

Civile Ord. Sez. 6 Num. 35316 Anno 2021

Presidente: LOMBARDO LUIGI GIOVANNI

Relatore: SCARPA ANTONIO

Data pubblicazione: 18/11/2021

ORDINANZA

sul ricorso 8729-2020 proposto da:

DI NICOLA COSIMINA, rappresentata e difesa dall'avvocato
LAURA GIOVINE;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO PALAZZO KATIA PIAZZA AMENDOLA 6
BATTIPAGLIA, rappresentato e difeso dall'avvocato BRUNO
ROMANO;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 89/2020 della CORTE D'APPELLO di
SALERNO, depositata il 24/01/2020;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio
del 17/09/2021 dal Consigliere ANTONIO SCARPA.



FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

Cosimina Di Nicola ha proposto ricorso articolato in due motivi avverso la sentenza n. 89/2020 della Corte di Appello di Napoli depositata il 24 gennaio 2020.

Resiste con controricorso il Condominio Palazzo Katia di Piazza Amendola 6, Battipaglia.

Cosimina Di Nicola convenne dinanzi al Tribunale di Salerno, sezione distaccata di Eboli, il Condominio Palazzo Katia di Piazza Amendola 6, Battipaglia, deducendo di essere proprietaria di un appartamento posto al settimo piano dell'edificio condominiale e lamentando i pregiudizi causati dalle infiltrazioni provenienti dal lastrico solare posto al nono piano. Con sentenza del 20 ottobre 2015, il Tribunale condannò il Condominio convenuto al risarcimento dei danni stimati in € 6.624,00. Propose appello il Condominio Palazzo Katia, contestando la decisione di primo grado quanto all'individuazione dell'area danneggiata dalle infiltrazioni e delle cause delle infiltrazioni stesse. Il gravame è stato accolto dalla Corte d'appello di Salerno, richiamando gli accertamenti della espletata CTU, secondo cui la copertura del fabbricato Condominio Palazzo Katia è costituita da un "terrazzo a livello non praticabile posto al nono piano", mentre all'ottavo piano, sovrastante l'unità immobiliare di Cosimina Di Nicola, è ubicato l'appartamento con annesso terrazzo scoperto, di proprietà in parte di Maria Pesce e in parte di altro condomino. Questo terrazzo, afferma la Corte di Salerno, alla stregua altresì dell'accertamento tecnico preventivo, denota cattive condizioni di manutenzione quanto alla pavimentazione, alla ringhiera ed al pozzetto di raccolta delle acque. In definitiva, la sentenza di secondo grado ha riferito le cause delle infiltrazioni di acqua nella proprietà Di Nicola non al degrado del terrazzo di

proprietà esclusiva posto al nono piano, di copertura dell'intero fabbricato, quanto alla omessa manutenzione del terrazzo dell'ottavo piano, costituente un "balcone aggettante" posto a prolungamento dalla proprietà esclusiva di Maria Pesce, la quale sarebbe perciò da ritenere unica responsabile dei danni.

Il primo motivo di ricorso di Cosimina Di Nicola deduce la violazione dell'art. 342 c.p.c., per evidenziare che l'unico motivo di gravame proposto dal Condominio Palazzo Katia sottoponesse alla Corte d'appello soltanto "il merito della causa" e non anche la propria "legittimazione passiva".

Il secondo motivo di ricorso la violazione dell'art. 1126 c.c. La censura richiama stralci della relazione di CTU e principi della giurisprudenza di questa Corte, ribadendo la sussistenza della "legittimazione passiva" del Condominio.

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

La ricorrente ha presentato memoria.

Il primo motivo, pur indicando in rubrica come norma violata l'art. 342 c.p.c. (che attiene alla forma dell'atto di appello), lamenta nella sua esposizione un vizio di ultrapetizione ex art. 112 c.p.c., che però evidentemente non sussiste, in quanto il giudice di appello, fermi i fatti dedotti dalle parti sulle rispettive domande ed eccezioni, deve comunque procedere ad individuare il titolo da cui trae origine la domanda proposta dall'attore, senza con ciò alterare la sostanziale corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato. La questione inerente alla

individuazione della responsabilità del convenuto Condominio Palazzo Katia per i danni subiti dall'appartamento di Cosimina Di Nicola non attiene alla "legittimazione" (la quale deriva dalla prospettazione della domanda), quanto alla titolarità del diritto sostanziale oggetto del processo, ovvero al merito della causa. La titolarità della posizione soggettiva è un elemento costitutivo del diritto fatto valere con la domanda, che l'attore ha l'onere di allegare e di provare (Cass. Sez. U, 16/02/2016, n. 2951). Il difetto di titolarità, sotto il profilo attivo o passivo, del diritto azionato in giudizio dall'attore può essere oggetto di mera difesa proveniente dal convenuto, proponibile in ogni fase del giudizio; d'altro canto, il giudice, anche d'appello, può rilevare d'ufficio dagli atti la carenza di titolarità del diritto, a meno che il punto non sia stato oggetto di statuizione da parte del primo giudice, che non abbia formato oggetto di specifico motivo di gravame (Cass. Sez. U, 09/02/2012, n. 1912).

Quanto al secondo motivo, in base ad 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. Perché si abbia una terrazza a livello, equiparata al lastrico solare anche ai fini dell'art. 1126 c.c. (e dunque perché alla sua manutenzione siano tenuti tutti i condomini cui essa funge da copertura), è indispensabile che la terrazza consista in una superficie scoperta, posta al sommo di alcuni vani, ma non necessariamente alla sommità dell'intero fabbricato, e nel contempo sullo stesso piano di altri, dei quali forma parte integrante strutturalmente e funzionalmente, destinata perciò tanto a coprire la verticale di edificio sottostante, quanto, e soprattutto, a dare un affaccio e ulteriori comodità all'appartamento cui è collegata e del quale rappresenta una proiezione verso l'esterno, ben potendo rivestire tali caratteristiche, pertanto, la terrazza a livello incassata nel corpo del fabbricato (cfr. Cass. Sez. 2, 17/07/2007, n. 15913). Viceversa, restano a carico esclusivo dei proprietari delle unità immobiliari corrispondenti le spese di restauro dei balconi aggettanti dell'edificio condominiale, ovvero, di quelli sporgenti dalla facciata, in quanto elementi accidentali e non portanti della struttura del fabbricato, poiché essi non svolgono alcuna funzione di sostegno né di necessaria copertura dell'edificio.

Appare accertato in fatto nel caso in esame che causa delle infiltrazioni nella proprietà Di Nicola era la terrazza a livello di proprietà Pesce, sovrastante il settimo piano di proprietà esclusiva, e non il lastrico posto sulla sommità del fabbricato. Da ciò la Corte d'appello ha dedotto l'inconfigurabilità di una responsabilità risarcitoria concorrente del condominio, da quantificare secondo il criterio di imputazione previsto dall'art.

1126 c.c., mancando la funzione di copertura e protezione dell'edificio, che costituisce la *ratio* di tale disposizione. La ricorrente, richiamando la relazione di CTU e la documentazione fotografica allegata, oppone fondatamente che non si tratta, però, di balcone aggettante, quanto di terrazza che, incassata nel corpo nel fabbricato, seppure non posta sulla sommità dello stesso, copre metà del sottostante edificio, ovvero tutti i sette piani sottostanti.

Deve allora enunciarsi il seguente principio di diritto:

In tema di condominio di edifici, costituisce terrazza a livello, agli effetti del concorso nelle spese di riparazione o di ricostruzione come nella responsabilità per i danni da infiltrazioni nell'appartamento sottostante, in base ai criteri di cui all'art. 1126 c.c., altresì la superficie scoperta che, benché non posta sulla sommità del fabbricato ed incassata nel corpo dello stesso, sia collocata al sommo di alcuni vani e nel contempo sullo stesso piano di altri, dei quali forma parte integrante strutturalmente e funzionalmente, e sia destinata perciò tanto a coprire la verticale di edificio sottostante, quanto a dare affaccio e ulteriori comodità all'appartamento cui è collegata.

Il ricorso va dunque accolto nel suo secondo motivo, mentre va rigettato il primo motivo, e la sentenza impugnata deve essere cassata, con rinvio alla Corte d'appello di Salerno in diversa composizione, la quale procederà a nuovo esame della causa uniformandosi all'enunciato principio, e provvederà anche sulle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.



La Corte accoglie il secondo motivo di ricorso, rigetta il primo motivo, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'appello di Salerno in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 17 settembre 2021.

Il Presidente
