

## COMUNIONE E CONDOMINIO

Parti comuni dell'edificio  
in genere

Cass. civ. Sez. III, 20 agosto 2003, n. 12211

Il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, essendo obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno, risponde in base [all'art. 2051 c.c.](#) dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini, ancorché i danni siano imputabili ai vizi edificatori o dello stabile comportanti la concorrente responsabilità del costruttore-venditore (ex [art. 1669 c.c.](#)), non potendosi equiparare i difetti originari dell'immobile al caso fortuito, che costituisce l'unica causa di esonero del custode dalla responsabilità dell'art. 2051. Qualora poi la situazione dannosa sia potenzialmente produttiva di ulteriori danni, il condominio è anche obbligato a rimuovere ex [art. 1172 c.c.](#) le cause del danno stesso. (Fattispecie nella quale carenze progettuali e costruttive in ordine alla impermeabilizzazione delle pareti hanno creato un grave fenomeno di condensa, con formazione di acqua in un appartamento dello stabile condominiale.

Cass. civ. Sez. III, 20-08-2003, n. 12211  
Condominio via Pascazio, 9, Bari c. Valletta

## La Corte Suprema di Cassazione

### Sezione III

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Francesco SABATINI - Presidente

Dott. Fabio MAZZA - Consigliere

Dott. Giovanni Battista PETTI - Consigliere

Dott. Alfonso AMATUCCI - Rel. Consigliere

Dott. Angelo SPIRITO - Consigliere

ha pronunciato la seguente

### SENTENZA

sul ricorso proposto da:

CONDOMINIO VIA PASCAZIO 9 BARI, in persona del suo amministratore "pro tempore" sig. Scardia Cristiano, elettivamente domiciliato in ROMA VIA XX SETTEMBRE 3, presso lo studio dell'avvocato GIUSEPPE MICCOLIS, che lo difende, giusta delega in atti;

- ricorrente -

contro

VALLETTA MICHELE, SISTO ANTONELLA, elettivamente domiciliati in ROMA VIA CRESCENZIO 82, presso lo studio dell'avvocato ALBERTO ROMANO, difesi dall'avvocato ARMANDO REGINA, giusta delega in atti;

- controricorrenti -

avverso la sent. n. 133/00 della Corte d'Appello di BARI, Sezione III Civile, emessa il 26 gennaio 2000 e depositata il 16 febbraio 2000 (R.G. 1095/96);

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 5 giugno 2003 dal Consigliere Dott. Alfonso AMATUCCI;

udito l'Avvocato Giuseppe PETILLO (per delega Avv. Giuseppe MICCOLIS);

udito l'Avvocato Regina ARMANDO;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. Renato FINOCCHI GHERSI che ha concluso per il rigetto del ricorso.

### **Svolgimento del processo**

1) Nel dicembre del 1992 Michele Valletta ed Antonella Sisto, proprietari di un appartamento sito al primo piano dell'edificio condominiale di Bari, via Pascazio 9, convennero in giudizio il condominio chiedendo che, accertatane la oggettiva responsabilità in ordine ai vizi esistenti nel loro appartamento, lo stesso fosse condannato alla realizzazione delle opere necessarie ad eliminarli.

Esposero, tra l'altro, che sin dal 1984 nel loro appartamento, più che in altri, si era manifestato un grave fenomeno di condensa con formazione di acqua sul pavimento a seguito di accentuati sbalzi di temperatura tra l'interno e l'esterno, favoriti dalla vicinanza al mare in una zona particolarmente battuta dal vento di tramontana; che il condominio aveva agito giudizialmente nei confronti del costruttore dell'edificio e che nel corso del giudizio, poi abbandonato a seguito del fallimento della società convenuta, erano emerse evidenti carenze progettuali e costruttive in ordine alla impermeabilizzazione delle pareti esposte a nord; che il condominio aveva fatto realizzare un controsoffitto in cartongesso coibentato per attenuare lo sbalzo termico, ma l'intervento non si era rivelato efficace; che il comune aveva diffidato "chi di competenza" a risolvere il problema per l'insalubrità dell'ambiente che si determinava nell'appartamento; che un tecnico da loro incaricato aveva suggerito di realizzare un cappotto termico di tutta la parete esterna del fabbricato esposta a nord-est e di chiudere parzialmente il piano "pilotis" (piano aperto costituito da colonne) con pareti in muratura che consentissero di ridurre lo sbalzo di temperatura tra esterno ed interno; che la commissione edilizia aveva espresso parere favorevole alla esecuzione delle opere subordinatamente alla conforme deliberazione del condominio che avrebbe dovuto sostenerne le spese; che, peraltro, con deliberazione assembleare del 21 maggio 1992, il condominio si era espresso in senso negativo.

Il condominio resistette negando ogni responsabilità per vizi di costruzione che non erano in alcun modo imputabili a chi aveva acquistato, ma solo a chi aveva costruito l'edificio.

Espletata consulenza tecnica d'ufficio, con sentenza depositata in data 8 novembre 1996 il tribunale di Bari rigettò la domanda sul rilievo che le cause dei fenomeni lamentati dagli attori erano ascrivibili esclusivamente all'impresa costruttrice e che non era configurabile alcuna "responsabilità oggettiva" del condominio, sconosciuta nel nostro ordinamento.

2) La decisione è stata totalmente riformata dalla Corte d'Appello di Bari che, accogliendo con sent. n. 133 del 2000 l'appello degli attori, ha condannato il condominio a realizzare a sue spese le opere necessarie alla eliminazione della lamentata situazione dannosa, condannandolo alle spese del doppio grado.

Sulla scorta della premessa che le cause che avevano originato il fenomeno dannoso derivavano dalle parti comuni dell'edificio, la corte ha ravvisato la responsabilità del condominio quale custode ai sensi [dell'art. 2051 c.c.](#), considerando irrilevante nel rapporto fatto valere che il vizio della parte comune dell'edificio derivasse da fatto imputabile al costruttore ed affermando che la ravvisata responsabilità del condominio trovava conferma nella considerazione che esso è tenuto alla manutenzione anche straordinaria, comprensiva dell'attività diretta alla eliminazione di una situazione dannosa insita in una parte comune dell'edificio.

3) Avverso detta sentenza ricorre per Cassazione il condominio di Via Pascazio 9 di Bari, affidandosi a cinque motivi, cui resistono con controricorso Michele Valletta ed Antonella Sisto.

Entrambe le parti hanno depositato memoria illustrativa.

#### **P.Q.M.**

La Corte di cassazione rigetta il ricorso e condanna il ricorrente alle spese, che liquida in € 2.000,00 di cui € 1900,00 per onorari, oltre alle spese generali ed agli accessori dovuti per legge.

Così deciso in Roma, il 5 giugno 2003.

DEPOSITATA IN CANCELLERIA IL 20 AGO. 2003