



Condominiocaffè

Tutto l'aroma dell'informazione di settore

CONDOMINIOCAFFÈ

Corte di Cassazione ordinanza 516, sezione Sesta del 11-01-2022

GD ha proposto ricorso per la cassazione della sentenza n. 1779 del 21. 10. 2020 della Corte di appello di Bari che, sulla base del rilievo che la sua domanda di risarcimento dei danni, derivati dalla occlusione del pluviale del terrazzo a livello dell'appartamento sovrastante di proprietà del convenuto PF dovesse essere proposta nei confronti anche degli altri condomini, quali litisconsorti necessari, gravando su di essi l'obbligo di provvedere alla riparazione e ricostruzione del bene comune, aveva disposto la nullità della sentenza di primo grado per difetto di integrità del contraddittorio e rimesso la causa al Tribunale competente, condannando l'attore alle spese del giudizio di secondo grado;

PF ha notificato controricorso e depositato memoria;

Considerato che:

il primo motivo di ricorso, denunciando nullità della sentenza per violazione e/o falsa applicazione degli artt. 101, 102 e 354 cod. proc. civ., lamenta che la decisione impugnata abbia accolto l'eccezione dell'appellante di difetto di integrità del contraddittorio sulla base della mera natura condominiale della terrazza a livello e del relativo pluviale, omettendo di considerare che la sua otturazione era esclusivamente addebitabile ad un difetto di manutenzione da parte del convenuto; sotto altro profilo si deduce che l'eccezione avrebbe dovuto essere respinta per non avere l'appellante indicato i litisconsorti necessari asseritamente pretermessi;

la censura che denuncia la violazione dell'art. 102 cod. proc. civ. 6 manifestamente fondata, avendo questa Corte precisato che la responsabilità per i danni derivanti dal lastrico solare o della terrazza a livello *in utroque* non sia comune a tutti i condomini va qualificata non nell'ambito dei rapporti di natura obbligatoria che si instaurano nel condominio in forza della coesistenza delle proprietà individuali con quelle comuni nella specie di obbligazioni *propter rem*), ma nell'ambito della responsabilità aquilana, ex art. 2051 cod. civ., con l'effetto che dei relativi danni rispondono sia il proprietario, o l'usufruttuario 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 (Cass. S.U. n. 9449 del 2016; Cass. n. 3239 del 2017);

da tale orientamento, che si condivide, discende che il rapporto di responsabilità che si instaura tra i diversi obbligati va ricostruito in termini di solidarietà, ai sensi dell'art. 2055 cod. civ., il quale esclude, per giurisprudenza costante di questa Corte, il litisconsorzio necessario di tutti i presunti attori dell'illecito, sicché il danneggiato ben può agire nei confronti del singolo condomino, senza obbligo di citare in giudizio gli altri condomini (Cass. n. 20692 del 2016; Cass. n. 1674 del 2015);

privi di pregio appare l'argomentazione sollevata dal controricorrente in memoria, laddove ha dedotto che l'orientamento sopra indicato non risulta invocato dal ricorso, tenuto conto che il relativo terra risulta comunque introdotto da ricorrente con la denunciata violazione delle norme in materia di litisconsorzio, nei confronti di questa Corte,

trattandosi di *error in procedendo*, **6** giudice del " fatto processuale " (Cass. N. 20924 del 2019; Cass. S.U. n. 8077 del 2012);

ii secondo motivo, che investe la statuizione sulle spese, va considerato assorbito;

Ia sentenza

impugnata va

pertanto cassata

in relazione al primo motivo, con rinvio della causa alla Corte di appello di Bari, in diversa composizione, che provvederà anche sulle spese del giudizio.

PQM

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, assorbito il secondo; cassa in relazione al motivo accolto la sentenza impugnata e rinvia la causa alla Corte di appello di Bari, in diversa composizione, anche per la liquidazione delle spese.

Così deciso nella camera di consiglio del 12 novembre 2021.

CONDOMINIOCAFFÈ