

1) DANNI DERIVANTI DAL LASTRICO SOLARE DI USO O PROPRIETÀ ESCLUSIVA

≈ Sono piuttosto frequenti, in ambito condominiale, le vertenze promosse dai proprietari degli appartamenti ubicati all'ultimo piano dell'edificio, onde ottenere il risarcimento dei danni cagionati dalle infiltrazioni provenienti dal sovrastante lastrico solare, sia esso di proprietà comune o di proprietà esclusiva.

≈ Per quanto concerne, in particolare, l'ipotesi in cui i danni all'appartamento sottostante siano arrecati dal lastrico solare di uso o proprietà esclusiva, ancora nel 1997 le Sezioni Unite della Suprema Corte, componendo il contrasto già insorto sul punto, hanno escluso che in via di principio la responsabilità per difetto di manutenzione si ricolleggi al disposto di cui all'art. 2051 c.c., ovvero alla responsabilità da cosa in custodia (cfr. Cass., Sezioni Unite, 29 aprile 1997, n. 3672).

Le Sezioni Unite hanno parimenti affermato che dagli artt. 1123 e 1126 c.c. discendono obbligazioni reali collegate alla proprietà degli immobili compresi nel condominio e aventi a oggetto *"la prestazione delle spese per la conservazione dei beni esistenti nell'edificio, siano essi comuni o esclusivi"*.

Le obbligazioni reali di conservazione riguarderebbero tutti i rapporti reali inerenti, con la conseguenza che *"la susseguente responsabilità per inadempimento concerne i danni arrecati ai beni costituenti il fabbricato"*.

L'inadempimento delle obbligazioni *propter rem* di tutelare l'integrità del lastrico solare sarebbe quindi disciplinato dall'art. 1218 c.c. e, *"poiché le condizioni materiali di dissesto e di degrado del lastrico, che tecnicamente si esprimono con il concetto di difetto di manutenzione, derivano dall'inadempimento delle obbligazioni propter rem, segue de plano che la responsabilità e il risarcimento dei danni sono regolati secondo gli stessi criteri di imputazione e di ripartizione"*.

Le Sezioni Unite del 1997, peraltro, con un espresso *obiter dictum* hanno lasciato residuo spazio applicativo a un concorso di responsabilità extracontrattuale, ex art. 2051 c.c., nascente da un diverso fatto illecito, vale a dire dalla lesione di un diritto soggettivo dei

condòmini *“estraneo ai rapporti di condominio (per esempio, del diritto all'integrità fisica o alla salute del proprietario del piano sottostante), ovvero dalla lesione di un diritto dei terzi, i quali con l'edificio in qualche modo entrano in relazione”*.

≈ Nonostante tale presa di posizione della massima espressione della Suprema Corte, negli anni successivi altre pronunce hanno richiamato, al contrario, l'applicazione dell'art. 2051 c.c. nell'ipotesi di cattiva manutenzione di cose in uso esclusivo al condomino, seguendo il principio che addebita il danno ascrivibile ai singoli o al condominio collegandolo all'eventuale comportamento lesivo di chi lo ha cagionato (cfr., *ex plurimis*, Cass. 6376/2006; Cass. 642/2003; Cass. 15131/2001; Cass. 7727/2000).

Il contrasto *de quo* si riflette anche sull'individuazione del legittimato passivo a resistere all'azione risarcitoria del terzo (anche se condomino) danneggiato, essendo stata introdotta una distinzione tra l'ipotesi in cui ci si duole di danni dovuti a vetustà e quella in cui i danni sono invece riconducibili a difetti originari di progettazione o di esecuzione dell'opera, indebitamente tollerati dal singolo proprietario: nel primo caso è stata sancita l'esclusiva legittimazione del condominio, nel secondo caso quella del condomino (cfr. Cass. n. 9084/2010 e Cass. n. 15300/13, secondo cui, appunto, *“la responsabilità per i difetti originari di progettazione o di realizzazione del lastrico solare ad uso esclusivo di uno dei condomini dal medesimo indebitamente tollerati, qualora siano suscettibili di recare danno a terzi, ricade in via esclusiva sul proprietario del lastrico solare, ex art. 2051 c.c., e non – nemmeno in via concorrente – sul condominio”*).

In altre parole, secondo queste ulteriori pronunce gli obblighi di contribuzione fissati negli artt. 1123, 1125 e 1126 c.c. riguardano il diritto dei proprietari e l'utilità che essi traggono dai beni, ma non l'attribuzione del danno subito dai terzi, che prescinde, di regola, dalla condotta dell'utilizzatore, risalendo alla mancata solerzia del condominio nell'apprestare ricostruzioni e riparazioni tempestivamente, ossia prima che si produca il pregiudizio per l'appartamento sottostante.

E tale omissione di azione condominiale può esservi anche se il condomino che vanta l'uso esclusivo del lastrico o la proprietà della terrazza sia esente da colpe specifiche.

≈ La seconda sezione della Suprema Corte, pertanto, ha sollecitato un nuovo intervento – e un ripensamento – delle Sezioni Unite circa la natura giuridica della responsabilità dei danni provenienti dal lastrico solare di uso o di proprietà esclusiva e sui conseguenti oneri risarcitori, sostenendo che *“il fatto costitutivo dell'illecito risale alla condotta omissiva o commissiva dei condomini, che fonda una responsabilità aquiliana, la quale deve essere scrutinata secondo le rispettive colpe dei condòmini e, in caso di responsabilità condominiale, secondo i criteri millesimali, senza utilizzare la normativa coniata ad altro fine”* (cfr. Cass., ordinanza 13 giugno 2014, n. 13526).

≈ Le Sezioni Unite sono quindi tornate sulla questione, sancendo che la responsabilità per danni da infiltrazioni prodotte dal lastrico solare o dal terrazzo di uso esclusivo va attratta all'ambito di operatività dell'art. 2051 c.c., avuto riguardo alla posizione del soggetto che del lastrico o della terrazza abbia l'uso esclusivo; si è stabilito, inoltre, che, tenuto conto della funzione assolta in ambito condominiale dal lastrico o dalla terrazza posta a copertura dell'edificio o di una sua parte, è configurabile anche una concorrente responsabilità del condominio, nel caso in cui l'amministratore ometta di attivare gli obblighi conservativi delle cose comuni su di lui gravanti ai sensi dell'art. 1130 c.c., comma 1, n. 4, ovvero nel caso in cui l'assemblea non adotti le determinazioni di sua competenza in materia di opere di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 1135 c.c., comma 1, n. 4.

La naturale interconnessione esistente tra la superficie del lastrico e della terrazza a livello e la struttura immediatamente sottostante ha comunque indotto le Sezioni Unite a individuare una regola di ripartizione della responsabilità mutuata, ancora una volta, dall'art. 1126 c.c..

Si deve ritenere, infatti, che in assenza di prova della riconducibilità del danno a fatto esclusivo del titolare del diritto di uso esclusivo del lastrico solare o di una parte di questo e tenuto conto che l'esecuzione di opere di riparazione o di ricostruzione richiede la necessa-

ria collaborazione del primo e del condominio, il criterio di ripartizione previsto dall'art. 1126 c.c. *"costituisce un parametro legale rappresentativo della situazione di fatto, correlata all'uso e alla custodia della cosa nei termini in essa delineati, valevole anche ai fini della ripartizione del danno cagionato dalla cosa comune che, nella sua parte superficiale, sia in uso esclusivo ovvero sia di proprietà esclusiva, è comunque destinata a svolgere una funzione anche nell'interesse dell'intero edificio o della parte di questo a essa sottostante"* (cfr. Cass., Sezioni Unite, 10 maggio 2016, n. 9449).

*

≈ In definitiva, di primo acchito i due interventi delle Sezioni Unite sembrano giunti, a distanza di quasi vent'anni l'uno dall'altro, alla medesima conclusione: l'affermazione dell'applicabilità dell'art. 1126 c.c..

Ma – come si è visto – l'iter argomentativo che porta a tale conclusione è ben differente, a partire proprio dalla natura, contrattuale o aquiliana, della responsabilità di chi ha cagionato il nocumento.

Posto che le implicazioni, soprattutto di carattere processuale, con particolare riferimento all'individuazione del legittimato passivo a resistere all'azione risarcitoria del terzo (anche se condomino) danneggiato, all'onere probatorio e all'esclusione di responsabilità, sono di basilare importanza, si auspica, naturalmente, che il principio da ultimo affermato sia da considerarsi ormai consolidato.

§ § §

2) ALTANA E SOPRAELEVAZIONE EX ART. 1127 C.C.

≈ L'altana – afferma la Corte di Cassazione – è un *"manufatto (tipico soprattutto, ma non solo, della città di Venezia), che consiste in una piattaforma o loggetta realizzata nella parte più elevata di un edificio (ed alla quale si accede, in genere, dall'abbaino, altro tipico elemento dell'architettura veneziana), che, in alcuni casi, può anche sostituire il tetto e che, a differenza delle terrazze e dei balconi, non sporge, di norma, rispetto al corpo principale dell'edificio di pertinenza"*.

≈ Ebbene, a detta del Supremo Collegio deve essere escluso che costituisca “sopraelevazione” ex art. 1127 c.c. l’installazione sul tetto condominiale di un’altana (denominata anche “belvedere”), in quanto essa *“dà luogo a un intervento che non comporta lo spostamento in alto della copertura, mediante occupazione della colonna d’aria sovrastante il medesimo fabbricato, quanto, piuttosto, la modifica della situazione preesistente, attuata attraverso una diversa ed esclusiva utilizzazione di una parte del tetto comune, con relativo potenziale impedimento all’uso degli altri condomini”* (cfr., in tal senso, la recentissima Cass., Sez. II, 15 novembre 2016, n. 23243 nello stesso senso Cass., Sez. II, 28 febbraio 2013, n. 5039).

La realizzazione dell’altana – prosegue la Corte – comporta piuttosto la violazione del divieto statuito dall’art. 1120, 2° comma, c.c., *“essendo indubbio che gli altri condomini vengono privati delle potenzialità di uso della parte di tetto occupata dalla struttura dell’altana a beneficio esclusivo del condomino che l’ha realizzata”*.

≈ Occorre rilevare, peraltro, che nel 2007 le Sezioni Unite della Corte di Cassazione sono espressamente intervenute sul concetto di “sopraelevazione” di cui all’art. 1127 c.c., sancendo che *“la fattispecie dalla stessa regolata va ravvisata in ogni ipotesi d’incremento delle dette superficie e volumetria, indipendentemente dal fatto ch’esso dipenda o meno dall’innalzamento dell’altezza del fabbricato”* (cfr. Cass., Sezioni Unite, 30 luglio 2007, n. 16794).

Le Sezioni Unite rappresentano in maniera icastica tale concetto attraverso il seguente esempio: *“ferma l’altezza del colmo del tetto, ove l’incremento di superficie effettivamente utilizzabile e di volumetria si realizzino mediante la trasformazione dello spiovente da rettilineo con pendenza unica a spezzato con pendenze diverse, o – ma è ipotesi di dubbia legittimità: cfr. Cass. 12.10.71 n. 2873 – mediante l’ampliamento della base con la costruzione d’uno sporto e la consequenziale estensione del tetto”*.

Sulla scorta dell’affermazione di tale principio la giurisprudenza ha sussunto nella cornice della sopraelevazione la realizzazione di una veranda coperta sulla terrazza adiacente a

un appartamento al piano attico (cfr. Cass. 14 novembre 1991, n. 12173 e Trib. Napoli, Sez. III, 9 maggio 2013), nonché la ristrutturazione e l'ampliamento del locale stenditoio-lavatoio (cfr. Cass., Sez. II, 16 aprile 2008, n. 10040).

*

≈ Fermo restando che i principi espressi nella succitata pronuncia n. 23243/16 comportano un'adeguata tutela a favore degli altri condòmini, visto che essi – come detto – possono invocare la violazione del disposto ex art. 1120, 2° comma, c.c., suscita comunque qualche perplessità l'affermazione del concetto secondo cui la realizzazione di un'altana non integra mai la fattispecie della sopraelevazione, essendo invero piuttosto peculiare negare il fatto che la nuova fabbrica andrà a determinare lo spostamento verso l'alto della copertura del fabbricato condominiale.