiudizio ad alcuno, rispondendo dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini. Viceversa, il singolo condomino non può pretendere di affermare la responsabilità del condominio, a norma dell’art. 2051 c.c., per il risarcimento dei danni sofferti a causa del cattivo funzionamento di tubazioni di scarico delle acque destinate a servizio esclusivo di proprietà individuali, di cui alcune (come nella specie, accertato in base a giudizio di fatto demandato al giudice del merito) pure estranee al complesso condominiale, essendo il condominio stesso tenuto alla custodia ed alla manutenzione unicamente delleparti e degli impianti comuni dell’edificio.

L’eliminazione delle caratteristiche di una cosa, che rendono questa atta a produrre danno, deve essere chiesta nei confronti del proprietario-possessore della cosa stessa, la cui responsabilità è presunta a norma dell’art. 2051 c.c..” E il singolo condomino, quale nella specie la resistente, “il quale subisca pregiudizio da impianti di scarico delle acque, afferenti al servizio esclusivo di altro condomino o di un terzo, può agire individualmente in giudizio nei confronti di quest’ultimo al fine di ottenere la rimozione delle tubazioni dannose per la sua proprietà esclusiva, senza dover attendere che si attivi all’uopo il condominio”.

Per tali motivi, la Corte di Cassazione rigettava il ricorso.

***Avv. Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico*Avvocato Express**

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/se-il-terrazzo-e-privato-il-condominio-non-risponde-dei-danni/114642