

**Cass. 7 febbraio 2017 n. 3239**

sul ricorso 21098-2012 proposto da: MUSOLINO MARIA TERESA MSLMTR66S69G722N, MUSOLINO SAVERIA MSLSVR57M62H359S, MUSOLINO ALFA, MUSOLINO DIEGO ROCCO MSLDRC59D1OH3590, MUSOLINO SANTA MSLSNT70D13G722D, MUSOLINO FORTUNATO GIORGIO MSLGGF63A02H359A, elettivamente domiciliati in ROMA, VIA GIROLAMO DA CARPI 65, presso lo studio dell'avvocato ANDREA PIETROPAOLO, rappresentati e difesi dall'avvocato LEONARDO SALVATORE SGANGA;

- ricorrenti –

contro CALLIPO CATERINA, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA FERRARI 12, presso lo studio dell'avvocato SIMONA CAPRIOLO, rappresentata e difesa dall'avvocato MARIA LIMARDO; CALLIPO FILIPPO, CALLIPO MARIA GIUSEPPINA, elettivamente domiciliati in ROMA, VIA GIANGIACOMO PORRO 8, presso lo studio dell'avvocato SIMONA CAPRIOLO, rappresentati e difesi dall'avvocato MARCELLO DOMENICO COLLOCA; - controricorrenti - nonché contro CALLIPO BIANCA MARIA;

- intimata-

avverso la sentenza n. 1262/2011 della CORTE D'APPELLO di CATANZARO, depositata il 02/12/2011; udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 20/12/2016 dal Consigliere Dott. LORENZO ORILIA; uditi gli Avvocati LIMARDO Caterina difensore di CALIPPO Caterina che ha chiesto il rigetto del ricorso, COLLOCA Marcello D. difensore dei resistenti che ha chiesto il rigetto del ricorso; udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. ROSARIO GIOVANNI RUSSO che ha concluso per il rigetto del ricorso e per la condanna alle spese.

Ritenuto in fatto

Per quanto ancora interessa in questa sede, la Corte d'Appello di Catanzaro, con sentenza 2.12.2011, accogliendo l'impugnazione proposta da Caterina Callipo (erede di Giacinto Callipo) contro Costanza Crea (ed in contraddittorio degli altri eredi), in riforma della sentenza di primo grado ha ridotto a 1/3 la misura della contribuzione degli eredi Callipo alle spese di rifacimento della terrazza a livello di loro proprietà sovrastante l'appartamento della Crea sito nel fabbricato in Pizzo Marina alla via Martiri di Ungheria. La Corte territoriale ha motivato la sua decisione richiamando il principio dell'art.1126 cc e dunque ha ritenuto che la Crea debba contribuire per i rimanenti 2/3 quale proprietaria dell'immobile sottostante alla terrazza.

Contro tale decisione propongono ricorso per cassazione gli eredi di Costanza Crea in epigrafe indicati con due censure a cui resistono con separati, ma identici controricorsi, Caterina Callipo nonché Filippo e Maria Giuseppina Callipo. Bianca Maria Callipo non ha svolto attività difensiva.

Considerato in diritto

Con il primo motivo i ricorrenti lamentano falsa applicazione dell'art. 1126 cc rilevando che la terrazza non è di proprietà comune, ma di proprietà esclusiva degli eredi Callipo perché, a differenza del solaio intermedio, non solo funge da copertura all'immobile sottostante, ma serve anche da affaccio all'appartamento dei predetti: da ciò consegue che le spese delle parti di terrazzo avulse dalla funzione di copertura (parapetti, ringhiere, ecc.) restano a carico di chi proprietario esclusivo. Secondo i ricorrenti, quindi, il principio dell'art. 1126 cc si applica solo per le spese relative al solaio e quindi la Corte d'Appello ha errato nel porre le spese della terrazza in proporzione tra le parti.

Il motivo è inammissibile per difetto di specificità perché dà per scontato che siano state addebitate alla Crea anche le spese per ringhiere e parapetti senza però assolutamente dimostrarlo: nel ricorso infatti non si fornisce alcun elemento che possa sorreggere l'affermazione dei ricorrenti.

Col secondo motivo denunciano omesso esame e omessa motivazione circa un fatto decisivo (crollo della terrazza determinato - secondo la ricostruzione del CTU - dall'assenza di manutenzione del pavimento e, quindi, dalla corrosione delle strutture portanti in ferro). **Tale fatto decisivo avrebbe dovuto indurre i giudici di appello a ritenere i proprietari del terrazzo responsabili esclusivi del crollo** e, come tali, quindi unici obbligati ad accollarsi il rifacimento, in mancanza di prova liberatoria.

### **Il motivo è fondato.**

La Corte d'Appello, nel regolare la misura della contribuzione al rifacimento della terrazza crollata, ha applicato il principio di cui all'art. 1126 cc e dunque ha posto a base della propria decisione il fatto che le unità delle parti in lite facciano parte di un edificio condominiale: una tale ricostruzione in fatto non è oggetto di censura e pertanto la natura condominiale del fabbricato non è più in discussione.

Ciò posto, in materia di ripartizione delle spese di manutenzione di lastrici solari e terrazze a livello che provocano danni da infiltrazioni agli immobili sottostanti, **le sezioni unite hanno di recente affermato che in tema di condominio negli edifici, qualora l'uso del lastrico solare (o della terrazza a livello) non sia comune a tutti i condomini, dei danni da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario, o l'utente 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 I, n.4, c.c., tenuta a provvedere alle opere di manutenzione straordinaria; **il concorso di tali responsabilità va di norma risolto, salva la rigorosa prova contraria della specifica imputabilità soggettiva del danno, secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c.**, che pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'utente esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del condominio (v. Sez. U, Sentenza n. 9449 del 10/05/2016 Rv. 639821). Il principio citato, affermato - come si è detto - in materia di riparto delle spese di riparazione per evitare danni da infiltrazioni negli appartamenti, vale logicamente anche nel caso di specie, in cui si discute pur sempre di danni da omessa manutenzione (ma anzi, forieri di ben più gravi conseguenze, rappresentate addirittura dal crollo della terrazza a livello).

Ebbene, nel caso in esame, la Corte d'Appello di Catanzaro ha applicato seccamente la regola dell'art. 1126 cc ma non si è posta il preliminare problema di verificare, sulla scorta

degli accertamenti peritali e delle altre risultanze processuali, l'imputabilità soggettiva del danno, e cioè di stabilire se le cause del crollo fossero ascrivibili ad un concorso di responsabilità dei due proprietari interessati oppure a fatto esclusivo del titolare del diritto di uso esclusivo della terrazza stessa che, come pure precisato dalle sezioni unite, ne è anche il custode, con tutti i doveri di cui all'art. 2051 cc. L'indagine era assolutamente decisiva perché solo in caso di risposta positiva al primo quesito si sarebbe rivelata giuridicamente corretta la conclusione di applicare la regola del riparto di cui all'art. 1126 cc. La sentenza deve pertanto essere cassata per nuovo esame, sulla scorta del citato principio, da parte del giudice di rinvio (altra sezione della medesima Corte territoriale) che provvederà anche sulle spese del giudizio di legittimità. P.Q.M. la Corte rigetta il primo motivo di ricorso; accoglie il secondo e cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto con rinvio, anche per le spese del giudizio di legittimità, ad altra sezione della Corte d'Appello di Catanzaro. Così deciso in Roma il 20.12.2016.