



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

MILENA FALASCHI

Presidente

ANTONIO SCARPA

Consigliere Rel.

RICCARDO GUIDA

Consigliere

LUCA VARRONE

Consigliere

REMO CAPONI

Consigliere

Oggetto:
CONDOMINIO
Ud.20/11/2025 PU

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 666/2021 R.G. proposto da:

elettivamente domiciliato in ROMA VIA
, presso lo studio dell'avvocato
, che lo rappresenta e difende unitamente

all'avvocato

-ricorrente-

contro

elettivamente domiciliato in ROMA VIA

presso lo studio dell'avvocato

rappresentato e difeso dall'avvocato

-controricorrente-

nonché contro

CONDOMINIO [REDACTED] - VIA
elettivamente domiciliato in ROMA VIA
presso lo studio dell'avvocato



rappresentato e difeso dall'avvocato [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

-controricorrente-

nonché contro

[REDACTED] [REDACTED] S.P.A.

-intimati-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di ROMA n. 2542/2020 depositata il 27/05/2020.

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 20/11/2025 dal Consigliere Antonio Scarpa.

Udito il Pubblico Ministero in persona del Sostituto Procuratore generale Alberto Cardino, che ha chiesto l'accoglimento del quarto motivo di ricorso e il rigetto dei restanti motivi.

Uditi gli avvocati

FATTI DI CAUSA

1.- [REDACTED] ha proposto ricorso articolato in cinque motivi avverso la sentenza n. 2542/2020 della Corte d'appello di Roma, pubblicata il 27 maggio 2020.

Resistono con distinti controricorsi il Condominio [REDACTED]

di via [REDACTED] in [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] s.p.a. non hanno svolto attività difensive.

2. - Con citazione del 3 ottobre 2007, [REDACTED] convenne dinanzi al Tribunale di Latina, sezione distaccata di Terracina, il Condominio [REDACTED] - [REDACTED] di Via [REDACTED]

nonché [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]

rispettivamente proprietario e conduttore dell'appartamento sovrastante quello dell'attore, chiedendo di accertare la responsabilità dei convenuti per due eventi di infiltrazioni d'acqua a seguito di piogge, imputabili all'ostruzione del bocchettone di scarico, avvenuti



uno nel mese di aprile 2005, che aveva causato danni per € 22.000,00, l'altro nel mese di settembre 2006, causa di ulteriori danni per €. 16.500,00, documentati da accertamenti tecnici preventivi all'uopo domandati. Veniva chiamata in garanzia la [REDACTED] s.p.a.

L'adito Tribunale, con sentenza del 20 maggio 2013, accolse la domanda di [REDACTED] nei confronti del Condominio [REDACTED] - [REDACTED] condannandolo al risarcimento della somma per opere edili pari ad € 28.930,00 e della somma per opere di ripulitura e lavaggio mobilia e suppellettili pari ad € 8.192,50, oltre interessi; rigettò la domanda dell'attore nei confronti di [REDACTED] e di [REDACTED]

La Corte d'appello di Roma, in accoglimento dell'appello principale del Condominio [REDACTED] - [REDACTED] e dell'appello incidentale [REDACTED] accertato il concorso di colpa ex artt. 2051 -2055 c.c. tra il Condominio, [REDACTED] e [REDACTED] erede di [REDACTED] in riforma della sentenza di primo grado, ha poi condannato in solido il Condominio, [REDACTED] e [REDACTED] al pagamento in favore di [REDACTED] della somma di € 31.122,50, rivalutata al 20 maggio 2013, con interessi legali.

Ha depositato memoria il Pubblico Ministero in persona del Sostituto Procuratore generale Alberto Cardino, concludendo per l'accoglimento del quarto motivo di ricorso e per il rigetto dei restanti motivi.

Hanno altresì depositato memorie il ricorrente e il controricorrente [REDACTED]

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. - Il primo motivo del ricorso di [REDACTED] deduce la nullità della sentenza ex art. 158 c.p.c. per illegittima costituzione del giudice, avendo fatto parte del collegio che ha deciso la causa in



appello un giudice ausiliario. In subordine il ricorrente solleva eccezione di illegittimità costituzionale degli artt. 62 - 72 del d.l. del 21 giugno 2013, n. 69, convertito nella legge n. 98 del 9 agosto 2013, in relazione agli artt. 102 e 106 Cost.

1.1. - La sentenza della Corte costituzionale n. 41 del 2021 ha già dichiarato costituzionalmente illegittimi, per violazione dell'art. 106, primo e secondo comma, Cost., gli artt. 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71 e 72 del d.l. n. 69 del 2013, conv., con modif., nella legge n. 98 del 2013, nella parte in cui istituiscono e disciplinano la figura dei giudici onorari ausiliari d'appello. Visto, tuttavia, l'apporto dei medesimi giudici ausiliari allo smaltimento o al contenimento dell'arretrato del contenzioso civile, la Corte costituzionale ha differito gli effetti di tale declaratoria al momento della entrata in vigore della riforma in itinere della magistratura onoraria (31 ottobre 2025), specificando che fino a tale data è rimasta legittima la costituzione dei collegi delle Corti d'appello con la partecipazione di non più di un giudice ausiliario a collegio.

1.2. - Il ricorrente nella memoria ex art. 378, comma 2, c.p.c. ha tuttavia rinunciato al primo motivo di ricorso, il che rende superflua una decisione in ordine alla fondatezza o meno della relativa censura.

2. - Il secondo motivo di ricorso denuncia la violazione del principio del contraddittorio fissato dall'art. 101 c.p.c. anche con riferimento all'art. 111 Cost, con conseguente nullità della sentenza. La censura espone che, all'esito dell'udienza di precisazione delle conclusioni del 22 gennaio 2020, la Corte d'appello di Roma trattene la causa in decisione, assegnando il termine di trenta giorni per il deposito delle comparse conclusionali e il termine di venti giorni per il deposito delle memorie in replica. Tuttavia, il difensore dell'appellante principale Condominio ██████████ - ████████ depositò una comparsa di replica il 15 maggio 2020, dopo, cioè, la deliberazione della sentenza,



avvenuta il 14 maggio 2020, mentre il difensore dell'appellante incidentale [REDACTED] depositò la propria comparsa conclusionale in data 17 marzo 2020 e quella di replica in data 19 marzo 2020. In tal modo, l'appellato [REDACTED] sarebbe stato privato della facoltà di replicare e contraddire alle deduzioni contenute in quegli atti difesivi tardivi.

2.1. – Questo secondo motivo di ricorso è infondato.

Il termine per il deposito delle memorie di replica assegnato dalla Corte d'appello di Roma all'udienza del 22 gennaio 2020, tenuto conto della sospensione dei termini ex art. 83, comma 2, d.l. n. 18 del 2020 dal 9 marzo all'11 maggio 2020, veniva a scadenza venerdì 15 maggio 2020.

La sentenza della Corte d'appello di Roma è stata depositata soltanto il 27 maggio 2020, ma reca quale data di deliberazione il "14/05/2020". Non potendo presumersi che si sia verificato un errore materiale nell'indicazione della data di deliberazione della sentenza (Cass. n. 32538 del 2024), risulterebbe effettivamente che il primo giudice abbia deciso la controversia senza attendere la scadenza del termine assegnato per lo scambio di memorie difensive. Occorre allora verificare se tale violazione abbia comportato la nullità della sentenza per l'impedimento frapposto alla possibilità per i difensori delle parti di svolgere con completezza il diritto di difesa (Cass. Sez. Un. n. 36596 del 2021).

La sentenza impugnata non contiene alcun riferimento né alla comparsa depositata il 15 maggio 2020 dal Condominio [REDACTED] [REDACTED] – [REDACTED] né alla comparsa conclusionale depositata in data 17 marzo 2020 e a quella di replica depositata in data 19 marzo 2020 da [REDACTED]



La medesima sentenza è stata peraltro pubblicata mediante deposito avvenuto il 27 maggio 2020 e solo in questa data essa è divenuta conoscibile alle parti.

██████████ ██████████ non aveva comunque depositato alcuno scritto difensivo entro il termine utile scadente il 15 maggio 2020, che possa presumersi non esaminato dal Collegio né nella prematura deliberazione del 14 maggio 2020, né comunque nella sentenza infine pubblicata il 27 maggio 2020. Il medesimo ██████████ fino al momento di conoscibilità della decisione, aveva avuto la possibilità sia di esporre le proprie difese conclusive, sia di replicare alla comparsa conclusionale avversaria, così da svolgere con completezza il diritto di difesa e favorire eventualmente una diversa soluzione del merito della controversia. Avendo egli invece deciso di non depositare entro il 15 maggio 2020 nessuno scritto conclusionale, non può pertanto addurre alcuna nullità della sentenza d'appello per lesione del diritto di difesa e del principio del contraddittorio. Viceversa, allorché ██████████ ██████████ avesse depositato tempestivamente la sua memoria il 15 maggio 2020, dopo la prematura deliberazione del 14 maggio 2020, avrebbe avuto ragione di lamentare che la Corte non si fosse riconvocata in camera di consiglio, prima della pubblicazione della sentenza, per tener conto ai fini della decisione dello scritto difensivo utilmente sopravvenuto.

3. – Il terzo motivo di ricorso allega la violazione e falsa applicazione degli artt. 115 e 116 c.p.c. e il travisamento dei fatti, ovvero l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio ex art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c.

La censura si riferisce al seguente capo della sentenza d'appello:

"[è] stata raggiunta la prova che entrambe le infiltrazioni di acqua subite dall'appartamento del ██████████ nell'aprile 2005 e nel settembre 2006, si sono verificate per un difetto di manutenzione ordinaria e



straordinaria, oltre che per la omessa vigilanza dei beni da imputare rispettivamente al conduttore ed al proprietario dell'appartamento medesimo. Invero, dalle relazioni peritali acquisite agli atti, vale a dire dai due accertamenti tecnici preventivi eseguiti rispettivamente dall'Arch. [REDACTED] e dall'Arch. [REDACTED] nonché dalla consulenza tecnica d'ufficio, è emerso che concausa delle infiltrazioni, insieme al citato difetto di costruzione del sistema di scolo, è stata l'ostruzione totale del bocchettone del terrazzo del Dr. [REDACTED] in conseguenza di materiale vario in esso confluito.

Per queste ragioni il terrazzo si è riempito d'acqua che, non trovando sfogo, ha straripato attraverso la porta finestra, priva di idonee guarnizioni a tenuta, ormai inadatta all'utilizzo per usura e "anzianità" (il CTU ne aveva consigliato la sostituzione (pag. 4, ATP), riversandosi nell'appartamento prospiciente il terrazzo per poi percolare al piano sottostante del [REDACTED] vista anche l'assenza di idonea pavimentazione.

Non è condivisibile pertanto quanto ritenuto dal Tribunale in ordine agli obblighi di custodia da parte del [REDACTED] conduttore dell'appartamento sovrastante quello del [REDACTED] lì dove si afferma che non era stata raggiunta la prova che i detriti confluiti nel bocchettone di scolo del terrazzo a livello provenissero dalla proprietà [REDACTED] in quanto ciò non esonerava l'utente dai relativi obblighi di manutenzione e custodia essendo di fatto naturale, per destinazione del costruttore, che sul terrazzo defluisse la pluviale del fabbricato.

Si osserva inoltre che nel caso in esame si tratta di responsabilità oggettiva che si fonda non su un comportamento o un'attività del custode ma su una relazione di custodia intercorrente tra questi e la cosa dannosa e che, escluso il caso fortuito, va dichiarato il concorso di colpa tra il Condominio in atti, e [REDACTED] quale erede di [REDACTED] Riccardo, proprietario dell'appartamento sito al



secondo piano del Condominio, unitamente al conduttore, [REDACTED]

Per il ricorrente, la Corte d'appello avrebbe in tal modo *"completamente travisato le risultanze degli accertamenti peritali relativi alla individuazione delle cause che hanno determinato le infiltrazioni di acqua"*. In particolare, la prova della assunta ostruzione totale del bocchettone del terrazzo di proprietà [REDACTED] e condotto in locazione dal [REDACTED] in conseguenza di materiale vario in esso confluuto, sarebbe stata *"espressamente esclusa dalla consulenza tecnica redatta dall' Ing. [REDACTED] nel corso del procedimento per ATP"*.

3.1. – Il terzo motivo va respinto.

La censura è inammissibile, ove si intenda diretta a denunciare la svista concernente il fatto probatorio in sé costituito dalla relazione di accertamento tecnico preventivo R.G. 8857/06, trovando ciò rimedio nell'impugnazione per revocazione per errore di fatto ex art. 395, n. 4, c.p.c. (Cass. Sez. Un. n. 5792 del 2024).

Viceversa, ove la censura si spieghi come critica della verifica logica della riconducibilità dell'informazione probatoria al fatto probatorio, questo è stato preso in considerazione dal giudice unitamente alle altre risultanze probatorie (*"dalle relazioni peritali acquisite agli atti, vale a dire dai due accertamenti tecnici preventivi eseguiti rispettivamente dall'Arch. [REDACTED] [REDACTED] e dall'Arch. [REDACTED] nonché dalla consulenza tecnica d'ufficio, è emerso che concausa delle infiltrazioni, insieme al citato difetto di costruzione del sistema di scolo, è stata l'ostruzione totale del bocchettone del terrazzo del Dr. [REDACTED] in conseguenza di materiale vario in esso confluuto"*), di tal che la critica posta dal ricorrente si sostanzia non nella denuncia di un vizio di "omesso esame", ma nell'auspicio di un



diverso apprezzamento nel merito, parimenti inammissibile nel giudizio di legittimità.

La stessa relazione di istruzione preventiva citata dal ricorrente, in realtà, ha individuato l'errato posizionamento del discendente della gronda come causa da sola sufficiente a produrre l'evento di sovraccarico dell'acqua piovana, sicché *"in caso di accidentali otturazioni del ricettore"* il rischio di allagamento sarebbe stato automatico.

Questo però non depone in senso contrario alla affermazione della responsabilità oggettiva del conduttore ██████ ex art. 2051 c.c., restando comunque dimostrato altresì il nesso eziologico tra la terrazza in custodia ed il danno, per l'insorgere nella *res* di un agente - l'ostruzione del bocchettone di scolo - che ha operato qual concausa umana nel processo produttivo delle infiltrazioni d'acqua. Da ciò la conclusione che locatore e conduttore dovessero rispondere in solido dei danni ai sensi dell'art. 2055 c.c., in quanto causalmente derivati dalle condotte, pur autonome e distinte, coeve o successive, di entrambi i soggetti, oltre che del Condominio.

4. - Il quarto motivo di ricorso lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art. 1126 c.c., perché la responsabilità solidale del ██████ quale conduttore e usuario esclusivo del terrazzo dal quale sarebbero derivate le infiltrazioni, avrebbe al più dovuto essere affermata non per l'intero, ma nella misura del terzo prevista dalla citata disposizione.

4.1. Anche questa censura è infondata.

La sentenza delle Sezioni Unite civili n. 9449 del 2016 ha ravvisato l'*"attrazione del danno da infiltrazioni nell'ambito della responsabilità civile"*, con conseguente applicazione di tutte le disposizioni che disciplinano la responsabilità extracontrattuale, ivi compreso l'art. 2055 c.c..



Questa sentenza ha, invero, affermato la concorrente responsabilità extracontrattuale del titolare del diritto di uso esclusivo del lastrico o della terrazza, nascente dalla violazione del dovere di custodia ex art. 2051 c.c., e del condominio (ovvero, dei singoli condomini cui il bene «serve»), parimenti obbligato ex art. 1126 c.c. alle riparazioni o ricostruzioni della *res* in funzione della sua utilità comune. Tali concorrenti responsabilità sono legate dal nesso di solidarietà di cui all'art. 2055 c.c.

Contraddice questa ricostruzione la conclusione che il danneggiato può agire nei confronti del titolare del diritto di uso esclusivo del lastrico o della terrazza e nei confronti dei condomini soltanto nei limiti delle quote loro imputabili ex art. 1126 c.c., ovvero rispettivamente nei limiti di un terzo o dei residui due terzi dei danni subiti.

Deve pertanto enunciarsi il seguente principio:

in presenza di un medesimo danno da infiltrazioni all'appartamento sottostante, provocato da più soggetti, quali, nella specie, il locatore ed il conduttore titolari di diritto di uso esclusivo di una terrazza a livello ed il condominio (ovvero i condomini titolari delle unità immobiliari coperte dalla terrazza), e dunque nel concorso di diversi titoli di responsabilità extracontrattuale, il regime di solidarietà imposto dall'art. 2055 c.c. comporta che la domanda del danneggiato va intesa sempre come volta a conseguire per intero il risarcimento da ciascuno degli obbligati, in ragione del comune contributo causale alla determinazione del danno, non rilevando, quindi, rispetto all'attore, i limiti del terzo o dei due terzi, pari alle frazioni imputabili all'uno o agli altri a norma dell'art. 1126 c.c. (viceversa operanti nei rapporti interni fra i corresponsabili, ove in tal senso sia stata formulata apposita domanda ai fini del regresso).



5. – Il quinto motivo di ricorso, infine, deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 112 e 91 c.p.c., lamentando l'ingiusta condanna subita da [REDACTED] [REDACTED] al rimborso delle spese processuali d'appello in favore del Condominio [REDACTED] – [REDACTED] pur non avendo questo rivolto alcuna domanda nei confronti del ricorrente.

5.1. – Anche questo motivo è infondato.

Qualora il creditore chieda la condanna all'adempimento di un'obbligazione solidale nei confronti di tutti i condebitori, agli effetti del regolamento delle spese del processo in base al principio della relativa soccombenza occorre distinguere il rapporto tra creditore e condebitori solidali e quello esistente tra questi ultimi.

Ora, qualora due soggetti, convenuti in giudizio, come nella specie, per la condanna in via solidale al risarcimento dei danni in favore dell'attore, si difendano sostenendo ciascuno l'obbligo esclusivo dell'altro, sicché la controversia si incentra altresì sull'individuazione del soggetto tenuto ad eseguire la prestazione, ove la domanda del creditore sia stata accolta in primo grado solo nei confronti di uno dei convenuti condebitori, non viola l'art. 91 c.p.c. il giudice d'appello che, accogliendo il gravame dell'unico condannato, condanni in solido al risarcimento tutti i convenuti e, valutato l'esito complessivo della lite, ritenga soccombente il condebitore dapprima assolto ai fini del pagamento delle spese processuali in favore del condebitore appellante, oltre che in favore dell'attore.

6. – Il ricorso va perciò rigettato.

Segue la condanna del ricorrente a rimborsare ai controricorrenti Condominio [REDACTED] di via [REDACTED] in [REDACTED] e [REDACTED] le spese del giudizio di cassazione negli importi liquidati in dispositivo.



Non occorre disporre al riguardo degli intimati che non hanno svolto attività difensive.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento – ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 -, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

P. Q. M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente a rimborsare ai controricorrenti le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida per il Condominio ██████████ in complessivi € 4.500,00, di cui € 200,00 per esborsi, e per ██████████ ██████████ in complessivi € 6.200,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del D.P.R. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 20 novembre 2025.

Il Consigliere estensore

ANTONIO SCARPA

La Presidente

MILENA FALASCHI

