

**Comunione e condominio - Condominio negli edifici - Lastrici solari di uso esclusivo.**

**Massima**

*In tema di condominio, dal mero accertamento della proprietà del lastrico di copertura dell'edificio non discende automaticamente l'addebito delle responsabilità dei danni da infiltrazioni da esso provenienti a carico del proprietario del medesimo. L'addebito di responsabilità, infatti, varia con il variare dell'effettiva causa del danno e non sempre la figura del proprietario del lastrico corrisponde con quella del custode ex art. 2051 c.c., sicché pur individuato il titolare di quel bene è sempre necessario comprendere con chiarezza le ragioni delle infiltrazioni.*

**Estratto delle motivazioni**

*[...Omissis...]*

*1. L'esame del secondo motivo di ricorso è logicamente preliminare rispetto all'esame del primo e del terzo motivo di ricorso perchè se fosse esclusa la proprietà esclusiva della M. del lastrico, delle terrazze e dei balconi verrebbe meno il presupposto della condanna della M. al risarcimento dei danni che la Corte di Appello ha ravvisato nella responsabilità per custodia ex art. 2051 c.c. (v. pag. 14 della sentenza). Infatti, con il secondo motivo di ricorso, la ricorrente deduce il vizio di insufficiente e contraddittoria motivazione proprio con riferimento alla ritenuta (dalla Corte di Appello) proprietà del lastrico solare che, a detta della ricorrente, avrebbe dovuto essere riconosciuto di proprietà condominiale.*

*2. Il motivo è infondato.*

*La Corte di Appello ha ampiamente spiegato (v. pagg. da 12 a 14 della sentenza) le ragioni per le quali il lastrico doveva ritenersi di proprietà esclusiva della M. ritenendo decisivi:*

*i due atti di vendita dall'originario unico proprietario al dante causa della M. nei quali tra le coerenze degli appartamenti poi pervenuti alla M. non sono indicati i lastrici;*

*- la planimetria richiamata negli atti di vendita nella quale non figurano, tra le parti condominiali, nè i lastrici, nè i balconi;*

*- il regolamento condominiale nel quale il lastrico non è incluso nelle parti comuni e nel quale i balconi sono indicati di proprietà esclusiva dell'appartamento al quale accedono.*

*La Corte di merito ha poi ritenuto che questi elementi, unitariamente considerati, fossero idonei a superare la presunzione di condominialità di cui all'art. 1117 c.c.. La ricorrente contesta, in definitiva, non già la motivazione, ma la valutazione dei singoli elementi probatori con argomenti generici e tipicamente valutativi che, pertanto, non possono trovare ingresso in questa sede di legittimità, neppure sotto il profilo del vizio motivazionale.*

*3. Con il primo motivo di ricorso la ricorrente deduce il vizio di insufficiente e contraddittoria motivazione quanto all'individuazione della causa delle infiltrazioni di acqua; secondo la ricorrente la causa avrebbe*

*dovuto essere ravvisata, in via esclusiva, nell'insufficienza del sistema condominiale di scarico delle acque piovane che vengono convogliate sul lastrico solare e, da questo, in alcuni pozzetti di raccolta collegati ad altrettante tubazioni il cui piccolo diametro insufficiente per lo smaltimento.*

*4. Con il terzo motivo la ricorrente deduce il vizio di insufficiente e contraddittoria motivazione con riferimento alla causa dei danni, che addebita in via esclusiva alle lacune costruttive dell'impianto di deflusso delle acque realizzato dal condominio; invoca l'esclusione della responsabilità da custodia per fatto del condominio che non aveva dato esecuzione a lavori già deliberati e di sua competenza;*

*la ricorrente aggiunge che l'acqua si infiltra dagli strati non superficiali che sono di proprietà condominiale.*

*5. Il primo e il terzo motivo di ricorso devono essere esaminati congiuntamente in quanto censurano sotto diversi profili la motivazione della sentenza:*

*sia (primo motivo) quanto alla causa delle infiltrazioni, da ravvisarsi, secondo quanto accertato dal consulente tecnico di ufficio, nell'insufficienza del diametro delle tubazioni condominiali, insufficiente per lo smaltimento delle acque piovane che ivi vengono convogliate da un tetto condominiale (pag. 10 della CTU);*

*sia (terzo motivo) quanto alla esclusiva responsabilità del condominio per non avere spostato la canalizzazione delle acque che provenivano dal tetto condominiale che si spargevano sul lastrico solare, pur avendo preso consapevolezza della problematica nell'assemblea condominiale del 17/10/1989; tale esclusiva responsabilità avrebbe integrato il fatto del terzo idoneo ad escludere la responsabilità del proprietario del lastrico ai sensi dell'art. 2051 c.c..*

*5. La complessa censura di vizio di motivazione è fondata.*

*Preliminarmente, quanto ai criteri di responsabilità derivanti dagli obblighi di custodia del lastrico solare, occorre richiamare i principi elaborati dalla giurisprudenza di questa Corte: il lastrico solare, anche se attribuito in uso esclusivo o di proprietà esclusiva di uno dei condomini, svolge funzione di copertura del fabbricato e, perciò, l'obbligo di provvedere alla sua riparazione o ricostruzione, sempre che non derivi da fatto imputabile soltanto al condomino che ne abbia la proprietà esclusiva, grava su tutti i condomini (con ripartizione delle spese ex art. 1126 c.c.) e quindi il condominio, quale custode ex art. 2051 c.c. risponde dei danni che siano derivati al singolo condomino o a terzi per difetto di manutenzione del lastrico solare (Cass. 21/2/2006 n. 3676; Cass. 13/3/2007 n. 5848; Cass. 22/3/2012 n. 4596);*

*- la disposizione dell'art. 1126 c.c. che regola la ripartizione fra i condomini delle spese di riparazione del lastrico solare di uso esclusivo di uno di essi, si riferisce alle riparazioni dovute a vetustà e non a quelle riconducibili a difetti originari di progettazione o di esecuzione dell'opera, indebitamente tollerati dal singolo proprietario; in tale ipotesi, ove trattasi di difetti suscettibili di recare danno a terzi, la responsabilità relativa, sia in ordine alla mancata eliminazione delle cause del danno che al risarcimento, fa carico in via esclusiva al proprietario del lastrico solare, ex art. 2051 c.c., e non anche - sia pure in via concorrenziale - al condominio (Cass. 15/4/2010 n. 9084).*

*La Corte di merito, facendo discendere la responsabilità della proprietaria del lastrico solare solo dall'accertamento della proprietà del lastrico (v. pag. 12) e dalla conseguente responsabilità per custodia ex art. 2051 c.c. (v. pag. 14) e facendo un apodittico riferimento alla "cattiva impermeabilizzazione del lastrico" (pag. 16 della sentenza), non ha per nulla motivato sulle ragioni per le quali, pur essendo ravvisata dal CTU la causa delle infiltrazioni in una inadeguatezza delle canalizzazioni condominiali per lo smaltimento delle acque piovane, potesse ravvisarsi una concorrente responsabilità della proprietaria del lastrico solare sia sotto il profilo dell'esistenza di suoi obblighi quanto alla impermeabilizzazione del lastrico,*

*sia con riferimento all'incidenza causale di eventuali carenze di impermeabilizzazione ad essa imputabili nel verificarsi dei danni accertati.*

*I due motivi, nei limiti di quanto in precedenza esposto, devono essere accolti.*

*6. Con il quarto motivo la ricorrente deduce la violazione art. 345 c.p.c. in quanto la Corte di appello non avrebbe considerato la suddetta norma processuale, nella formulazione vigente ratione temporis che imponeva al giudice di valutare, al fine della compensazione delle spese o della condanna alle spese della parte non soccombente, il comportamento della parte che, pur potendo produrre tempestivamente documenti decisivi, aveva ritenuto di produrli, tardivamente, nel giudizio di secondo grado.*

*6.1 Il motivo resta assorbito dalla cassazione della sentenza impugnata.*

*7. In conclusione, a seguito dell'accoglimento per quanto di ragione del secondo e del terzo motivo, l'impugnata sentenza deve essere cassata con rinvio, anche per le spese, ad altra sezione della Corte di Appello di Brescia.*

*[...Omissis...]*