

COMUNIONE E CONDOMINIO

Parti comuni dell'edificio
in genere

Cass. civ. Sez. II, 15 aprile 1999, n. 3753

L'umidità conseguente ad inadeguata coibentazione delle strutture perimetrali di un edificio, può integrare, ove sia compromessa l'abitabilità e il godimento del bene, grave difetto dell'edificio ai fini della responsabilità del costruttore ex [art. 1669 c.c.](#) Tuttavia, qualora il fenomeno sia causa di danni a singoli condomini, nei confronti di costoro è responsabile in via autonoma ex [art. 2051 c.c.](#) il condominio, che è tenuto, quale custode, ad eliminare le caratteristiche lesive insite nella cosa propria.

Cass. civ. Sez. II, 15-04-1999, n. 3753
Tartuferi c. Cond. via Roma

FONTI

Mass. Giur. It., 1999
Arch. Locazioni, 2003, 546

La Corte Suprema di Cassazione

Sezione II

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Vincenzo BALDASSARRE - Presidente -

Dott. Mario SPADONE - Consigliere -

Dott. Alfredo MENSITIERI - Consigliere -

Dott. Giandonato NAPOLETANO - Consigliere -

Dott. Matteo IACUBINO - Rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso proposto da:

TARTUFERI UMBERTO, ROMAGNOLI LUANA, elettivamente domiciliati in ROMA VIA BANCO SANTO SPIRITO 48, presso lo studio dell'avvocato MARIO D'OTTAVI, che li difende unitamente all'avvocato CLAUDIO ASCOLI, giusta delega in atti;

- ricorrenti -

contro

CONDOMINIO VIA ROMA 1/A S.ELPIDIO A MARE in persona

dell'amministratore sig. CATALDO SAVERIO;

- intimato -

avverso la sentenza n.104/96 della Corte d'Appello di ANCONA, depositata il 28/02/96;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 10/12/98 dal Consigliere Dott. Matteo IACUBINO;

udito l'Avvocato ASCOLI CLAUDIO, difensore del ricorrente che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. Paolo DETTORI che ha concluso per l'accoglimento del ricorso.

Svolgimento del processo

Il 18 giugno 1981 Tartuferi Umberto e Romagnoli Luana convennero in giudizio avanti il Tribunale di Fermo il Condominio di via Roma 1/A in S Elpidio a Mare e i condomini Piermartini-Belletti assumendo che infiltrazioni di acqua e umidità, provenienti dalla terrazza sovrastante il loro appartamento, ne avevano danneggiato le strutture. Chiedevano quindi la condanna dei convenuti - quali proprietari delle unità immobiliari al piano attico sovrastante e del relativo terrazzo a livello - al risarcimento dei danni ed alla esecuzione delle opere atte ad eliminare gli inconvenienti.

I convenuti condomini, nel costituirsi, declinarono la loro responsabilità, mentre il Condominio eccepì la carenza di legittimazione passiva essendo i vizi lamentati ascrivibili a difetti di costruzione imputabili all'impresa costruttrice del fabbricato.

Il Tribunale adito, disposta (ed espletata) una C.T.U., con sentenza 13 dicembre 1986 ritenne abbandonata la domanda nei confronti di Piermartini e Belletti e esente da responsabilità il Condominio per vizi risalenti alla costruzione del complesso condominiale.

Impugnarono con appello del 2 marzo 1987 avanti la Corte di Ancona tale decisione i soccombenti attori, sostenendo che incombeva sul condominio l'obbligo di eseguire le opere di conservazione e manutenzione della cosa comune tali da impedire i danni che ne derivavano alla proprietà di essi appellanti.

Resistè all'appello il condominio di via Roma in S. Elpidio.

Rinnovata in appello la indagine tecnica (v. ord. Coll. 26 luglio 1991), con sentenza 6 dicembre 1995-28 febbraio 1996 la Corte anconetana ha confermato la sentenza impugnata e regolato le spese di conseguenza, ragionando come appresso.

Il C.T.U. aveva incontestabilmente accertato costituire, i lamentati danni, fenomeni di condensa, per sua natura dovuta al vapore acqueo che si forma in ambiente saturo e si deposita su superfici aventi temperatura più bassa di quella ambientale.

Ciò premesso, ha osservato quel Collegio che "In "tale situazione basta eliminare il caldo umido dall'interno (anche mediante frequenti aperture delle finestre) per evitare il fenomeno della condensa. La relatività, poi, delle condizioni ambientali nelle quali intende vivere l'abitante l'appartamento, fa sì che la resistenza alla condensa sia elemento non compreso in astratto nel

concetto di abitabilità dello alloggio che il costruttore è obbligato a fornire all'appellante (tanto che non esistono norme legali o di buona tecnica" che prescrivano che gli immobili destinati ad abitazione siano a prova di condensa) ed il costruttore è tenuto a compiere opere che evitino la condanna solo se ciò è espressamente previsto nel capitolato d'appalto. La responsabilità, poi, del costruttore che avesse eseguito opere in difformità dell'appalto non potrebbe mai ricadere sul custode.

"La mancanza di responsabilità per difetti dell'opera sul costruttore e, quindi, del condominio che succede alla responsabilità del costruttore, poi, è stata in fatto riconosciuta (anche se per incidens non avendo formato oggetto dei quesiti a lui posti) anche dal C.T.U. il quale afferma che sono da indennizzare i danni subiti da Tartuferi e Romagnoli "in connessione diretta con la infiltrazione", escludendo così che i danni derivanti da condensa possano essere dipesi da vizi dell'opera.

"Non sussistendo, quindi, vizi nella costruzione non può il danno estetico subito dagli appellanti essere attribuito alla omessa custodia dell'immobile da parte del condominio.

"L'appello deve, pertanto, essere respinto" (fol. 6-7 sent. imp.)."

Ricorre avanti questa Corte per la Cassazione di detta sentenza la parte soccombente (Tartuferi-Romagnoli) con atto fondato su due motivi d'impugnazione, il secondo dei quali articolato in tre censure.

Nessuna attività difensiva da parte del Condominio di Via Roma in S. Elpidio.

Motivi della decisione

1. Con il primo mezzo di ricorso i deducenti si dolgono per l'omessa pronuncia su un punto decisivo della controversia, costituito dai denunciati danni da infiltrazione di acque meteorica. Non risponde a verità che essi istanti abbiano mai abbandonato, né in I né in II grado, il relativo capo di domanda, né che la sentenza di primo grado abbia preso atto di tale abbandono (pronuncia - questa - secondo la Corte di Appello non investita dal gravame).

1.1. La censura, che abilita questa Corte all'indagine di fatto (esame diretto degli atti processuali e loro interpretazione cfr. Cass., Sez. II, 27 febbraio 1998, n. 2153) è infondata.

Ben è vero che, con l'appello, il Tartuferi e la Romagnoli fecero questione anche di "infiltrazioni di umidità", a loro dire riscontrate, già con la indagine tecnica d'ufficio Properzi in I grado, come rivenienti dal lastrico solare sovrastante il loro appartamento (in uso esclusivo ai condomini originariamente convenuti).

Con le conclusioni prese avanti la Corte, però, hanno circoscritto la loro domanda alla esecuzione delle opere, per la eliminazione dei vizi,... "così come descritte nella C.T.U. ing. Tombolini (in particolare all. n. 1)..."

Orbene, la relazione per ing. Properzi in I grado, a proposito delle "infiltrazioni di acqua proveniente dal soffitto", si espresse nel senso che "la cosa non è stata riscontrata nel sopralluogo", trattandosi piuttosto di fenomeni di "umidità" non definibili come infiltrazioni e, se tali, proverrebbero "dall'appartamento sovrastante di proprietà Belletti" (v. fol. 7-8 relaz. In data 22 gennaio 1982), nei cui confronti la domanda fu abbandonata; mentre il consulente di parte attrice, in quella sede, ebbe a "confermare come esatta la relazione del C.T.U." (v. 1° capov. relaz. ing. Svampa del 1 luglio 1982) e a tale indirizzo aderirono gli istanti con le loro conclusioni di I grado. Ma a prescindere da tutto questo, resta decisiva la considerazione che con l'indagine tecnica esperita in grado di appello altro non fu riscontrato, a carico delle parti indagate negli appartamenti

degli appellanti, che "insufficiente resistenza termica, così da ingenerare il fenomeno della condensa, e dei problemi ad essa correlati...". (v. 1° relaz. Tombolini dep. 27 novembre 1991).

Si dà ancora atto, in tale relazione, che i danni "in connessione diretta con l'infiltrazione constatata tramite perizia giurata del dott. ing. Marziali" risultavano "già risarciti". (si spiega così la rinuncia nei confronti dei condomini Belletti-Piermartini).

La seconda indagine tecnica, affidata in appello allo stesso C.T.U., altro non ebbe per oggetto che le "opere per eliminare i fenomeni di condensa" quali intese al "miglioramento del microclima all'interno della loro (id. est degli attori) proprietà" (v. relaz. Tombolini dep. 4 luglio 1992). Unico oggetto di quelle consulenze, pertanto, fu il "Problema della condensa" (fol. 8 relaz. cit.).

Alla luce di tale delimitazione degli accertamenti peritali, inequivoca è la portata delle conclusioni degli appellanti, incentrate sulle "opere necessarie al fine della eliminazione dei vizi denunciati... così come descritte nella C.T.U. ing. Tombolini" (v. epigrafe sent. imp.).

Questo hanno chiesto gli appellanti. Su questo si è pronunciata la Corte.

2. Con il secondo motivo d'impugnazione i ricorrenti, denunciando il vizio di falsa applicazione di norme di diritto, insufficiente e contraddittoria motivazione, sostengono che la Corte di merito, andando in contrario avviso alle conclusioni del C.T.U. (elaborato del 27 novembre 1991, citata la pag. 25), aveva apoditticamente definito i danni ai loro appartamenti come prettamente "estetici", e tanto pur avendo - contraddittoriamente - definita la relazione di esso consulente d'ufficio "priva di errori tecnico giuridici".

Sul piano giuridico, poi, errata era la interpretazione delle norme circa la responsabilità da custodia del condominio laddove, dalla premessa - pure errata in diritto - che il vizio in parola (fenomeni di condensa da insufficiente resistenza termica delle strutture perimetrali) non fosse imputabile al costruttore, aveva tratto la conseguenza che di essi fenomeni, pur causati da parti comuni dell'edificio, non dovesse rispondere il Condominio ai sensi [dell'art. 2051 c.c.](#) Responsabilità, questa, autonoma rispetto a quella del costruttore.

2.1. Il motivo è fondato in tutte le sue articolazioni e, dal suo accoglimento, consegue la cassazione della impugnata sentenza con rinvio.

È invero gratuita l'affermazione, contenuta in sentenza, circa la estraneità dei fenomeni in questione - attribuiti dallo stesso C.T.U., nominato dalla Corte, a insufficiente resistenza termica delle pareti perimetrali - al problema della "abitabilità dell'alloggio" e della buona tecnica costruttiva: quasi fosse una insopprimibile esigenza convivere con la condensa (che, come dedotto ed è noto, si trasforma poi in muffa).

I ricorrenti hanno puntualmente invocato l'avviso espresso da C.T.U. secondo cui il fenomeno della condensa, dovuto a insufficiente resistenza termica di muri perimetrali, era tale da "rendere inidonee le condizioni igieniche e ambientali dei locali" (fol. 25 relaz. ing. Tombolini dep. il 27 novembre 1991).

La Corte anconetana, pur avendo affermato in sentenza di condividere le motivazioni e conclusioni del C.T.U., se ne è immotivatamente discostata, ritenendo che gli inconvenienti si sarebbe risolti dando maggiore areazione agli ambienti interni, senza dare ragione della sicura efficacia del proposto rimedio e, ancor prima, della obbligatorietà della sua adozione da parte degli utenti della casa.

Fondate sono anche le altre due censure in cui si articola il motivo di ricorso "de quo".

Per un verso, infatti, la umidità conseguente ad inadeguata coibentazione delle strutture perimetrali ben può integrare, ove sia compromessa l'abitabilità ed il godimento del bene, grave difetto dell'edificio ai fini della responsabilità del costruttore ex [art. 1669 c.c.](#) (cfr. Cass., Sez. II, 28 febbraio 1984, n. 1427, RV. 433520); per altro - che è quello che conta ai fini della presente controversia - qualora il fenomeno, originato da difettosa coibentazione, delle parti comuni dell'edificio, sia causa di danni a singoli condomini, nei confronti di questi è responsabile, in via autonoma ex art 2051 c.c., il condominio, che è tenuto, quale custode, ad eliminare le caratteristiche lesive insite nella cosa propria (cfr. Cass., Sez. II, 21 giugno 1993, n. 6856; 25 marzo 1991, n. 3209; 9 maggio 1988, n. 3405).

Non si tratta di una responsabilità a titolo derivativo (il condominio, pur successore a titolo particolare del costruttore venditore, non subentra nella sua personale responsabilità, legata alla sua specifica attività e fondata [sull'art. 1669 c.c.](#)), bensì di autonoma fonte di responsabilità ex [art. 2551 c.c.](#) (cfr. Cass., n. 6856/93, cit.).

La impugnata sentenza va pertanto cassata "in parte qua" e la causa rimessa al giudice competente in sede di rinvio che, alla luce dei principi in diritto sopra affermati, deciderà sul merito della domanda risarcitoria degli appellanti.

Il giudice del rinvio provvederà anche sulle spese di questa fase di giudizio.

P.Q.M.

La Corte rigetta il primo motivo di ricorso; accoglie il secondo. Cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia, anche per le spese, alla Corte di Appello di Bologna (altra Sezione).

Così deciso in Roma il 10 dicembre 1998.

DEPOSITATA IN CANCELLERIA IL 15 APRILE 1999.