



REPUBBLICA ITALIANA
In nome del Popolo Italiano
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Felice MANNA	- Presidente
Dott.ssa Milena FALASCHI	- Consigliere Rel.
Dott.ssa Patrizia PAPA	- Consigliere
Dott. Stefano OLIVA	- Consigliere
Dott. Remo CAPONI	- Consigliere

Oggetto

CONDOMINIO

*Condominio -
Risarcimento - spese
riparazione solaio*

Ud. 21/02/2023 -

PU

R.G.N. 7678/2017

Rep.

ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

sul ricorso 7678-2017 proposto da:

MIRALBA,	FRANCESCO e	PAOLA,	nella
qualità di eredi di	VITTORIO,	rappresentati e difesi	
dall'avvocato	domiciliati presso	lo studio	



dell'avvocato _____ in ROMA,
;

- ricorrenti -

contro

CONDOMINII DI VIA _____ SC A E SC B
CATANIA, in persona degli Amministratori pro tempore;

- intimati -

avverso la sentenza n. 273/2016 della Corte di appello di Catania depositata il 17 febbraio 2016 e non notificata;
udita la relazione della causa svolta nell'udienza pubblica del 21 febbraio 2023 dal Consigliere relatore Dott.ssa Milena Falaschi;
lette le conclusioni del P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale, Dott. Giovanni Battista Nardecchia, nel senso dell'accoglimento del terzo motivo di ricorso, rigettati il primo e il secondo, assorbiti i restanti quattro e cinque.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 24 giugno 2005 Vittorio _____ nella qualità di proprietario di un locale interrato sito in Catania, via _____, attualmente destinato a palestra, la cui copertura fungeva da accesso e cortile esterno di due edifici ubicati ai civici nn. _____ della suddetta via _____ - evocava innanzi al Tribunale di Catania il Condominio di via _____ scala A e il Condominio di via _____ scala B, esponendo che detto



accesso dal civico con annesso cortile, di uso esclusivo dei predetti Condominii, aveva - per destinazione del costruttore - la funzione di dare aria e luce alle abitazioni e di consentire l'accesso pedonale agli edifici, ciò nonostante, i condomini dei fabbricati nn.

utilizzavano detto cortile come area di sosta per i propri veicoli e mezzi pesanti; aggiungeva che tale improprio uso a posteggio della suddetta area cortilizia aveva generato, a lungo andare, danni alla struttura del solaio della sottostante palestra, culminati, nella notte tra l'1 e il 2 novembre 2004, nel crollo di una parte dell'intradosso del solaio; tanto premesso chiedeva la condanna dei Condominii convenuti al risarcimento dei danni.

Il Tribunale adito, per quanto ancora qui di interesse, dopo la fase cautelare conclusasi con l'adozione di provvedimenti urgenti onde eliminare la situazione di pericolo e a ripristinare lo stato dei luoghi, nel merito, condannava i Condominii di via scala A e scala B ad eseguire gli opportuni lavori e disponeva la partecipazione alle spese in misura nel 50%, ad eccezione delle spese di copertura del pavimento, che poneva esclusivamente a carico dei condominii stessi.

La Corte di appello di Catania, adita con impugnazione interposta dagli eredi di Vittorio frattanto deceduto, Marialba Paola e Francesco confermava la statuizione del Tribunale (riformando la sentenza di primo grado solo in punto di spese).

A sostegno della decisione adottata la corte distrettuale evidenziava che le cause dei danni riscontrati nei locali sottostanti la stradella di accesso ai Condominii erano da riferire non al passaggio dei veicoli ma al difetto di manutenzione, come



emergeva dall'accertamento dell'ausiliare del giudice. Proseguiva che le spese di riparazione del solaio che fungeva da copertura della terrazza e, al contempo, da piano di calpestio del sovrastante cortile, dovevano essere ripartite secondo il disposto dell'articolo 1125 c.c. e, pertanto, per il 50% a carico dei Condominii a cui apparteneva l'area cortilizia e per l'altro 50% a carico del proprietario del fondo sottostante a tale area per essere la situazione in esame sovrapponibile a quella specificamente regolata da siffatta norma e non già dagli artt.1123 e 1126 c.c. che postulavano una ripartizione diffusa della spesa a carico dei condomini, richiamati dagli appellanti, trattandosi di solaio di separazione orizzontale tra due piani di un fabbricato condominiale. Avverso la sentenza della Corte di appello di Catania proponevano ricorso per cassazione gli eredi sulla scorta di cinque motivi. I condominii di via scala A e scala B sono rimasti intimati.

Il ricorso - previa relazione stilata dal nominato consigliere delegato - è stato inizialmente avviato per la trattazione in camera di consiglio, in applicazione degli artt. 375 e 380-bis c.p.c., avanti alla sesta - 2 sezione civile, in vista della quale i ricorrenti depositavano memoria ai sensi dell'art. 380 bis.1 c.p.c. All'esito dell'adunanza camerale fissata al 29.04.2022, con ordinanza interlocutoria n. 270507 del 2022 depositata il 20.09.2022, il Collegio rilevava l'assenza di evidenza decisoria quanto alla disciplina da applicare nel caso di specie, trattandosi di locale sotterraneo la cui copertura fungeva da area di accesso ad edifici condominiali sebbene lo stesso non facesse parte di entrambi tali



Condominii, per cui disponeva la rimessione del processo alla pubblica udienza.

Posto nuovamente in discussione il ricorso per la decisione all'udienza pubblica del 21 febbraio 2023, il sostituto procuratore generale, dott. Giovanni Battista Nardecchia ha depositato memoria con la quale ha rassegnato le conclusioni nel senso dell'accoglimento del terzo motivo di ricorso, rigettati il primo e il secondo, assorbiti i restanti quattro e cinque.

Sempre in prossimità dell'udienza pubblica parte ricorrente ha curato il deposito di memoria ex art. 378 c.p.c.

CONSIDERATO IN DIRITTO

Con il primo motivo si prospetta la falsa applicazione dell'art. 1125 c.c. e la violazione degli artt. 2043 e 2051 c.c. in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. per aver ritenuto la Corte d'Appello applicabile l'art. 1125 c.c. ed escluso l'applicabilità dell'art. 2051 c.c. all'ipotesi di responsabilità per danni da infiltrazione ad immobile sottostante ad un cortile di cui i due condominii hanno l'uso esclusivo e la custodia.

A parere dei ricorrenti, la Corte ha erroneamente individuato la regola di imputazione della responsabilità nell'art. 1125 c.c., riferibile in via esclusiva alla ripartizione degli oneri condominiali fra i soggetti dei due piani l'uno all'altro sovrastanti. La Corte avrebbe, invece, dovuto applicare il disposto di cui all'art. 2051 c.c. posto che il danno al loro immobile era dipeso dalla mancata solerzia dei condominii nell'apprestare ricostruzioni e riparazioni per evitare il prodursi di pregiudizio per i locali sottostanti.



Con il secondo motivo i ricorrenti prospettano la nullità della sentenza e del procedimento per violazione degli artt. 132, comma 2, n. 4, c.p.c., 118 disp. att. c.p.c. e 112 c.p.c. in relazione all'art. 360, comma 1, n. 4, c.p.c. per mancanza di motivazione o motivazione apparente posto che la Corte territoriale si è pronunciata con riferimento ad un solo Condominio, mentre i Condominii sono due e diverso rispetto ad ognuno di loro è il rapporto con l'immobile dei ricorrenti, che fa parte solo di uno dei Condominii.

Con il terzo motivo si prospetta la erronea e falsa applicazione dell'art. 1125 c.c. e la violazione dell'art. 2051 c.c. in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. con riferimento alla posizione di terzo dei ricorrenti rispetto al condominio in via

scala B posto che l'immobile dei ricorrenti non fa parte del detto condominio, che ha anch'esso, unitamente al condominio della scala A, la custodia del cortile.

In particolare, a parere dei ricorrenti, la Corte territoriale avrebbe dovuto regolare diversamente il rapporto tra i danneggiati ed il condominio della scala A e quello tra i danneggiati ed il condominio della scala B, di cui non fa parte il loro immobile e con riguardo al quale avrebbe dovuto ritenersi applicabile l'art. 2051 c.c.

Il quarto mezzo denuncia la violazione dell'art. 2043 c.c. e dell'art. 115 c.p.c. per ciò che concerne i danni nell'immobile dei ricorrenti ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., per non avere la Corte territoriale tenuto conto che i Condomini erano stati resi edotti già da tempo dei danni che si verificavano nell'immobile di loro proprietà e ciò nonostante nulla avevano fatto entrambi i



Condomini per evitare il ripetersi dei danni, per cui erroneamente ha escluso una concorrente responsabilità del Condominio ai sensi dell'art. 2043 e 2051 c.c. In altri termini, i giudici del merito avrebbero dovuto, dopo la ripartizione delle spese di rifacimento ai sensi dell'art. 1125 c.c., applicare i principi generali della responsabilità aquiliana per quel che riguarda i danni nell'immobile, ripristinato negli anni dal loro dante causa e dal conduttore, come le spese per intonaco, decorazione e tinta, già affrontate negli anni.

Il quinto motivo lamenta la violazione dell'art. 1125 c.c. in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c. I ricorrenti con l'ultima censura - in via subordinata - lamentano il rigetto del terzo motivo di appello relativo al mancato riconoscimento del rimborso della fattura n. 18/2006 trattandosi di lavori relativi ad intonaco e tintura, per cui spettavano al solo proprietario del locale sotterraneo perchè lavori effettuati nella parte interna, ai sensi dell'art. 1125 c.c., di converso, erano i costi comprensivi del risanamento delle strutture intelaiate in c.a.

Descritti sin qui tutti i motivi di ricorso, vanno unitariamente trattati i motivi uno e tre involgendo entrambi la questione della fonte della responsabilità, seppure sotto diversa prospettiva. Essi sono infondati.

Viene qui in rilievo la questione dell'appartenenza, o meno, dell'area cortilizia in questione quale proprietà esclusiva ad un condominio edilizio, ovvero della titolarità comune o individuale di siffatta porzione agli edifici A e B di via _____ in quanto accertamento inerente l'esistenza del rapporto di condominialità ex art. 1117 c.c. e che comporta l'appartenenza di parti comuni al



Condominio A e al Condominio B, quindi anche del condomino proprietario del locale interrato con accesso in via _____, destinato a palestra, in quanto condomino dell'edificio A, come verificato dal Tribunale di Catania e confermato dalla Corte di appello di Catania.

La Corte distrettuale ha stabilito che la porzione in contesa rientrava nella presunzione di condominialità di cui all'art. 1117 c.c., essendo in titolarità comune ai proprietari degli edifici A e B e in rapporto di accessorietà rispetto ai due edifici, la cui manutenzione – dalla cui mancata esecuzione erano derivati i danni lamentati (v. c.t.u. in tal senso) – spettava ad entrambi i Condomini sulla base dell'art. 1125 c.c.

Torna utile richiamare il consolidato orientamento giurisprudenziale (formatosi con riguardo a fattispecie cui, come quella in esame, non era applicabile *ratione temporis* la disciplina normativa poi introdotta dalla legge n. 220 del 2012, mediante gli articoli 1117-bis codice civile e 67, terzo e quarto comma, disposizioni di attuazione del codice civile), secondo il quale il cosiddetto supercondominio viene in essere "ipso iure et facto", ove il titolo non disponga altrimenti, in presenza di beni o servizi comuni a più condomini autonomi, dai quali rimane, tuttavia, distinto.

In presenza di un "supercondominio", ovvero di più condominii di unità immobiliari o di edifici che abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., trovano applicazione le disposizioni di cui al Libro Terzo, Titolo VII, capo II, del codice civile. Ne consegue che ciascun condomino è obbligato a contribuire alle spese per la conservazione e per il godimento delle parti comuni e per la



prestazione dei servizi comuni a più condomini di unità immobiliari o di edifici in misura proporzionale al valore millesimale della proprietà del singolo partecipante.

Ciò posto, va condivisa l'affermazione secondo cui è applicabile per il riparto l'art. 1125 c.c., dovendosi procedere alla riparazione di un cortile dell'edificio condominiale, che funge anche da copertura per i locali sotterranei di proprietà esclusiva di un singolo condomino.

Infatti, come questa Corte ha già più volte precisato, qualora si debba procedere alla riparazione del cortile o viale di accesso all'edificio condominiale, che funga anche da copertura per i locali sotterranei di proprietà esclusiva di un singolo condomino, ai fini della ripartizione delle relative spese si deve procedere ad un'applicazione analogica dell'art. 1125 c.c., il quale accolla per intero le spese relative alla manutenzione della parte della struttura complessa identificantesi con il pavimento del piano superiore a chi con l'uso esclusivo della stessa determina la necessità della inerente manutenzione, in tal senso verificandosi un'applicazione particolare del principio generale dettato dall'art. 1123, secondo comma, c.c. (Cass. 29 novembre 2018 n. 30935; Cass. 16 maggio 2017 n. 12177; Cass. 19 luglio 2011 n. 15841; Cass. 5 maggio 2010 n. 10858; Cass. 14 settembre 2005 n. 18194). Del resto il solaio di copertura di locali interrati in proprietà singola che svolge anche la funzione di consentire l'accesso all'edificio condominiale, pur non integrando una utilizzazione particolare da parte di un condomino rispetto agli altri (come nella diversa fattispecie prevista dall'art. 1126 c.c.), ma una utilizzazione conforme alla destinazione tipica (anche se non esclusiva) di tale manufatto da parte di tutti i



condomini, poiché su di esso vengono consentiti il transito o la sosta degli autoveicoli, è evidente che a ciò è imputabile in maniera preponderante il degrado della pavimentazione, ed è questa al fondo la *ratio* per cui gli arresti giurisprudenziali sopra riportati hanno ravvisato le condizioni per una applicazione analogica dell'art. 1125 c.c., il quale stabilisce che le spese per la manutenzione e la ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute, in via generale, in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

Resta da osservare quanto alla dedotta estraneità del condomino alla causazione dei danni, che il ricorso degli - non considera che l'accertamento della responsabilità risarcitoria della compagine condominiale per i danni cagionati dall'omessa manutenzione delle parti comuni alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini non esclude affatto che lo stesso condomino danneggiato rimanga a sua volta gravato pro quota nei confronti del condominio dell'obbligo di contribuzione alla correlata spesa, che trova la sua fonte nella comproprietà delle parti comuni dell'edificio e non nella specifica condotta illecita ad esso attribuibile (cfr. Cass. 14 febbraio 1987 n. 1618; Cass. 2 aprile 2001 n. 4797; Cass. 18 maggio 2001 n. 6849; Cass. 8 novembre 2007 n. 23308).

Del pari è privo di pregio il secondo motivo con il quale si lamenta una sorta di travisamento delle posizioni delle parti.



Occorre innanzitutto precisare che, nonostante la mancata e precisa menzione dei singoli condomini da parte della Corte d'Appello nella sentenza, è chiaro che il termine "condominio" al singolare sia stato utilizzato per genericamente riferirsi all'istituto del condominio ed individuarne la responsabilità all'interno della fattispecie concreta. Se è pur vero, quindi, che nel dispositivo della sentenza impugnata non vi sia l'indicazione dei due distinti condomini, condominio via _____ scala A, e condominio via _____ scala B, tuttavia tale indicazione è presente nell'intestazione della sentenza. Inoltre, il giudice del gravame, nella ripartizione delle spese, condanna la parte appellante al pagamento di una somma in favore di ciascuno degli "appellati", citando in tal modo espressamente entrambi Condomini.

Sulla base delle considerazioni sopraesposte, è di tutta evidenza come dal contesto della decisione risulti con sufficiente chiarezza l'identificazione dei due Condomini, essendo, pertanto, idonea la sentenza a raggiungere, nei confronti di tutte le parti, i fini a cui essa tende (cfr. Cass. 28 settembre 2012 n. 16535; Cass. 11 novembre 2011 n. 23670).

Giova inoltre precisare che è principio ribadito dalla giurisprudenza della Corte che la sentenza è nulla perché affetta da *error in procedendo*, quando la motivazione è solo apparente, quando, anche se graficamente esistente, essa non renda percepibile il fondamento della decisione, perché recante argomentazioni obiettivamente inidonee a far conoscere il ragionamento seguito dal giudice per la formazione del proprio convincimento (cfr. Cass. 30 giugno 2020 n. 13248; Cass. 1° agosto 2018 n. 20414, n.



20413 e n. 20411; Cass. 14 dicembre 2017 n. 30104; Cass., Sez. Un., 3 novembre 2016 n. 22232; Cass. 25 febbraio 2014 n. 4448). Il vizio di motivazione meramente apparente della sentenza ricorre allorché il giudice, in violazione di un preciso obbligo di legge, costituzionalmente imposto, (art. 111, comma 6, Cost.) e cioè dell'art. 132, comma 2 n. 4, c.p.c. omette di esporre concisamente i motivi in fatto e diritto della decisione, di specificare o illustrare le ragioni e l'iter logico seguito per pervenire alla decisione assunta, e cioè di chiarire su quali prove ha fondato il proprio convincimento e sulla base di quali argomentazioni è pervenuto alla propria determinazione, in tal modo consentendo anche di verificare se abbia effettivamente giudicato *iuxta alligata et probata* (cfr. Cass. 19 gennaio 2018 n. 1461).

Nel caso di specie la contestata motivazione della Corte d'Appello risulta perfettamente aderente ai principi sopraenunciati. Il giudice del gravame ha infatti esposto, con dovizia di particolari, la differenza tra i criteri di cui agli artt. 1123 e 1126 c.c. e quello di cui all'art. 1125 c.c. rilevando, con precisione, che mentre i primi postulano una ripartizione diffusa della spesa a carico dei condomini, il secondo riguarda l'ipotesi, come nel caso di specie, di due proprietà immobiliari sovrapposte e suddivise orizzontalmente da un'unica struttura.

Inoltre, la Corte d'Appello ha, con riferimento agli artt. 1125 e 2051 c.c., accuratamente evidenziato la differente *ratio* che anima le due norme. In particolare, l'art. 1125 c.c. si fonda sulla presunzione assoluta di comunione tra i proprietari del bene oggetto di controversia, mentre l'art. 2051 c.c. è volto a tutelare i



terzi danneggiati dalle cose che altri hanno in custodia, non essendoci tra loro comunisti.

Nel caso di specie, pertanto, il vizio denunziato non sussiste, atteso che la Corte territoriale ha esposto in maniera chiara le ragioni del proprio convincimento, richiamando gli elementi fattuali a cui ha attribuito rilevanza al fine di pervenire alla conclusione accolta.

Infine la decisione impugnata oltre ad avere evidentemente considerato la esistenza di due Condomini, edifici A e B, ha tenuto conto della circostanza che i ricorrenti sono condomini della palazzina A, ma proprio l'applicazione della previsione dell'art. 1125 c.c., per quanto sopra esposto, comporta il concorso nelle spese di riparazione degli stessi nella duplice veste di proprietari esclusivi della palestra, ossia del bene sottostante, e in quanto comproprietari pro quota dell'area cortilizia, vale a dire del bene sovrastante, quali condomini dello stabile A.

Di qui la correttezza della pronuncia nel pieno rispetto degli arresti giurisprudenziali contrastati dagli odierni ricorrenti.

Neppure è fondata la quarta censura con la quale si insiste sulla posizione di terzietà dei ricorrenti rispetto ai danni lamentati. Invero, la Corte d'appello ha escluso che nella specie potesse trovare applicazione l'art. 2043 c.c. proprio in ragione degli artt. 1123 e 1125 c.c. che postulano una ripartizione diffusa della spesa a carico dei Condomini e dei condomini, trattandosi di solaio di separazione orizzontale tra due livelli, di proprietà condominiale quella sovrastante, ed esclusiva quella sottostante, con la conseguenza della corresponsabilità in solido degli stessi ricorrenti ai sensi dell'art. 2051 c.c.



Alla luce di siffatte argomentazioni risulta superata la doglianza da quanto testè enunciato con riferimento a quanto meglio esposto ai motivi primo, secondo e terzo.

Infine è da ritenere inammissibile il quinto motivo relativo alla richiesta di rimborso delle spese di cui alla fattura n. 18 del 02.05.2006. La Corte d'appello ha richiamato – con accertamento di merito che rientra nei poteri discrezionali del Giudice del merito, non sindacabile in sede di legittimità - la natura delle stesse, quali costi dei lavori riguardanti la parte interna del solaio, quella che funge da tetto del cantinato, come tale a carico del relativo proprietario ai sensi dell'art. 1125 c.c.

Si tratta, dunque, di censura volta ad una rivalutazione delle risultanze di merito, inaccessibile in questa sede, oltre a proporre un sindacato sulla motivazione in termini non ammissibili per questa Corte. Come è noto, il sindacato sulla motivazione è stato profondamente modificato dall'art. 54 comma 1, lett. b) del D.L. 22/06/2012 n. 83 convertito nella L. 07/08/2012 n. 134, che ha ridotto il sindacato della Corte al "minimo costituzionale" della motivazione, consentendo di censurare, in sostanza, il solo vizio di omessa motivazione o di motivazione apparente. Nel caso di specie non può ritenersi che la sentenza abbia omesso di motivare su quale fossero le spese da attribuire al soggetto responsabile per il risarcimento del danno in quanto essa ha confermato la statuizione del giudice di primo grado secondo la quale i costi di ripristino dello stato dei luoghi erano da ripartirsi ai sensi dell'art. 1125 e 2051 c.c.

Sicchè l'ultimo motivo deve essere dichiarato inammissibile.



In conclusione, il ricorso va rigettato.

Nessuna pronuncia sulle spese per essere i Condomini rimasti intimati nel presente grado di giudizio.

Poiché il ricorso è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013 ed è rigettato, sussistono le condizioni per dare atto - ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - Legge di stabilità 2013), che ha aggiunto il comma 1-*quater* dell'art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - della sussistenza dell'obbligo di versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per la stessa impugnazione integralmente rigettata, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1-*quater* D.P.R. n. 115/02, inserito dall'art. 1 comma 17 legge n. 228/12, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento da parte dei ricorrenti dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile della Corte di Cassazione, il 21 febbraio 2023.

Il Consigliere estensore

Dott.ssa Milena FALASCHI

Il Presidente

Dott. Felice MANNA



