

Corte di Cassazione, Sez. unite, 10 maggio 2016, n. 9449 – Pres. Rovelli – Est. Petitti – P.M. Salvato (conf.) – I.E. (Avv. Conti) c. C.N. (Avv. Amato) e Condominio (*omissis*).

Conferma App. Roma, 24 luglio 2007, n. 3279.

Condominio – Lastrico solare – Responsabilità civile – Responsabilità da cose in custodia – Sussistenza – Criterio di imputazione – Art. 1126 c.c. – Applicabilità.

In tema di condominio negli edifici, allorché l'uso del lastrico solare non sia comune a tutti i condomini, dei danni che derivino da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario o l'utente esclusivo del lastrico solare (o terrazza a livello), in quanto custode del bene ai sensi dell'art. 2051 c.c., sia il condominio, in quanto la funzione di copertura dell'intero edificio, o di parte di esso, propria del lastrico solare (o della terrazza a livello), ancorché di proprietà esclusiva o in uso esclusivo, impone all'amministratore l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni (art. 1130, 1° comma, n. 4 c.c.) e all'assemblea dei condomini di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria (art. 1135, 1° comma, n. 4 c.c.). Il concorso di tali responsabilità, salva la rigorosa prova contraria della riferibilità del danno all'uno o all'altro, va di regola stabilito secondo il criterio d'imputazione previsto dall'art. 1126 c.c., il quale pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'utente esclusivo del lastrico (o terrazza) e per i restanti due terzi a carico del condominio.

(*Omissis*). 1. - Con atto di citazione, notificato il 15 luglio 1999, C.N. conveniva in giudizio, innanzi al Tribunale di Roma, il Condominio (*omissis*), ed I.E. per sentirli condannare al risarcimento dei danni causati dalle infiltrazioni verificatesi, tra il novembre 1997 ed il maggio 1998, nel proprio apparta-

mento sito all'int. 9, palazzina D. L'attrice deduceva che le infiltrazioni erano provenienti dal sovrastante terrazzo di proprietà esclusiva della I., avente, in parte, funzione di copertura del medesimo edificio, precisando che il Pretore di Roma, in data 19-21 giugno 1999, adito con ricorso per danno temuto, aveva emesso nei confronti di entrambi i convenuti un provvedimento interinale di condanna in solido all'esecuzione di lavori, come indicati dal C.T.U. nel corso del giudizio, ed aveva fissato il termine di trenta giorni per l'instaurazione della fase di merito.

1.1. - Si costituiva il Condominio, che contestava la sussistenza di ogni responsabilità a proprio carico, e chiedeva la condanna dell'attrice al rimborso dell'importo (L. 14.800.000) necessario per l'esecuzione dei lavori disposti dal Pretore; in subordine, chiedeva accertarsi l'esclusiva responsabilità della I. e disporsi la sua conseguente condanna al rimborso delle somme indicate.

1.2. - Si costituiva in giudizio anche I.E., chiedendo il rigetto delle domande avanzate nei suoi confronti.

2. - Nel corso del giudizio di primo grado la I. proponeva reclamo al Collegio avverso la predetta ordinanza e il Tribunale di Roma, con provvedimento del 13 settembre 1999, rigettava sia il reclamo principale che quello incidentale, proposto dal Condominio (*omissis*), confermando l'ordinanza reclamata, con ordine ad ambedue i reclamanti di eseguire, in solido tra loro, le opere descritte nella consulenza tecnica d'ufficio. In esecuzione di detto provvedimento il Condominio (*omissis*) eseguiva tutte le opere indicate dal C.T.U.

3. - Il Tribunale di Roma, con sentenza n. 13250, depositata il 16 aprile 2003, confermava l'ordinanza cautelare, condannando i convenuti in solido al risarcimento del danno di Euro 10.000 in favore dell'attrice, da ripartire per 1/3 a carico della proprietaria esclusiva del terrazzo e per 2/3 a carico degli altri condomini, oltre al pagamento delle spese processuali.

4. - Avverso tale decisione I.E. proponeva appello chiedendo che, in parziale riforma della sentenza impugnata, il risarcimento del danno a suo carico, in favore della C. fosse rapportato alla sua quota millesimale e non a quella di 1/3 *ex art.* 1126 c.c.

Si costituiva in giudizio C.N. contestando, interamente, i motivi di appello, e chiedendo il rigetto del gravame.

Il Condominio, con appello incidentale, domandava in via subordinata la condanna della I. al pagamento di 1/3 del costo dei lavori, per una somma pari a circa Euro 2.900,00, ferma analoga ripartizione *ex art.* 1126 c.c., del danno liquidato in favore dell'attrice. Chiedeva, inoltre, il rigetto di ogni domanda svolta nei suoi confronti, con la conseguente condanna dell'attrice al pagamento, in proprio favore, delle spese del doppio grado del giudizio; in ogni caso chiedeva limitarsi la determinazione del danno subito dalla C. a quello realmente sopportato come diretta conseguenza delle infiltrazioni subite.

5. - La Corte d'Appello di Roma con sentenza n. 3279 del 24 luglio 2007 rigettava il gravame, confermando la sentenza impugnata, e quindi ritenendo I.E. ed il Condominio tenuti ad eliminare tutte le cause delle infiltrazioni di acqua con le dovute riparazioni al terrazzo di copertura dell'edificio, nonché a rifondere i danni che dette infiltrazioni avevano provocato all'interno dell'appartamento di C.N., nella misura indicata dall'art. 1126 c.c.

6. - Avverso tale decisione I.E. proponeva ricorso per cassazione, notificato il 9 luglio 2008, affidato ad un unico motivo. C.N. resisteva con controricorso.

7. - All'esito della discussione della causa nella pubblica udienza dell'11 marzo 2014, la Seconda Sezione, con ordinanza interlocutoria n. 13526/14, rimetteva gli atti al Primo Presidente ai fini della eventuale assegnazione del ricorso alle Sezioni unite, ritenendo opportuno un ripensamento dell'orientamento espresso da queste Sezioni unite nella sentenza n. 3672/1997, sulla base del quale la controversia era stata decisa nei gradi di merito.

8. - La causa è quindi stata discussa all'udienza del 28 aprile 2015, in vista della quale la controricorrente ha depositato memoria ai sensi dell'art. 378 c.p.c.

All'udienza del 28 aprile 2015, in vista della quale sono state depositate memorie di parte, la causa è stata discussa e poi decisa.

Motivi della decisione

1. - Con l'unico motivo di ricorso, I.E. deduce violazione di norme di diritto e contraddittoria motivazione (*ex art.* 360 c.p.c., nn. 3 e 5) circa la propria legittimazione passiva *ex art.* 1126 c.c., e artt. 1130 e 1131 c.c., evidenziando che le sentenze che si erano succedute, pur avendo riconosciuto in fatto che nessuna responsabilità diretta era a lei ascrivibile, l'avevano tuttavia condan-

nata al risarcimento del danno subito da C.N. nella misura di cui all'art. 1126 c.c., oltre alle spese di giudizio. Precisa che il Condominio era stato tempestivamente avvertito delle infiltrazioni e che aveva ritardato gli interventi a causa del mancato raggiungimento della maggioranza per deliberare gli interventi necessari, nonostante il suo voto favorevole. Chiede, quindi, la cassazione della sentenza di appello, sia con riferimento alla regolamentazione delle spese di tutti i gradi di giudizio, le quali dovevano essere poste a carico di C.N. e del Condominio, che l'avevano illegittimamente evocata in giudizio, sia con riferimento all'imputazione del risarcimento del danno con riferimento all'art. 1126 c.c., anziché in proporzione della quota millesimale.

2. - Come si è già riferito, le decisioni del Tribunale e della Corte d'Appello di Roma si sono uniformate al principio espresso dalla sentenza di queste Sezioni unite n. 3672/1997, emessa in sede di risoluzione di contrasto, 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 superficiaria o se è attribuito in uso esclusivo ad uno dei condomini, all'obbligo di provvedere alla sua riparazione o alla sua ricostruzione sono tenuti tutti i condomini, in concorso con il proprietario superficiario 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 citato 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 superficiaria o dell'uso esclusivo, in ragione delle altre utilità, nella misura del terzo residuo».

2.1. - Le Sezioni unite hanno ritenuto che la responsabilità per danni prodotti all'appartamento sottostante dalle infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico solare (lastrico condominiale o in proprietà o uso esclusivo), per difetto di manutenzione, si ricollegasse, piuttosto che al disposto dell'art. 2051 c.c. ed al generale principio del *neminem laedere*, direttamente alla titolarità del diritto reale e, perciò, dovesse considerarsi come conseguenza dell'inadempimento delle obbligazioni di conservare le parti comuni, poste a

carico dei condomini (art. 1223, 1° comma c.c.) e del titolare della proprietà superficiaria o dell'uso esclusivo (art. 1226 c.c.).

Secondo tale sentenza, tanto l'art. 1223, 1° comma, quanto l'art. 1126 c.c., individuano tipi di obbligazioni *propter rem*, contrassegnate dalla titolarità, giacché soggetti attivi e soggetti passivi ne sono i partecipanti al condominio, e dall'oggetto, consistente nella prestazione delle spese per la conservazione dei beni esistenti nell'edificio. Le obbligazioni reali di conservazione coinvolgerebbero tutti i rapporti reali riguardanti l'edificio, con la conseguenza che la responsabilità per inadempimento deve coprire i danni arrecati ai beni comuni costituenti il fabbricato; con la precisazione che, se alle riparazioni ed alle ricostruzioni del lastrico solare sono obbligati i condomini secondo le regole previste dagli artt. 1123 e 1126 c.c., al risarcimento dei danni cagionati all'appartamento sottostante per difetto di manutenzione dovrebbero essere tenuti gli obbligati inadempienti.

Le norme condominiali elaborate dal nostro legislatore – si è aggiunto – sembrano essere riferite essenzialmente al profilo “reale” del fenomeno sicché, mediante il ricorso al diritto delle obbligazioni, deve ritenersi configurato un generale dovere di correttezza e di cooperazione attiva tra i condomini, idoneo a preservare le esigenze abitative dei vicini. Ne consegue che trovano applicazione i canoni fissati dall'art. 1218 c.c., per le obbligazioni contrattuali, salva l'eventualità di un fatto illecito commesso dal titolare del diritto reale, che configura una responsabilità extracontrattuale. Viene, infatti, fatta salva l'eventualità che con l'individuata responsabilità per inadempimento delle obbligazioni *propter rem* possa concorrere la responsabilità extracontrattuale per fatto illecito, fondata sul disposto dell'art. 2051 c.c., e nascente dalla lesione di un diritto soggettivo dei condomini estraneo ai rapporti di condominio (per esempio, del diritto alla salute del proprietario del piano sottostante), ovvero dalla lesione di un diritto dei terzi che entrano in relazione con l'edificio.

2.2. - La sentenza ora richiamata non ha uniformato la giurisprudenza successiva, essendosi registrate decisioni (Cass., nn. 3676/2006, 642/2003, 15131/2001, 7727/2000) che hanno ricondotto la vicenda in esame all'ambito di applicazione dell'art. 2051 c.c. Si è, infatti, sostenuto che il condo-

minio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, essendo obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno, risponde, in base al disposto dell'art. 2051 c.c., dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini.

Secondo questo indirizzo, dunque, la legittimazione passiva del condominio sussiste anche per quanto riguarda i danni subiti dai singoli condomini (Cass., nn. 6849/2001, 643/2003), in quanto, a tal fine, i criteri di ripartizione delle spese necessarie (*ex art. 1126 c.c.*) 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., nn. 3676/2006, 5848/2007, 4596/2012).

Ancor più radicalmente, ma sempre riconducendo la responsabilità per infiltrazioni nell'alveo dell'art. 2051 c.c., Cass., n. 15300/2013 ha ritenuto che «la responsabilità per i difetti originari di progettazione o di realizzazione del lastrico solare ad uso esclusivo di uno dei condomini dal medesimo indebitamente tollerati, qualora siano suscettibili di recare danno a terzi, ricade in via esclusiva sul proprietario del lastrico solare, *ex art. 2051 c.c.*, e non – nemmeno in via concorrente – sul condominio» (in senso conforme, vedi già Cass., n. 9084/2010).

3. - La Seconda Sezione civile di questa Corte, con l'ordinanza interlocutoria n. 13526/2014 ha quindi ritenuto opportuno l'intervento delle Sezioni unite, manifestando perplessità con riferimento alla posizione argomentativa espressa dalla sentenza del 1997, e sollecitando quindi un ripensamento sulla natura giuridica della responsabilità per danni provenienti dal lastrico solare di uso o di proprietà esclusiva e conseguenti oneri risarcitori.

Il Collegio ha condiviso gli orientamenti critici della dottrina e della giurisprudenza discordante e ha ritenuto condivisibile la tesi che sostiene la responsabilità *ex art. 2051 c.c.*, sottolineando, in particolare, l'indebita applicazione degli artt. 1123 e 1126 c.c., che vengono interpretati dalla sentenza del 1997 non più come norme che disciplinano la ripartizione delle spese interne, ma come fonti da cui scaturiscono le obbligazioni *propter rem*.

Nell'ordinanza interlocutoria vengono individuati i seguenti passaggi qualificanti dell'orientamento criticato delle Sezioni unite del 1997: 1. l'esclusione, in via di principio, che la responsabilità per danni prodotti nell'appartamento sottostante dalle infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico solare per difetto di manutenzione si ricolleggi al disposto dell'art. 2051 c.c.; 2. l'affermazione che «dall'art. 1123, e dall'art. 1126 c.c., discendono obbligazioni poste dalla legge a carico ed a favore dei condomini dell'edificio, da qualificare come obbligazioni *propter rem* di cui i partecipanti al condominio sono ad un tempo soggetti attivi e soggetti passivi»; 3. la deduzione da tali premesse che «le obbligazioni reali di conservazione riguarderebbero tutti i rapporti reali inerenti, con la conseguenza che la susseguente responsabilità per inadempimento concerne i danni arrecati ai beni costituenti il fabbricato»; 4. l'assimilazione delle «condizioni materiali di dissesto e di degrado del lastrico» come *species* dell'unico concetto tecnico «di difetto di manutenzione» e quale coincidente conseguenza «dell'inadempimento delle obbligazioni *propter rem*»; 5. la conclusione per cui la responsabilità e il risarcimento dei danni sono regolati secondo gli stessi criteri d'imputazione e di ripartizione, cioè quelli prescritti dall'art. 1126 c.c.

Il Collegio rimettente, quindi, dopo aver rilevato che la soluzione richiamata, pur se seguita da molte pronunce successive, non ha tuttavia sopito le opinioni contrarie, ha espresso il convincimento che tale orientamento «abbia effettuato una indebita applicazione delle norme fissate per stabilire il contributo alle riparazioni o ricostruzioni, concepite dal legislatore (si veda la Relazione al Re circa l'art. 1126, e suoi richiami all'art. 563 abrogato) per tenere conto della maggiore utilità che i condomini aventi l'uso esclusivo (quale piano di calpestio) traggono rispetto agli altri condomini che si giovano della funzione principale del lastrico, quella di copertura». Ha ancora rilevato che «più coerentemente altre pronunce della Suprema Corte (si vedano esemplificativamente Cass., nn. 7727/00, 3676/06, 642/03 e 15131/01) hanno richiamato l'applicazione dell'art. 2051 c.c., nell'ipotesi di cattiva manutenzione di cose in uso esclusivo al condomino, seguendo il principio che addebita il danno ascrivibile ai singoli o al condominio all'eventuale comportamento lesivo di chi lo ha cagionato». La Seconda Sezione

ha quindi osservato che «la linea di contrasto è percepibile anche a proposito della individuazione del legittimato passivo a resistere all'azione risarcitoria del terzo (anche se condomino) danneggiato», in quanto «si è introdotta (...) una distinzione tra l'ipotesi in cui ci si duole di danni dovuti a vetustà o di danni riconducibili a difetti originari di progettazione o di esecuzione dell'opera, indebitamente tollerati dal singolo proprietario, sancendo nel primo caso l'esclusiva legittimazione del condominio e nel secondo caso quella del condomino (cfr. Cass., nn. 9084/10 e 15300/13)».

Ciò che maggiormente rileva, ha ancora osservato la Seconda Sezione, «è però la convinzione che gli obblighi di contribuzione fissati negli artt. 1123, 1125 e 1126 c.c. riguardano il diritto dei proprietari e l'utilità che essi traggono dai beni, non l'allocatione del danno subito dai terzi, che nella complessa tipologia in esame prescinde, di regola, dalla condotta dell'utilizzatore. Esso infatti risale alla mancata solerzia del condominio nell'apprestare ricostruzioni e riparazioni tempestivamente, prima cioè che si produca il pregiudizio per l'appartamento sottostante. Questa omissione di azione condominiale può esservi, come nella specie è stato denunciato, anche se il condomino che vanta l'uso esclusivo del lastrico o la proprietà della terrazza (...) sia esente da specifiche colpe». Né – si è precisato – «il criterio di regolazione di cui all'art. 1218 vale a correggere, di norma, l'imputazione degli addebiti» e «il risarcimento prescinde da ogni considerazione sull'utilità che il danneggiante trae dal pregiudizio arrecato, criterio contrario a quello che regge l'art. 1126 c.c., fondato sull'utilità del danneggiante».

La Seconda Sezione ha, infine, ribadito che «il fatto costitutivo dell'illecito risale alla condotta omissiva o commissiva dei condomini, che fonda una responsabilità aquiliana, la quale deve essere scrutinata secondo le rispettive colpe dei condomini e, in caso di responsabilità condominiale, secondo i criteri millesimali, senza utilizzare la normativa coniata ad altro fine».

4. - Il Collegio ritiene che alla questione posta con l'ordinanza di rimesione debba risponderci nel senso che la responsabilità per danni da infiltrazioni prodotte dal lastrico solare o dal terrazzo di proprietà o di uso esclusivo va attratta all'ambito di operatività dell'art. 2051 c.c., avuto riguardo alla posizione del soggetto che del lastrico o della terrazza abbia l'uso esclusivo.

Ritiene altresì che, tenuto conto della funzione assolta in ambito condominiale dal lastrico o dalla terrazza posta a copertura dell'edificio o di una sua parte, sia configurabile anche una concorrente responsabilità del condominio, nel caso in cui l'amministratore ometta di attivare gli obblighi conservativi delle cose comuni su di lui gravanti ai sensi dell'art. 1130, 1° comma, n. 4 c.c., ovvero nel caso in cui l'assemblea non adotti le determinazioni di sua competenza in materia di opere di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 1135 1° comma, n. 4 c.c. (entrambe tali disposizioni nei rispettivi testi originari, applicabili *ratione temporis* al caso di specie, e comunque non modificati, per quanto rileva in questa sede, nell'ambito della riscrittura degli artt. 1130 e 1135 c.c. da parte della l. 11 dicembre 2012, n. 220).

4.1. - I profili maggiormente critici della soluzione data dalla decisione del 1997 alla questione in esame sono sostanzialmente ravvisabili in ciò che risulta attratta ad una disciplina di tipo obbligatorio una situazione in cui viene in rilievo la produzione di un danno ad un terzo, per effetto della violazione di un obbligo di custodia e comunque del dovere di manutenzione della cosa comune. Se la previsione legislativa del concorso tra condominio e condomino che abbia l'uso esclusivo del lastrico solare o di una sua parte, di cui all'art. 1126 c.c., trova la propria giustificazione nella diversità di utilizzazione della cosa comune e quindi nella esigenza che chi sia legittimato a fare un uso esclusivo della cosa comune concorra in misura maggiore – predeterminata in un terzo – alle spese per le riparazioni o le ricostruzioni del lastrico, restando 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, altrettanto non può dirsi per i danni che dalla mancanza di manutenzione derivino alle proprietà sottostanti o a terzi.

È innegabile, infatti, che chi ha l'uso esclusivo del lastrico solare o di una terrazza a livello si trovi in rapporto alla copertura dell'edificio condominiale in una posizione del tutto specifica, che se da un lato gli consente appunto l'uso esclusivo, dall'altro lo costituisce quale custode della superficie del lastrico o della terrazza, con il conseguente insorgere a suo carico di una responsabilità *ex art. 2051 c.c.* In proposito, si è affermato che per la sussi-

stenza di una simile responsabilità è sufficiente la prova del nesso causale tra la cosa in custodia e il danno arrecato, mentre non assume rilievo 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 custodia analogo a quello previsto per il depositario, responsabilità a chi, di fatto, si trova nella condizione di controllare i rischi inerenti alla cosa.

La speciale responsabilità *ex art.* 2051 c.c. va ricercata nella circostanza che il custode «ha il potere di governo sulla cosa» (Cass., nn. 3676/2006, 5848/2007 e 4596/2012).

4.2. - La precedente decisione di queste Sezioni unite ha ricondotto, invece, la posizione del titolare dell'uso esclusivo del lastrico ad una obbligazione *propter rem* dei condomini per la manutenzione delle cose comuni. In sostanza, la responsabilità risarcitoria del titolare di diritto reale o di uso esclusivo sul lastrico solare sarebbe riconducibile più ad un preesistente rapporto di debito (della prestazione di manutenzione del lastrico o della terrazza) nei confronti del proprietario dell'appartamento sottostante, con conseguente insorgere di una pretesa all'adempimento in capo a quest'ultimo, che non una violazione del dovere generale del *neminem laedere*.

Tuttavia, la configurabilità di un siffatto rapporto obbligatorio non sembra tenere conto che il proprietario dell'appartamento danneggiato dalla cosa comune, anche se in uso esclusivo, è un terzo che subisce un danno per l'inadempimento dell'obbligo di conservazione della cosa comune (in tal senso v., di recente, Cass., n. 1674/2015); il che implica la chiara natura extracontrattuale della responsabilità da porre in capo al titolare dell'uso esclusivo del lastrico e, per la natura comune del bene, dello stesso condominio.

Nell'ambito di tale tipo di responsabilità, poi, deve ritenersi che le fattispecie più adeguate d'imputazione del danno siano quella di cui all'art. 2051 c.c., per il rapporto intercorrente tra soggetto responsabile e cosa che ha dato luogo all'evento, ovvero quella di cui all'art. 2043 c.c., per il comportamento inerte di chi comunque fosse tenuto alla manutenzione del lastrico.

4.3. - In tal senso deve quindi escludersi la natura obbligatoria, sia pure nella specifica qualificazione di obbligazione *propter rem*, del danno cagionato dalle infiltrazioni provenienti dal lastrico solare o dalla terrazza a level-

lo, e deve affermarsi la riconducibilità della detta responsabilità nell'ambito dell'illecito aquiliano.

In quest'ambito, come detto, non può essere posta in discussione la specificità del lastrico solare, quando questo sia anche solo in parte in uso esclusivo. Esso, invero, per la parte apparente, e quindi per la superficie, costituisce oggetto dell'uso esclusivo di chi abbia il relativo diritto; per altra parte, e segnatamente per la parte strutturale sottostante, costituisce cosa comune, in quanto contribuisce ad assicurare la copertura dell'edificio o di parte di esso.

Risultano allora chiare le diverse posizioni del titolare dell'uso esclusivo e del condominio: il primo è tenuto agli obblighi di custodia, *ex art.* 2051 c.c., in quanto si trova in rapporto diretto con il bene potenzialmente dannoso, ove non sia sottoposto alla necessaria manutenzione; il secondo è tenuto, *ex artt.* 1130, 1° comma, n. 4 e 1135, 1° comma, n. 4 c.c. (nei rispettivi testi originari), a compiere gli atti conservativi e le opere di manutenzione straordinaria relativi alle parti comuni dell'edificio (per l'affermazione della responsabilità del condominio v., in particolare, Cass., n. 3522/2003).

Ed è nel concorso tra tali due tipi di responsabilità che va risolta la questione di massima sottoposta all'esame di queste Sezioni unite.

Invero, in disparte il caso in cui risulti provato che il titolare del diritto di uso esclusivo del lastrico solare o della terrazza a livello sia responsabile dei danni provocati ad altre unità immobiliari presenti nell'edificio per effetto di una condotta che abbia essa stessa provocato l'infiltrazione e quindi il danno, deve ritenersi che le due responsabilità concorrano.

La naturale interconnessione esistente tra la superficie del lastrico e della terrazza a livello, sulla quale si esercita la custodia del titolare del diritto di uso in via esclusiva, e la struttura immediatamente sottostante, che costituisce cosa comune, sulla quale la custodia non può esercitarsi nelle medesime forme ipotizzabili per la copertura esterna e in relazione alla quale è invece operante il dovere di controllo in capo all'amministratore del condominio ai sensi del richiamato art. 1130 1° comma, n. 4 c.c., induce tuttavia ad individuare una regola di ripartizione della responsabilità mutuata dall'art. 1126 c.c. In assenza di prova della riconducibilità del danno a fatto esclusivo del

titolare del diritto di uso esclusivo del lastrico solare o di una parte di questo, e tenuto conto che l'esecuzione di opere di riparazione o di ricostruzione – necessarie al fine di evitare il deterioramento del lastrico o della terrazza a livello e il conseguente danno da infiltrazioni – richiede la necessaria collaborazione del primo e del condominio, il criterio di riparto previsto per le spese di riparazione o ricostruzione dalla citata disposizione costituisce un parametro legale rappresentativo di una situazione di fatto, correlata all'uso e alla custodia della cosa nei termini in essa delineati, valevole anche ai fini della ripartizione del danno cagionato dalla cosa comune che, nella sua parte superficiale, sia in uso esclusivo ovvero sia di proprietà esclusiva, è comunque destinata a svolgere una funzione anche nell'interesse dell'intero edificio o della parte di questo ad essa sottostante.

4.4. - Dalla attrazione del danno da infiltrazioni nell'ambito della responsabilità civile discendono conseguenze di sicuro rilievo.

Trovano, infatti, applicazione tutte le disposizioni che disciplinano la responsabilità extracontrattuale, prime fra tutte quelle relative alla prescrizione e alla imputazione della responsabilità, dovendosi affermare che del danno provocato dalle infiltrazioni provenienti dal lastrico solare o dalla terrazza a livello risponde il proprietario o il titolare di diritto di uso esclusivo su detti beni al momento del verificarsi del danno. Una volta esclusa l'applicabilità della disciplina delle obbligazioni, deve infatti escludersi che l'acquirente di una porzione condominiale possa essere ritenuto gravato degli obblighi risarcitori sorti in conseguenza di un fatto dannoso verificatosi prima dell'acquisto, dovendo quindi dei detti danni rispondere il proprietario della unità immobiliare al momento del fatto.

Trova applicazione altresì la disposizione di cui all'art. 2055 c.c., ben potendo il danneggiato agire nei confronti del singolo condomino, sia pure nei limiti della quota imputabile al condominio.

In tal senso, del resto, si è già affermato che «il risarcimento dei danni da cosa in custodia di proprietà condominiale soggiace alla regola della responsabilità solidale *ex art. 2055 1° comma c.c.*, norma che opera un rafforzamento del credito, evitando al creditore di dover agire coattivamente contro tutti i debitori pro quota, anche quando il danneggiato sia un condomino,

equiparato a tali effetti ad un terzo, sicché devono individuarsi nei singoli condomini i soggetti solidalmente responsabili, poiché la custodia, presupposta dalla struttura della responsabilità per danni prevista dall'art. 2051 c.c., non può essere imputata né al condominio, quale ente di sola gestione di beni comuni, né al suo amministratore, quale mandatario dei condomini» (Cass., n. 1674/2015).

Trova, infine, applicazione l'intera disciplina dell'art. 2051 c.c., anche per i limiti alla esclusione della responsabilità del soggetto che ha la custodia del bene da cui è stato provocato il danno.

4.5. - Deve quindi affermarsi il seguente principio di diritto: «in tema di condominio negli edifici, allorché l'uso del lastrico solare non sia comune a tutti i condomini, dei danni che derivino da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario o l'utente esclusivo del lastrico solare (o della terrazza a livello), in quanto custode del bene ai sensi dell'art. 2051 c.c., sia il condominio, in quanto la funzione di copertura dell'intero edificio, o di parte di esso, propria del lastrico solare (o della terrazza a livello), ancorché di proprietà esclusiva o in uso esclusivo, impone all'amministratore l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni (art. 1130, 1° comma, n. 4 c.c.) e all'assemblea dei condomini di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria (art. 1135, 1° comma, n. 4 c.c.). Il concorso di tali responsabilità, salva la rigorosa prova contraria della riferibilità del danno all'uno o all'altro, va di regola stabilito secondo il criterio d'imputazione previsto dall'art. 1126 c.c., il quale pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'utente esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del condominio».

5. - In applicazione di tale principio, la motivazione della sentenza impugnata deve essere corretta, risultando comunque il dispositivo conforme a diritto. Invero, la pretesa risarcitoria è stata azionata dalla proprietaria dell'appartamento danneggiato nei confronti della proprietaria della terrazza a livello e del condominio e la Corte d'Appello, facendo applicazione del precedente orientamento espresso da queste Sezioni unite, ha ritenuto che correttamente il Tribunale avesse affermato che la I. e il Condominio erano

corresponsabili del danno subito dalla C., nella proporzione stabilita dall'art. 1126 c.c., essendo incontestato che il terrazzo di proprietà esclusiva della I. svolgeva anche la funzione di copertura del fabbricato condominiale, con la conseguenza che dei danni subiti dalla C. doveva rispondere per due terzi il Condominio e, per un terzo, la proprietaria della terrazza a livello.

Soluzione, questa, che discende anche dall'applicazione dell'enunciato principio di diritto, non venendo in rilievo, nella specie, profili ulteriori e diversi rispetto a quello della ripartizione della responsabilità risarcitoria tra proprietaria esclusiva della terrazza a livello e condominio.

6. - In conclusione, il ricorso va rigettato. (*Omissis*).

Lastrico solare e responsabilità.

[SILVIO PIETRO CERRI^(*)]

SOMMARIO: 1. Il caso. – 2. Manutenzione e risarcimento: responsabilità e criteri di ripartizione prima del 2016. – 3. La decisione del 2016. – 4. Responsabilità e novella del 2012.

1. Il proprietario di un appartamento sottostante al lastrico solare di un edificio conviene in giudizio sia il condominio che il proprietario del piano sopraelevato, e ne chiede la condanna al risarcimento dei danni delle infiltrazioni promananti dal sovrastante terrazzo di proprietà esclusiva, ed a tal fine sottolinea come i convenuti risultino già condannati con provvedimento interinale all'esecuzione, in solido tra loro, delle opere prescritte dal CTU ed aventi la finalità di eliminare il citato problema delle infiltrazioni. Il condominio nega la propria responsabilità, chiedendo il rigetto della domanda, nonché la condanna di parte attrice a restituire quanto speso per l'esecuzione dei lavori nonché, in subordine, l'accertamento di responsabilità esclusiva in capo al condomino proprietario del lastrico, con condanna di quest'ulti-

^(*) Università degli Studi di Perugia.

mo al rimborso di quanto speso dal condominio medesimo. Il proprietario del lastrico chiede, da par suo, il rigetto della totalità delle domande esperite a suo carico. Il Tribunale condanna in solido i convenuti al risarcimento dei danni, statuendo che il relativo ammontare sia ripartito, per un terzo, a carico del proprietario esclusivo del lastrico, mentre per i restanti due terzi a carico dei condomini rimanenti. Il proprietario del lastrico interpone appello, affermando di dover risarcire i danni non in base a quanto stabilito *ex art.* 1126 c.c., bensì in base alla propria quota millesimale; il condominio propone appello incidentale con il quale, oltre a continuare ad affermare la propria estraneità ai danni verificatisi, chiede che anche un terzo dell'ammontare dei lavori sia dichiarato a carico del proprietario del lastrico. I giudici del gravame confermano la decisione del Tribunale, stabilendo come condominio e proprietario del lastrico siano da ritenersi obbligati alla eliminazione delle cause delle infiltrazioni, nonché al risarcimento dei collegati danni sofferti da parte attrice, ed afferma infine come detto risarcimento debba seguire le proporzioni di cui all'art. 1126 c.c. Avverso tale decisione il proprietario del lastrico propone ricorso di legittimità, evidenziando come: *a)* unico responsabile debba ritenersi il condominio il quale, seppure tempestivamente reso edotto dei problemi di infiltrazione, rimandava l'avvio dei necessari lavori; *b)* la decisione d'appello sia incorsa in una violazione di legge, avendo affermato il risarcimento dei danni a sé addebitabile in misura di un terzo, e non in proporzione alla quota millesimale.

2. Con la sentenza del 2016 le Sezioni unite affrontano nuovamente la ormai *vexata quaestio* concernente la responsabilità per danni da infiltrazione causati da lastrico in uso esclusivo (ovvero in proprietà esclusiva): viene nuovamente espresso, pertanto, un principio di diritto sia in ordine alla natura della citata responsabilità che riguardo al *modus operandi* finalizzato alla ripartizione degli obblighi di risarcimento.

Già nel 1997 le Sezioni unite avevano provveduto ad un tentativo di chiarimento sul punto, in quanto vi era contrasto, tra i Giudici, in ordine al principio in base a cui l'obbligo di riparazione o ricostruzione del lastrico solare, ovvero della c.d. terrazza "a livello", di proprietà esclusiva o in uso esclusivo,

ricadrebbe sul condominio in concorso con il proprietario o l'utente esclusivo, con conseguente obbligo, in capo a tutti gli inadempienti alla manutenzione – secondo le proporzioni di cui all'art. 1126 c.c. – di rispondere dei danni derivanti da infiltrazioni alla parte sottostante⁽¹⁾. Si era, cioè, ritenuto di collegare la responsabilità per danno da infiltrazioni provenienti da lastrico agli obblighi manutentivi promananti, a loro volta, da titolarità di diritto reale, trattandosi di obbligazione c.d. *propter rem* (cfr. artt. 1123 e 1126 c.c.), ove il profilo soggettivo è incarnato da condominio e condomino proprietario esclusivo del lastrico, mentre quello oggettivo consta della prestazione delle spese manutentive del bene – per l'appunto – comune: con conseguente esclusione, pertanto, di responsabilità da mancato rispetto del principio *neminem laedere* di cui all'art. 2051 c.c.⁽²⁾.

Successivamente al 1997, tuttavia, la giurisprudenza di legittimità non ha dato “segni di unitarietà” sotto il profilo interpretativo di questioni – anche solo in parte – analoghe: *a)* si è avuto modo, da una parte, di rinvenire la *ratio* del diritto al risarcimento nell'obbligo di custodia di cui all'art. 2051 c.c., sussistente a carico del condominio anche in caso di lastrico (o terrazza “a livello”) di proprietà esclusiva od in uso esclusivo, e ciò avendo riguardo

⁽¹⁾ Cfr. Cass., Sez. un., 29 aprile 1997, n. 3672, in *Giust. civ.*, 1998, I, p. 861, in *Resp. civ. e prev.*, 1997, p. 1095, in *Corr. giur.*, 1997, p. 1415, con nota di N. IZZO, *Difetto di manutenzione del lastrico solare e responsabilità per danni*, in *Danno e resp.*, 1997, p. 633, con nota di A. BATÀ, A. SPIRITO, *Danni derivanti da parti comuni dell'edificio*, in *Arch. loc.*, 2003, p. 550, la quale evidenzia che, svolgendo «il lastrico solare dell'edificio (soggetto al regime del condominio) (...) la funzione di copertura del fabbricato anche se appartiene in proprietà superficiale o se è attribuito in uso esclusivo ad uno dei condomini, all'obbligo di provvedere alla sua riparazione o alla sua ricostruzione sono tenuti tutti i condomini, in concorso con il proprietario superficiale 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 c.c., vale a dire, i condomini ai quali il lastrico serve da copertura, in proporzione dei due terzi, ed il titolare della proprietà superficiale o dell'uso esclusivo, in ragione delle altre utilità, nella misura del terzo residuo».

⁽²⁾ Sul punto sia consentito un richiamo a S.P. CERRI, *Manutenzione delle terrazze a livello in uso esclusivo e ripartizione delle spese. La responsabilità per danni da omessa riparazione*, in *Rass. giur. umbra*, p. 46 ss., spec. p. 48.

alla funzione di copertura del fabbricato, posta a comune utilità: è stata pertanto dichiarata legittimazione passiva in capo al condominio (in persona del relativo amministratore) anche relativamente ai danni subiti da singoli condomini⁽³⁾, con la precisazione che il proporzionamento nella ripartizione delle spese manutentive e riparatorie di cui all'art. 1126 c.c. non può ritenersi incidente sulla legittimazione sia dell'intero condominio che dell'amministratore, obbligato *ex art.* 1130, n. 4 c.c. alla conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni del fabbricato⁽⁴⁾; *b)* dall'altra parte, la S.C. ha ritenuto come

⁽³⁾ Cfr. Cass., 18 maggio 2001, n. 6849, in *Mass. Giur. it.*, 2001, secondo la quale «L'obbligo del condomino di contribuire in misura proporzionale al valore della sua unità immobiliare alle spese necessarie per la manutenzione e riparazione delle parti comuni dell'edificio e alla rifusione dei danni subiti dai singoli condomini nelle loro unità immobiliari, a causa della omessa manutenzione e riparazione previsto dall'art. 1123 c.c., ovvero trattandosi di lastrici solari nella misura indicata nell'art. 1126 c.c., trova la sua fonte nella comproprietà delle parti comuni dell'edificio non anche in una sua particolare condotta, commissiva od omissiva, che peraltro, se provata, può determinare, relativamente alle spese occorrenti per porre rimedio alle conseguenze negative di tale condotta, la sua esclusiva responsabilità ai sensi dell'art. 2043 c.c. Tale obbligo di contribuzione vale anche per le spese necessarie per eliminare vizi e carenze costruttive originarie dell'edificio condominiale, salva in questo caso, l'azione di rivalsa nei confronti del costruttore-venditore e si estende anche alle spese necessarie per riparare i danni che i singoli condomini subiscono nelle loro unità immobiliari».

⁽⁴⁾ V. Cass., 21 febbraio 2006, n. 3676, in *Mass. Giur. it.*, 2006, la quale sottolinea 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 ad 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.»; ma v. anche Cass., 13 marzo 2007, n. 5848, *ivi*, 2007, che osserva come, svolgendo il lastrico solare di fabbricato soggetto a regime di condominio una «funzione di copertura del fabbricato», anche nel caso in cui appartenga in proprietà superficaria, ovvero sia attribuito in uso esclusivo, «ad uno dei condomini, all'obbligo di provvedere alla sua riparazione o alla sua ricostruzione» debbano ritenersi chiamati «tutti i condomini, in concorso con il proprietario superficario o con il titolare del diritto di

la responsabilità per difetto originario del lastrico solare in uso esclusivo di un condomino, e da quest'ultimo tollerati, in caso di danni, debba ascriversi *ex art.* 2051 c.c. al solo proprietario del lastrico medesimo⁽⁵⁾.

In giurisprudenza il contrasto – dovuto anche alla varietà delle fattispecie – si è imperniato, quindi, più che sulla natura di parte condominiale del lastrico quale copertura essenziale dell'immobile, sulla corretta individuazione del responsabile dei danni da mancata manutenzione, cioè a dire il condominio per intero, ovvero il solo titolare dell'uso esclusivo del lastrico: ci si è più volte chiesti, pertanto, se quest'ultimo possa intendersi quale unico legittimato passivo *ex art.* 2051 c.c. in quanto custode di detta parte comune del fabbricato e titolare dell'uso esclusivo, ovvero responsabile debba intendersi – seppure con suddivisione degli'incombenti risarcitori tra condomini *ex art.* 1126 c.c. – l'intero condominio. Tale ultima norma, in particolare, sulla scorta del principio di cui all'art. 1123, 2° comma c.c. adegua il criterio dei millesimi, con riguardo al lastrico solare, all'interesse all'utilizzo di quest'ultimo nonché alla sua utilità, nell'ottica della divisione interna (tra i componenti del condominio) dell'obbligo di risarcire.

3. Con la sentenza in commento viene sancito che la funzione di copertura del fabbricato svolta dal lastrico vale a comprendere detta parte comune in facoltà ed oneri di controllo e custodia *ex art.* 2051 c.c. del condominio (nella persona dell'amministratore), ed impone che la totalità dei condomi-

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 c.c.», cioè a dire «i condomini ai quali il lastrico serve da copertura, in proporzione dei due terzi, ed il titolare della proprietà superficiale o dell'uso esclusivo, in ragione delle altre utilità, nella misura del terzo residuo»; si v., infine, Cass., 22 marzo 2012, n. 4596, in *Riv. giur. edil.*, 2012, p. 654.

⁽⁵⁾ Cass., 19 giugno 2013, n. 15300, in *Ced Cassazione*, 2013, in proposito sottolinea che «In tema di condominio, la responsabilità per i difetti originari di progettazione o di realizzazione del lastrico solare ad uso esclusivo di uno dei condomini dal medesimo indebitamente tollerati, qualora siano suscettibili di recare danno a terzi, ricade in via esclusiva sul proprietario del lastrico solare, *ex art.* 2051 c.c., e non – nemmeno in via concorrente – sul condominio».

ni debba ritenersi obbligata, in concorso con il condomino proprietario/utente esclusivo, a riparare o ricostruire il lastrico medesimo: in base a ciò (ma anche alla luce di precedenti decisioni di legittimità attraverso cui si era affermata la responsabilità del condominio per danni a terzi – tra cui sono da individuarsi anche gli stessi condomini che subiscano i citati danni⁽⁶⁾ – promananti dal lastrico, e, conseguentemente, la legittimazione passiva del condominio rispetto ad azioni risarcitorie⁽⁷⁾) si evince la responsabilità della totalità del condominio per danni, dovuti a mancata manutenzione ovvero per difetto originario di costruzione, causati dal lastrico alle altre unità immobiliari, secondo le misure di cui all'art. 1126 c.c.

Partendo dalla disamina fatta con la sentenza del 1997, pertanto, ma tenendo conto ovviamente anche del contrasto intervenuto tra gli interpreti in epoca posteriore, nel 2016 la S.C. tenta così di “riportare ordine” riguardo alla corretta individuazione della natura di suddetta responsabilità, e ciò mantenendo fermo il criterio stabilito dal legislatore per la ripartizione delle spese di riparazione o ricostruzione, ritenuto, quindi, parametro legale complementare sia alla rappresentazione di una circostanza fattuale strettamente legata ad uso e custodia del bene, sia alla equa individuazione dei criteri di ripartizione degli obblighi risarcitori.

⁽⁶⁾ V. Cass., 29 gennaio 2015, n. 1674, in *Imm. e propr.*, 2015, 4, p. 258, con nota di richiami di R. TRIOLA, e in *Vita not.*, 2015, p. 311.

⁽⁷⁾ Cfr., sul punto, Cass., 17 gennaio 2003, n. 642, in *Guida al dir.*, 2003, 11, p. 94, in *Arch. civ.*, 2003, p. 1219, in *Arch. loc.*, 2003, p. 229, in *Gius.*, 2003, p. 1048, in base a cui: «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 ad 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.». Conf. Cass., 21 febbraio 2006, n. 3676, cit.

La Sezione rimettente⁽⁸⁾ ricorda, infatti, come al principio dettato dalla sentenza del 1997 debba contrapporsi quanto dettato da altra sentenza, risalente al 2000⁽⁹⁾: qui, ritenendo di rinvenire un contrasto, tra orientamento maggioritario (ascrivente all'art. 2051 c.c. la fonte dell'obbligo risarcitorio, in favore del terzo, a fronte d'inadempimento ad obbligazioni manutentive di lastrico solare) e minoritario (affermativo della responsabilità in capo al proprietario/utente esclusivo del lastrico – in concorso con i condomini che usufruiscano della copertura –, in caso d'inadempimento agli obblighi di cui agli artt. 1123 e 1126 c.c.).

⁽⁸⁾ Cfr. Cass., ord. 13 giugno 2014, n. 13526, in *Imm. e propr.*, 2014, p. 531, con nota di M. MONEGAT, *Infiltrazioni dal lastrico: come ripartire il risarcimento dei danni*, la quale sottolinea come «Gli obblighi di contribuzione fissati negli artt. 1123, 1125 e 1126 c.c.» concernano «il diritto dei proprietari e l'utilità che essi traggono dai beni, non l'allocatione del danno subito da terzi, che nella complessa tipologia in esame prescinde, di regola, dalla condotta dell'utilizzatore». Detta ordinanza inoltre richiama, in proposito, altre decisioni: Cass., 21 febbraio 2006, n. 3676, in *Mass. Giur. it.*, 2006, la quale in tema di condominio evidenzia che «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 ad 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., 17 gennaio 2003, n. 642, cit.; Cass., 7 giugno 2000, n. 7727, cit.; Cass., 18 maggio 2001, n. 6849, cit.; Cass., 21 febbraio 2006, n. 3676, cit., Cass., 13 marzo 2007, n. 5848, cit., Cass., 22 marzo 2012, n. 4596, cit., Cass., 19 giugno 2013, n. 15300, cit.

⁽⁹⁾ Cfr. Cass., 7 giugno 2000, n. 7727, in *Arch. loc.*, 2001, p. 425, in *Danno e resp.*, 2000, p. 1230, secondo la quale «In tema di condominio di edifici, qualora il proprietario esclusivo di una terrazza a livello sia responsabile dei danni da infiltrazioni d'acqua e tale responsabilità abbia natura extracontrattuale ex art. 2051 c.c., le conseguenze del fatto illecito, anche con riferimento al concorso di colpa del (condomino) danneggiato, proprietario del sottostante terrazzo trasformato in veranda, devono essere regolate esclusivamente dalle norme poste dagli artt. 2051 e 2056 c.c., con riferimento all'art. 1227 c.c., che disciplinano la responsabilità aquiliana, e non già secondo le norme relative alla ripartizione tra condomini delle spese di riparazione o ricostruzione di parti comuni».

Detto dibattito aveva ad oggetto, in sintesi, la corretta rinvenibilità della responsabilità per mancata manutenzione del lastrico, e alternativamente: negli artt. 1123 e 1126 c.c., ovvero nell'art. 2051 c.c., il quale, nel regolamentare un caso di responsabilità aquiliana, avrebbe conseguenze anche in ordine al termine prescrizione (quinquennale), nonché con riferimento alla imputabilità, del carico risarcitorio, esclusivamente al proprietario al momento del verificarsi del danno, in caso di successione a titolo particolare nella titolarità del fabbricato ove si trovi ad insistere il lastrico *de quo*, diversamente da quanto accadrebbe in caso di responsabilità *ex art.* 1126 c.c. Particolare importanza infine assume il dibattito nelle decisioni ove, in caso di lastrico in proprietà od uso esclusivo, e caratterizzato da difetto originario di realizzazione, risulti dichiarata l'esclusiva responsabilità del condomino usuario/proprietario esclusivo in base al più volte citato art. 2051 c.c.⁽¹⁰⁾

4. Le Sezioni unite, partendo da controversia riguardante la “mera” pretesa, di parte convenuta, di sostenere il carico risarcitorio in misura proporzionale ai millesimi della propria unità immobiliare, e non con addebito di maggior quota di un terzo *ex art.* 1126 c.c. hanno inteso, in un'ottica diversa dalla citata decisione del 1997⁽¹¹⁾, sia confermare la responsabilità del con-

⁽¹⁰⁾ Cfr., in tal senso, Cass., 19 giugno 2013, n. 15300, cit.; Cass., 15 aprile 2010, n. 9084, in *Giust. civ.*, 2010, I, p. 1318, che evidenzia come «In tema di condominio, la disposizione dell'art. 1126 c.c., il quale regola la ripartizione fra i condomini delle spese di riparazione del lastrico solare di uso esclusivo di uno di essi» debba intendersi riferito «alle riparazioni dovute a vetustà e non a quelle riconducibili a difetti originari di progettazione o di esecuzione dell'opera, indebitamente tollerati dal singolo proprietario. In tale ultima ipotesi, ove trattasi di difetti suscettibili di recare danno a terzi, la responsabilità relativa, sia in ordine alla mancata eliminazione delle cause del danno che al risarcimento, fa carico in via esclusiva al proprietario del lastrico solare, *ex art.* 2051 c.c., e non anche – sia pure in via concorrenziale – al condominio». Nello stesso senso, anteriormente, Cass., 18 giugno 1998, n. 6060, in *Arch. loc.*, 1998, p. 685). Tali decisioni, peraltro, non paiono tenere nella dovuta considerazione la circostanza secondo cui i difetti di una parte comune di fabbricato, suscettibili di arrecare danni ad altre parti, sono da ritenersi comunque a carico dell'ente condominiale, il quale, seppure con proporzionamento in base a quanto statuito dall'art. 1126 c.c., è custode della parte comune medesima, e conseguente applicazione dell'art. 2051 c.c.

⁽¹¹⁾ Cass., Sez. un., 29 aprile 1997, n. 3672, cit.

dominio verso i terzi danneggiati *ex art.* 2051 c.c., sia escludere quella diretta del proprietario o usuario esclusivo del lastrico, cui spetterà, in ogni caso, l'obbligo risarcitorio in base al proporzionamento di cui al più volte citato art. 1126 c.c.

Nell'intervenire in ordine alla individuazione della responsabilità per danni provenienti dal lastrico in uso esclusivo o di proprietà esclusiva, cui è conseguente il carico risarcitorio, le Sezioni unite, quindi: *a)* qualificano detta responsabilità come avente natura extracontrattuale; *b)* osservano come siano proprio le diverse situazioni giuridiche soggettive, rinvenibili in capo a condominio ed a proprietario od usuario esclusivo, a portare ad individuare a carico di quest'ultimo una responsabilità di tipo aquiliano *ex art.* 2051 c.c., mentre a carico del condominio una responsabilità di tipo contrattuale, avente fonte proprio nella legge, la quale impone, con riguardo alle parti comuni, il compimento degli atti conservativi nonché delle opere manutentive straordinarie. Il concorso delle due tipologie di responsabilità potrà quindi escludersi – stanti, in ogni caso, gli obblighi di controllo da parte dell'amministratore condominiale – a mezzo della prova che il danno risulti essere imputabile solo ad omessa custodia ovvero solo ad omessa manutenzione.

Pur essendo la *ratio* della suddivisione degli oneri manutentivi tra condominio e condomino rinvenibile, *ex artt.* 1123 e 1226 c.c., nel differente uso del bene comune (un terzo della spesa di riparazione/ricostruzione del lastrico/terrazza a livello a carico di chi ne faccia maggiore uso), il medesimo impianto causale non appare quindi, alle Sezioni unite, altrettanto valido al fine di sostenere la responsabilità per danni da mancata manutenzione, ed è ciò a spingerle a ribadire l'importanza d'individuare, alla luce di dette situazioni di fatto (uso esclusivo), l'ascrivibilità, del carico risarcitorio, al mancato ottemperamento agli obblighi di custodia di cui all'art. 2051 c.c. Inoltre, in linea con altre decisioni di legittimità⁽¹²⁾, la S.C. coglie occasione per ribadire il principio di giurisprudenza maggioritaria in base a cui, ferma restando la responsabilità della totalità dei condomini in solido verso il danneggiato, il

⁽¹²⁾ Cfr. Cass., 17 gennaio 2003, n. 642, cit.; ma v. anche Cass., 21 febbraio 2006, n. 3676, cit.

proporzionamento della responsabilità *ex art.* 1126 c.c. debba intendersi utile anche ai fini della misurazione della responsabilità per danni.

Rimane tuttavia da notare come: *a)* la questione affrontata avrebbe potuto costituire terreno fertile per un'ulteriore disamina, relativa ai profili della nuova disciplina del condominio con particolare attenzione, ad esempio, alla personalità giuridica del medesimo, a fronte del superamento della tradizionale configurazione di mero "ente gestionale"; *b)* potrebbe destare qualche dubbio in termini di opportunità tale intervento, da parte delle Sezioni unite, alla luce di un orizzonte giurisprudenziale abbastanza consolidato nel ritenere applicabili, in combinato disposto, le norme statuenti una responsabilità verso l'esterno dell'ente condominiale in quanto tale⁽¹³⁾ ed il proporzionamento, interno al condominio, della responsabilità medesima (cfr. art. 1126 c.c.).

In particolare, con riferimento alla questione *sub a)*, non pare irrilevante ad oggi una lettura maggiormente in linea con il moderno concetto di ente condominiale, cui pare oramai irrinunciabile attribuire una personalità giuridica⁽¹⁴⁾, con conseguente attribuibilità, alla proprietà del medesimo in

⁽¹³⁾ V., in proposito, sempre Cass., 17 gennaio 2003, n. 642, cit.; Cass., 21 febbraio 2006, n. 3676, cit.

⁽¹⁴⁾ Per la dottrina *ante riforma v.*, *ex multis*, M. ROSSETTI, *Il condominio? È un ente di gestione. Ma con limitata personalità giuridica*, in *Dir. e giust.*, 2005, 12, p. 46, nonché P. GATTO, *Un trust per la personalità giuridica del condominio*, in *Arch. loc.*, 2008, p. 5. Per la dottrina *post legem* 220/2012 v. M. BASILE, *Le modifiche al regime condominiale*, in *Riv. dir. civ.*, 2013, p. 617; S. CAMPOLATTARO, *Verso il riconoscimento della personalità giuridica del condominio*, in *Riv. giur. not.*, 2015, 4, p. 781.

Gli argomenti a favore della tesi di un'avvenuta "soggettivizzazione" del condominio in base alla l. 11 dicembre 2012, n. 220 (*Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici*) sono, ad ogni modo, molteplici: detta legge, infatti, attribuisce una certa autonomia soggettiva all'organizzazione condominiale: A) ove obbliga l'amministratore: 1) al deposito transitorio delle somme ricevute in specifico conto corrente «intestato al condominio» (cfr. art. 1129, 7° comma c.c.); 2) a gestire le somme in modo tale da evitare confondibilità «tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale» proprio ovvero di altri condomini (cfr. art. 1129, 12° comma, n. 4 c.c.); 3) ad una rendicontazione che tenga in considerazione i dati relativi «alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve» (cfr. art. 1130-*bis* c.c.); 4) a devolvere «al fondo di cui dispone» quanto pagato dai condomini a fronte di sanzioni per infrazioni al regolamento (cfr. art. 70 disp. att.); B) ove obbliga l'assemblea, ove stabilisca di effettuare manutenzione straordinaria ovvero opere

quanto tale, delle parti comuni, e notevole semplificazione della soluzione delle controversie.

Non a caso la nuova disciplina del condominio, introdotta dalla l. n. 220/2012, ha effettuato interventi da cui non è possibile prescindere ai fini di una corretta lettura della decisione in commento: ad esempio, è stato novellato l'art. 2659 c.c. in modo tale che, rendendosi trascrivibili atti aventi ad oggetto diritti reali (in favore o meno del condominio) nei registri immobiliari⁽¹⁵⁾, viene sostanzialmente ammessa la titolarità condominiale di diritti reali e, pertanto, la personalità giuridica del condominio medesimo⁽¹⁶⁾: oggi,

innovative, alla costituzione di «un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori» (cfr. art. 1135, 1° comma, n. 4 c.c.); C) ove consente che, «a tutela dei diritti del condominio», vengano eseguite formalità pubblicitarie nei registri immobiliari (cfr. art. 1129, 12° comma, n. 5 c.c.) indicando nella nota «l'eventuale denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale» dell'ente condominiale (cfr. art. 2659, 1° comma, n. 1 c.c. come integrato *ex* art. 17 della l. 220/2012); D) ove integra l'art. 23, 1° comma c.p.c., assegnando alla competenza del giudice del luogo ove è ubicato l'immobile sia le cause «tra condomini» che le cause «tra condomini e condominio» (cfr. art. 31, l. 220/2012); E) ove recepisce, sotto il profilo processuale, l'ormai consolidata prassi secondo cui, da una parte, gli amministratori agiscono in giudizio in nome e per conto del condominio come tale, mentre, dall'altra, il Tribunale emana titoli esecutivi di condanna dei condomini, quali enti di gestione, al pagamento di somme a terzi (cfr., in proposito, l'art. 69, 2° comma disp. att., in base a cui, al fine della revisione dei valori espressi in tabella millesimale, può convenirsi «in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore»; ma v. anche l'art. 71-*quater*, 3° comma disp. att., il quale legittima l'amministratore, a fronte di delibera assembleare, a partecipare ai procedimenti di mediazione nell'ambito di controversie riguardanti il condominio.

⁽¹⁵⁾ Cfr., sul punto, il già citato art. 17 della l. 11 dicembre 2012, n. 220.

⁽¹⁶⁾ Per la giurisprudenza di legittimità che non riconosce personalità giuridica al condominio, v. Cass., 16 dicembre 2015, n. 25288, in *www.leggiditalia.it*; ma v. anche Cass., ord. 22 maggio 2015, n. 10679, in *Ced Cassazione*, 2015, ove si sottolinea che «Al contratto concluso con un professionista da un amministratore di condominio, ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti, si applica la disciplina di tutela del consumatore, agendo l'amministratore stesso come mandatario con rappresentanza dei singoli condomini, i quali devono essere considerati consumatori, in quanto persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriale o professionale». *Contra*, nella tendenza ad una seppure minima apertura verso il riconoscimento di una personalità giuridica, Cass., 18 maggio 2001, n. 6853, in *Foro it.*, 2002, I, c. 675, secondo cui «L'ordinamento giusciviltistico, pur riconoscendo al condominio una sia pur limitata personalità giuridica, attribuisce purtuttavia ad esso potestà e poteri di carattere sostanziale e processuale, desu-

quindi, possibile centro attributivo di proprietà, d'imputazione di rapporti contrattuali ed extracontrattuali⁽¹⁷⁾, nonché di responsabilità per gestione e manutenzione di parti comuni di edificio (compreso lastrico), con conseguente, naturale esclusione sia di responsabilità individuali esterne al contesto condominiale, sia di responsabilità *ex art.* 2051 c.c. ascrivibile, contemporaneamente, a singolo condomino e condominio per intero.

La decisione di App. Roma n. 3279/2007⁽¹⁸⁾, alla base del rinvio alle Sezioni unite qui in commento, parrebbe basata su una non ben comprensibile ostatività a ritenere rilevante anche una responsabilità dell'intero condominio prima ancora che una responsabilità individuale dell'utente esclusivo

mibili dalla disciplina della sua struttura e dai suoi organi, così che deve ritenersi applicabile, quanto al computo della maggioranza della relativa assemblea, la norma dettata in materia di società, per il conflitto di interessi, con conseguente esclusione dal diritto di voto di tutti quei condomini che, rispetto ad una deliberazione assembleare, si pongano come portatori di interessi propri, in potenziale conflitto con quello del condominio. Ai fini della invalidità della delibera assembleare, peraltro, tale conflitto non è configurabile qualora non sia possibile identificare, in concreto, una sicura divergenza tra ragioni personali che potrebbero concorrere a determinare la volontà dei soci di maggioranza ed interesse istituzionale del condominio»; conf., Cass., 14 novembre 1997, n. 11254, in *Vita not.*, 1998, p. 169.

⁽¹⁷⁾ Cfr., in proposito, Cass., 19 marzo 2009, n. 6665, in *Foro it.*, 2010, c. 562, e in *Imm. e propr.*, 2009, p. 384, la quale definisce «Il condominio, sebbene privo di soggettività giuridica», in termini di «autonomo centro di imputazione di interessi che non si identifica con i singoli condomini. Da ciò consegue che in tema di responsabilità extracontrattuale, se il danno subito da un condomino sia causalmente imputabile al concorso del condominio e di un terzo, al condomino che abbia agito chiedendo l'integrale risarcimento dei danni solo nei confronti del terzo, il risarcimento non può essere diminuito in ragione del concorrente apporto causale colposo imputabile al condominio, applicandosi in tal caso non l'art. 1227, 1° comma c.c., ma l'art. 2055, 1° comma c.c., che prevede la responsabilità solidale degli autori del danno».

⁽¹⁸⁾ App. Roma, 24 luglio 2007, n. 3279, in *www.leggiditalia.it*, la quale osserva come «In tema di condominio di edifici, la terrazza a livello, anche se di proprietà esclusiva di un singolo condomino», assolve certamente alla «funzione di copertura del lastrico solare posto alla sommità dell'edificio, nei confronti degli appartamenti sottostanti; ne consegue che, ai sensi dell'art. 1126 c.c., obbligati alla riparazione del terrazzo stesso sono i condomini che usufruiscono della copertura del terrazzo in concorso con il proprietario superficario. Pertanto, dei danni cagionati all'appartamento per le infiltrazioni provenienti dal terrazzo deteriorato per difetto di manutenzione, risponde il condominio in proporzione di due terzi e la titolare della proprietà esclusiva del terrazzo nella misura del residuo terzo».

del lastrico, strumento che, è bene ricordarlo, svolge funzione sia di uso individuale che, più essenzialmente, di mantenimento in esistenza dell'edificio medesimo (copertura)⁽¹⁹⁾: alla luce di ciò, la necessità di custodire il lastrico in uso esclusivo dovrà risultare a carico sia di chi ne usi in modo particolare, sia dell'ente condominiale, il quale ultimo, proprio perché prevalente la funzione di copertura dell'intero edificio, avrà a proprio carico anche i maggiori costi sia di custodia che di manutenzione⁽²⁰⁾.

Con la sentenza in commento, quindi, viene stabilita la responsabilità extracontrattuale dell'intero condominio *ex art.* 2051 c.c., la quale esclude dirette responsabilità e legittimazione passiva dell'utilizzatore esclusivo del lastrico rispetto a danni subiti da soggetti che, ai fini del risarcimento, si profilano quali terzi rispetto al condominio, a prescindere dalla circostanza che ne siano, o meno, parte: di talché, con particolare riguardo al porzionamento dei carichi manutentivi del lastrico, l'art. 1126 c.c. potrà profilarsi esclusivamente ad efficacia interna al condominio⁽²¹⁾, dovendo applicarsi a tutti i

⁽¹⁹⁾ In proposito, Cass., 5 maggio 2016, n. 9035, in *www.leggiditalia.it*, la quale richiama, a sua volta, la precedente Cass., 5 marzo 2015, n. 4501, in *Ced Cassazione*, 2015, la quale sottolinea che «La natura condominiale del lastrico solare, affermata dall'art. 1117 c.c., può essere esclusa soltanto da uno specifico titolo in forma scritta, essendo irrilevante che il singolo condomino non abbia accesso diretto al lastrico, se questo riveste, anche a beneficio dell'unità immobiliare di quel condomino, la naturale funzione di copertura del fabbricato comune».

⁽²⁰⁾ *Contra*, Cass., 29 gennaio 2015, n. 1674, cit.

⁽²¹⁾ In proposito, non può non sottolinearsi come la regola di cui all'art. 1126 c.c. sia sempre e comunque derogabile, in seno al condominio, in base al 4° comma dell'art. 1138 c.c. La decisione del 2016 qui in commento evidenzia come il proporzionamento degli obblighi risarcitori possa discostarsi da quanto statuito *ex art.* 1126 c.c. tutte le volte in cui uno o più condomini, in particolare, arrechino danni a parti comuni di fabbricato, cioè a dire in ogni situazione interruttiva del presunto nesso di causalità tra danno a terzi e mancato adempimento agli obblighi manutentivi; conf. Cass., 26 febbraio 2014, n. 4571, in *Guida al dir.*, 2014, 19, p. 77. Per la giurisprudenza di merito, v. Trib. Roma, 29 ottobre 2013, n. 21600, in *www.leggiditalia.it*, in base a cui «In materia condominiale l'assetto architettonico [all'interno del quale è rinvenibile, ovviamente, anche il lastrico di copertura: ndr] dello stabile costituisce un valore di interesse sovraindividuale al cui rispetto ciascun condomino deve ritenersi tenuto nell'esercizio delle proprie facoltà dominicali inerenti sia all'unità immobiliare in proprietà esclusiva che alle forme di godimento delle parti comuni.

condomini la solidarietà di cui all'art. 2055 c.c., trattandosi di responsabilità extracontrattuale relativamente alla quale non è applicabile il principio di parziarietà, applicato giurisprudenzialmente alla responsabilità contrattuale durante la previgente disciplina⁽²²⁾.

In definitiva, le Sezioni unite sanciscono la responsabilità extracontrattuale del condominio alla luce del relativo obbligo di custodia del lastrico solare: detto ente, pertanto, non considerato quale “mero proprietario di parte comune”, rinviene la propria legittimazione passiva in capo al proprio amministratore⁽²³⁾, nei confronti del quale è possibile avanzare richieste risarcitorie sostenende, *ex art.* 2051 c.c., da parte dell'intera comunità condominiale.

Le nozioni di estetica e di decoro rilevanti a tali fini devono riferirsi all'assetto fisionomico dell'edificio, ossia all'insieme delle linee e delle strutture che connotano lo stabile e gli imprimono una determinata fisionomia ed una specifica identità». Quanto sopra ovviamente non esclude che, ove risulti dimostrabile una concorrenza tra malagestione ascrivibile ad uno o più condomini in particolare, ed omissione di vigilanza, da parte dell'amministratore di condominio, verso comportamenti scorretti e – verosimilmente, per lo più – reiterati nel tempo, anche il condominio dovrebbe, in linea di principio, essere chiamato a rispondere per il proprio inadempimento.

⁽²²⁾ Cfr. Cass., Sez. un., 8 aprile 2008, n. 9148, in *Notariato*, 2008, p. 364; in *Corr. giur.*, 2008, p. 773, con note di A. DI MAJO, *Solidarietà o parziarietà nelle obbligazioni condominiali: l'eterno ritorno*, e di N. IZZO, *L'attuazione parziaria delle obbligazioni condominiali: una restaurazione ottocentesca del favor debitoris?*; in *Giur. it.*, 2009, p. 130, con nota di V. TRIPALDI, *Sulla natura solidale dell'obbligazione dei condomini*; *ivi*, 2009, p. 347, con nota di G. PELLEGRINO, *La soluzione sbagliata di un problema giusto: la sentenza Cassazione, Sezioni unite, 8 aprile 2008, n. 9148*, la quale evidenzia che «La responsabilità dei condomini nelle obbligazioni risponde al criterio dalla parziarietà in quanto: l'obbligazione in capo ai condomini, ancorché sia comune, è divisibile, trattandosi di somma di danaro; la solidarietà nel condominio non è contemplata da nessuna disposizione di legge e l'art. 1123 c.c. non distingue il profilo esterno e quello interno; l'amministratore vincola i singoli nei limiti delle sue attribuzioni e del mandato conferitogli in ragione delle quote, in conformità con il difetto di struttura unitaria del condominio. Ai singoli condomini si imputano pertanto, in proporzione alle rispettive quote, le obbligazioni assunte nell'interesse del condominio in relazione alle spese per la conservazione e per il godimento delle cose comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza».

⁽²³⁾ Cfr., sul punto, gli artt. 1130 e 1135 c.c.

Aumentare la Social Acceptance attraverso l'uso di contratti plurisoggettivi con comunione di scopo: studiando la realizzazione di un impianto a biomassa da residui dell'olivicoltura e della produzione di olio d'oliva.

[MARINA BUFACCHI - VALENTINA COLCELLI - MICHELANGELO DE DONNO^(*)]

SOMMARIO: 1. Premessa. – 2. Obiettivi specifici dell'articolo. – 3. Quadro normativo di riferimento nello scambio a remoto ed aree comunali da destinare alla realizzazione degli impianti per l'erogazione sia in «conto energia» che in modalità «scambio sul posto» dell'energia elettrica prodotta. – 4. La natura cooperativa del soggetto gestore: impresa di comunità. – 5 Conclusioni.

1. Nel mese di marzo 2016 si è concluso il progetto finanziato dall'Unione Europea nell'ambito del VII Programma Quadro di Ricerca e Sviluppo che ha come soggetto capofila l'Istituto per i Sistemi Agricoli e Forestali del Mediterraneo del Consiglio Nazionale delle Ricerche ISAFoM-CNR, sezione distaccata di Perugia.

Il progetto ha avuto ufficialmente inizio nell'ottobre del 2012. Il suo obiettivo generale è l'ottimizzazione dal punto di vista economico ed industriale di un processo per la co-produzione di gas naturale di sintesi e diesel dai residui di coltivazione dell'olivo e di produzione dell'olio d'oliva, utilizzando principalmente il processo di sintesi "Fischer-Tropsch"⁽¹⁾.

L'obiettivo specifico del progetto è il riutilizzo di scarti agricoli, principalmente residui dell'olivicoltura e della produzione di olio d'oliva, per la generazione di combustibili pronti all'uso come syngas e diesel, da utilizzare principalmente per la produzione di energia nella produzione olearia, come

^(*) Consiglio Nazionale delle Ricerche - ISAFoM-CNR, Sezione distaccata di Perugia.

⁽¹⁾ Fischer-Tropsch è un processo catalitico mediante il quale una corrente di gas di sintesi (syngas), costituita prevalentemente da CO e H₂, può essere convertita in una miscela d'idrocarburi gassosi, liquidi e solidi.

per esempio carburante per il trasporto nell'ambito dell'olivicoltura, ma anche per la produzione di energia elettrica. Il progetto ha ad oggetto ricerca, sviluppo, ed ha carattere dimostrativo.

Lo sfruttamento ai fini commerciali delle innovazioni introdotte è uno dei punti sui quali è stata posta grande enfasi durante la realizzazione del progetto. Per tale ragione – stante anche la natura prevalentemente dimostrativa del progetto – una delle ultime attività del progetto si concretizzerà in un'analisi economica ed estimativa nonché sulla costruzione di un database di dettaglio relativo alla biomassa per i comuni delle due regioni individuate nella prima fase del progetto FFW come potenzialmente più idonei ad ospitare un impianto, ovvero (Puglia e Andalusia), quale risultato non solo di una stima del potenziale di biomassa, ma anche di una analisi multicriteria. A valle di questa ultima attività, si è ipotizzato, allora, di valutare come in Italia il sistema studiato dal progetto potesse trovare una sua potenziale applicazione in un ipotetico comune sotto i 20.000,00 abitanti che caratterizzano i territori italiani vocati all'olivicoltura. Infatti, al 9 ottobre 2011 la Puglia è composta da 258 Comuni, il 32,9% dei quali ha una popolazione non superiore a cinquemila abitanti. Il 46,3% dei comuni della provincia di Bari ha una popolazione compresa tra cinquemila e ventimila abitanti (21,0% della popolazione provinciale) mentre il 48,8% dei comuni supera i ventimila abitanti. Solo i comuni di Poggiorsini e Binetto hanno una popolazione inferiore a cinquemila abitanti. Nelle province di Brindisi e Barletta-Andria-Trani non sono presenti comuni con popolazione inferiore ai 5 mila abitanti mentre sono 5 a Taranto (17,2%) e 40 a Lecce (41,2%). Le province di Taranto, Brindisi e Lecce presentano ciascuna 6 comuni con popolazione superiore ai ventimila abitanti, compresi i comuni capoluogo che superano tutti la soglia dei cinquantamila abitanti. Nella nuova provincia Barletta-Andria-Trani, infine, i comuni si equidistribuiscono al di sopra e al di sotto della soglia dei ventimila abitanti (50%); quattro comuni (Bisceglie, Trani, Andria e Barletta) superano i cinquantamila abitanti⁽²⁾.

⁽²⁾ L'Italia del censimento struttura demografica e processo di rilevazione. Puglia, Roma 2013.

Da tempo è maturata la consapevolezza scientifica e politica che le condizioni perché avvenga la localizzazione di centrali a biomasse – al di là delle note problematiche in termini di certezza del quadro normativo nazionale e regionale – riguardano la scelta di adeguati strumenti di *governance* in grado di pianificare la più idonea strategia di approvvigionamento delle fonti e di produzione dell'energia nel rispetto dei vincoli (presenti o prospettabili) di carattere etico, sociale, produttivo e, particolarmente, di stampo ambientale tipici del territorio di riferimento. La riflessione sulla social *acceptance* si colloca all'interno delle indagini attualmente emergenti, di carattere multi-disciplinare, relative ad esperienze innovative nella produzione o approvvigionamento dell'energia (o di altri beni o servizi essenziali per la comunità) rispetto alle tradizionali forme organizzative di carattere pubblico o privato.

Il contributo sull'obiettivo nazionale complessivo di produzione da fonti di energia globale delle agro-energie rinnovabili, imposto al 2020 al livello europeo, si attesterebbe intorno al 50 %. Si prefigura così una preponderanza potenziale delle agro-energie rispetto alle innovazioni energetiche relative ad altri settori economici, garantendo, nel contempo, risultati ambientali preclusi ad altri settori⁽³⁾. In questo versante, emerge la necessità di subordinare la produzione agro-energetica a dei criteri di sostenibilità da intendersi in senso ampio, integrando dunque il profilo tecnologico insieme a quello sociale. In altre parole, si tratta di sposare una strategia che, nel valorizzare il profilo multifunzionale dell'impresa agricola (medio-piccola), possa restituire un ruolo di protagonista al territorio di riferimento.

Lo strumento principe in tal senso è da individuare nella c.d. filiera corta e nei contratti plurisoggettivi che permettano la partecipazione della popo-

⁽³⁾ Al fine di garantire la competitività a lungo termine delle bioindustrie e in linea con la comunicazione della Commissione del 13 febbraio 2012, dal titolo «L'innovazione per una crescita sostenibile: una bioeconomia per l'Europa», e la comunicazione della Commissione del 20 settembre 2011, dal titolo «Tabella di marcia verso un'Europa più efficiente nell'impiego delle risorse», che promuovono bioraffinerie integrate e diversificate in Europa, è opportuno istituire, conformemente alla direttiva 2009/28/CE, incentivi potenziati che favoriscano l'utilizzo di materie prime di biomassa senza un elevato valore economico per scopi diversi dalla produzione di biocarburanti.

lazione locale all'attività della centrale, al fine di radicare domanda ed offerta dell'energia al territorio di elezione.

2. Il presente articolo si pone l'obiettivo di riportare sinteticamente le valutazioni dirette a fornire una soluzione contrattuale a supporto della scelta della localizzazione entro uno specifico territorio di un impianto a biomassa per la co-produzione di gas naturale di sintesi dai residui di coltivazione dell'olivo e di produzione dell'olio d'oliva. A tal fine si presenta un'ipotesi di percorso contrattuale per la gestione comune e collettiva di Energia da Fonte rinnovabile secondo il modello dello scambio da remoto in un comune italiano sotto i ventimila abitanti, finalizzato alla gestione collettiva dell'energia prodotta su terreni ed impianti di proprietà di un Comune, mediante scambio da remoto.

Per scambio da remoto è da intendersi quella modalità secondo la quale una pluralità di soggetti, siano essi persone fisiche o giuridiche, si costituiscono in una nuova forma giuridica collettiva mediante la quale ottengono e sviluppano impianti e tecnologie necessari alla produzione di energia da fonti rinnovabili in dislocazione remota rispetto alla loro ubicazione fisica, e danno luogo ad uno scambio nella misura pari al proprio fabbisogno energetico (autoconsumo).

Questa modalità consente l'efficientamento energetico di beni che per qualunque motivo non siano in condizione di essere efficientati sul posto da un punto di vista energetico. Ad esempio, si può pensare ad edifici ubicati nei centri storici, oppure edifici che per loro natura sono orientati in modo non ottimale rispetto al sole, o nuove costruzioni sottoposte a vincoli paesaggistici o urbanistici tipici del paesaggio agricolo italiano, nel caso di specie pugliese.

Si attribuisce così al contratto la funzione di realizzare un modello integrato per la produzione e la gestione di energia da fonti rinnovabili secondo le modalità di scambio da remoto mediante il diretto coinvolgimento dei cittadini. Si realizza così concretamente l'idea di ambiente come categoria aperta al godimento dei cittadini attraverso la rimozione degli ostacoli giuridici e/o anche solamente fisici che rendono impossibile l'accesso alle energie pulite quali "bene comune" a tutti i cittadini, realizzando, nel contempo, principi di giustizia sociale e solidarietà.

3. Per favorire l'utilizzazione dell'energia elettrica prodotta con fonti rinnovabili, il legislatore ha stabilito che i comuni con popolazione fino a ventimila residenti possono usufruire del servizio di scambio sul posto dell'energia elettrica prodotta secondo quanto stabilito dall'articolo 2, 150° comma, lett. *a*) della l. 24 dicembre 2007, n. 244, per gli impianti di cui sono proprietari di potenza non superiore a 200 kW. Ciò a copertura dei consumi di proprie utenze, senza tener conto tra l'altro dell'obbligo di coincidenza tra il punto di immissione e il punto di prelievo dell'energia scambiata con la rete. Resta fermo l'obbligo di pagamento degli oneri di rete⁽⁴⁾. A questa previsione lo stesso legislatore affianca la possibilità per i medesimi comuni di destinare aree appartenenti al proprio patrimonio disponibile alla realizzazione degli impianti per l'erogazione sia in «conto energia» che di «scambio sul posto» dell'energia elettrica prodotta. L'energia potrà essere così ceduta ai privati cittadini che intendono accedere agli incentivi in «conto energia» e sottoscrivere contratti di scambio energetico con il gestore della rete⁽⁵⁾. Ed invero è consentito avvalersi del meccanismo dello scambio sul posto anche collegando ad un medesimo punto di connessione diverse tipologie di impianti alimentati da fonti rinnovabili ovvero cogenerativi ad alto rendimento, la cui potenza nominale media annua complessiva non risulti superiore a 200 kW⁽⁶⁾. I vantaggi del sistema ipotizzato dal legislatore sono enormi ed evidenti, ma la normativa nulla indica circa la realizzazione in concreto del meccanismo individuato. Saranno, allora, solo i rapporti contrattuali che si instaureranno tra l'amministrazione comunale, una società Esco e tra questa (o l'amministrazione comunale) ed i cittadini selezionati, a definire prima e gestire poi il meccanismo sopra richiamato.

Infatti, la fonte normativa indica solamente chi può attuare il sistema, ovvero i Comuni con popolazione fino a ventimila residenti (art. 27, 4° com-

⁽⁴⁾ Cfr. l. 23 luglio 2009, n. 99, Disposizioni per lo sviluppo e l'internazionalizzazione delle imprese, nonché in materia di energia, art. 27, 4° comma, Misure per la sicurezza e il potenziamento del settore energetico.

⁽⁵⁾ Cfr. l. 23 luglio 2009, n. 99, Disposizioni per lo sviluppo e l'internazionalizzazione delle imprese, nonché in materia di energia, art. 27, 21° comma.

⁽⁶⁾ Cfr. d.m. 18 dicembre 2008, art. 17, 3° comma.

ma, l. n. 99/2009); con quale modalità operativa: lo scambio sul posto dell'energia elettrica prodotta (art. 27, 4° comma, l. n. 99/2009) e/o l'erogazione in «conto energia» (art. 27, 21° comma, l. n. 99/2009); a che condizione il Comune può attuarla, ossia facendo conservando la proprietà degli impianti (art. 27, 4° comma, l. n. 99/2009); nonché il fine, costituito dalla copertura dei consumi di proprie utenze (art. 27, 4° comma, l. n. 99/2009) e la cessione a privati cittadini che intendono accedere agli incentivi in «conto energia» e sottoscrivere contratti di scambio energetico con il gestore della rete (art. 27, 21° comma, l. n. 99/2009); il rapporto con il Gestore dei Servizi Energetici, poi, potrà avvenire anche tramite un soggetto terzo mandatario.

Dentro questi pochi paletti l'intero sistema previsto dal legislatore deve essere interamente costruito solo facendo riferimento ad un complesso di incroci contrattuali.

Il legislatore mostra quindi una tendenza a delegare al contratto una funzione organizzatoria di cui lo stesso legislatore tende a fornire le sole linee di confine. Il legislatore europeo, così come quello italiano, affidano sempre più diffusamente al contratto la funzione di regolare interi mercati o settori di mercato. Le norme di matrice europea, in particolare, impongono l'obbligo per gli Stati membri di abolire i diritti speciali o esclusivi e di dichiarare libere attività precedentemente riservate a monopoli statali.

4. Dallo studio degli istituti giuridici e contrattuali che potrebbero essere utilizzati nell'ambito del sistema integrato in esame, emerge come la formula contrattuale che meglio realizza le finalità di cui al precedente paragrafo è quella della Cooperativa di produzione e consumo a mutualità prevalente (art. 2512 c.c.), quale elemento del legame territoriale tra azienda, centro di produzione e destinatari/comunità.

Il modulo dell'impresa di comunità, inteso come formula contrattuale di aggregazione di individui, secondo diritti e doveri specifici, volta alla predisposizione di un bene e servizio secondo le caratteristiche del contesto di riferimento, costituisce uno dei referenti alternativi ai tradizionali moduli pubblicistici o privatistici (fondati su logiche oligopolistiche). Essa recupera ruolo e spazio alla cittadinanza ed ai consumatori nel governo effettivo e

nella fornitura di beni e servizi essenziali e prodromici al benessere della collettività.

Sulla base di tali premesse, sarà il Comune, quale ente esponenziale della collettività, ad individuare i partecipanti alla cooperativa con una c.d. procedura di trasparenza pubblica collocata a monte della sua costituzione.

Il modello societario in questione, prima di tutto, permette l'ingresso illimitato di nuovi soci anche persone fisiche, come possono essere i cittadini e le imprese del territorio, senza far ricorso a continue modifiche statutarie.

I soci potranno essere sia Consumatori (cittadini ed imprese, del territorio) che Cooperatori (ovvero come i membri del "Consortium FFW Project" i quali siano in grado di offrire un servizio di Global service), secondo il rapporto c.d. di "una testa un voto". Per previsione statutaria si potrà prevedere di attribuire 5 voti alle persone giuridiche membri della cooperativa (art. 2538, 3° comma c.c.). L'atto costitutivo della società, al fine di assicurare una maggiore partecipazione soprattutto dei cittadini, potrà prevedere il Sistema della assemblee separate (art. 2540 c.c.). All'assemblea generale potranno assistere anche i soci che hanno preso parte alle assemblee separate (art. 2540 c.c.). L'ultima previsione si applica sia a i soci cooperatori, consumatori ma anche a quelli finanziatori se lo statuto li legittima a votare nell'assemblea generale Sarà sempre opportuno prevedere nel contratto costitutivo che la cooperativa, per il raggiungimento degli obiettivi indicati, potrà accreditarsi come ESCO (Energy Service Companies) presso l'Autorità per l'energia elettrica e il gas, anche se poi non agirà come tale.

La Cooperativa si assumerà l'onere di costruire gli impianti conferendo la proprietà al Comune quale condizione per il rispetto della normativa sullo scambio a remoto. La Cooperativa, quindi, finanzia, progetta, costruisce gli impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e provvede alla loro manutenzione e gestione nel tempo tramite contratti con soggetti terzi.

Gli impianti non diventano di proprietà della cooperativa. Non si costituisce tra Comune e Cooperativa alcun diritto di superficie in quanto sia gli impianti che l'area rimangono di proprietà del Comune.

Il Comune, socio, oltre a sottoscrivere una quota di partecipazione, ce-

derà alla Cooperativa l'energia prodotta per soddisfare sia le sue esigenze di socio consumatore, sia quelle degli altri soci/cittadini.

L'energia prodotta dall'impianto a remoto verrà naturalmente distribuita attraverso la rete (contratto con Terna o altro soggetto) e consumata dai soci ovunque localizzati (a prezzi convenienti: secondo uno scambio mutualistico, ovvero ad un costo forfettario). Altri Enti Pubblici, oltre il Comune, potranno essere soci.

I soci saranno consumatori e finanziatori. I soci consumatori ottengono il vantaggio mutualistico di utilizzare energia a prezzi convenienti. Per quanto concerne i soci finanziatori è bene ricordare come la riforma del codice civile del 2003 riconosca ampia libertà di individuare le figure che si ritengono più utili al finanziamento di quella determinata cooperativa tanto è vero che l'art. 2526 c.c. attribuisce all'atto costitutivo la facoltà di individuare in piena autonomia i diritti patrimoniali o anche amministrativi di questi istituti. Dunque lo strumento finanziario è liberamente plasmabile dalla volontà dei soci e i suoi confini possono spingersi sino all'azione di partecipazione al titolo di debito (art. 2526 c.c.).

Invero, per la sostenibilità dell'iniziativa, i soci finanziatori ottengono una remunerazione del capitale investito, come ad esempio tramite un prestito sociale annuale per sostenere gli investimenti che può assumere sia la forma tradizionale degli strumenti finanziari previsti dalla l. n. 59/92 che una forma libera così come previsto dalla riforma del diritto societario del 2003 (es. il mutuo etico). Naturalmente gli eventuali utili della cooperativa tendenzialmente sono reinvestiti per finanziare la sua crescita.

È possibile che i Comuni interessati vogliano e/o possano far ricorso al c.d. *project financing* di cui all'art. 153 del Codice appalti per la realizzazione del progetto. Si ricorda allora che il *project financing* si articola in due sub-procedimenti: a) Il primo di selezione del progetto di pubblico interesse; b) il secondo di gara ad evidenza pubblica sulla base del progetto dichiarato di pubblica utilità. Nell'ipotesi di selezione del progetto di pubblico interesse, il primo momento di gara è finalizzato all'individuazione del soggetto che farà il progetto, anche se questi non rivestirà automaticamente la qualifica di aggiudicatario della gara finale in quanto dovrà seguire una seconda gara diretta

all'affidamento definitivo dell'opera nel cui ambito la posizione di vantaggio di chi ha fatto il progetto si concretizza nel diritto di "prelazione". "Prelazione" significa che se l'impresa che ha realizzato il progetto non risulta aggiudicataria al termine della gara, può esercitare, entro quarantacinque giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, il diritto di "prelazione" e divenire aggiudicataria impegnandosi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni indicate dal miglior offerente.

Ed infatti se il promotore (nel nostro caso la cooperativa con le imprese del "Consortium FFW Project") non risultasse aggiudicatario e non esercitasse la prelazione, ha diritto comunque al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese per la predisposizione della proposta ai sensi di legge. Questa ipotesi permette che anche il progetto possa essere remunerato in caso esito negativo della gara, ovvero si può sempre decidere di esercitare la prelazione alle condizioni dell'aggiudicazione.

Ci sono però due presupposti da chiarire per il Comune: 1. Il previo inserimento dei lavori pubblici o di pubblica utilità nella programmazione triennale. 2. o in alternativa, i lavori devono essere inseriti, negli strumenti di programmazione formalmente approvati dall'amministrazione aggiudicatrice in base alla normativa vigente. Nel caso invece di *Project financing* ad iniziativa privata, il presupposto è rappresentato dall'inserimento dei lavori pubblici nell'elenco annuale regolarmente approvato e dall'inerzia dell'amministrazione che non abbia bandito alcuna gara per un periodo di sei mesi antecedenti. La seconda notazione è legata alla tipo di rapporto che deve legare la costituenda cooperativa con le imprese del "Consortium FFW Project" che realmente parteciperanno all'attività, e specificatamente riguarda la possibilità per una società cooperativa partecipata da una società consortile di concorrere a gare per l'affidamento di appalti pubblici facendo valere i requisiti speciali di qualificazione posseduti dalle singole imprese che compongono la società consortile stessa.

5. L'attività di studio riassunta è realizzata in supporto alle idee di progetto ed in sostegno delle parti imprenditoriali del Consorzio di progetto e diretta alla realizzazione di un programma che vede i cittadini parte attiva di una

iniziativa che è capace di coinvolgerli direttamente attraverso la cessione di energia prodotta in aree destinate ed appartenenti al patrimonio disponibile di un Comune. I diritto di uso del terreno appartenente al patrimonio disponibile del Comune rappresentano parte del corrispettivo pattuito per la realizzazione degli impianti anche su proprietà comunali ad opera del soggetto partecipato (cooperativa), e realizzati dai medesimi cittadini che beneficiano dell'energia prodotta sul terreno nella disponibilità del Comune.

Si tratta, come detto, di cittadini che si autorganizzano, perché non nelle condizioni oggettive o soggettive di procedere autonomamente alla realizzazione di impianti di produzione da fonti di energia rinnovabile e quindi ad accedere agli incentivi connessi con il loro uso.

Dopo varie ipotesi, si è inteso realizzare la *governance* del progetto facendo ricorso ad un soggetto aggregante i cittadini e scegliendo per esso la forma della società cooperativa.

Nello statuto cooperativo, i cittadini del Comune sono soci utenti, il Consorzio di progetto socio cooperatore. Sono stati previsti, per espressa richiesta dell'impresa di progetto, soci sovventori per concorrere al finanziamento del progetto.

Questa forma permette l'aggregazione dei cittadini (privati, imprese, soggetti pubblici, professionisti) ma è anche un soggetto giuridico in grado (tramite le imprese partecipanti al Consorzio FFW dell'energia, socio cooperatore anch'esso) di progettare, realizzare, gestire gli impianti per lo scambio a remoto per il Comune, così come di progettare, realizzare, gestire gli impianti per la cessione a privati cittadini di quel medesimo Comune dell'energia prodotta su terreni in disponibilità della medesima amministrazione.

Lo Statuto della Cooperativa dovrà permettere la realizzazione dell'attività di cui agli artt. 27, 4° comma e 21 della l. 23 luglio 2009, n. 99, ma costituirà altresì una struttura a maglie larghe utilizzabile, in un piccolo Comune, per fare molto altro. Naturalmente la Cooperativa dovrà anche cercare di acquisire la qualifica di ESCO, così come espressamente previsto nello Statuto, per agevolare lo svolgimento di molte attività connesse al progetto .

Inoltre si è tenuto a far partecipare a questa società cooperativa il Consorzio FFW come soggetto garante dell'operazione, ma anche come soggetto giuridico in grado di realizzare (gestire, mantenere, etc.) tramite le proprie società consorziate "gli impianti" di cui in narrativa.

In questo caso, nello svolgimento dell'appalto, il rapporto della costituenda Cooperativa con le consorziate del Consorzio FFW di cui sopra, nei confronti del Comune, stazione appaltante, dovrà essere esplicitato eventualmente nella formula dell'avvalimento, ovvero nella formula del subappalto (in caso di prestazioni oggetto di appalto fatte eseguire direttamente dalle imprese ausiliarie), per gestire l'operazione in totale sicurezza e tranquillità dal punto di vista giuridico. Ai fini della partecipazione all'eventuale appalto, infatti, deve essere esplicitato il vincolo negoziale che permette alla Cooperativa di avvalersi dell'effettiva disponibilità dei requisiti di qualificazione per l'appalto che posseduti dalle imprese consorziate al Consorzio FFW (socio cooperatore) ed eventualmente coinvolte.

In definitiva, grazie alle soluzioni tecnologiche per la produzione di energia e la gestione razionale dei flussi energetici di distribuzione, ad oggi sussistono varie possibilità di approvvigionamento locale dell'energia, con benefici potenziali in termini di risparmio dei costi e qualità del servizio. In particolare, le energie rinnovabili si collocano all'interno di questo rinnovato quadro, con buone performance in previsione anche sul versante delle tecnologie di stoccaggio per il funzionamento c.d. *off-grid*.

Le possibilità offerte dall'innovazione tecnologica, e dalla stessa evoluzione dell'ordinamento giuridico, per l'indipendenza dalla rete nazionale possono determinare nuovi scenari di mercato con possibile impatto sulla stessa attuale conformazione degli operatori. L'ipotesi di un cambio di paradigma del mercato, pertanto, deve essere accompagnata da una riflessione sulla tipologia di organizzazioni all'interno dello stesso operanti.

Le imprese di comunità energetiche (ICE) sono definibili quale categoria a sé stante di forme auto-organizzate che, al di là degli ambiti tradizionali dell'impresa di comunità, si occupano di questioni energetiche. Una rete policentrica di sistemi autonomi di questo tipo, va da sé, può consentire di aggregare i flussi di consumo, trasferendo in maniera tempestiva ener-

gia verso chi la richiede e bypassando gran parte dei costi di transazione dell'infrastruttura centralizzata. I vantaggi prospettabili vanno dal risparmio di energia e di costi associati alla trasmissione su lunghe distanze, alle performance di riduzione degli impatti ambientali (quali le emissioni dovute all'utilizzo di combustibili fossili, le radiazioni elettro-magnetiche provocate dalla rete), sino alla gestione razionale delle infrastrutture, alla migliore qualità ed affidabilità della fornitura nonché alla riduzione della vulnerabilità energetica di alcune fasce sociali.