



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

composta dagli Ill.mi Magistrati:

Felice Manna - Presidente -
Linalisa Cavallino - Consigliere -
Rossana Giannaccari - Consigliere -
Giuseppe Fortunato - Consigliere Rel. -
Danilo Chieca - Consigliere -

Oggetto:
condominio

R.G.N. 35739/2018

C.C. – 8.9.2023.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 35379/2018 R.G. proposto da
SANTANGELO ANNA MARIA LAURA, rappresentata e difesa dall'avv.
Francesco Batticani e dall'avv. Letizia Batticani, con domicilio in
Bronte, Via Madonna del Riparo n. 28.

- RICORRENTE-

contro

CONDOMINIO DI VIALE CATANIA N. 6/14 DI BRONTE, in persona
dell'amministratore p.t., rappresentato e difeso dall'avv. Pia
Grassia, con domicilio in Bronte, Via Gorizia n. 3.

- CONTRORICORRENTE-

avverso la sentenza della Corte d'appello di Catania n. 902/2018,
depositata il 19.4.2018.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 8.9.2023 dal
Consigliere Giuseppe Fortunato.

FATTI DI CAUSA

1. Pronunciando sull'appello del Condominio di Viale Catania
6/14 di Bronte, la Corte distrettuale di Catania ha respinto la
domanda di risarcimento del danno provocato da infiltrazioni
provenienti dal lastrico di proprietà esclusiva Maria Prestianni
proposta da Baratta Rosina, deceduta nel corso del giudizio di



secondo grado, e da Anna Maria Santangelo, anche nei confronti del Condominio, domanda che era stata integralmente accolta dal Tribunale, unitamente all'azione di manleva proposta da Maria Prestianni nei confronti della Unipol Sai s.pa.

Il giudice di appello ha dichiarato inammissibili, per tardività, i gravami di Maria Prestianni e dall'Unipol Sai, mentre, quanto alla domanda proposta dalla ricorrente, dopo aver rilevato in rito che l'assemblea aveva autorizzato la proposizione dell'appello e ratificato la nomina del difensore, ha posto in rilievo che nel 2001 il Condominio aveva affidato in appalto i lavori di manutenzione straordinaria del lastrico, eseguiti sotto la direzione del direttore dei lavori, per un importo di € 100.000,00, e che, come emerso dalla prova per testi, le infiltrazioni si erano manifestate dopo i lavori di manutenzione, ritenendo di dover presumere che i danni fossero stati causati dalla cattiva esecuzione dei lavori e non da una condotta colposa del Condominio.

La cassazione della sentenza è chiesta da Anna Maria Laura Santangelo con ricorso in quattro motivi, illustrati con memoria.

Il Condominio di Viale Catania 6/14 di Catania resiste con controricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo contesta la violazione degli artt. 2051, 2697, comma secondo, 1130 n. 1, 1130 n. 4, 1135 n. 4 c.c., sostenendo che il Condominio era tenuto a rispondere ai sensi dell'art. 2051 c.c. per aver ritardato per circa otto anni gli interventi di riparazione, essendo stato edotto delle infiltrazioni nel 2004, non potendosi trascurare che gli interventi effettuati dall'impresa appaltatrice risalivano al 2001 e riguardavano infiltrazioni manifestatesi nel 1997 e non i fenomeni successivi, palesatisi



allorquando il lastrico era nuovamente nella disponibilità del Condominio.

Il secondo motivo deduce la violazione degli artt. 116, commi primo e secondo, e 115, comma secondo, c.p.c., 2051 c.c., per aver la sentenza ritenuto sussistente in via presuntiva l'esimente del caso fortuito e la dipendenza dei danni dalla cattiva esecuzione dei lavori, nonostante il grave ritardo con cui il Condominio era intervenuto a risolvere i problemi, e per aver escluso immotivatamente la dipendenza dei danni dalla realizzazione di una veranda sul lastrico esclusivo, come più volte dedotto e come risultante da una pluralità di elementi documentali.

Il terzo motivo denuncia la violazione degli artt. 115, comma primo, e 111 Cost., denunciando che la Corte di merito non abbia valutato le risultanze della c.t.u. preventiva né le argomentazioni difensive proposte nella comparsa di risposta, nella memoria istruttoria e gli elementi risultanti dall'accertamento tecnico preventivo.

Il quarto motivo denuncia la violazione degli artt. 182, comma secondo, 152, 153 c.p.c., per non aver la Corte di merito rilevato la tardività della sanatoria del difetto di autorizzazione dell'assemblea condominiale alla proposizione dell'appello, intervenuta dopo la scadenza del termine perentorio concesso per produrre la delibera di autorizzazione.

2. Va esaminato con priorità il quarto motivo di ricorso, che deve essere respinto.

Come è dedotto anche in ricorso, il Condominio aveva prodotto tempestivamente il verbale con cui l'assemblea aveva ratificato la nomina del difensore per l'appello, atto che, contrariamente a quanto sostiene la ricorrente, era idoneo a sanare con effetto ex tunc il difetto di autorizzazione ad impugnare la sentenza (Cass.



s.u. 18331/2010; Cass. 12972/2013; Cass. 12525/2018); trova poi conferma dall'esame degli atti che la produzione era avvenuta entro il termine concesso per la regolarizzazione.

3. I primi due motivi sono fondati.

La Corte, premessa la configurabilità a carico del Condominio dell'obbligazione solidale di risarcire il danno da infiltrazioni quale custode anche della porzione esclusiva avente funzione di copertura dell'edificio, dopo aver preso atto che nel 2001 erano stati eseguiti lavori di riparazione straordinaria, di importo considerevole, ha dedotto in via presuntiva la dipendenza del pregiudizio dalla cattiva esecuzione dei lavori per il solo fatto che le infiltrazioni si erano manifestate dopo l'esecuzione degli interventi, mandando esente il Condominio da colpa.

Oltre a trascurare che le cause delle infiltrazioni si erano manifestate a distanza di anni dalla esecuzione dell'appalto, allorquando la custodia del lastrico era rientrato nell'esclusiva disponibilità del Condominio, la Corte di merito non si è fatta carico di valutare se anche durante l'esecuzione dei lavori di riparazione, l'impresa avesse conseguito un potere di custodia esclusiva del lastrico stesso e se il danno fosse imputabile ad una condotta dell'impresa avente carattere di imprevedibilità ed inevitabilità.

Ai sensi dell'art. 2051 c.c., il custode è responsabile a titolo oggettivo per la semplice derivazione del pregiudizio dalla res oggetto di custodia, salva la prova in positivo del caso fortuito, inteso come dipendenza del danno da un fattore imprevedibile e totalmente sottratto alla sua sfera di controllo ed intervento, avente impulso causale autonomo e carattere di imprevedibilità e di assoluta eccezionalità (Cass. 858/2008; Cass. 8005/2010).

La causa esimente può discendere dal fatto dell'appaltatore che abbia eseguito lavori di ristrutturazione sull'immobile; tuttavia, la



semplice consegna del bene all'impresa esecutrice non fa venir meno automaticamente il dovere di custodia e di vigilanza gravante sul committente, sicché questi resta responsabile, alla stregua dell'art. 2051 c.c., dei danni cagionati ai terzi dall'esecuzione dell'opera salvo che provi il caso fortuito, che può coincidere non automaticamente con l'inadempimento degli obblighi contrattualmente assunti nei confronti del committente, bensì con una condotta dell'appaltatore imprevedibile e inevitabile nonostante il costante e adeguato controllo da parte del proprietario\committente (Cass. 23442/2018; Cass. 7553/2021; Cass. 31601/2021; cfr., nel senso che il potere esclusivo di custodia in capo all'appaltatore è di norma escluso per il lastrico solare, il quale, indipendentemente dal regime proprietario ovvero da una sua fruizione diretta, mantiene una ineludibile funzione primaria di copertura e protezione delle sottostanti strutture: Cass. 11671/2018; Cass. 15734/2011).

In definitiva, salva l'ipotesi che l'appalto comporti il totale trasferimento all'appaltatore del potere di fatto sull'immobile, non viene meno per il committente, che continui ad esercitare siffatto potere, il dovere di custodia e di vigilanza e la conseguente responsabilità ai sensi dell'art. 2051 c.c. (Cass. 11671/2018; Cass. 23442/2018; 41435/2021; Cass. 31601/2021; Cass. 7553/2021).

Sono pertanto accolti i primi due motivi di ricorso, è respinto il quarto ed è assorbito il terzo.

La sentenza è cassata in relazione ai motivi accolti, con rinvio della causa alla Corte d'appello di Catania in diversa composizione, anche per la pronuncia sulle spese di legittimità.

P.Q.M.

accoglie i primi due motivi di ricorso, respinge il quarto e dichiara assorbito il terzo, cassa la sentenza impugnata in relazione ai



motivi accolti e rinvia la causa alla Corte d'appello di Catania, in diversa composizione, anche per la pronuncia sulle spese di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, in data 8.9.2023.

IL PRESIDENTE

Felice Manna

