

Omessa manutenzione delle parti comuni: il condomino danneggiato partecipa alle spese riparatorie

Data: 7 maggio 2021 | Autore: Avv. Express Anna Maria Cupolillo



CATANZARO, 05 LUGLIO – Il condomino, che subisca nella propria unità immobiliare un danno derivante dall'omessa manutenzione delle parti comuni dell'edificio assume, quale danneggiato, la posizione di terzo avente diritto al risarcimento nei confronti del Condominio, senza tuttavia essere esonerato dall'obbligo, che trova la sua fonte nella comproprietà o nella utilità di quelle e non nella specifica condotta illecita ad esso attribuibile, di contribuire a sua volta, in misura proporzionale al valore della rispettiva porzione, alle spese necessarie per la riparazione delle parti comuni dell'edificio e alla rifusione dei danni cagionati. Questo è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. VI Civile – 2, ordinanza n. 18187/2021, depositata il 24 giugno.

Il caso. Una s.r.l., proprietaria del piano terra dell'edificio condominiale, adiva in giudizio chiedendo la condanna del Condominio al rimborso delle spese da essa anticipate ed al risarcimento dei danni in relazione al lastrico comune di copertura, costituente la corte interna del fabbricato. Il Tribunale competente condannava il Condominio al pagamento in favore della s.r.l. delle somme anticipate da questa per l'esecuzione dei lavori necessari alle parti comuni (Euro 29.040,00 e Euro 36.274,31) nonché ai danni pari ad Euro 18.872,86. La Corte d'Appello territoriale annullava la delibera assembleare, impugnata ex art. 1137 c.c. dalla società. Tale delibera aveva ripartito la spesa occorrente per risarcire i danni subiti dalla porzione di proprietà esclusiva della società attrice a

causa dell'omessa manutenzione di una corte comune, danni accertati con sentenza resa dal Tribunale competente. La decisione impugnata affermava la sussistenza dell'obbligo dell'appellante di contribuire anch'essa, quale condomina, alla spesa occorrente per risarcire il danno subito dall'unità immobiliare di proprietà della s.r.l..

Avverso tale sentenza la società proponeva ricorso per cassazione con un unico motivo deducendo la violazione dell'art. 2909 c.c. e sostenendo che la sentenza di primo grado aveva condannato al risarcimento l'intera compagine condominiale con l'esclusione, però, della attrice danneggiata. Secondo gli Ermellini, "l'accertamento della responsabilità risarcitoria della compagine condominiale per i danni cagionati dall'omessa manutenzione delle parti comuni alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini, risultante da sentenza definitiva di condanna del condominio, in persona dell'amministratore, non esclude affatto che lo stesso condomino danneggiato rimanga a sua volta gravato pro quota nei confronti del condominio dell'obbligo di contribuzione alla correlata spesa, che trova la sua fonte nella comproprietà delle parti comuni dell'edificio e non nella specifica condotta illecita ad esso attribuibile (cfr. Cass. Sez. 2, 14/02/1987, n. 1618; Cass. Sez. 3, 02/04/2001, n. 4797; Cass. Sez. 2, 18/05/2001, n. 6849; Cass. Sez. 3, 08/11/2007, n. 23308)." Pertanto, la delibera assembleare in oggetto non contrastava con la condanna risarcitoria statuita dal Tribunale. Sulla base di ciò, la Suprema Corte affermava che "Il condomino, che subisca nella propria unità immobiliare un danno derivante dall'omessa manutenzione delle parti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1123, 1124, 1125 e 1126 c.c., assume, quale danneggiato, la posizione di terzo avente diritto al risarcimento nei confronti del condominio, senza tuttavia essere esonerato dall'obbligo, che trova la sua fonte nella comproprietà o nella utilità di quelle e non nella specifica condotta illecita ad esso attribuibile, di contribuire a sua volta, in misura proporzionale al valore della rispettiva porzione, alle spese necessarie per la riparazione delle parti comuni dell'edificio e alla rifusione dei danni cagionati."

Per tali motivi la Corte di Cassazione rigettava il ricorso e condannava la ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di legittimità.

Avvocato Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico Avvocato Express