

Sentenza n. 1870/2022 pubbl. il 24/08/2022 RG n.
...2020



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE D'APPELLO DI VENEZIA SEZIONE
SECONDA CIVILE**

Composta dai Signori Magistrati

Dott. Lisa Micochero

Dott. Enrico Schiavon

Dott. Francesco Marchio

ha pronunciato la seguente

Presidente

Consigliere

Cons. Ausiliario rel. ed est.

S E N T E N Z A

Nella causa civile in grado d'appello iscritta al n. del Ruolo Generale dell'anno 2020.

T R A

CONDOMINIO PARTE APPELLANTE

E

IMM.

PARTE APPELLATA

S.

E

V, rappresentata e difesa dall'avv PARTE APPELLATA

Oggetto della causa: appello avverso l'ordinanza ex art. 702-ter n. /2017 R.G. del Tribunale di Venezia del 27/1/2020.

Causa decisa nella camera di consiglio del 7/7/2022.

FATTO E DIRITTO

1. Con ricorso ex art. 702-bis c.p.c. innanzi al Tribunale di Venezia, la società Imm., in persona del legale rappresentante p.t., proprietaria di un appartamento nel Condominio, Via, conveniva in giudizio V, proprietaria dell'appartamento soprastante, e lo stesso Condominio per ottenere la condanna in solido al risarcimento dei danni per le infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano superiore.

1.1. Esponeva parte attrice di aver precedentemente promosso un accertamento tecnico preventivo nei confronti delle stesse parti e che la consulenza tecnica ne avrebbe accertato la responsabilità e l'ammontare dei danni.

2. Nella contumacia del Condominio, si costituiva V resistendo alla domanda e chiedendo il rigetto.

3. Il Tribunale di Venezia, istruita la causa con l'acquisizione di documenti e dell'accertamento tecnico preventivo, così disponeva: *in accoglimento del ricorso, accerta che le infiltrazioni dell'immobile di proprietà di IMM. sono collegate causalmente a un difetto di impermeabilizzazione, in corrispondenza del punto di contatto tra la pavimentazione in piastrelle del poggolo del quarto piano di proprietà della sig.ra V, per l'effetto condanna la sig.ra V ed il Condominio, in persona dell'Amministratore pro tempore, al pagamento a favore della ricorrente della somma di €. 5.496,00 (oltre IVA) nella misura di 1/3 la prima e di 2/3 il secondo;*

- *condanna altresì V e il Condominio, in persona dell'Amministratore pro tempore, nella misura rispettivamente di 1/3 e di 2/3 alla ricorrente al pagamento delle spese di lite che liquida in complessivi €. 3.235,00 oltre 15% spese generali, Cpa ed Iva se dovuta per competenze, oltre €. 145,50 per spese vive.*

4. Rilevava il Tribunale che:

- dall'ATP svolta era emersa "la riconducibilità delle infiltrazioni che hanno interessato l'appartamento posto al piano terzo del Condominio di proprietà di parte ricorrente, alla discontinuità nell'impermeabilizzazione nonché di sigillatura nei punti di contatto tra pavimentazione in piastrelle e soglia in marmo della portafinestra del poggolo di proprietà della convenuta sig.ra V, collocato al quarto piano e quindi sopra a quello della ricorrente"; - trattandosi di Condominio negli edifici, con uso della terrazza a livello non 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, co.1, n.4, c.c., nonché sull'assemblea dei condomini ex art. 1135, co. 1, n. 4, c.c., stante la funzione di copertura dell'edificio svolta dalla terrazza/lastrico solare.

5. Per la riforma della sentenza proponeva appello il Condominio. Si costituivano V e la Imm. chiedendone il rigetto come da rispettive comparse di costituzione e risposta.

L'udienza di precisazione delle conclusioni si è tenuta con le modalità previste dall'art. 83, D.L. n. 18/2020, convertito con legge n. 27/2020, come modificato dall'art. 221 del D.L. n. 34/20, conv. con l. n. 77/2020 del 16/2/2021, e successive modifiche, con concessione dei termini per il deposito delle comparse conclusionali e delle repliche.

* * *

6. I motivi di appello.

Con il *primo motivo* lamenta l'appellante Condominio che il giudice di prime cure avrebbe erroneamente attribuito una funzione di copertura al balcone in aggetto dell'appartamento di V, che sporge al di fuori dell'area perimetrale dell'edificio, come quella svolta da una terrazza o lastrico solare, difformemente da quanto emerso con l'accertamento tecnico preventivo con foto e planimetrie allegate.

Con il *secondo motivo* si deduce l'erronea qualificazione del balcone aggettante quale bene condominiale.

Con il *terzo motivo* si lamenta la violazione dell'art. 2051 c.c. non avendo il Condominio alcun obbligo di controllo e di conservazione non trattandosi di parte comune, ma di balcone di proprietà esclusiva.

Con il *quarto motivo* si censura la decisione nella parte in cui si applica il criterio di ripartizione previsto dall'art. 1126 c.c. in relazione a infiltrazioni non provenienti da un lastrico solare

condominiale né da un terrazzo a livello, ma dalla interruzione dell'impermeabilizzazione della pavimentazione del balcone di proprietà esclusiva.

Con il *quinto motivo* si deduce la carenza di legittimazione passiva del

Condominio rispetto all'azione proposta.

Con il *sesto motivo* si lamenta l'ingiustificata condanna al pagamento anche dell'iva in favore di un soggetto passivo di imposta e dunque, in quanto detraibile dalla società Imm. , non costituirebbe una spesa da rimborsare in caso di soccombenza.

* * *

7. Per ragioni di priorità viene esaminato preliminarmente l'eccepita carenza di legittimazione passiva del Condominio oggetto del quinto motivo di appello. Il motivo è infondato e viene respinto.

Al riguardo, la Suprema Corte ha, infatti, chiarito come: “La *legitimitas ad causam*, attiva e passiva, consiste nella titolarità del potere di promuovere o subire un giudizio in ordine al rapporto sostanziale dedotto, secondo la prospettazione della parte, con conseguente rilevanza officiosa in ogni stato e grado del procedimento, mentre l'effettiva titolarità del rapporto controverso, attenendo al merito, rientra nel potere dispositivo e nell'onere deduttivo e probatorio dei soggetti in lite, sicché il suo difetto non può essere rilevato d'ufficio dal giudice ma dev'essere sollevato nei tempi e modi previsti” (cfr., tra le altre, Cass. 17092/2016).

Risultando prospettati dal ricorrente, ora appellato, nell'atto introduttivo l'obbligo e la responsabilità (o corresponsabilità) del Condominio, lo stesso non può essere ritenuto privo di legittimazione.

8. Nel merito, il primo, il secondo e il terzo motivo di appello, esaminati congiuntamente per la connessione, sono infondati e vengono respinti per le assorbenti considerazioni che seguono.

8.1 Secondo consolidata giurisprudenza, la responsabilità concorrente del condominio con il proprietario o usuario esclusivo di un lastrico solare o di una terrazza a livello, per i danni da infiltrazione nell'appartamento sottostante, in base ai criteri di cui all'art. 1126 c.c., suppone che il lastrico o la terrazza indipendentemente dalla sua proprietà o dal suo uso esclusivo, per i suoi connotati strutturali e funzionali, svolga funzione di copertura del fabbricato, ovvero di più unità immobiliari appartenenti in proprietà esclusiva a diversi proprietari (Cass. S.U. 9449/2016).

L'obbligo del condominio di concorrere al risarcimento dei danni da infiltrazioni cagionate dal lastrico solare o dalla terrazza a livello che non sia comune, ex art. 1117 c.c., a tutti i condomini, è quindi correlato all'accertamento in concreto di tale funzione di copertura dell'intero edificio, o della parte di esso cui il bene "serve" il condominio, in quanto superficie terminale del fabbricato.

Perché si abbia una terrazza a livello, equiparata al lastrico solare anche ai fini dell'art. 1126 c.c. (e dunque perché alla sua manutenzione siano tenuti tutti i condomini cui essa funge da copertura), è indispensabile che la terrazza consista in una superficie scoperta, posta al sommo di alcuni vani, ma non necessariamente alla sommità dell'intero fabbricato, e nel contempo sullo stesso piano di altri, dei quali forma parte integrante strutturalmente e funzionalmente, destinata perciò tanto a coprire la verticale di edificio sottostante, quanto, e soprattutto, a dare un affaccio e ulteriori comodità all'appartamento cui è collegata e del quale rappresenta una proiezione verso l'esterno (Cass. n. 35316/21 e Cass. n. 15913/2007).

8.2 Viceversa, restano a carico esclusivo dei proprietari delle unità immobiliari corrispondenti le spese relative alla manutenzione dei balconi aggettanti dell'edificio condominiale, ovvero, di quelli sporgenti dalla facciata, in quanto elementi accidentali e non

portanti della struttura del fabbricato, poiché essi non svolgono alcuna funzione di sostegno né di necessaria copertura dell'edificio.

In particolare, i balconi aggettanti, in quanto "prolungamento" della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa, dovendosi considerare beni comuni a tutti soltanto i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole. Ne consegue che le spese relative alla manutenzione dei balconi, comprensive non soltanto delle opere di pavimentazione, ma anche di quelle relative alla piattaforma o soletta, all'intonaco, alla tinta ed alla decorazione del soffitto, restano a carico del solo proprietario dell'appartamento che vi accede, e non possono essere ripartite tra tutti i condomini (Cass. 662/2012 e 7042/2020).

8.3. Nella fattispecie, dall'accertamento tecnico preventivo svolto innanzi al Tribunale di Venezia n. 5086/2014 R.G. fra le stesse parti, è emerso che: - in relazione agli appartamenti sovrapposti "collocati rispettivamente ai P3° e 4°. Si visionavano i poggioli dei medesimi appartamenti con particolare riguardo alla pavimentazione, soglie, infissi e soffitti... identiche dimensioni in pianta e distributivo interno sostanzialmente sovrapponibile", v. pag. 2 e 5 dell'a.t.p. del 22/12/2014;

- "All'esito dei sopralluoghi svolti in sito...tutti i poggioli in aggetto dell'edificio condominiale", risultavano realizzati in elementi di latero-cemento (pignatte e travetti), v. pag. 5-6 dell'a.t.p. del 22/12/2014;

- "L'esito delle prove esperite, hanno quindi consentito di confermare la sussistenza di un difetto di impermeabilizzazione con probabili infiltrazioni di acqua meteorica verso il basso.... In considerazione dello stato del poggiolo al P4° V (non diverso tuttavia da quello degli altri appartamenti del medesimo condominio), all'esito delle prove effettuate, si ritiene che lo stesso debba essere oggetto di un intervento di integrale rifacimento della superficie e della impermeabilizzazione sottostante, al fine di ripristinare una idonea e duratura barriera orizzontale agli eventi atmosferici", v. pag. 10 dell'a.t.p. del 22/12/2014.

8.4. In altre parole, la causa delle infiltrazioni è stata individuata dal c.t.u., e sostanzialmente non contestata, nel difetto di impermeabilizzazione in corrispondenza del punto di contatto tra la pavimentazione in piastrelle del poggiolo al P4° e le soglie in marmo delle porte-finestre. Tuttavia, non è emerso alcun elemento per ritenere che il poggiolo dell'appellata, V, svolga una "funzione di copertura del fabbricato, ovvero di più unità immobiliari appartenenti in proprietà esclusiva a diversi proprietari" e dunque non è condivisibile l'equiparazione effettuata dal primo giudice del poggiolo "in aggetto", come accertato dal c.t.u., ad un terrazzo a livello o ad un lastrico solare.

Il rilievo fotografico realizzato dal c.t.u., in particolare le foto n. 1, con vista generale dei poggioli, e n. 22, con il soffitto del poggiolo dell'appartamento V, conferma, invece, la mancanza di una funzione di copertura con conseguente esclusione di una responsabilità del Condominio, agli effetti del concorso nelle spese di riparazione o di ricostruzione come nella responsabilità per i danni da infiltrazioni nell'appartamento sottostante.

In parziale riforma dell'ordinanza ex art. 702-ter c.p.c. appellata del Tribunale di Venezia, che si conferma per il resto, deve essere pertanto rigettata la domanda di risarcimento dei danni formulata da Imm. nei confronti del Condominio.

9. L'accoglimento dell'appello, per le ragioni sopra esposte, comporta il conseguente assorbimento delle ulteriori censure proposte dal Condominio.

10. In conclusione, visto l'esito complessivo, le spese di lite di primo grado, nella misura già liquidata dal Tribunale in favore di Imm., restano a carico esclusivo di V e le

spese di lite del grado dell'appellante sono poste a carico di Imm. e di V, in solido fra loro, e vengono liquidate come in dispositivo, tenuto conto del *disputatum*, della non particolare complessità della causa e dell'esclusione della fase istruttoria.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Venezia, definitivamente pronunciando, respinta ogni contraria istanza, eccezione e difesa così provvede:

1) in accoglimento dell'appello proposto dal Condominio e in parziale riforma dell'ordinanza appellata, che si conferma per il resto:

- rigetta la domanda di risarcimento dei danni formulata da Imm. nei confronti del Condominio;

- pone le spese di lite di primo grado, nella misura già liquidata dal Tribunale in favore di Imm. a carico esclusivo di V;

2) condanna Imm. e V in solido fra loro, al pagamento delle spese di lite del giudizio di secondo grado che si liquidano in € 2.280,00 oltre spese generali (15%) e oneri accessori, se dovuti, come per legge in favore del Condominio.

Così deliberato in data 7/7/2022.

Il Cons. Ausiliario est.

Francesco Marchio

Il Presidente

Lisa Micochero