

Infiltrazioni dal lastrico solare, chi risarcisce i danni?

Accade di frequente che dal lastrico solare provengano infiltrazioni nelle unità immobiliari sottostanti e sorge così il problema di stabilire di chi sia la responsabilità quando il lastrico solare appartiene in proprietà superficaria o è attribuito in uso esclusivo a un condomino. Una recente sentenza della Corte di Cassazione chiarisce i termini della questione.

Ettore Ditta
Avvocato

Con la sent. n. 20 del 4 gennaio 2010 (a pag. 1199), la Corte di Cassazione è tornata a esaminare il problema dell'identificazione del soggetto tenuto a risarcire i danni causati dalle infiltrazioni provenienti dal lastrico solare e ha ribadito che, nel condominio di edifici, la legittimazione passiva nel giudizio relativo al risarcimento dei danni da infiltrazione causati alle proprietà sottostanti spetta al proprietario del lastrico solare soltanto nel caso in cui i danni derivino da difetto di conservazione o di manutenzione imputabili esclusivamente a lui e che, nell'ipotesi opposta, la responsabilità dei danni spetta invece al condominio. Nella vicenda oggetto del giudizio alcuni condomini, proprietari di unità immobiliari danneggiate da infiltrazioni provenienti dal soprastante lastrico solare attribuito in uso esclusivo ad altri condomini, avevano citato in giudizio questi ultimi, che erano stati condannati dal Tribunale con sentenza confermata dalla Corte di Appello.

Nella motivazione della sua decisione la Suprema Corte ha affermato che il difetto di legittimazione della parte convenuta – per essere invece legittimato il condominio – è configurabile solo se il danno lamentato dai danneggiati derivi da uno stato di fatto dipendente dalla mancata manutenzione o conservazione del lastrico solare, di cui deve rispondere il condominio.

La Corte ha poi ricordato la sua precedente giurisprudenza secondo la quale:

– poiché il lastrico solare dell'edificio soggetto al regime del condominio svolge la funzione di copertura del fabbricato, anche se appartiene in proprietà superficaria o è attribuito in uso esclusivo a uno dei condomini, a provvedere alla sua riparazione o alla sua ricostruzione sono tenuti tutti i condomini, in concorso con il proprietario superficario o con il titolare del diritto di uso esclusivo; e alle relative spese, nonché al risarcimento del danno, essi concorrono

secondo le proporzioni stabilite dall'art. 1126 cod. civ. (vale a dire per due terzi i condomini ai quali il lastrico serve da copertura e per un terzo il titolare della proprietà superficaria o dell'uso esclusivo), con la conseguenza che la relativa azione deve essere proposta nei confronti del condominio, in persona dell'amministratore, e non del proprietario o titolare dell'uso esclusivo del lastrico, il quale può essere chiamato in giudizio a titolo personale soltanto qualora impedisca l'esecuzione dei lavori di manutenzione o ripristino, deliberata dagli altri obbligati, e al solo fine di sentirsi inibire comportamenti ostruzionistici od ordinare comportamenti di indispensabile cooperazione, non anche al fine di sentirsi dichiarare tenuto all'esecuzione diretta dei lavori medesimi (Cass., sent. n. 10233 del 15 luglio 2002);

- dal momento che il lastrico solare dell'edificio in condominio svolge la funzione di copertura del fabbricato, anche se appartiene in proprietà superficaria o se è attribuito in uso esclusivo a uno dei condomini, all'obbligo di provvedere alla sua riparazione o alla sua ricostruzione sono tenuti tutti i condomini, in concorso con il proprietario superficario o con il titolare del diritto di uso esclusivo e, pertanto, dei danni cagionati all'appartamento sottostante per le infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico, deteriorato per difetto di manutenzione, rispondono tutti gli obbligati inadempienti alla funzione di conservazione, secondo le proporzioni stabilite dall'art. 1126 cod. civ., vale a dire i condomini ai

quali il lastrico serve da copertura in proporzione dei due terzi e il titolare della proprietà superficaria o dell'uso esclusivo nella misura del terzo residuo (Cass., sent. n. 5847 del 13 marzo 2007);

- il lastrico solare dell'edificio (soggetto al regime del condominio) svolge la funzione di copertura del fabbricato anche se appartiene in proprietà superficaria o se è attribuito in uso esclusivo a uno dei condomini e quindi all'obbligo di provvedere alla sua riparazione o alla sua ricostruzione sono tenuti tutti i condomini, in concorso con il proprietario superficario o con il titolare del diritto di uso esclusivo; pertanto, dei danni cagionati all'appartamento sottostante per le infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico, deteriorato per difetto di manutenzione, rispondono tutti gli obbligati inadempienti alla funzione di conservazione, secondo le proporzioni stabilite dall'art. 1126 cod. civ. (Cass., Sez. Unite, sent. n. 3672 del 29 aprile 1997);
- nel condominio il lastrico solare (anche se attribuito in uso esclusivo o di proprietà esclusiva di uno dei condomini) svolge funzione di copertura del fabbricato e, perciò, l'obbligo di provvedere alla sua riparazione o ricostruzione, sempre che non derivi da fatto imputabile soltanto a tale condominio, grava su tutti, con ripartizione delle spese secondo i criteri previsti dall'art. 1126 cod. civ., con la conseguenza che il condominio, nella sua qualità di custode ai sensi dell'art. 2051 cod. civ. - in persona dell'amministratore, che rappresenta di tutti i condomini tenuti a effettuare la manutenzione, com-

Le disposizioni normative sul lastrico solare

L'art. 1117, n. 1, cod. civ. inserisce il lastrico solare fra le parti comuni dell'edificio in modo alternativo o complementare al tetto tradizionale.

L'art. 1126 cod. civ. prevede che, quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo alla spesa per le riparazioni e ricostruzioni del lastrico, mentre gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno; nel caso in cui invece il lastrico solare serve all'uso comune le spese devono essere ripartite fra tutti i condomini.

I precedenti giurisprudenziali

La sentenza della Suprema Corte aderisce alla giurisprudenza precedente, sia di legittimità sia di merito, già emessa in materia.

• Riparto delle spese per la riparazione

Infatti, per quanto riguarda le modalità per il riparto delle spese relative alle riparazioni del lastrico solare è stato affermato che:

a. i criteri per le spese indicati dall'art. 1126 si applicano anche nel caso del tetto di un edificio di proprietà esclusiva di uno dei partecipanti al condominio (Cass., sent. n. 532 del 30 gennaio 1985);

b. qualora il lastrico solare sia attribuito in uso esclusivo a uno dei condomini oppure in proprietà esclusiva dello stesso, anche i danni cagionati dalla mancata manutenzione del lastrico e del manto impermeabile che protegge l'ultimo piano dell'edificio non possono essere messi interamente a carico del proprietario o dell'utente del lastrico stesso, ma debbono essere risarciti col concorso del condominio nella proporzione prevista dall'art. 1126 (Cass., sent. n. 1618 del 14 febbraio 1987);

c. in relazione al significato della locuzione contenuta nell'art. 1126, cod. civ. – secondo cui due terzi delle spese sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve – la Suprema Corte ha precisato che le spese di manutenzione e riparazione del lastrico solare di un edificio devono essere pagate ai sensi dell'art. 1126 (un terzo a carico del condomino che ne abbia l'uso esclusivo e gli altri due terzi a carico dei proprietari dei piani o porzioni di piano sottostanti ai quali il lastrico o la terrazza serve da copertura) e che, di regola, il proprietario esclusivo del lastrico solare deve contribuire alle spese di riparazione soltanto nella misura di un terzo, senza dover concorrere nella ripartizione degli altri due terzi che restano a carico dei soli proprietari dei piani sottostanti ai quali

preso il proprietario del lastrico o colui che ne ha l'uso esclusivo – risponde dei danni che siano derivati al singolo condomino o a terzi per difetto di manutenzione del lastrico solare; a tal fine i criteri di ripartizione delle spese necessarie non incidono sulla legittimazione del condominio nella sua interezza e del suo amministratore, che comunque è tenuto a provvedere alla conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio secondo la disciplina prevista dall'art. 1130 cod. civ. (Cass., sent. n. 3676 del 21 febbraio 2006);

– nel condominio il lastrico solare, anche se attribuito in uso esclusivo o di proprietà esclusiva di uno dei condomini, svolge funzione di copertura del fabbricato e, perciò, l'obbligo di provvedere alla sua riparazione o ricostruzione, sempre che non derivi da fatto imputabile soltanto a tale condomino, grava su tutti, con ripartizione delle spese secondo i criteri dettati dall'art. 1126 cod. civ., con la conseguenza che il condominio, che è custode ai sensi dell'art. 2051 cod. civ., in persona dell'amministratore, che rappresenta tutti i condomini tenuti a effettuare la manutenzione compreso il proprietario del lastrico o colui che ne ha l'uso esclusivo, risponde dei danni che siano derivati al singolo condomino o a terzi per difetto di manutenzione del lastrico solare; e a tal fine i criteri di ripartizione delle spese necessarie non incidono sulla legittimazione del condominio nella sua interezza e del suo amministratore, che comunque è tenuto a provvedere alla conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1130 cod. civ. (Cass., sent. n. 642 del 17 gennaio 2003).

Dopo avere ricordato tali precedenti, la Corte ha ribadito il principio secondo cui soltanto nel caso in cui il danno alle proprietà sottostanti trova origine in un difetto di conservazione o di manutenzione non imputabile al solo proprietario del lastrico o a chi ne abbia il godimento, la legittimazione compete al condominio e non al proprietario del lastrico.

la copertura in pro-
zi e il titolare della
o dell'uso esclusivo
residuo (Cass., sent.
307);

edificio (soggetto al
o) svolge la funzione
ato anche se appar-
riferitaria o se è attri-
a uno dei condomini
provvedere alla sua
ricostruzione sono
ni, in concorso con
ciario o con il tito-
esclusivo; pertanto,
l'appartamento sot-
zioni d'acqua prove-
riorato per difetto di
dono tutti gli obbli-
funzione di conser-
proporzioni stabilite
(Cass., Sez. Unite,
ile 1997);

trico solare (anche se
sivo o di proprietà
ndomini) svolge fun-
fabbricato e, perciò,
a alla sua riparazione
re che non derivi da
a tale condomino,
artizione delle spese
sti dall'art. 1126 cod.
a che il condominio,
tode ai sensi dell'art.
ona dell'amministra-
di tutti i condomini
nanutenzione, com-

o in modo alternativo

di essi non è comune
lire per un terzo alla
ono a carico di tutti i
porzione del valore
o solare serve all'uso

il lastrico serve da copertura (Cass., sent. n. 5125 del 3 maggio 1993), mentre il proprietario esclusivo del lastrico solare è tenuto alla doppia contribuzione soltanto qualora sia proprietario anche di una delle unità immobiliari sottostanti, in proporzione del valore della medesima (Cass., sent. n. 11449 del 19 ottobre 1992); anche la giurisprudenza di merito si è espressa in senso identico affermando che, in base al criterio di ripartizione delle spese stabilito dall'art. 1126 cod. civ., il proprietario esclusivo del lastrico solare deve contribuire nelle spese di riparazione soltanto nella misura di un terzo, senza dover concorrere nella ripartizione degli altri due terzi della spesa stessa, che restano a carico dei soli proprietari dei piani sottostanti ai quali il lastrico solare serve da copertura (App. Genova, 3 febbraio 2006);

d. in caso di danni cagionati da omessa esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria su lastrico solare in edificio condominiale, i singoli condomini sono tenuti, nei rapporti interni fra loro, a concorrere al risarcimento del danno secondo i criteri previsti dall'art. 1126 cod. civ. (Cass., sent. n. 12606 del 7 dicembre 1995);

e. con riferimento al lastrico solare il termine "riparazione" contenuto nell'art. 1126 cod. civ. va inteso come sinonimo di manutenzione, attinente cioè a quegli interventi sulle parti di lastrico determinati dall'uso esclusivo, ma comunque collegati alla funzione di copertura dei piani sottostanti a cui il medesimo strutturalmente adempie e tali interventi, tenuto conto della netta distinzione operata dall'art. 1126, non sono assimilabili a quelli definiti di "ricostruzione", che sono invece quei diversi interventi che incidono sugli elementi strutturali del lastrico (come il solaio portante, la guaina impermeabilizzante ecc.) (Cass., sent. n. 2726 del 25 febbraio 2002);

f. al rifacimento del lastrico solare, deteriorato per difetto di manutenzione, devono rispondere tutti i condomini tenuti alla sua manutenzione, anche se l'ammontare del

risarcimento deve essere diviso secondo le proporzioni stabilite dall'art. 1126 cod. civ., vale a dire per un terzo a carico del titolare del diritto di proprietà superficaria o di uso esclusivo e per gli altri due terzi a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno (Giudice di pace Napoli, Pozzuoli, 26 gennaio 2005);

g. il lastrico solare, sebbene attribuito in uso esclusivo o di proprietà esclusiva, svolge funzione di copertura del fabbricato condominiale e, pertanto, grava su tutti i condomini l'obbligo di provvedere alla sua riparazione e/o ricostruzione, in quanto il condominio risponde quale custode, ai sensi dell'art. 2051 cod. civ., dei danni al condomino e a terzi (App. Napoli, 7 febbraio 2006).

• Responsabilità per danni

Invece, in relazione alla responsabilità per danni da infiltrazioni, la giurisprudenza ha affermato che:

1. i difetti costruttivi dei lastrici solari e delle coperture a tetto che determinino infiltrazioni d'acqua, e le inadeguatezze della rete fognaria rappresentano gravi difetti costruttivi, e quindi consentono, anche agli aventi causa del committente (e al condominio per le parti comuni dell'edificio) la proposizione dell'azione prevista dall'art. 1669 cod. civ. nei confronti dell'appaltatore esecutore della costruzione (Cass., sent. n. 2775 del 28 marzo 1997);

2. i gravi difetti di costruzione che a norma dell'art. 1669 cod. civ. possono dare luogo all'azione di responsabilità del committente nei confronti dell'appaltatore non si identificano soltanto con i fenomeni che incidono sulla stabilità dell'edificio, ma possono consistere in alterazioni che, pur riguardando direttamente una parte dell'opera, incidono in modo globale sulla sua struttura e funzionalità e ne menomano apprezzabilmente il godimento; e pertanto rientrano tra i gravi

re diviso secondo le
l'art. 1126 cod. civ.,
a carico del titolare
superficiaria o di uso
due terzi a carico di
ufficio o della parte di
lare serve, in propor-
o della porzione di
dice di pace Napoli,
05);

ene attribuito in uso
esclusiva, svolge fun-
fabbricato condomi-
su tutti i condomini
alla sua riparazione
anto il condominio
ai sensi dell'art. 2051
condomino e a terzi
2006).

er danni

a responsabilità per
a giurisprudenza ha

i lastrici solari e delle
termino infiltrazioni
zze della rete fogna-
i difetti costruttivi, e
che agli aventi cau-
al condominio per le
cio) la proposizione
art. 1669 cod. civ. nei
re esecutore della co-
a. 2775 del 28 marzo

ruzione che a norma
possono dare luogo
lità del committente
tatore non si identif-
iomeni che incidono
io, ma possono con-
he, pur riguardando
dell'opera, incidono
a struttura e funzio-
apprezzabilmente il
rientrano tra i gravi

difetti di costruzione, sotto il profilo conside-
rato, anche quelli che interessano i tetti e i la-
strici solari, determinando infiltrazioni di ac-
que piovane negli appartamenti sottostanti
(Cass., sent. n. 4692 del 12 maggio 1999);

3. con riferimento al lastrico solare di uso o di
proprietà esclusiva, l'art. 1126 cod. civ. indivi-
dua la misura del contributo dovuto rispettiva-
mente dall'utente o proprietario esclusivo
e dagli altri condomini indicati dalla norma
per le spese di riparazione e ricostruzione
sulla base del rapporto (un terzo e due terzi)
tra l'utilità connessa all'uso o alla proprietà
esclusiva del lastrico solare e l'utilità, ritenuta
dalla norma come prevalente, connessa alla
funzione di copertura dell'edificio condomi-
niale, funzione che il lastrico solare svolge a
vantaggio di tutti i condomini; e quindi sono
a completo carico dell'utente o proprietario
esclusivo soltanto le spese attinenti a quelle
parti del lastrico solare del tutto avulse dalla
funzione di copertura (come le spese atti-
nenti ai parapetti, alle ringhiere ecc., collega-
te alla sicurezza del calpestio), mentre tutte
le altre spese, siano esse di natura ordinaria o
straordinaria, attinenti alle parti del lastrico
solare svolgenti comunque funzione di co-
pertura vanno sempre suddivise tra l'utente
o proprietario esclusivo del lastrico solare e
i condomini proprietari degli appartamenti
sottostanti, secondo la proporzione indicata
dall'art. 1126 cod. civ.; e pertanto, la clausola
che ponga a carico dell'utente o proprietario
esclusivo del lastrico solare genericamente le
spese di "manutenzione" ha una sua ragion
d'essere (anche ove riferita alle spese di ma-
nutenzione ordinaria e sempreché le stesse
siano attinenti alla funzione di copertura
del lastrico) là dove viene a porne a carico
dell'utente o proprietario esclusivo l'intero
onere e non il semplice terzo (Cass., sent. n.
2726 del 25 febbraio 2002);

4. il giudice deve ritenere che tutto il condo-
minio sia tenuto a sopportare le conseguenze
dell'omessa manutenzione del lastrico solare
sito a copertura di una porzione del fabbrica-
to condominiale (scala A) e a risarcire i danni

patiti dal proprietario dell'unità immobiliare
sottostante, qualora accerti l'esistenza di un
sistema unitario di smaltimento delle acque
piovane dell'intero edificio (e, quindi, anche
della porzione costituente la scala B) (Cass.,
sent. n. 5973 del 25 marzo 2004);

5. l'obbligo dei condomini dell'edificio, cui il
lastrico solare serve di copertura, di concor-
rere nelle relative spese trova fondamento
non nel diritto di proprietà del lastrico me-
desimo, ma nel principio in base al quale
i condomini sono tenuti a contribuire alle
spese in ragione dell'utilità che la cosa da ri-
parare o ricostruire è destinata a dare ai loro
singoli appartamenti; la responsabilità del
condominio per i danni, che siano derivati
al singolo condomino o a terzi da difetto di
manutenzione del lastrico solare, si ricolle-
ga all'inosservanza da parte del condominio
medesimo dell'obbligo di provvedere, qua-
le custode (art. 2051 cod. civ.), a eliminare
le caratteristiche dannose della cosa e tale
obbligo e tale responsabilità restano esclusi
solo se gli interventi riparatori o ricostruttivi
si siano resi necessari per fatto imputabile
esclusivamente a chi ha l'uso o la proprietà
esclusiva del lastrico solare, mentre perman-
gono, salva l'azione di rivalsa verso il costrut-
tore-venditore, nell'ipotesi che la riparazione
o la ricostruzione si siano rese necessarie in
conseguenza di vizi o carenze costruttive
originarie (Trib. Napoli, 6 maggio 2004);

6. la responsabilità per i danni causati da vizi
di impermeabilizzazione del lastrico solare
si ripartisce secondo i criteri dettati dall'art.
1126 cod. civ., perché i soggetti tenuti alle
opere di manutenzione vanno qualificati,
come tali, anche custodi del relativo manu-
fatto; e quindi la responsabilità del condomi-
nio concorre con quella pertinente i titolari
del calpestio (che sussiste a prescindere dal
diritto relativo a tale titolarità), indifferente-
mente dal fatto che il diritto stesso consista
in una servitù oppure in una proprietà su-
perficiaria (Trib. Genova, 17 maggio 2004);

7. qualora un medesimo evento dannoso in
pregiudizio di un soggetto sia stato provo-

cato da distinte e autonome condotte – nel caso di specie, danni da infiltrazioni provocati sia dalla condotta omissiva del condominio che dalla successiva condotta colposa dell'appaltatore al quale erano stati affidati i lavori di ripristino del lastrico solare – di per sé idonee e sufficienti a cagionare eventi dannosi o pericolosi ontologicamente separati, verificatisi nel periodo in cui l'immobile era nella custodia esclusiva dell'uno o dell'altro, non insorge una situazione di contitolarietà passiva nel debito e non si fa luogo a solidarietà (Cass., sent. n. 12329 del 6 luglio 2004);

8. con riferimento a un impianto di scarico delle acque posto a servizio di un lastrico solare di proprietà esclusiva la responsabilità per i danni cagionati da cose in custodia – prevista dall'art. 2051 cod. civ. – ha carattere oggettivo e, perché possa configurarsi in concreto, è sufficiente che sussista il nesso causale tra la cosa in custodia e il danno arrecato, senza che rilevi al riguardo la condotta del custode e l'osservanza o meno di un obbligo di vigilanza, in quanto la nozione di custodia non presuppone né implica uno specifico obbligo di custodire analogo a quello previsto per il depositario, e, d'altro canto, la funzione della predetta norma è quella di imputare la responsabilità a chi si trova nelle condizioni di controllare i rischi inerenti alla cosa; e pertanto deve considerarsi custode chi di fatto ne controlla le modalità d'uso e di conservazione, e non necessariamente il

proprietario o chi si trova con essa in relazione diretta (Cass., sent. n. 376 dell'11 gennaio 2005 e n. 26086 del 30 novembre 2005);

9. l'omessa manutenzione della terrazza di copertura di un edificio condominiale da parte dei condomini è fonte di un'obbligazione *propter rem* a carico degli stessi e, pertanto, tutti i condomini sono tenuti in concorso con il proprietario superficario o con il titolare del diritto di uso esclusivo del lastrico solare a provvedere alla sua riparazione o alla sua ricostruzione, con la conseguenza che dei danni cagionati da infiltrazioni di acqua all'appartamento sottostante il lastrico, deteriorato per difetto di manutenzione, rispondono tutti i condomini quali inadempienti alla funzione di conservazione della cosa comune (App. Napoli, 25 ottobre 2005);

10. nell'immobile condominiale a uso residenziale, i danni da infiltrazioni d'acqua e umidità patiti dal condomino derivanti dal lastrico solare sovrastante e dovuti, in particolare, ai vizi o difetti delle opere, seppur di manutenzione, eseguite di sua volontà dal condomino che abbia in uso esclusivo il bene, danno luogo a responsabilità extracontrattuale di quest'ultimo, e in particolare a un titolo oggettivo di risarcimento da danni da cosa in custodia, escludendosi così qualunque possibilità di ripartizione di spese secondo la specifica disciplina al riguardo prevista dal codice civile a fini di risanamento e manutenzione del bene stesso (Trib. Bologna, 9 febbraio 2006).

Condominio – terrazze a livello e lastrici solari; lastrico solare; risarcimento dei danni alle unità sottostanti causati da infiltrazioni; legittimazione processuale passiva

Cass. civ., Sez. III, sent. n. 20, 4.1.2010

(Omissis)

Motivi della decisione

p.1. Preliminarmente il ricorso incidentale va riunito a quello principale, in seno al quale è stato proposto.

p.2. Si pongono due problemi preliminari:

a) il primo discende dalla circostanza che la notifica del ricorso principale al Gi. e alla Pe. è nulla, perché è stata fatta presso il loro difensore in primo grado, ancorché essi fossero rimasti contumaci in appello a seguito dell'integrazione del contraddittorio.

b) il secondo origina per il fatto che la notifica del ricorso incidentale nei confronti dei predetti non è andata a buon fine.

p.2.1. Entrambi i problemi non ostano alla decisione dei due ricorsi.

Invero, rispetto al ricorso principale, la notificazione appare chiaramente fatta ai sensi e per gli effetti dell'art. 332 c.p.c., tenuto conto che il litisconsorzio fra le due coppie di attori era facoltativo all'inizio del processo e tale è rimasto per il corso del giudizio. Le domande di ognuno, infatti, erano distinte, avendo solo in comune il fatto originatore del danno. Si trattava, in sostanza, di domande aventi a oggetti distinte pretese risarcitorie e connesse soltanto sotto il profilo della parziale comunanza del fatto storico, cioè quanto alla dinamica originatrice del danno. L'essere stato accertato tale fatto in modo comune rispetto alle due domande, com'è tipica eventualità di un processo litisconsortile iniziale non ha determinato l'acquisizione da parte del litisconsorzio di alcun carattere unitario, restando gli accertamenti sull'una e sull'altra domanda distinti e indifferenti l'uno all'altro.

Il ricorso principale, dunque, non appare diretto a sollecitare un giudizio di impugnazione che sia suscettibile di incidere sulla posizione acquisita per effetto della sentenza impugnata da parte del Gi. e della Pe.

Riguardo al ricorso incidentale parimenti la notificazione appare fatta ai sensi dell'art. 332 c.p.c., atteso che la richiesta di cassazione della sentenza è chiaramente formulata solo con riferimento alle statuizioni concernenti i ricorrenti principali, nei confronti soltanto dei quali coerentemente si insta la decisione nel merito con condanna alla restituzione di somme pagate. Nessuna richiesta, invece, è fatta nei riguardi del Gi. e della Pe.

Anche in proposito valgono i rilievi fatti prima sul persistente carattere facoltativo del litisconsorzio.

Risulta, pertanto, inutile ordinare il rinnovo delle notificazioni del ricorso principale e di quello incidentale, tenuto conto, d'altro canto, che, in relazione all'art. 332 c.p.c., l'impugnazione da parte dei medesimi è oramai ampiamente preclusa.

p.3. Con il primo motivo del ricorso principale si deduce "violazione dell'art. 360 c.p.c., n. 4 (anche in relazione all'art. 51 c.p.c., n. 4, e all'art. 158 c.p.c.)", sotto il profilo che del collegio della Corte d'Appello di Ancona che ha pronunciato la sentenza impugnata ha fatto parte lo stesso magistrato persona fisica che aveva pronunciato la sentenza di primo grado come giudice unico del Tribunale di Fermo.

p.3.1. Il motivo – come ha dedotto anche la resistente – è infondato, perché la situazione di obbligo di astensione del detto magistrato non è stata fatta valere dai ricorrenti con istanza di ricasazione.

Viene in rilievo il principio di diritto, secondo cui «Anche a seguito della modifica dell'art. 111 Cost., introdotta dalla legge Costituzionale 2/1999, in difetto di ricasazione la violazione dell'obbligo di astenersi da parte del giudice che abbia già conosciuto della causa in altro grado del processo (art. 51 c.p.c., comma 1, n. 4) non è deducibile in sede di impugnazione come motivo di nullità della sentenza da lui

emessa, giacché la norma costituzionale, nel fissare i principi fondamentali del giusto processo (tra i quali, appunto, l'imparzialità e terzietà del giudice) ha demandato al legislatore ordinario di dettarne la disciplina e, in considerazione della peculiarità del processo civile, fondato sull'impulso paritario delle parti, non è arbitraria la scelta del legislatore di garantire, nell'ipotesi anzidetta, l'imparzialità e terzietà del giudice tramite gli istituti dell'astensione e della ricsuzione. Né detti istituti, cui si aggiunge quello dell'impugnazione della decisione nel caso di mancato accoglimento della ricsuzione, possono reputarsi strumenti di tutela inadeguati o incongrui a garantire in modo efficace il diritto delle parti alla imparzialità del giudice, dovendosi, quindi, escludere un contrasto con la norma recata dall'art. 6 della Convenzione per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali, la quale, sotto l'ulteriore profilo dei contenuti di cui si permea il valore dell'imparzialità del giudice, nulla aggiunge rispetto a quanto già previsto dal cit. art. 11 Cost.» (così, da ultimo, Cass. n. 14807/2008; ma si vedano anche le motivazioni di Cass., Sez. Unite, n. 5087/2008, che si è occupato del diverso ed eccezionale caso del giudizio di rinvio, confermando per il resto la regola di cui al riportato principio).

4. Con il secondo motivo si deduce "violazione dell'art. 360 c.p.c., n. 5, sotto il profilo della "omissione, ovvero insufficienza, irragionevolezza e illogicità della motivazione circa un punto decisivo della controversia, prospettato dalla parte, oltre che rilevabile di ufficio".

La censura è rivolta alla motivazione con cui la sentenza impugnata, ricalcando quanto in precedenza ritenuto dal primo giudice, ha disatteso il motivo di appello relativo al mancato riconoscimento dell'esistenza di un danno da mancato utilizzo dell'unità immobiliare di loro pertinenza, reputando che i ricorrenti non l'avessero provato e in particolare motivando che essi non avrebbero «dimostrato di aver abitato in un diverso alloggio e di aver sostenuto le relative spese né di aver ricevuto concrete offerte per la locazione degli immobili de quibus a cui avrebbero dovuto rinunciare a causa della inutilizzabilità degli stessi».

La censura è motivata anzitutto con l'affermazione che tale assunto sarebbe «dogmatico – e per ciò solo illogico e irragionevole –, nel senso che non ammette altre e diverse ipotesi di documento, per gli odierni ricorrenti, al di fuori della circostanza di essere stati necessitati ad abitare in un diverso alloggio, ovvero di non aver percepito canoni locativi».

Si tratta di un assunto che di per sé non appare funzionale a un'attività assertiva diretta a illustrare un motivo ai sensi dell'articolo 360 c.p.c., n. 5, in quanto non riguarda una critica alla ricostruzione della quaestio facti, ma, semmai, adombra un vizio di sussunzione sotto la fattispecie del danno lamentato di ipotesi diverse da quelle di cui al riportato brano di motivazione e, quindi, un vizio ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 3.

4.1. In disparte tale rilievo, che di per sé renderebbe la doglianza sottesa all'assunto in questione inammissibile, perché non correlata al motivo, indicato ai sensi dell'art. 366 c.p.c., n. 4, si tratta comunque di una doglianza che resta del tutto generica, là dove non si indicano le "ipotesi diverse" cui si sarebbe voluto alludere.

Di seguito, del resto, l'illustrazione del motivo recupera coerenza con la sua intestazione, perché si passa a enunciare, almeno nelle intenzioni, che erano state dedotte a riprova del danno «ben diverse circostanze fattuali, ugualmente atte a dar luogo a un danno risarcibile» e, quindi, si argomenta prima in punto di an debeat e poi in punto di quantum debeat. Senonché, sia l'una che l'altra esposizione sono condotte senza evidenziare che le argomentazioni prospettate e che sarebbero state disattese dalla Corte territoriale si da integrare il vizio motivazionale, erano state fatte valere come motivi di appello. Sotto il primo aspetto non solo nell'ultimo rigo della pagina cinque si fa riferimento all'omessa considerazione da parte del Tribunale di una circostanza fattuale (quella che fin dall'acquisto i ricorrenti non avevano mai abitato l'immobile) e, quindi, si svolge l'argomentazione come se si dovesse criticare la motivazione del Tribunale, ma tutta la successiva esposizione, anziché evidenziare quali erano state le doglianze sollevate con l'appello sul punto del mancato riconoscimento del danno da inutilizzazione per difetto di dimostrazione, enunciano una serie di risultanze del primo accertamento tecnico preventivo e di alcuni sopralluoghi eseguiti in una c.t.u.

In tal modo, il motivo – a prescindere da ogni valutazione sulla idoneità di tali risultanze ad evidenziare il detto danno, per la verità inesistente, atteso che si tratta solo di valutazioni dei tecnici concernenti lo stato materiale dell'immobile – risulta del tutto inidoneo a integrare il paradigma del motivo ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 5 proposto avverso una sentenza resa in grado di appello. Invero, non essendosi precisati i termini nei quali sulla questione di fatto era stato investita la Corte d'Appello, il mero riferimento alle cennate risultanze non può palesare nemmeno in astratto (e a prescindere dalla valutazione in concreto) un vizio di motivazione in cui essa sarebbe incorsa. In sostanza, se non si individua qual era l'oggetto su cui la motivazione doveva essere resa, è per definizione impossibile individuare un vizio di essa. Il motivo è, pertanto, inammissibile, risultando integrata l'ipotesi di cui all'art. 375 c.p.c., comma 2, nel testo anteriore alla modifica di cui al D.Lgs. 40/2006, cioè quella della «mancanza di un motivo ai sensi dell'art. 360 c.p.c.».

4.2. In via gradata, il motivo sarebbe anche inammissibile per difetto di autosufficienza, in quanto fa riferimento a risultanze istruttorie e anche a documenti, dei quali non si indica la sede in cui in questo giudizio di legittimità dovrebbero poter essere esaminati, facendosi, infatti, riferimento ad allegazioni indicate con numeri, senza specificare dove esse sarebbero reperibili e in particolare se lo siano in alcuno dei fascicoli del giudizio di merito e quale (si veda, in proposito, Cass. n. 12239/2007).

p.4.3. Le successive enunciazioni si occupano del profilo relativo ad *debeatur*, ma – in disparte che meriterebbero rilievi non dissimili da quelli in precedenza svolte, nonché anche un rilievo di apoditticità e mancanza di dimostrazione – restano comunque assorbiti dall'inammissibilità del motivo quanto all'an. Il motivo è, dunque, dichiarato inammissibile.

p.5. Con il terzo motivo si deduce violazione dell'articolo 360 c.p.c., n. 5, sotto il profilo della «omissione, ovvero insufficienza, irragionevolezza e illogicità della motivazione circa un punto decisivo della controversia, prospettato dalla parte, oltre che rilevabile di ufficio».

Vi si censura la motivazione della sentenza impugnata là dove ha affermato che «le spese per la CTU e per l'ATP, espletate nel corso del primo giudizio, sono state poste completamente a carico della Società convenuta, che le ha anche versate agli appellanti, come risulta dai documenti prodotti dalla Società stessa». L'affermazione sarebbe del tutto «illogica e irragionevole, ponendosi contro la verità di fatto e di diritto. Infatti, la sentenza di primo grado aveva stabilito tutt'altra cosa, e cioè che erano poste «definitivamente a carico dei convenuti le spese delle CTU espletate in corso di causa». La differenza fra le due frasi è di notevole portata, poiché altro è «le CTU espletate in corso di causa» (in sostanza, una sola CTU vera e propria, datata 4 novembre 1998, eseguita dall'Ing. De. Sa.), altro è la CTU, i due ATO e le relative spese per i Consulenti di Parte, relative alle tre diverse perizie tecniche, di cui una *ante causam*, che sono state effettivamente espletate e pagate».

p.5.1. Il motivo è inammissibile per due gradate ragioni.

La prima è ancora una volta che, non fornendosi alcuna precisazione sui termini del motivo di appello che era stato proposto sul punto, non è dato comprendere come il vizio di motivazione possa configurarsi in astratto, se non si sa su che cosa il giudice d'appello era stato esattamente investito.

La seconda ragione è che la motivazione sopra riportata dice che le spese de quibus sarebbero state pagate, come risulterebbe da non meglio specificati documenti prodotti dalla resistente. Sarebbe stato allora necessario che i ricorrenti argomentassero su tale affermazione – quale che ne potesse essere il valore – mentre se ne sono disinteressati, avendo messo in evidenza solo un elemento che dovrebbe palesare che in primo grado, contrariamente a quanto ipotizzato dalla Corte d'Appello, non erano state poste a carico della società «le spese per la CTU e per l'ATP», bensì «le spese delle CTU espletate in corso di causa», peraltro a loro dire costituite da una sola c.t.u. Senonché, quale che fosse stato il significato del dispositivo della sentenza di primo grado, i ricorrenti si sarebbero dovuti far carico del contenuto dei documenti cui allude la sentenza impugnata, salvo negare che essi fossero stati prodotti. Invece, non prendono posizione al riguardo, sicché non v'è correlazione fra il motivo e la motivazione della sentenza impugnata.

p.6. Il quarto motivo denuncia «violazione dell'art. 360 c.p.c., nn. 3 e 5 (anche in relazione agli artt. 91, 112 e 342 c.p.c.).

Vi si censura la motivazione dell'impugnata sentenza, innanzitutto, per avere ritenuto «inammissibile, ai sensi dell'art. 342 c.p.c., il gravame proposto dagli appellanti in ordine al capo relativo alla liquidazione delle spese da parte del giudice di primo grado, perché la presunta violazione dei limiti tariffari è stata soltanto dedotta ma non dimostrata con l'indicazione di motivi specifici, a sostegno di tale doglianza». Questa prima censura è infondata, perché la sua illustrazione è completamente inidonea a evidenziare un errore in procedendo della Corte d'Appello nell'applicare l'art. 342 c.p.c., infatti, anziché dimostrare, anche in ossequio al principio di autosufficienza, come e perché il relativo motivo di appello, al contrario di quanto osservato dal giudice d'appello, fosse idoneo ad adempiere all'onere di specificità, pretende di infirmare la valutazione di quel giudice adducendo che, pur di fronte ad una nota spese analitica (della quale, peraltro, non indica nemmeno la sede in cui sarebbe esaminabile, con violazione del principio di autosufficienza) che ammontava a lire 22.353.010, il giudice di primo grado aveva liquidato senza nulla precisare lire 9.754.100. L'assunto, che, in sostanza, parrebbe supporre che non si doveva essere specifici nel proporre il motivo di appello perché il giudice di primo grado nel ridurre l'ammontare delle spese non si era fatto carico di decurtare le voci della nota, non può essere condiviso, per la semplice ragione che, per dimostrare l'errore nell'applicazione della tariffa e comunque nella liquidazione delle spese, l'esercizio del diritto di impugnazione non poteva che avvenire svolgendo un'attività assertiva e dimostrativa basata sulla debenza, sia in relazione alla tariffa sia in relazione alle prestazioni effettivamente eseguite e alle spese effettivamente sostenute, delle varie voci della nota.

p.6.1. La seconda censura è prospettata sotto il profilo che la Corte d'Appello avrebbe avallato la decisione di primo grado anche là dove essa aveva violato i minimi tariffari e, quindi, violato l'art. 91 c.p.c. Essa non ha alcuna autonomia, ma dipende da quella relativa all'art. 342 c.p.c. e, quindi, resta assorbita.

p.6.2. La terza censura, relativa ad una pretesa omissione di pronuncia – in violazione dell'art. 112 c.p.c. – quanto al motivo d'appello concernente la compensazione parziale delle spese da parte del giudice di primo grado è inammissibile, perché non si correla all'effettiva motivazione della sentenza impugnata, che ha censurato ai sensi dell'art. 342 c.p.c. l'intera doglianza relativa alle spese e, dunque, ha su detto motivo sempre ritenuto l'inammissibilità ai sensi dell'art. 342 c.p.c.

p.6.3. Il motivo è, dunque, rigettato.

p.7. Il quinto motivo, ancorché indicato come tale, è espressamente qualificato come “residuale e intuitivo” e postula che – quale conseguenza dell'accoglimento dei precedenti motivi – venga caducata la statuizione di compensazione delle spese del grado d'appello, disposta dalla sentenza impugnata. Non si tratta, dunque, di un motivo di ricorso, ma solo della postulazione di una cosa ovvia e di cui non v'era necessità di richiesta, qual è la caducazione della detta statuizione come riflesso della eventuale cassazione della sentenza in accoglimento dei primi quattro motivi o di alcuno di essi.

p.8. Con il primo motivo di ricorso incidentale la società resistente deduce – in riferimento al mancato accoglimento del suo appello incidentale – «violazione e falsa applicazione dell'art. 101 c.p.c. e degli artt. 1123, 1131 e 2051 cod. civ. in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3», nonché «contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia prospettato dalle parti o rilevabile d'ufficio in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 5».

Vi si censura la sentenza impugnata perché, dopo avere ben tenuto presente il principio inerente la ripartizione delle spese di cui all'art. 1126 coc. civ., avrebbe affermato la legittimazione passiva della resistente «ritenendo la stessa obbligata per l'intero al risarcimento dei danni nei confronti dei danneggiati secondo il principio di solidarietà, confermando, anche su tale punto, la sentenza del Giudice di primo grado», nonché, appunto con contraddittorietà di motivazione, che la domanda di risarcimento dei danni sarebbe stata proponibile nei confronti del condominio in persona dell'amministratore, quale rappresentante di tutti i condomini tenuti ad effettuare la manutenzione del lastrico solare.

Quanto al primo profilo, la Corte territoriale avrebbe dovuto considerare (viene citata Cass. n. 15131/2001), che riguardo al lastrico solare che, pur attribuito in uso esclusivo o di proprietà di un singolo condomino come era nel caso in esame, svolge funzione di copertura del fabbricato, l'obbligo di provvedere alla riparazione o ricostruzione grava su tutti i condomini, secondo i criteri di ripartizione delle

tenuto «inammissibile, relativo alla liquidazione dei limiti tariffari è stato il motivo di tale doglianza». Inidonea a evidenziare fatti, anziché dimostrare, l'atto di appello, al contrario della specificità, pretende di una spesa analitica (della liquidazione del principio di spesa liquidato senza nulla che doveva essere specifici ammontare delle spese per la semplice ragione di liquidazione delle spese, attività assertiva e dimostrazioni effettivamente

avrebbe avallato la decisione, violato l'art. 91 c.p.c. quindi, resta assorbita l'azione dell'art. 112 c.p.c. e da parte del giudice di prima istanza la sentenza impugnata, e, dunque, ha su detto

come "residuale e intuitiva" – venga caducata la sentenza impugnata. Non è ovvia e di cui non v'era traccia nella eventuale cassazione.

In riferimento al mancato rispetto dell'art. 101 c.p.c. e degli artt. 112 e 113 c.p.c. la motivazione circa il difetto di legittimazione in relazione all'art. 360 c.p.c.

Il principio inerente la legittimazione passiva della domanda nei confronti dei danneggiati della sentenza del Giudice di appello e della domanda di risarcimento all'amministratore, quale il lastrico solare.

(viene citata Cass. n. 10009/1998) sulla proprietà di un singolo appartamento, l'obbligo di provvedere alla ripartizione delle

spese di cui all'art. 1126 cod. civ. e che, di conseguenza, il condominio risponde, ai sensi dell'art. 2051 cod. civ., dei danni derivati al singolo condominio o a terzi. Da tanto (previa citazione di Cass. n. 9009/1998) si fa derivare che l'unico soggetto nei cui confronti doveva spiegarsi l'azione risarcitoria sarebbe stato il condominio, con conseguente difetto di legittimazione della resistente.

p.8.1. Con il secondo motivo si deduce «violazione e falsa applicazione dell'art. 345 c.p.c., comma 1 (vecchio rito) e dell'art. 1126 cod. civ. in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3», nonché «illogicità della motivazione in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 5».

Vi si censura la sentenza impugnata perché, dopo aver correttamente affermato il principio in base al quale i due terzi delle spese debbono essere rimesse ai condomini danneggiati proprietari degli appartamenti sottostanti il lastrico solare, quali erano le due coppie di attori), avrebbe respinto la domanda della società ricorrente intesa ad ottenere la restituzione delle somme pagate per intero dalla resistente, sull'assunto che la relativa domanda era stata proposta per la prima volta con l'appello incidentale e, quindi, era una domanda nuova, come tale inammissibile ai sensi dell'art. 345 c.p.c.

L'errore della Corte territoriale sarebbe stato quello di non considerare che in primo grado quella domanda non avrebbe potuto essere formulata nemmeno in sede di precisazione delle conclusioni, «posto che neppure nella fase istruttoria non vi era stato alcun provvedimento in ordine all'obbligo della controricorrente di pagare tali somme, essendo stato esso sancito soltanto dalla sentenza». L'appello incidentale sul punto avrebbe dovuto, pertanto, considerarsi come «risarcimento dei danni sofferti dopo la sentenza stessa» e nessuna violazione dell'art. 345 c.p.c. vi sarebbe stata.

Il vizio di cui all'art. 360 c.p.c., n. 5, viene, invece, prospettato perché la Corte territoriale, pur avendo ritenuto che tutti i condomini cui la terrazza o il lastrico solare sono tenuti, ai sensi dell'art. 1126 cod. civ., e secondo i criteri di ripartizione ivi previsti, in concorso con il titolare di esso o del diritto di uso esclusivo, al risarcimento dei danni causati all'appartamento sottostante dalle infiltrazioni d'acqua provenienti dal medesimo, ha ritenuto che la resistente fosse obbligata per l'intero rispetto all'azione risarcitoria.

p.9. La trattazione dei due motivi, peraltro formalmente involgenti vizi di violazione di norme di diritto e del procedimento e vizi di motivazione, può essere unitaria, atteso che le censure effettivamente enucleabili dalle allegazioni illustrative degli stessi sono due e sono invece entrambe in iure.

Entrambi sono inammissibili per difetto di autosufficienza della loro esposizione, in considerazione della circostanza che, rispetto alla sentenza d'appello impugnata, la posizione della resistente, tanto quanto alle questioni sollevate con il primo motivo, quanto riguardo a quella sollevata con il secondo, risente dei limiti entro i quali, per effetto dell'appello principale e dell'appello incidentale, la controversia era stata devoluta alla Corte d'Appello.

Il difetto di autosufficienza, d'altro canto, è d'ostacolo anche all'esercizio da parte di questa Corte del potere di rilevazione del difetto di legittimazione passiva sostanziale, atteso che tale potere è notoriamente esercitabile solo se e in quanto l'individuazione della legittimazione non comporti un accertamento di fatto e deve, inoltre, fare i conti con il principio di non contestazione ed il modo in cui esso si è atteggiato nel corso del giudizio.

9.1. Le ragioni per le quali si evidenzia il difetto di autosufficienza ostativo allo scrutinio delle considerazioni espresse nei motivi sono le seguenti.

Va rilevato innanzitutto che l'esposizione svolta dalla resistente ad illustrazione dei due motivi e comunque la stessa scarsa esposizione del requisito di cui all'art. 366 c.p.c., n. 3 nel controricorso e ricorso incidentale (necessaria non diversamente che nel caso di ricorso principale) non precisa quanto alla questione posta con il primo motivo – cioè quella del suo difetto di legittimazione all'azione per essere legittimato passivo il condominio – in che modo essa sia rimasta ancora deducibile in questa sede.

Non precisa, in particolare, se detta questione, afferente alla legittimazione passiva all'azione del condominio era stata svolta fin dal primo grado di giudizio da essa resistente oppure era stata sollevata con l'atto di costituzione in appello.

Nel primo caso, è palese che, se riguardo a essa il giudice di primo grado avesse deciso rigettandola (anche implicitamente), la relativa questione avrebbe dovuto necessariamente essere attinta dall'appello

incidentale. Il che, in questa sede, avrebbe imposto alla ricorrente incidentale di riferirlo e di riferire l'atteggiamento tenuto dalla Corte d'Appello sul punto.

Ove, invece, la questione, non sollevata in primo grado, fosse stata svolta solo con l'appello incidentale o, comunque, anche soltanto con la comparsa di risposta (come sarebbe stato possibile, trattandosi di questione rilevabile d'ufficio e, quindi, soggetta al regime di cui all'art. 345 c.p.c., comma 2, nel testo anteriore alla riforma di cui alla legge 353/1990, anche in relazione all'art. 346 c.p.c., n. 3 e comunque dell'autosufficienza del motivo – riferirlo e, quindi, dare conto della decisione assunta sul punto dalla Corte territoriale.

L'esposizione del motivo e, comunque, dell'intero controricorso e ricorso incidentale è totalmente silente sulle possibili alternative della dinamica dello svolgimento processuale innanzi indicate.

Non vi sono, d'altro canto, chiari indici in essa, dai quali si possa evincere che la questione del difetto di legittimazione in senso sostanziale è prospettata per la prima volta in questa sede di legittimità. Nel senso che non è detto espressamente che sia questa l'intentio.

9.2. Se anche, tuttavia, tale intentio si reputasse esistente, se del caso interpretandone come espressiva l'allusione (nella quattordicesima pagina del controricorso) alla (pretesa) rilevabilità del difetto di legittimazione passiva in ogni stato e grado del giudizio, il motivo così prospettato e, di risulta, lo stesso potere di rilevazione d'ufficio della Corte sarebbero preclusi dal difetto nel controricorso del requisito di cui all'art. 366 c.p.c., n. 3, e comunque della autosufficienza. Si vuol dire, cioè, che il ricorso non descrive la vicenda sostanziale e processuale in modo sufficiente a evidenziare il difetto di legittimazione passiva, per essere stato il diritto configurabile ed esercitabile nei confronti del condominio.

Infatti, un difetto di legittimazione della resistente per essere legittimato il condominio sarebbe stato e sarebbe configurabile (e, se del caso, rilevabile anche d'ufficio dalla Corte) solo se il danno lamentato dai ricorrenti con l'azione introduttiva del giudizio fosse stato da loro lamentato in quanto originante da uno stato di fatto dipendente dal difetto di manutenzione o conservazione del lastrico solare (come tale addebitabile al condominio) e non già da un comportamento del quale fosse stato responsabile esclusivo la ricorrente.

È vero, infatti, che la giurisprudenza di questa Corte ha precisato che «Poiché il lastrico solare dell'edificio soggetto al regime del condominio svolge la funzione di copertura del fabbricato, anche se appartiene in proprietà superficaria o è attribuito in uso esclusivo a uno dei condomini, a provvedere alla sua riparazione o alla sua ricostruzione sono tenuti tutti i condomini, in concorso con il proprietario superficario o con il titolare del diritto di uso esclusivo; ed alle relative spese, nonché al risarcimento del danno, essi concorrono secondo le proporzioni stabilite dall'art. 1126 c.c. (ossia per due terzi i condomini ai quali il lastrico serve di copertura e per un terzo il titolare della proprietà superficaria o dell'uso esclusivo). La relativa azione, pertanto, va proposta nei confronti del condominio, in persona dell'amministratore – quale rappresentante di tutti i condomini obbligati – e non già del proprietario o titolare dell'uso esclusivo del lastrico, il quale può essere chiamato in giudizio a titolo personale soltanto ove frapponga impedimenti all'esecuzione dei lavori di manutenzione o ripristino, deliberata dagli altri obbligati, e al solo fine di sentirsi inibire comportamenti ostruzionistici od ordinare comportamenti di indispensabile cooperazione, non anche al fine di sentirsi dichiarare tenuto all'esecuzione diretta dei lavori medesimi» (Cass., n. 10233/2002; successivamente Cass., n. 5847/2007, secondo cui: «Poiché il lastrico solare dell'edificio (soggetto al regime del condominio) svolge la funzione di copertura del fabbricato anche se appartiene in proprietà superficaria o se è attribuito in uso esclusivo a uno dei condomini, all'obbligo di provvedere alla sua riparazione o alla sua ricostruzione sono tenuti tutti i condomini, in concorso con il proprietario superficario o con il titolare del diritto di uso esclusivo. Pertanto, dei danni cagionati all'appartamento sottostante per le infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico, deteriorato per difetto di manutenzione, rispondono tutti gli obbligati inadempienti alla funzione di conservazione, secondo le proporzioni stabilite dal cit. art. 1126 c.c., vale a dire, i condomini ai quali il lastrico serve da copertura, in proporzione dei due terzi, e il titolare della proprietà superficaria o dell'uso esclusivo, in ragione delle

li riferirlo e di riferire

1 l'appello incidentale possibile, trattandosi c., comma 2, nel testo c.), patimenti sarebbe 3 e comunque dell'ausul punto dalla Corte

ale è totalmente silen- indicate.

1 questione del difetto sede di legittimità. Nel

done come espressiva bilità del difetto di le-) e, di risulta, lo stesso ricorso del requisito di il ricorso non descrive egittimazione passiva, io.

dominio sarebbe stato se il danno lamentato) in quanto originante l lastrico solare (come esse stato responsabile

lastrico solare dell'edi- ficato, anche se appar- i, a provvedere alla sua il proprietario superfisarcimento del danno, ie terzi i condomini ai iaria o dell'uso esclusi- rsona dell'amministra- tario o titolare dell'uso soltanto ove frapponga agli altri obbligati, e al nenti di indispensabile etta dei lavori medesi- oiché il lastrico solare del fabbricato anche se condomini, all'obbligo ndomini, in concorso to, dei danni cagionati deteriorato per difetto rservazione, secondo le ico serve da copertura, clusivo, in ragione delle

altre utilità, nella misura del terzo residuo»; in precedenza: Cass., Sez. Unite, n. 3672/1997, secondo cui: «Poiché il lastrico solare dell'edificio (soggetto al regime del condominio) svolge la funzione di copertura del fabbricato anche se appartiene in proprietà superficaria o se è attribuito in uso esclusivo a uno dei condomini, all'obbligo di provvedere alla sua riparazione o alla sua ricostruzione sono tenuti tutti i condomini, in concorso con il proprietario superficario o con il titolare del diritto di uso esclusivo. Pertanto, dei danni cagionati all'appartamento sottostante per le infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico, deteriorato per difetto di manutenzione, rispondono tutti gli obbligati inadempienti alla funzione di conservazione, secondo le proporzioni stabilite dal cit. art. 1126 c.c., vale a dire, i condomini ai quali il lastrico serve da copertura, in proporzione dei due terzi, e il titolare della proprietà superficaria o dell'uso esclusivo, in ragione delle altre utilità, nella misura del terzo residuo». È stato, tuttavia, anche precisato che «In tema di condominio di edifici, il lastrico solare – anche se attribuito in uso esclusivo o di proprietà esclusiva di uno dei condomini – svolge funzione di copertura del fabbricato e, perciò, l'obbligo di provvedere alla sua riparazione o ricostruzione, sempre che non derivi da fatto imputabile soltanto a detto condomino, grava su tutti, con ripartizione delle spese secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c. Ne consegue che il condominio, quale custode ex art. 2051 c.c. – in persona dell'amministratore, rappresentante di tutti i condomini tenuti a effettuare la manutenzione, ivi compreso il proprietario del lastrico o colui che ne ha l'uso esclusivo – risponde dei danni che siano derivati al singolo condomino o a terzi per difetto di manutenzione del lastrico solare. A tal fine i criteri di ripartizione delle spese necessarie non incidono sulla legittimazione del condominio nella sua interezza e del suo amministratore, comunque tenuto a provvedere alla conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1130 c.c.» (Cass., n. 3676/2006).

Ed in precedenza si è così statuito: «In tema di condominio di edifici il lastrico solare – anche se attribuito in uso esclusivo, o di proprietà esclusiva di uno dei condomini – svolge funzione di copertura del fabbricato e, perciò, l'obbligo di provvedere alla sua riparazione o ricostruzione, sempre che non derivi da fatto imputabile soltanto a detto condomino, grava su tutti, con ripartizione delle spese secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c. Ne consegue che il condominio, quale custode ex art. 2051 c.c. – in persona dell'amministratore, rappresentante di tutti i condomini tenuti a effettuare la manutenzione, ivi compreso il proprietario del lastrico o colui che ne ha l'uso esclusivo – risponde dei danni che siano derivati al singolo condomino o a terzi per difetto di manutenzione del lastrico solare. A tal fine i criteri di ripartizione delle spese necessarie non incidono sulla legittimazione del condominio nella sua interezza e del suo amministratore, comunque tenuto a provvedere alla conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1130 c.c.» (Cass., n. 642/2003).

9.3. Ora, da tali precedenti emerge che solo quando il danno alle proprietà sottostanti origina da difetto di conservazione o manutenzione non imputabile al solo proprietario del lastrico o a chi ne abbia il godimento la legittimazione compete al condominio e non a detto proprietario.

Ne consegue che, ai fini dell'emersione del difetto di legittimazione della resistente e, per converso, della legittimazione del condominio, sarebbe stato necessario che nel controricorso e ricorso incidentale fosse precisato, con opportuni riferimenti agli atti processuali, che l'azione introduttiva del giudizio era stata esercitata o comunque si era rivelata all'esito dell'istruzione come avente a oggetto una situazione dannosa non imputabile alla resistente in via esclusiva, ma della quale doveva rispondere, secondo i principi sopra ricordati, il condominio.

Nessuna precisazione in tale senso si coglie nel controricorso e ricorso incidentale, sicché, dal punto di vista della doglianza del ricorrente difetta palesemente l'autosufficienza dell'esposizione del motivo, mentre, dal punto di vista dei poteri officiosi della Corte tale difetto si converte nella mancanza di una situazione di emersione del difetto di legittimazione a prescindere da accertamenti di fatto anche relativi allo svolgimento del contraddittorio nelle fasi di merito, specie in rapporto con il principio di non contestazione, e, quindi, in una situazione ostativa all'esercizio di tali poteri.

p.9.4. Il motivo, in parte qua, è, dunque, inammissibile.

Non meno inammissibile, sempre per la carenza di autosufficienza, è la censura di contraddittorietà di

motivazione, in realtà esprime un vizio di sussunzione della fattispecie sotto l'esatta regola di diritto. p.9.5. Anche riguardo al secondo motivo si deve rilevare che il ricorso è carente di autosufficienza.

Quanto alla seconda censura, formalmente dedotta ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 5, ma ancora una volta involgente un vizio di sussunzione inerente le stesse questioni agitate dal primo motivo, non possono che valere le considerazioni espresse a proposito di esso; invero, senza che si sappia quali erano stati gli esatti termini dell'azione risarcitoria esercitata dagli originari attori non è possibile lo scrutinio della censura, là dove ancora una volta imputa alla sentenza impugnata di avere male applicato l'art. 1126 c.c. Quanto alla censura di violazione dell'art. 345 c.p.c. vale lo stesso rilievo: non è possibile anzitutto intendere il senso della censura se non si sa qual era esattamente l'oggetto del diritto a tutela del quale venne iniziato il giudizio esercitato e comunque come eventualmente, sulla fondatezza dell'originaria prospettazione inerente le cause del danno ai fini della legittimazione passiva in senso sostanziale, abbiano potuto incidere gli accertamenti istruttori. Inoltre, il rispetto dell'autosufficienza avrebbe richiesto l'indicazione del tenore della domanda dichiarata inammissibile ai sensi dell'art. 345 c.p.c., necessario per evidenziarne il carattere eventualmente meramente restitutorio rispetto all'esecuzione della sentenza di primo grado. Il ricorso incidentale, in definitiva, pretende di criticare la sentenza e le sue motivazioni senza fornire una precisa individuazione del fatto sostanziale su cui il processo insorse e della sua collocazione in riferimento ai principi inerenti l'esegesi dell'art. 1126 c.c., che sopra si sono ricordati, nonché dello svolgimento che il contraddittorio delle parti su di esso ebbe nelle fasi di merito.

p.10. Con il terzo motivo si denuncia «violazione e falsa applicazione dell'art. 92 c.p.c., comma 2, e dell'art. 1126 c.c. in relazione all'articolo 360 c.p.c., n. 3», nonché «omessa pronuncia in merito alla compensazione delle spese in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 5».

Ci si duole che la Corte d'Appello non si sia minimamente pronunciata sull'appello incidentale con cui ci si era lamentati della compensazione delle spese di primo grado solo per un terzo anziché per due terzi. Il motivo – in disparte il rilievo che avrebbe dovuto essere proposto per violazione dell'art. 112 c.p.c., postulandosi un'omessa pronuncia su un motivo di appello incidentale difetta di autosufficienza, atteso che non si riproduce il tenore dell'atto di costituzione d'appello con cui sarebbe stata proposta la doglianza (in proposito, sull'autosufficienza in relazione al vizio di violazione dell'art. 112 c.p.c., si veda, ex multis, Cass., n. 6361/2007).

p.11. Conclusivamente, entrambi i ricorsi debbono essere rigettati.

L'esistenza dei contrapposti esiti sfavorevoli dei ricorsi induce a compensare le spese del giudizio di cassazione.

(Omissis)