

Comunione – Condominio - Locazione

Il danno cagionato dall'incuria della cosa comune ad uso esclusivo ingenera responsabilità ex art. 2051 c.c.

di **Saverio Luppino, Avvocato**



Corte di Cassazione, Sezione VI-2, ordinanza del 11/01/2021 n. 516/2022, Presidente Dott. Luigi Giovanni Lombardi, Estensore Dott. Mario Bertuzzi.

Massima: *“La responsabilità per i danni derivanti dal lastrico solare o dalla terrazza a livello il cui uso non sia comune a tutti i condòmini deve essere ricondotta nell’ambito della responsabilità di cui all’art. 2051 c.c., con la conseguenza che dei relativi danni rispondono sia il proprietario, o usuario esclusivo quale custode del bene, sia il condominio in forza degli obblighi inerenti all’adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni incombenti sull’amministratore, ai sensi dell’art. 1130, comma 1, n. 4, c.c., nonché sull’assemblea dei condòmini ex art. 1135, comma 1, n. 4 c.c., tenuta a provvedere alle opere di manutenzione straordinaria. Ne consegue che il rapporto di responsabilità che si instaura tra i diversi soggetti obbligati va ricostruito in termini di solidarietà, ai sensi dell’art. 2055 c.c., con esclusione del litisconsorzio necessario di tutti i presunti autori dell’illecito, sicché il danneggiato ben può agire nei confronti del singolo condomino, senza obbligo di citare in giudizio gli altri”.*

CASO

Come sinteticamente riportato nell’ordinanza analizzata, Tizio proponeva ricorso per Cassazione, fondato su due motivi, avverso la sentenza emessa dalla Corte d’Appello di Bari che aveva dichiarato la nullità della decisione di primo grado per difetto di integrità del contraddittorio e la rimessione della causa al Tribunale competente, condannando l’attore al pagamento delle spese del giudizio di secondo grado.

La Corte d’appello aveva ritenuto che la domanda di risarcimento dei danni subiti, causati dall’occlusione del pluviale del terrazzo del condomino Caio sovrastante a quello dell’istante, si sarebbe dovuta proporre anche nei confronti degli altri condomini, in veste di **litisconsorti**

necessari, in quanto gravati dall'onere di provvedere di provvedere alla riparazione e riparazione del bene comune.

Anche Caio notificava controricorso ed entrambi depositavano le memorie di rito.

SOLUZIONE

La Suprema Corte di Cassazione dispose l'accoglimento del primo motivo di ricorso, dichiarando contestualmente assorbito il secondo, e cassò la sentenza impugnata, rinviando la causa alla Corte d'Appello di Bari per la liquidazione delle spese.

QUESTIONI

Con il primo motivo, il ricorrente lamentò la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 101, 102, e 354 c.p.c.[\[1\]](#) in ordine all'accoglimento, da parte della decisione impugnata, dell'eccezione dell'appellante di **difetto dell'integrità del contraddittorio** basata sul presupposto della mera natura condominiale della terrazza e della relativa grondaia. Attraverso tale argomento infatti, l'eccepiente omise di considerare che la causa del danno, ossia l'otturazione del pluviale, subito da Tizio fosse completamente addebitabile al condomino Caio, reo di aver negligenemente omesso di effettuare la dovuta manutenzione.

In base alla censura del ricorrente, la Suprema Corte ha ritenuto manifestamente fondata la sostenuta violazione dell'art.102 c.p.c..

A sostegno della decisione, gli Ermellini motivarono sostenendo che l'orientamento consolidato della giurisprudenza di legittimità avesse ormai da tempo precisato che **la responsabilità per i danni scaturiti dall'incuria del lastrico solare o della terrazza a livello**, il cui uso non sia comune a tutti i condomini, non vada qualificato nell'alveo dei "rapporti di natura obbligatoria che si instaurano nel condominio in forza della coesistenza delle proprietà individuali con quelle comuni" ma bensì in quello della **responsabilità aquiliana ai sensi dell'art.2051 c.c.** Tale considerazione da parte della Corte comporta che dei relativi danni cagionati rispondano sia il proprietario o l'utente unico del bene, in quanto custode dello stesso ex art.2051 c.c., sia il condominio in quanto obbligato a compiere i necessari controlli alla manutenzione delle parti comuni, i quali sono incombenti sia sull'amministratore[\[2\]](#) che sull'assemblea condominiale[\[3\]](#) in quanto tenuta all'adozione dei provvedimenti di manutenzione straordinaria[\[4\]](#).

In termini generali, in caso di danno cagionato al singolo condomino derivante dall'incuria o negligenza nella manutenzione della cosa comune da parte dell'utente esclusivo, il rapporto di responsabilità che viene ad instaurarsi deve necessariamente essere ricostruito tra i diversi obbligati in virtù del generale principio di solidarietà ex art.2055 c.c.. Da ciò discende **l'esclusione della sussistenza del litisconsorzio necessario di tutti i presunti autori dell'illecito**, comportando, come confermato dalla costante giurisprudenza della Cassazione[\[5\]](#), che il danneggiato sarà pienamente legittimato ad agire nei confronti del **singolo condomino** senza

dover citare in giudizio i restanti comunisti.

Priva di effettiva rilevanza ai fini della decisione apparve agli occhi della Corte l'argomentazione sollevata dal controricorrente in memoria. Il condomino Caio aveva infatti dedotto che l'orientamento sopra richiamato non risultasse dal testo del ricorso e, pertanto, non potesse essere valutato ai fini della decisione. Argomentazione che, tuttavia, perde di significato considerando il fatto che il tema era stato comunque introdotto attraverso la denuncia da parte del ricorrente della violazione delle norme in materia di litisconsorzio, nei cui confronti la Corte assume il ruolo di giudice del fatto processuale trattandosi di un *error in procedendo*^[6].

Il secondo motivo di ricorso, inerente la statuizione sulle spese processuali, posto l'accoglimento del primo motivo venne dichiarato assorbito.

In virtù di quanto dedotto, la sentenza impugnata venne cassata in relazione al primo motivo e contestualmente rinviata alla Corte di Bari, on diversa composizione, per la definizione della ripartizione delle spese.

^[1] Rispettivamente rubricati come: “Principio del contraddittorio”, “Litisconsorzio necessario”, “Rimessione al primo giudice per altri motivi”.

^[2] Ex art. 1130, comma I, n. 4 c.c.

^[3] Ex art. 1135, comma I, n. 4 c.c.

^[4] Così Cass. S.U. n.9449/2016; Cass. S.U. n.3239/2017.

^[5] Così Cass. n.20692/2016; Cass. n. 1674/2015.

^[6] Cass. n. 20924/2019, Cass. S.U. n.8077/2012.



Seminari di specializzazione

COMPRAVENDITE IMMOBILIARI

Scopri di più >