

N.R.G. 540/2021

**LA CORTE DI APPELLO DI TORINO**

**SEZIONE TERZA CIVILE**

Riunita in Camera di Consiglio nelle persone dei Signori Magistrati

Dott. [REDACTED] Presidente rel.

Dott. [REDACTED] Consigliere

Dott. [REDACTED] Consigliere

Ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile iscritta in secondo grado

Al n. 540/2021

Avente ad oggetto: Responsabilità extracontrattuale  
promossa da:

[REDACTED] in persona del suo Amministratore e legale  
rappresentante *pro tempore* Dott. [REDACTED], elettivamente domiciliato in [REDACTED]  
[REDACTED], presso lo studio dell'Avv. [REDACTED] che lo rappresenta e difende  
unitamente all'Avv. [REDACTED], come da procura speciale in atti.

APPELLANTE

Contro

[REDACTED] elettivamente domiciliata in [REDACTED], presso lo  
studio dell'Avv. [REDACTED] che la rappresenta e difende come da procura in atti.

APPELLATO

Udienza collegiale del 17/03/2022 celebrata con trattazione scritta a seguito di decreto  
07/10/2021 (DD.LL n. 18/2020 conv. in Legge n. 27/2020, n. 23/30, 28/20, n. 34/20 come modif.

da L. 77/20) e dei dd.ll. 2/21, 44/21, 105/2021 conv. in Legge n. 126/2021, 228/2021 conv. In Legge n. 15/2022.

### **CONCLUSIONI PER L'APPELLANTE**

“Respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione,  
in riforma della sentenza impugnata

- in via preliminare: dichiarare la carenza di legittimazione passiva del [REDACTED] convenuto per quanto espresso in comparsa di costituzione e risposta con ogni conseguenziale provvedimento di reiezione delle domande attoree.
- nel merito: in ogni caso respingere integralmente le domande attoree, in quanto infondate e pretestuose oltre che sformite del necessario supporto probatorio, assolvendo il [REDACTED] convenuto da ogni avversa pretesa.
- in via subordinata: dato atto dell'aggravamento del danno posto in essere dall'attrice a sensi dell'art. 1227 cod. civ. disporre come per legge assolvendo il [REDACTED] convenuto da ogni ulteriore pretesa.

Con il favore delle spese e dei compensi di difesa di entrambi i gradi del giudizio, rimborso forfettario IVA e CPA come per legge”.

### **CONCLUSIONI PER L'APPELLATA.**

“Respingere l'appello proposto dal [REDACTED] in [REDACTED], in persona dell'Amministratore *pro tempore*, poiché infondato in fatto ed in diritto, confermando la sentenza n. 833.2021 del Tribunale di Torino – Sez. IV – pubblicata il 22.02.2021, con il favore di costi e spese anche del presente grado di giudizio, oltre il 15% per rimborso spese forfettarie, la CPA e l'IVA se dovuta al momento del pagamento.

Chiede, come già svolto in comparsa di costituzione e risposta, l'autorizzazione al deposito in Cancelleria nel fascicolo d'Ufficio del fascicolo di parte – in parte cartaceo – di primo grado, contenendo tra l'altro anche documenti a colori (fotografie quale doc. 2 e perizia di parte quale doc. 23)”.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

#### **Primo grado.**

Con atto di citazione notificato il 16/01/2018, [REDACTED] evocava in giudizio il [REDACTED] per sentirlo condannare, *ex artt.* 2053, 2051 o, in subordine, 2043 c.c., al risarcimento dei danni, quantificati in € 12.428,00, già detratto l'acconto

ricevuto, subito a causa delle ripetute infiltrazioni, verificatesi a partire dal 2007, nella mansarda di proprietà dell'attrice sita al piano V dell'immobile, provenienti dal tetto e dal manto di copertura [REDACTED] nonché all'esecuzione degli interventi necessari a porvi rimedio, non essendo stati risolutivi quelli realizzati a fine 2008/inizio 2009.

Il [REDACTED] costituitosi tempestivamente in giudizio, in via pregiudiziale, eccepiva l'intervenuta prescrizione del diritto al risarcimento azionato dalla sig.ra [REDACTED] e, in via preliminare, la propria carenza di legittimazione passiva, dato che dalla stessa perizia di parte emergeva la provenienza delle infiltrazioni da insufficienti risvolti dei faldali degli abbaini di proprietà esclusiva dell'attrice nonché da camini privati ma non da parti comuni della cui manutenzione dovesse farsi carico il convenuto. Nel merito, chiedeva di respingere le domande attoree in quanto sformite del necessario supporto probatorio in ordine alla riconducibilità dei danni ai fenomeni infiltrativi successivi al 2009 e non piuttosto a quelli precedenti non ripristinati nonostante l'erogazione delle somme necessarie da parte del Condominio; a tal proposito, in via subordinata invocava l'applicazione dell'art. 1227 c.c. al fine di far valere l'aggravamento del danno posto in essere da parte attrice.

Con la terza memoria autorizzata, l'istante eccepiva il difetto di rappresentanza di parte convenuta e per effetto l'inammissibilità della costituzione.

**Con sentenza 833/2021 il Tribunale di Torino:**

1. rigettava l'eccezione di parte attrice circa il difetto di *ius postulandi* della parte convenuta, dato che quest'ultima aveva prodotto il verbale di assemblea straordinaria del 19/04/2018 con cui ritualmente aveva autorizzata, e così ratificata, la costituzione in giudizio.
2. Rigettava l'eccezione preliminare di prescrizione avanzata da parte convenuta, in quanto, sulla base dei documenti prodotti dalla sig.ra [REDACTED] con la prima memoria ex art. 183 c.p.c., risultava che la parte attrice avesse posto in essere numerosi atti interruttivi della prescrizione, qualificabili come tali in quanto contenenti una chiara enunciazione della richiesta di risarcimento dei danni derivanti dalle infiltrazioni, persino quantificata e corredata di documenti giustificativi di spesa.
3. Nel merito, dopo un'approfondita ricostruzione della vicenda che ha interessato l'immobile oggetto del giudizio, in particolare i lavori di ricostruzione del tetto effettuati nel 2009 su ordine della [REDACTED] del 2008, volti a porre fine alle infiltrazioni e la ripresa delle stesse dopo l'ultimazione di tali lavori, rivelatisi inidonei, in occasione dei fenomeni temporaleschi e dopo aver richiamato le risultanze della Relazione e dell'integrazione della CTU esperita in corso di causa, il giudice riteneva che le infiltrazioni riscontrate sulla parete di divisione salone/camera fossero dovute ai comignoli sovrastanti, caratterizzati da un degrado nella muratura e nei

raccordi della faldaleria, che le infiltrazioni nella camera da letto fossero concausate dalla faldaleria ammalorata dell'abbaino e da infiltrazioni provenienti dai comignoli del tetto e che la causa dell'umidità nelle vicinanze delle finestre fosse collocabile nella faldaleria in prossimità dell'abbaino e, inoltre, nella situazione dell'intradosso del davanzale. Quanto alle opere necessarie per l'eliminazione delle cause delle infiltrazioni il CTU riteneva necessaria la fornitura e posa di adeguata faldaleria sul tratto di cornicione fra i due abbaini, la rimozione ed il ripristino dell'intonaco dei comignoli sovrastanti e camera e la revisione della faldaleria in corrispondenza dei comignoli (come indicato nel documento di Integrazione e Chiarimenti del CTU a pag. 9).

Di conseguenza, il Giudice riteneva il Condominio responsabile dei danni cagionati alla proprietà della sig.ra [REDACTED] disattendendo le difese del convenuto dirette ad eccepire la proprietà esclusiva in capo all'attrice tanto dei comignoli quanto degli abbaini, sulla scorta della considerazione che l'elenco di cui all'art. 1117 c.c. non ricomprendesse i suddetti manufatti e che l'abbaino non fosse altro che una finestra posta nel sottotetto che ne segue il regime giuridico, costituendo una sopraelevazione del tetto e servendo a dare luce al sottotetto, con conseguente identico regime di proprietà, così come per i faldali costituenti parte integrante dello stesso abbaino.

Il Tribunale accertava, invece, che l'elenco di cui all'art. 1117 c.c. non fosse tassativo e che si presumeva comune, in assenza di elementi contrari risultanti dal titolo (nella specie, non allegati), il bene oggettivamente destinato a servizio di tutti i partecipanti alla comunione e funzionale al comune godimento: poiché l'abbaino, come riconosciuto dalla stessa attrice, costituiva sopraelevazione del tetto condominiale esso costituiva parte integrante del tetto quale bene comune, condividendone la funzione essenziale di manto di copertura a protezione e a servizio dell'intero edificio sottostante. Parimenti comuni erano da ritenersi i faldali accessori in quanto destinati ad assolvere al comune interesse di raccordo e convogliamento delle acque (al pari di quanto ritenuto dalla giurisprudenza per le gronde ed i canali di scarico anche quando provenienti da terrazzi di proprietà esclusiva). Il primo giudice riteneva gli argomenti del convenuto frutto di una impropria confusione fra abbaino e finestra destinata a dare luce ed aria solo all'unità sottostante, laddove l'abbaino non si componeva solo della finestra, ma anche della struttura portante posta a copertura dell'intero edificio e di cui il faldale è complementare in quanto destinato al raccordo con la restante parte del manto di copertura a cui accede e non a dare luce o aria all'unità immobiliare a cui accede.

Il giudice condannava, pertanto, il [REDACTED] ad eseguire gli interventi indicati dal CTU per impedire il verificarsi di nuovi fenomeni infiltrativi, ad eccezione della sigillatura del serramento

del legno degli abbaini la cui spesa gravava sull'attrice in qualità di esclusiva proprietaria del serramento stesso.

Con riferimento al *quantum debeatur*, il Giudice riteneva dirimenti gli accertamenti tecnici compiuti dal CTU in punto congruità delle voci di spesa e connessione eziologica con i fenomeni infiltrativi, escludendo per insufficienza di prova i costi per la sostituzione del velux, per l'assistenza del professionista e per il ripristino del mobilio. Rigettava l'eccezione di parte convenuta circa il concorso di colpa dell'attrice, *"tenuto conto che la stessa ha prudenzialmente atteso per il ripristino nel 2009 il completamento degli interventi condominiali sul tetto che solo ex post si sono palesati non risolutivi, con conseguente verifica di nuovi danni alle pareti"*, e condannava il [REDACTED] al pagamento di € 7.718,52, oltre interessi a titolo risarcitorio e ad eseguire:

- la fornitura e posa di adeguata faldaleria in corrispondenza dei davanzali degli abbaini del salone e della camera dell'appartamento di proprietà della sig.ra [REDACTED]
  - la revisione della faldaleria sul tratto di cornicione fra i due abbaini;
  - la rimozione ed il ripristino dell'intonaco dei comignoli sovrastanti il salone e la camera dell'appartamento;
  - la revisione della faldaleria in corrispondenza dei comignoli
- come da relazione Integrativa del 30/01/2020 del CTU.

Poneva le spese di liti integralmente a carico del convenuto perché, pur essendo il *decisum* inferiore al *petitum*, il [REDACTED] aveva, da una parte, costretto l'attrice ad adire il Tribunale, stante il suo persistente rifiuto di accogliere le richieste risarcitorie avanzate per oltre 10 anni nonché di eseguire i lavori necessari ad eliminare la causa delle infiltrazioni, e, dall'altra, non accolto l'invito ad addivenire a soluzioni conciliative alla luce delle risultanze della CTU.

## **L'appello**

1. Con atto di appello ritualmente notificato, il [REDACTED] appellante chiede la riforma della sentenza di primo grado ritenendola erronea nella parte in cui il giudice ha reputato il [REDACTED] responsabile dei danni subiti dalla proprietà della sig.ra [REDACTED] a causa delle infiltrazioni, partendo dal presupposto che gli abbaini, i faldali ed i comignoli, dai quali è stato accertato provenissero i fenomeni infiltrativi e l'umidità all'interno della mansarda attorea, rientrassero nelle parti comuni e che, pertanto, la loro manutenzione spettasse al [REDACTED]. Quest'ultimo, lamentando che il primo giudice ha ommesso di considerare tali circostanze, deduce, invece, che tutti e tre i manufatti sopracitati siano di proprietà esclusiva della proprietaria della

mansarda, a cui sola spetterebbe, in qualità di custode delle cose, la loro manutenzione ordinaria e straordinaria.

Erronea ed apodittica nonché contrastante con i basilari principi del diritto condominiale e fondata su erronea interpretazione degli artt. 2053, 2051, 2043 e 1117 c.c. sarebbe la motivazione della sentenza impugnata, sotto i seguenti profili:

**a) Abbaini**

Gli abbaini tipici delle case di Torino risalenti alla seconda metà del 1800 e di ispirazione architettonica francese, sarebbero vani finestrati costruiti sopra il tetto del condominio allo scopo di migliorare l'illuminazione o il ricambio dell'aria, e in quanto costituenti la "finestra" della mansarda che, pur aprendosi esternamente sull'area comune, ma all'interno dell'appartamento, sarebbero di proprietà esclusiva della parte appellata, da una parte, poiché non richiamati come proprietà condominiale nell'art. 1117 c.c. e non essendo nemmeno indicati come tali nel regolamento di condominio, dall'altra, non costituendo parte del tetto ma anzi servendo esclusivamente la mansarda alla quale offrono aria e luce. Anche la muratura su cui è costruito l'abbaino sarebbe di proprietà esclusiva del condominio. Il Condominio, infatti, non avrebbe affatto confuso le nozioni di finestra e di abbaino.

Ferma la giurisprudenza della Suprema Corte, infatti, verrebbe meno il presupposto della presunzione di proprietà comune, prevista dal predetto articolo, *"quando il bene, per le sue obiettive caratteristiche strutturali, serve in modo esclusivo all'uso o al godimento di una sola parte dell'immobile, oggetto di un autonomo diritto di proprietà dotato di propria autonomia e perciò non destinato a servizio dell'edificio condominiale"*. Pertanto, sottolinea ancora l'appellante, avendo eccepito la propria carenza totale di legittimazione passiva, sarebbe spettato alla parte attrice provare che gli abbaini fossero di proprietà del [REDACTED] prova che, invece, non sarebbe stata fornita dalla controparte.

**b) Faldali**

Similmente, non sarebbero oggetto di proprietà comune i faldali degli abbaini costituiti da lamiera collocate intorno alla muratura degli stessi o dei comignoli e al davanzale delle finestre, in quanto *destinati ad assolvere al solo interesse degli abbaini di evitare che entri acqua all'interno delle mansarde*, al cui godimento servono in modo esclusivo.

Peraltro, la parte attrice non avrebbe fornito alcuna prova né in ordine alla proprietà condominiale dei suddetti faldali, né in ordine ad una loro eventuale manutenzione da parte del [REDACTED]. Da ultimo, l'appellante contesta la motivazione della sentenza di prime cure in relazione ad una possibile confusione tra abbaino e finestra, deducendo che l'abbaino sarebbe da considerare come una struttura unica, di cui la muratura ed il davanzale a cui accedono i faldali

sarebbero componenti indispensabili, pertanto anch'essi di proprietà del proprietario dell'abbaino stesso. Il Tribunale avrebbe, quindi, omesso di considerare tali circostanze.

### **c) Comignoli**

Non essendo il condominio dotato di riscaldamento centralizzato, le singole canne fumarie ed i singoli comignoli sarebbero di proprietà privata dei singoli condomini, così come i faldali che vi accedono, ed anche il velux, tant'è vero che il [REDACTED] non sarebbe mai intervenuto per una loro manutenzione. Al limite incombeva sull'attrice l'onere di offrire prova contraria sul punto, onere che non sembra essere stato assolto.

### **d) Concorso di colpa ex art. 1227 c.c.**

L'appellante lamenta l'omessa pronuncia del Giudice di primo grado in ordine all'eccezione ex art. 1227 c.c. nonché alla relativa domanda proposta in via subordinata; a tal proposito, deduce che, se risultano ancora visibili macchie di umidità, queste sarebbero dovute al fatto che l'attrice non ha *illo tempore* utilizzato le somme corrisposte nel 2009 dal Condominio a titolo di risarcimento per il ripristino degli ammaloramenti nella sua unità immobiliare. La medesima eccezione e la medesima domanda sono, perciò, riproposte nel presente grado di giudizio.

## **2. Difese di [REDACTED]**

### In via preliminare

L'appellata solleva eccezione di inammissibilità dell'appello ex art. 348-bis c.p.c. ritenendolo privo di una ragionevole probabilità di essere accolto e/o alla luce del disposto dell'art. 342 c.p.c., in quanto priva di chiara ed univoca individuazione dei punti della sentenza effettivamente contestati e delle relative valide doglianze, individuazione capace di offrire nuovi spunti per una decisione diversa.

### Nel merito, in via subordinata

La signora [REDACTED] contesta l'eccezione di carenza di legittimazione passiva sollevata dal [REDACTED] che rappresenterebbe un tentativo pretestuoso e infondato di sottrarsi ad una responsabilità oggettiva, cercando di giustificare un'inversione dell'onere probatorio. Trattandosi di responsabilità oggettiva, infatti, dovrebbe essere onere del convenuto – odierno appellante, a seguito delle allegazioni dell'attrice – odierna appellata, fornire la prova dell'assenza della propria responsabilità, non essendo sufficiente sollevare, solo formalmente, un'eccezione di carenza di legittimazione, appunto.

Tuttavia, il [REDACTED] non avrebbe offerto alcuna prova a sostegno della sua tesi, ma anzi si sarebbe limitato ad asserire che l'onere probatorio circa la sua legittimazione passiva avrebbe dovuto essere considerato in capo alla controparte. Pertanto, dovrebbe considerarsi che, così come risulta dai documenti prodotti dall'attrice in primo grado ed in tal senso mai contestati, lo

stesso appellante avrebbe riconosciuto la propria responsabilità risarcendo il danno seppur in modo non soddisfacente.

Successivamente, ribadisce come la propria domanda sia stata correttamente ritenuta fondata dal giudice di prime cure, col supporto della CTU: la controparte non avrebbe contestato precisamente le allegazioni introdotte a fondamento delle domande attoree né in punto *an* né in punto *quantum* dei danni patiti e, pertanto, entrambi i profili dovrebbero ritenersi provati; le domande di parte attrice sarebbero state confermate in punto fondatezza dalle risultanze della Relazione ed Integrazione peritale della CTU nominata; lo stesso Condominio, mediante deliberazione assembleare avrebbe riconosciuto ed accertato l'esistenza del danno, il nesso di causa e il diritto della sig.ra [REDACTED] da una parte, a vederselo risarcito secondo giustizia, dall'altra, ad ottenere la definitiva eliminazione della causa dei fenomeni ancora attuali come accertato dalla stessa CTU.

In merito alla proprietà privata del singolo condomino degli abbaini, l'appellata controdeduce che la struttura portante con le sue rifiniture, *parte integrante del tetto e del manto di copertura a tutela di tutto lo stabile*, sarebbe di proprietà condominiale, mentre solo i serramenti a chiusura degli abbaini rientrerebbero nella proprietà dei singoli condomini; all'attrice spetterebbero, quindi, al massimo, le spese per la sigillatura del serramento in legno degli abbaini. Da ultimo, in relazione al richiamo effettuato dal Condominio all'art. 1227 c.c., l'appellata eccepisce che siffatta difesa apparirebbe come ulteriore tentativo di distogliere l'attenzione del Giudice dalla responsabilità esclusiva del convenuto, dato che la causa delle infiltrazioni sarebbe da ascrivere a responsabilità condominiale e il singolo condomino non avrebbe la possibilità e/o l'obbligo di intervenire. L'appellante non avrebbe adempiuto al proprio onere probatorio e, d'altra parte, *la prova delle costanti infiltrazioni rendeva illogici interventi all'interno dell'immobile prima della risoluzione di tali cause, poste che il circolo vizioso sarebbe continuato all'infinito visto il modus operandi del Condominio*.

Per concludere, la sig.ra [REDACTED] sottolinea l'assenza di volontà risolutoria delle problematiche allegate manifestata dal Condominio, il quale avrebbe sia rifiutato l'invito del Giudice di addivenire ad una soluzione conciliativa sia omesso di dare spontanea esecuzione al dispositivo della sentenza di condanna pronunciata nei suoi confronti.

3. All'esito della prima udienza di comparizione la Corte rigettava l'eccezione *ex art. 348-bis c.p.c.* e ordinava al [REDACTED] di integrare prova della autorizzazione e/o ratifica dell'appello da parte dell'assemblea condominiale. Con la memoria del 17/11/2021 il [REDACTED] integrava la produzione del verbale dell'assemblea del 06/10/2021 di autorizzazione/ratifica all'appello.

4. In data 17/03/2022 le parti precisavano le conclusioni innanzi al Collegio.



5. In data 16/05/2022 si costituivano in giudizio gli Avv.ti Comba e Cannella quali nuovi difensori del [REDACTED] stante l'avvenuto decesso in data 28/03/2022 del precedente difensore, Avv. [REDACTED] richiamando le precedenti difese.

6. Con ordinanza del 19/05/2022, a seguito di istanza dell'appellata, la Corte, dato atto che la spontanea costituzione del nuovo legale del [REDACTED] dopo il decesso del legale occorso dopo l'udienza di precisazione delle conclusioni rendeva superflua la riassunzione del processo, ma considerato l'effetto interruttivo intermedio, rimetteva in termini ambedue le parti per il deposito delle proprie comparse conclusionali e delle repliche, concedendo nuovi termini.

## **LE RAGIONI DELLA DECISIONE**

### **1. Difetto di legittimazione passiva.**

Dato atto che l'eccezione ex art. 348 bis c.p.c. è già stata esaminata e rigettata dalla Corte all'esito della prima udienza di comparizione, con la già menzionata ordinanza, e che non sussistono gli estremi per una declaratoria di inammissibilità ex art. 342 c.p.c., attesa la sufficiente specificità, nel complesso, dei motivi di gravame, occorre preliminarmente rilevare che l'appellante non ha formulato censure relative alle singole voci di danno, nonché alle spese indicate dal giudice, come desunte dagli accertamenti tecnici operati dal CTU, per il completamento dei lavori di ripristino, né in ordine alla loro congruità, né in ordine alla loro quantificazione, avendo incentrato il proposto gravame sul proprio difetto di legittimazione passiva, deducendo a sostegno di tale difesa che i manufatti su cui si dovrebbero concentrare gli interventi ripristinatori siano di proprietà esclusiva della parte appellata.

Inoltre, il [REDACTED] non ha avanzato alcuna contestazione in ordine alla ricostruzione delle cause delle infiltrazioni (cosiddetto nesso eziologico), come rilevato dal giudice in sentenza, e come ricavato dalla CTU e dalla sua Integrazione. Pertanto, la Corte non si ritiene investita di tali questioni.

In primo luogo, pare opportuno sottolineare che la censura proposta dal [REDACTED] circa il proprio difetto di legittimazione passiva contiene, in verità, contestazioni attinenti al merito della causa.

Si ricorda, infatti, che l'individuazione del soggetto passivo del diritto azionato in giudizio costituisce uno dei presupposti fondamentali per l'instaurazione del processo, e che, anche a mente di quanto chiarito sul tema dalle Sezioni Unite n. 2951 del 16/02/2016, una cosa è il diritto soggettivo alla partecipazione al processo – legittimazione attiva e passiva propriamente detta –, che costituisce, come detto, presupposto per l'instaurazione del procedimento, altra cosa è la titolarità della posizione soggettiva, attiva o passiva, relativa al diritto fatto valere nel processo,

la cui sussistenza, secondo le Sezioni Unite sopra richiamate, appartiene al merito della causa. Nel caso di controversia condominiale, peraltro, il problema della legittimazione passiva dell'Amministratore di condominio non si pone in virtù di quanto disposto dall'art. 1131, co. 2, c.c., ai sensi del quale l'amministratore *può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio*. Ragionando astrattamente, la circostanza che nell'ambito dell'oggetto del diritto azionato il [REDACTED] non risulti poi titolare della posizione passiva del rapporto fatto valere in giudizio, ossia che il bene oggetto del diritto azionato dal singolo condomino privato non sia un bene comune ma di sua esclusiva proprietà è circostanza attinente al merito, che non fa venir meno la legittimazione passiva del [REDACTED] ad essere chiamato in giudizio.

Le questioni proposte dall'appellante circa l'asserita proprietà esclusiva della parte appellata dei manufatti da cui sarebbero derivate le infiltrazioni sono, quindi, attinenti al merito della causa, ed hanno ad oggetto la titolarità passiva del [REDACTED] nel diritto fatto valere nel processo dall'attrice e non la sua legittimazione passiva ad essere chiamato in giudizio. Pertanto, il [REDACTED] avrebbe dovuto dolersi della infondatezza della domanda attorea, anziché invocare il proprio difetto di legittimazione passiva che, alla luce della norma e della sua interpretazione giurisprudenziale, risulta essere eccezione *ab origine* infondata.

## 2. [REDACTED]

Per quanto attiene ai motivi di ricorso formulati nel merito, è necessario in via ulteriormente preliminare dirimere le questioni di diritto sollevate dall'appellante in ordine alla proprietà comune ovvero esclusiva dei singoli manufatti da cui sono derivate le infiltrazioni.

In primo luogo, per quanto riguarda i comignoli, essi risultano essere pacificamente di proprietà comune, come correttamente rilevato anche dal primo giudice.

Richiamando gli esiti della CTU, infatti, il giudice *a quo* ha ricondotto le infiltrazioni riscontrate sulla parete di divisione tra il salone e la camera dell'appellata ai comignoli sovrastanti ai locali, *caratterizzati*, scrive il Tribunale, *da un degrado nella muratura e nei raccordi della falderia* (Sentenza pag. 8), ossia con le parti esterne del manufatto.

L'appellante, dunque, confonde ciò che è posto all'interno del comignolo, ossia la canna fumaria – certamente di proprietà esclusiva del condomino, in quanto servente la singola unità immobiliare, in ragione anche dell'assenza di un sistema di riscaldamento centralizzato, posta all'interno del manufatto – con la parte esterna, cioè con la muratura e i coppi del comignolo, che al contrario ha la funzione di copertura del tetto comune, a nulla rilevando la circostanza che ogni canna fumaria di ciascun appartamento acceda ad un singolo comignolo.

Tale rivestimento, infatti, costituito dalla muratura e dalla falderia, risulta essere, come rilevato dal primo giudice, parte integrante del tetto e del manto di copertura, e come tale, anche a mente di quanto stabilito dal richiamato art. 1117 c.c., è di proprietà [REDACTED] gravando pertanto sul [REDACTED] l'onere di dimostrare attraverso la produzione di diverso titolo che il manufatto sia di proprietà esclusiva del singolo condomino. Tale onere probatorio è stato, tuttavia, disatteso dal [REDACTED] il quale al contrario pretendeva che fosse l'attrice a dimostrare che i comignoli fossero di proprietà condominiale.

Pertanto, anche in questa particolare ipotesi in cui ciascuna canna fumaria di ciascun appartamento ha come sbocco finale un singolo e distinto comignolo, non viene meno la funzione assolta dalla muratura esterna di copertura del tetto comune.

Inoltre, se l'argomento appena prospettato non dovesse essere ritenuto sufficiente, la stessa CTU, sentita a chiarimenti all'udienza del 28.11.2019, ha riferito, con riguardo ai comignoli che *si tratta di edifici storici il cui passaggio all'interno dell'alloggio è privato ma non il comignolo sul tetto*, fugando ogni possibile e ulteriore dubbio.

Le spese per e le opere di ripristino riferibili ai comignoli, come indicate dal Tribunale, ricavate dalla Integrazione della CTU, sono tutte da porsi a carico della parte appellante, confermando quanto già statuito dal primo giudice.

### 3. [REDACTED]

Con riguardo agli abbaini si rileva, dapprima, che secondo quanto rilevato dalla CTU, la maggior parte dei lavori di ripristino cui è stato condannato il [REDACTED] è riferibile ai comignoli e ai faldali, laddove la spesa e l'attività stimate riguardanti gli abbaini appaiono pressoché irrilevanti e la relativa voce di costo non è nemmeno stata liquidata a carico del [REDACTED] nell'ambito del risarcimento. Nonostante ciò, la maggior parte delle doglianze dell'appellante hanno proprio ad oggetto la proprietà di tali abbaini.

Inoltre è opportuno specificare, come risultante dalle fotografie riversate nelle osservazioni della CTP attorea, presente nel fascicolo di primo grado, ed unico documento in cui sono presenti delle fotografie di detti abbaini, che tali manufatti, nello specifico, sono vani finestrati parte integrante delle torrette poste sul tetto del [REDACTED] (cfr. Osservazioni del CTP di parte attrice alla prima relazione del CTU, pag. 13), rivestiti delle medesime tegole poste su tutto il manto di copertura.

Orbene, pare condivisibile la conclusione di parte appellante, la quale sostiene che gli abbaini siano manufatti serventi esclusivamente l'appartamento cui accedono, fornendogli luce ed aria. Sul tema si è pronunciata anche la Suprema Corte, stabilendo che *“il condomino, proprietario*

*del piano sottostante al tetto comune, può aprire su esso abbaini (nella specie dotati di balconi) e finestre – non incompatibili con la sua destinazione naturale – per dare aria e luce alla sua proprietà, purché le opere siano a regola d'arte e non pregiudichino la funzione di copertura propria del tetto, né ledano i diritti degli altri condomini sul medesimo” (Cass. Civ. II Sez. n. 17.099 del 27/07/2006).*

Tale conclusione, tuttavia, risulta del tutto ininfluyente rispetto agli esiti del presente procedimento, in quanto, come rilevato sia dal primo giudice, sia dalla CTU e sua Integrazione, le infiltrazioni sono dovute ad una inadeguata posa della falderia in prossimità degli abbaini del salone e della camera adiacente (CTU, pag. 6, come confermato anche nella Relazione Integrativa: *la CTU può confermare quanto espresso nella precedente relazione di CTU, ossia che le cause siano ascrivibili alla falderia in prossimità dell'abbaino*, pag. 6: ed ancora, [...]*si ritiene che le infiltrazioni nella camera da letto siano originate da una concausa fra falderia ammalorata dell'abbaino e infiltrazioni provenienti dai comignoli del tetto*), ossia da manufatti esterni rispetto al vano finestrato, certamente servente esclusivamente l'unità immobiliare, ma a loro volta facenti parte della muratura esterna. Si ricorda ancora che il nesso eziologico circa la causa delle infiltrazioni non è stato contestato dall'appellante.

L'opera di ripristino non ha, pertanto, ad oggetto interventi sull'abbaino, ma sulla muratura esterna, che, come rilevato a proposito dei comignoli, costituisce parte del manto di copertura, salvo quanto si dirà a proposito delle spese di sigillatura nel prossimo punto della sentenza.

#### 4. [REDACTED]

Operando un salto logico del tutto ingiustificato, l'appellante ritiene quindi che i raccordi con la muratura esterna, ossia i faldali, poiché accedenti al singolo abbaino, parte di proprietà esclusiva, siano a loro volta di proprietà esclusiva del singolo condomino. Tale conclusione non risulta supportata da alcun riscontro normativo o fattuale, nonché logico.

I faldali ultimi, infatti, non sono parte integrante dell'abbaino ma svolgono, come le murature dei comignoli, la funzione di raccordo tra la copertura dell'abbaino, ossia i suoi infissi, e la copertura dello stabile, essendo parte integrante del manto di copertura, pertanto di proprietà condominiale. Dalla citata massima (Cass. Civ. II Sez. n. 17.099 del 27/07/2006), infatti, è possibile argomentare *a contrariis* che se la costruzione di un nuovo abbaino non deve alterare la funzione di copertura del tetto, parte condominiale, allora ciò che protegge l'abbaino dalle infiltrazioni è a sua volta parte integrante del manto di copertura, e quindi esso stesso proprietà [REDACTED]

Pertinente appare il paragone prospettato nella sentenza di primo grado tra la faldaleria pertinente all'abbaino e le gronde pertinenti ad un terrazzo. A tal proposito la Suprema Corte ha

affermato il principio di diritto secondo il quale *in tema di condominio, le gronde, i doccioni ed i canali di scarico, che convogliano le acque meteoriche dalla sommità di un edificio condominiale, costituiscono parti comuni, atteso che, svolgendo una funzione necessaria all'uso comune, ricadono tra i beni di cui all'art. 1117 cod. civ., senza che rilevi la circostanza che la copertura del fabbricato, dal quale provengano tali acque, sia costituita da tetto a falda, lastrico o terrazzo di proprietà esclusiva*" (Cass. Civ. Sez. II, n. 27.154 del 22/12/2014). Con tale argomentazione l'appellante non si è confrontato, incentrando il proprio gravame in argomentazioni circa la proprietà dell'abbaino e così, mancando espressa censura alla parte della motivazione fondata sulla allocazione dei faldali al genere dei manufatti deputati allo scarico delle acque dalla copertura, che ha valenza autonoma, le restanti censure risultano inammissibili. *"Quando la sentenza assoggettata a impugnazione sia fondata su diverse rationes decidendi, ciascuna idonea a giustificarne autonomamente la statuizione, la circostanza che tale impugnazione non sia rivolta contro una di esse determina l'inammissibilità del gravame per l'esistenza del giudicato sulla ratio decidendi non censurata, piuttosto che per carenza di interesse"* (Cass. Civ. Sez. 3, Sentenza n. 13880 del 06/07/2020).

In sostanza, la parte finestrata ed i serramenti dell'abbaino sono di esclusiva proprietà del [REDACTED], in quanto a lui serventi in maniera esclusiva, mentre la struttura esterna, la muratura ed i faldali, assolvono lo scopo di copertura dello stabile e come tali sono di proprietà del [REDACTED] – salva la prova, tramite altro titolo, della loro diversa destinazione, come desumibile anche dal disposto del citato art. 1117 c.c., il quale, peraltro, come correttamente ricordato anche dal primo giudice, contiene soltanto un elenco esemplificativo e non tassativo dei singoli manufatti di proprietà comune, sancendo, al contrario, la presunzione che ciò che non serve la proprietà esclusiva – come il manto di copertura – è sottoposto al regime della comunione [REDACTED]

Pacificamente, alla luce di quanto esposto nel presente punto ed in quello precedenti, e come anche riconosciuto dalla stessa parte appellata, la manutenzione ed il ripristino dei serramenti di sigillatura dell'abbaino sono di competenza del singolo condomino. Coerentemente anche la CTU, con riferimento alle spese per i lavori di ripristino da effettuare, ha indicato come spese per i ripristini riferibili agli abbaini e di competenza della danneggiata la seguente voce:

- sigillatura del serramento in legno degli abbaini con schiume o materiale sigillante (€ 119,86), a cui andrebbe poi aggiunto il costo del materiale relativo, in ipotesi stimabile in un terzo del totale della voce indicata nel prospetto come "prezzi di mercato" materiale.

Occorre però considerare che tali voci di spesa non risultano essere state liquidate nella sentenza impugnata a carico del [REDACTED] e che non è stato posto a carico dell'Ente alcun lavoro di

riparazione delle componenti serramentistiche dell'abbaino medesimo o del suo intradosso, ma solo delle parti esterne afferenti al tetto, per cui, in assenza di appello incidentale, discutere qui a chi competa tale onere di spesa è superfluo.

#### **5. Omessa pronuncia circa l'eccezione di cui all'art. 1227 c.c.**

Infondato deve ritenersi il motivo attinente la mancata pronuncia del giudice di primo grado sull'eccezione ad oggetto il concorso di colpa di parte attrice, *ex art. 1227 c.c.*, in quanto il Tribunale in merito non ha operato alcuna omessa pronuncia, decidendo sul tema con apposita statuizione, in ordine alla quale *“non può essere accolta sotto questo profilo l'eccezione di parte convenuta circa il concorso di colpa dell'attrice, tenuto conto che la stessa ha prudenzialmente atteso per il ripristino nel 2009 (oggetto della prima voce risarcitoria) il completamento degli interventi [REDACTED] sul tetto che solo ex post si sono palesati non risolutivi, con conseguente verifica di nuovi danni di cui viene chiesto il rimborso* (Sentenza di primo grado, pag. 11).

Dunque, tale motivo anche se fondato, non potrebbe in ogni caso essere accolto, in quanto rileva una omessa pronuncia che, in realtà, non c'è stata.

Tuttavia, appare opportuno rilevare che tale eccezione risulterebbe comunque infondata, dal momento che un eventuale intervento precoce di ripristino interno all'appartamento dell'attrice avrebbe comportato un inutile aggravio di spesa per la stessa, apportando interventi non risolutivi, dal momento che le cause delle infiltrazioni erano state pacificamente identificate all'esterno dell'appartamento e che quindi avrebbero necessitato di un intervento risolutivo da parte del [REDACTED] stesso in assenza del quale qualunque ripristino interno sarebbe stato inutile, poiché i fenomeni infiltrativi si sarebbero ripresentati.

L'appello viene così rigettato nella sua totalità.

#### **6. Spese.**

Le spese di liti devono porsi integralmente a carico della parte appellante, soccombente integralmente.

Le spese legali vengono liquidate nella misura di euro 8.066 oltre 15% spese forfettarie, CPA e IVA, come da valori medi del D.M. 55/2014, per le fasi di studio, introduttiva e decisorie, non essendosi celebrata istruttoria in appello, avuto riguardo alle cause di valore indeterminato di media complessità.

Alla soccombenza consegue l'obbligo per l'appellante di pagamento di un importo pari al CU versato, a norma dell'art. 13 comma 1 quater del d.p.r. 20.05.2002 n. 115.

**P.Q.M.**

La Corte d'Appello,  
definitivamente pronunciando;  
rigetta l'appello proposto da [REDACTED], in persona del suo  
Amministratore e legale rappresentante *pro tempore*, avverso la sentenza del Tribunale di  
Torino, IV Sezione civile, n. 833/2021, pubblicata il 22/02/2021.

Dichiara tenuto e condanna l'appellante alla rifusione delle spese processuali del giudizio di  
secondo grado a favore dell'appellato [REDACTED] spese che liquida per compensi  
professionali in euro 8.066 per compensi professionali oltre a rimborso forfetario delle spese  
generali in misura del 15%, CPA ed IVA di legge;

Dà atto della sussistenza dei presupposti di cui all'art. 13 comma 1 quater del DPR 115/2002 con  
riferimento alla parte appellante.

Così deciso nella Camera di Consiglio del 12/09/2022 dalla Terza Sezione Civile della Corte  
d'Appello di Torino.

Il Presidente Est.