

Civile Ord. Sez. 2 Num. 951 Anno 2020

Presidente: MANNA FELICE

Relatore: GRASSO GIUSEPPE

Data pubblicazione: 17/01/2020

**ORDINANZA**

sul ricorso 15126-2015 proposto da:

DEL GIUDICE MARIA IVANA, elettivamente domiciliata in  
ROMA, V.LE DELLE MILIZIE 38, presso lo studio  
dell'avvocato GIUSEPPE APRILE, rappresentata e difesa  
dall'avvocato PROSPERO PIZZOLLA;

- **ricorrente** -

**contro**

ROGLIANI ESTER, rappresentata e difesa dall'avvocato  
GRAZIELLA AUSIELLO;

- **controricorrente** -

**nonchè contro**

DI NATALE ARMANDO, ASSITALIA ASSICURAZIONI SPA, DEL  
VECCHIO ENRICO;

- **intimati** -

avverso la sentenza n. 1306/2015 della CORTE D'APPELLO  
di NAPOLI, depositata il 17/03/2015;  
udita la relazione della causa svolta nella camera di  
consiglio del 09/10/2019 dal Consigliere GIUSEPPE  
GRASSO;

ritenuto, per quel che rileva in questa sede, che la vicenda al vaglio può riassumersi nei termini seguenti:

- la Corte d'appello di Napoli, con la sentenza di cui in epigrafe, riformata la sentenza di primo grado, accolto l'appello principale di Maria Ivana Del Giudice e quello incidentale di Ester Rogliani, condannò il Condominio di via D'Isernia, 8 di Napoli e la Del Giudice a corrispondere alla Rogliani la complessiva somma di € 4.187,03, oltre rivalutazione e interessi, ponendone 2/3 a carico del condominio e 1/3 a carico della Del Giudice;

- purgata la narrazione delle vicende di primo e secondo grado che oramai hanno perso d'attualità è bastevole osservare che la condanna afferiva al risarcimento del danno procurato all'interno dell'abitazione, di proprietà della Del Giudice e condotto in locazione dalla Rogliani, da infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla terrazza di copertura dell'edificio condominiale, di proprietà esclusiva della Del Giudice;

- Maria Ivana Del Giudice ricorre avverso la statuizione d'appello sulla base di tre motivi, ulteriormente illustrati da memoria, e degli intimati resiste con controricorso, anch'esso ulteriormente illustrato da memoria, la Rogliani;

- con il primo motivo la ricorrente denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 1123, 1126, 1130, 1131, 1578, 1585, co. 2, 2043 e 2051 cod. civ. e degli artt. 81, 91, 111, 279, 323 e 362 cod. proc. civ., in relazione all'art. 360, n. 3, cod. proc. civ.; nonché *<<insufficiente e contraddittoria motivazione su fatto controverso e decisivo per il giudizio>>*, in relazione all'art. 360, n. 5, cod. proc. civ.;

- questa, in sintesi, liberata l'esposizione dal sovrabbondante e non pertinente richiamo a larga parte della congerie di norme sopra riportate e dalla denuncia di un vizio motivazionale non previsto dalla legge:

- la ricorrente afferma che dei danni derivanti dal lastrico solare, senza che rilevi la circostanza che di esso ne sia proprietaria esclusiva la medesima, deve essere chiamato a rispondere il solo condominio;

considerato che la doglianza è destituita di giuridico fondamento:  
a) questa Corte a Sezioni Unite ha chiarito che, in tema di condominio negli edifici, qualora l'uso del lastrico solare (o della terrazza a livello) non sia comune a tutti i condomini, dei danni da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario, o l'utente esclusivo, quale custode del bene ai sensi dell'art. 2051 c.c., sia il condominio in forza degli obblighi inerenti l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni incombenti sull'amministratore ex art. 1130, comma 1, n. 4, c.c., nonché sull'assemblea dei condomini ex art. 1135, comma 1, n.4, c.c., tenuta a provvedere alle opere di manutenzione straordinaria; il concorso di tali responsabilità va di norma risolto, salva la rigorosa prova contraria della specifica imputabilità soggettiva del danno, secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c., che pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'utente esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del condominio (sentenza n. 9449 del 10/05/2016, Rv. 639821; conf., Sez. 2, n. 3239, 7/2/2017);

b) in secondo luogo il locatore (nella specie la ricorrente) deve mantenere la cosa locata <<*in istato da servire all'uso convenuto*>> (art. 1574, n. 2, cod. civ.) e, pertanto, la Del Giudice, fermi i suoi rapporti col condominio, restava obbligata nei confronti della conduttrice;

ritenuto che con il secondo motivo, dipendente dal primo, la ricorrente deduce violazione e falsa applicazione degli artt. 1117, 1126, 1130, 1131, 1134, 1218, 1453, 1455, 1576, n. 2, 1585, co. 2, 2043, 2051 cod. civ. e 112, cod. proc. civ., in relazione all'art. 360, n. 3, cod. proc. civ. nonché, anche in questo caso, <<*insufficiente e*



Corte di Cassazione - copia non ufficiale

*contraddittoria motivazione su fatto controverso e decisivo per il giudizio>>, in relazione all'art. 360, n. 5, cod. proc. civ., affermandosi che <<nessuna soccombenza poteva essere ascritta alla proprietaria del terrazzo, priva di legittimazione passiva rispetto all'azione della locataria>>;*

considerato che il motivo, anche in questo caso, appesantito dall'evocazione di una pluralità di disposizioni normative non pertinenti e dal richiamo a un vizio motivazionale non previsto dalla legge, resta travolto (assorbimento improprio) dal rigetto del primo;

considerato che il terzo motivo, forse dovuto a un refuso, riguardando altro (assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica e potere di annullamento amministrativo dell'atto di assegnazione), risulta inammissibile per assoluta impertinenza, non potendo supplire a tardiva emenda la giustificazione offerta con la memoria;

considerato che il regolamento delle spese segue la soccombenza e le stesse vanno liquidate, tenuto conto del valore e della qualità della causa, nonché delle svolte attività, siccome in dispositivo;

considerato che ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115/02 (inserito dall'art. 1, comma 17 legge n. 228/12) applicabile *ratione temporis* (essendo stato il ricorso proposto successivamente al 30 gennaio 2013), si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto;

**P.Q.M.**

rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità in favore della controricorrente, che liquida in euro 3.500,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie



nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in euro 200,00, ed agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115/02 (inserito dall'art. 1, comma 17 legge n. 228/12), si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma il giorno 9 ottobre 2019

Il Presidente  
(Felice Mannar)

Il Funzionario Giudiziario  
Paolo TALARICO

Corte di Cassazione - copia non ufficiale