



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Il giardino del condominio e la divisione delle spese

Autore: Redazione | 05/02/2019



Criteri di riparto delle spese di irrigazione dell'acqua nel giardino condominiale, potatura degli alberi e giardiniere; chi deve partecipare agli oneri per il cortile.

Hai un **giardino nel condominio** ma non conosci quali sono i criteri di riparto

delle spese di irrigazione dell'acqua oppure di potatura degli alberi o per il giardiniere? Ecco chi e come partecipa alle spese del giardino in condominio.

Non si litiga solo per il cemento ma anche per il verde. Quando di mezzo c'è la discussione sul 'se' e 'quanto' aprire il portafogli per pagare delle spese in condominio, si solleva sempre un dibattito e c'è sempre qualche parere contrario tale da infondere il dubbio anche in altri partecipanti alle spese. E così accade anche con riferimento alle spese relative al giardino: non poche volte, quando in condominio c'è da dividere le spese per la manutenzione del giardino, si creano dissapori e contrasti. E... lunghe discussioni. Eppure, anche in questo caso, come in molti altri di questa spinosa materia, le regole sono abbastanza chiare e semplici e vanno solo comprese. Ed allora, guardiamo insieme quali sono le spese più comuni da dover affrontare, quando esiste un **giardino nel condominio**, quali criteri di **ripartizione dei costi** si utilizzano tra i vari proprietari ed impariamo a saper orientare la nostra decisione sulla scorta di tali conoscenze.

In questo articolo si sintetizza la materia e si risponde a domande come: per il giardino, si deve procedere ad una ripartizione spese per millesimi o per quote uguali, visto che ciascuno usufruisce del verde allo stesso modo degli altri? Agli esborsi devono partecipare tutti i condomini oppure solo i proprietari degli appartamenti, mentre tutti gli altri (come i negozi, i box ecc.) sono dispensati? La ripartizione è uguale in caso di spese per giardino comune o per giardino che appartiene ad un solo condomino? Il muro di delimitazione di un giardino, che appartiene ad un privato, inserito nella struttura dello stabile è bene comune?

Il giardino nel condominio

Il giardino del condominio, così come il cortile, fa parte di quelle parti dell'edificio di proprietà comune, che quindi spettano a tutti i condomini in pari misura e parti uguali [1]. Di esso, infatti, ne godono tutti, costituendo peraltro uno degli elementi che impreziosiscono lo stabile e contribuiscono ad arricchire il cosiddetto «decoro architettonico» [2]. La conseguenza è che la divisione delle spese deve avvenire per millesimi, sempre che il regolamento (approvato all'unanimità) non abbia stabilito un diverso criterio.

Prima di proseguire, però, occorre fare un chiarimento, cioè, la **differenza** tra **giardino e cortile**, termini molto spesso usati nel linguaggio comune come se fossero la stessa cosa, quando - in verità - per la legge non lo sono. Infatti, quando

si parla di cortile condominiale si fa riferimento a quello specifico spazio comune che si trova all'interno tra due o più corpi di fabbrica e che permette, ad esempio, di garantire luce ed aria agli appartamenti che in quel cortile affacciano, o anche il transito o il parcheggio di autoveicoli o, ancora, il deposito di merci oppure essere adibito ad area gioco per i bambini o a giardino. Invece, il giardino condominiale non è uno spazio 'interno' e, comunque, è quella parte di area condominiale destinata alla coltivazione di piante, alberi e fiori.

Ma vediamo, intanto, quali possono essere le spese ordinarie connesse al giardino condominiale: tali sono quelle per la gestione e la manutenzione del verde, come, ad esempio, la potatura di siepi, alberi, piante o il taglio dell'erba cresciuta; ed ancora la coltivazione e la messa in mora di piante; il costo dell'acqua che occorre per l'irrigazione del verde; il compenso del giardiniere. Mentre sono spese straordinarie, ad esempio, la messa in mora di nuove piante, la trasformazione del giardino in area bimbi oppure in parcheggio ecc.

A tal proposito, l'amministratore può procedere agli esborsi, senza chiedere la preventiva autorizzazione dell'assemblea, quando si tratti di **manutenzione ordinaria**. Mentre, per la **manutenzione straordinaria** è necessario il consenso dei condomini e, precisamente, i voti favorevoli della maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio. Facciamo qualche esempio: se si deve provvedere all'abbattimento di un albero, perché malato o malandato, si tratta di ordinaria amministrazione e non ci sarà necessità di previa autorizzazione dell'assemblea per potervi provvedere. Invece, se si devono acquistare delle nuove piante o nuovi alberi per piantarli nel giardino, si tratta di straordinaria amministrazione. Questa differenza torna utile anche nei rapporti tra locatore ed inquilino: infatti, sono a carico del primo tutte le spese straordinarie (in quanto egli è il proprietario del bene) mentre sono a carico del secondo quelle ordinarie.

Invece, in caso di necessità di **interventi urgenti** come, ad esempio, la messa in sicurezza di un albero ad alto fusto reso pericolante da una tempesta, la realtà (e la legge) richiedono che l'amministratore agisca con velocità per eliminare o ridurre i rischi del caso, pertanto egli dovrà affrontare le spese necessarie, salvo poi riferire ai condomini nel corso della prima assemblea dell'accaduto e delle ragioni poste alle proprie decisioni.

E, finalmente, arriviamo ad affrontare il problema relativo alla 'domanda delle

domande', vale a dire, come avviene la **ripartizione** delle **spese** del **giardino nel condominio**. Ebbene, proprio perché l'utilità del giardino comune ricade su tutti i condomini, anche indirettamente, le spese ordinarie vanno divise tra tutti i proprietari, in proporzione alle quote millesimali di proprietà.

Dunque, se nel condominio ci sono spese per il verde, il costo andrà ripartito tra tutti, senza differenza tra proprietari di abitazioni o di negozi o di box o di magazzini o di laboratorio ecc. ed in proporzione alle quote millesimali di proprietà. Questo perché, come detto, il buon mantenimento di un giardino porta benefici a tutti i condomini, anche - tanto per dirne una - per i proprietari dei garage che, magari, si trovano sotto il piano di calpestio del giardino. Solo un accordo assunto in assemblea ed all'unanimità potrebbe legalmente escludere dal concorrere alla spesa qualche condomino, nei casi in cui questi oggettivamente non riceva alcuna utilità dal giardino stesso.

E se si volesse **trasformare il giardino in un parcheggio**, è possibile e come si fa? Trattandosi di una 'innovazione', perché tale è la trasformazione di una area comune (oggi giardino) in altra (domani parcheggio) per mutarne la sua destinazione, basta avere tanti voti favorevoli che rappresentino la maggioranza dei presenti in seno all'assemblea e quanto meno la metà del valore dell'edificio. Quindi, ad esempio, sarà necessario che nella riunione vi sia il voto favorevole dei 3/5 dei presenti all'assemblea (non di tutti gli aventi diritto ma della maggioranza dei presenti alla riunione), che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio.

E cosa accade se dal **giardino** derivano dei **danni**, ad un soggetto estraneo o anche ad un condomino stesso? Ad esempio, chi pagherà e come si ripartiranno le spese per i danni causati da un albero del giardino che è caduto su di un'auto a seguito di un temporale? Bene, si applicano le medesime regole sin qui esposte: per cui, alle spese vi parteciperanno tutti i condomini i quali contribuiranno economicamente in base ai millesimi di proprietà **[4]**.

E se, invece, un singolo condomino vuole piantare un piccolo **orto nel giardino condominiale**, lo può fare? In verità sì, se tale operazione non distrugge né compromette le piante già presenti e se non impedisce agli altri proprietari di farne parimenti uso. Quindi, tanto per fare un esempio, se il suddetto soggetto lasciasse degli spazi 'liberi', per permettere a qualcun altro condomino di fare altrettanto o, anche solo, di aggiungere una pianta, la messa in posa - ad opera del primo - di un orticello sarebbe un comportamento considerato lecito **[5]**.

Il giardino privato nel condominio

Il giardino privato, appartenente al singolo condomino, pur se situato all'interno della struttura condominiale, è normalmente sito in adiacenza all'immobile di proprietà del medesimo soggetto, al piano terreno o rialzato. Ed il principio di base, in ordine alle spese da sostenere per un **giardino privato**, è che i costi seguono la 'natura' del bene, quindi, trattandosi di proprietà privata essi saranno a carico del condomino-proprietario.

A proposito di tale argomento, però, si vuole menzionare una interessante decisione del tribunale di Roma **[3]**(portatrice di un concetto 'innovativo' che però è allo stato un orientamento minoritario), secondo cui, facendo leva sulla natura 'comune' del giardino, comune perché è un bene che serve per dar risalto all'intero stabile ed al suo decoro nonché ad aumentare il valore dei singoli appartamenti, anche quando il giardino è di proprietà di un singolo condomino, le spese per la sua manutenzione ricadono su tutti i condomini.

La pronuncia afferma che «alle spese di potatura degli alberi che insistono su suolo oggetto di proprietà esclusiva di un solo condomino sono tenuti a contribuire tutti i condomini allorché si tratti di piante funzionali al decoro dell'intero edificio e la potatura stessa avvenga per soddisfare le relative esigenze di cura del decoro stesso». Anche se ciò può sembrare un controsenso, dunque, laddove il giardino di uso esclusivo di uno dei proprietari contribuisce ad abbellire l'intero edificio le spese vanno ripartite tra tutti i condomini.

Ma l'orientamento maggiormente seguito dai giudici, per come già esposto, è ben altro.

E cosa dire del **muro di recinzione del giardino** appartenente al **privato** ma inserito nella struttura condominiale? Le spese per la sua manutenzione sono comuni o vanno pagate solo dal proprietario dell'immobile? Ebbene, per il legislatore il muro di recinzione non rientra tra i beni in comproprietà in quanto la sua funzione è strettamente collegata al mantenimento del giardino stesso e, quindi, orientato a portare utilità al singolo condomino e non al condominio nel suo complesso. Da ciò ne segue che le spese di manutenzione del muro di contenimento del giardino del privato devono essere pagate da quest'ultimo.

Le cose cambiano solo se esiste un documento che abbia contenuto contrario, cioè

se attesta che quello specifico muro di recinzione appartiene al condominio. Ad esempio, se è il regolamento condominiale (quello di natura contrattuale, cioè inserito nei contratti di acquisto degli immobili o approvato all'unanimità dall'assemblea) oppure l'atto costitutivo del condominio (quindi, il primo atto di trasferimento di una unità immobiliare dell'originario proprietario-impresa costruttrice ad altra persona) a comprenderlo tra le cose indicate come 'condominiali', solo allora la sua natura sarà comune e non più privata. Con la conseguenza che le spese saranno ripartite tra tutti condomini, come se si trattasse di spese relative al giardino comune, e non del singolo privato.

Note

[1] [Art. 1117 cod. civ.](#) [2] Cass. sent. n. 4787/2007 [3] Trib. Roma, sent. n. 14079/09. [4] Cass. sent. n. 15096/2013. [5] [Art. 1102 cod. civ.](#)

Sentenza

Tribunale di Roma, sent. n. 14079/09. REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO La dott.ssa Gisella Dedato, in funzione di Giudice Unico di primo grado, V Sezione Civile del Tribunale di Roma ha pronunciato la seguente SENTENZA nella causa iscritta al n. 48213/08 Ruolo Generale Contenzioso TRA C.G., elettivamente domiciliata in Roma, via L., presso lo studio dell'Avv. Sandro D'Alessandro, che lo rappresenta e difende con procura in atti ATTORE E Condominio di via R., elettivamente domiciliato in Roma, via M., presso lo studio dell'Avv. Walter Zucchi, che lo rappresenta e difende con procura in atti FATTO SVOLGIMENTO DEL PROCESSO CONVENUTO Con atto di citazione ritualmente notificato, C.G., quale proprietaria di un'unità immobiliare sita nel complesso edilizio di via R., conveniva in giudizio il condominio indicato in epigrafe, chiedendo all'intestato Tribunale di pronunciare l'invalidità della delibera assembleare del 27.5.2008. Assumeva che in data 5.2.2008 un albero di alto fusto (cedro del libano) sito nel giardino di sua pertinenza esclusiva cedeva e si appoggiava alla vicina palazzina; che i vigili del fuoco, intervenuti sul posto per la messa in sicurezza, informavano immediatamente l'amministratore, che provvedeva ad incaricare un ditta (Vivaio Talenti) per la rimozione dell'albero; che era stata informata di detti interventi solo dopo la loro esecuzione; che, sull'erroneo presupposto della proprietà esclusiva dell'albero, con la delibera impugnata si era deciso di far intestare la fattura della ditta a suo nome (punto 2 dell'ordine del giorno), oltre a stabilire in linea generale che gli interventi sugli alberi di alto fusto siti nella proprietà esclusiva dovessero far carico ai singoli proprietari (punto 3 dell'ordine del giorno). Si costituiva formalmente il condominio, contestando la domanda in fatto e in diritto e chiedendone, pertanto, il rigetto. Assumeva, in

particolare, la conformità a legge della delibera de qua, in quanto, trattandosi di un albero rientrante nella proprietà privata, la spesa relativa alla sua rimozione, sia pure affrontata in via di urgenza dall'amministratore, non poteva che ricadere sulla proprietaria di detto albero. In via subordinata, chiedeva dichiararsi cessata la materia del contendere, in quanto, avendo la ditta fatturato al condominio, la delibera non aveva avuto alcun effetto. In via riconvenzionale, chiedeva, previo accertamento della proprietà esclusiva dell'albero, condannarsi parte attrice al pagamento delle spese per la rimozione dell'albero e per i danni procurati dalla caduta. La causa, istruita documentalmente, all'udienza del 24.6.2009, veniva discussa e decisa ex art. 281 sexies c.p.c. Diritto MOTIVI DELLA DECISIONE La domanda di annullamento della delibera limitatamente a quanto deciso in relazione al punto due è fondata e merita quindi accoglimento. Ed invero, il singolo condomino risponde verso gli altri condomini per ogni comportamento che abbia causato danni o esborsi di spesa e deve perciò sostenerne i relativi oneri, ove la responsabilità venga dal medesimo riconosciuta ovvero sia stata accertata in sede giudiziale. In mancanza del riconoscimento espresso o dell'accertamento giudiziale, l'assemblea non può porre a carico del singolo condomino alcun obbligo risarcitorio, né a tale titolo imputargli alcuna spesa. Tale spesa va provvisoriamente ripartita secondo gli ordinari criteri tra tutti i condomini, fermo restando il diritto di costoro di agire, singolarmente o per mezzo dell'amministratore, contro il condomino da essi ritenuto effettivamente obbligato, per ottenere da lui il rimborso di quanto indebitamente anticipato. Fino a quando l'obbligo del singolo di contribuire in maggior misura o totalmente alla spesa non risulti accertato (il che si verifica, appunto, per effetto del riconoscimento dell'interessato o a seguito della pronuncia del giudice) l'assemblea non può disattendere l'ordinario criterio di ripartizione né disapplicare le tabelle millesimali, ma è tenuta ad osservare la regola generale stabilita dall'art. 1123 c.c., secondo cui ogni addebito di spesa deve essere effettuato in base alla quota di partecipazione di ciascun condomino alla proprietà comune, e cioè in base ai millesimi. Né tantomeno può ritenersi cessata la materia del contendere in relazione a quanto deciso relativamente al punto 2) dell'ordine del giorno, come sostiene il condominio, sull'assunto che, avendo la ditta fatturato al condominio, nessun effetto ha prodotto o comunque potrebbe produrre la delibera de qua. Ed invero, la vincolatività di detta delibera, ove non venisse annullata, potrebbe porsi a fondamento di una richiesta di rimborso da parte del condominio. Infondata è invece la doglianza relativa al punto 3) dell'ordine del giorno che ha posto la manutenzione degli alberi a carico dei relativi proprietari. Non ignora questo giudice che vi è una sentenza della Corte di Cassazione (n.3666/94) la cui massima recita: "Alle spese di potatura degli alberi che insistono su suolo oggetto di proprietà esclusiva di un solo condomino sono tenuti a contribuire tutti i condomini allorché si tratti di piante funzionali al decoro dell'intero edificio e la potatura

stessa avvenga per soddisfare le relative esigenze di cura del decoro stesso". La fattispecie esaminata dalla Suprema Corte si riferisce però ad alberi secolari di alto fusto la cui funzione estetica è stata presa in considerazione sin dalla costruzione del condominio come elemento ineliminabile del suo decoro architettonico, perché è evidente che l'albero, ove sia stato piantato dal proprietario del giardino, per propria utilità donde solo indirettamente ne trae vantaggio il decoro, rientra nel novero dei beni esclusivi senza alcun vincolo di destinazione. Nel caso in esame non è stata fornita la prova da parte dell'attrice, come sarebbe stato suo onere, che l'albero sia stato piantato dal costruttore e che quindi costituisca elemento "ineliminabile" del decoro architettonico, donde corretto è il criterio di riparto delle spese previsto al punto 3) dell'ordine del giorno. La domanda riconvenzionale non merita accoglimento per le ragioni che seguono. L'albero oggetto della rimozione per quanto su detto rientra nella proprietà esclusiva dell'attrice, ne consegue che il condominio non aveva alcun potere di intervenire, salvo adire in via cautelare l'autorità giudiziaria per ottenere un provvedimento teso ad ovviare al pericolo (Arti 172 c.c.). Né tantomeno la fattispecie può essere inquadrata nell'istituto della gestione di affari, in quanto presupposto indefettibile per l'operatività di detto istituto è l'impossibilità dell'interessato di gestire l'affare o comunque l'atto conservativo. Siffatta impossibilità non risulta nel caso in esame, anzi al contrario non è stata neanche fornita la prova che l'attrice sia stata immediatamente avvisata o che comunque vi sia stato un tentativo al riguardo. In considerazione dell'esito del giudizio, appare equo compensare le spese di lite. PQM Ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione disattesa; annulla la delibera del 27.5.2008 limitatamente a quanto deciso in relazione al punto 2) dell'ordine del giorno; rigetta per il resto la domanda proposta dall'attrice; rigetta la domanda riconvenzionale; compensa le spese di lite. ROMA 24.6.2009 Il Giudice

Cassazione civile, sez. II, 17/06/2013, n. 15096 Vedi massime correlate

Fatto SVOLGIMENTO DEL PROCESSO 1) La controversia, sorta nell'ottobre 1990, concerne la richiesta risarcitoria avanzata dalle tre odierne resistenti, signore P., A. e H., per l'impossibilità di utilizzare nove appartamenti, posti sotto il giardino condominiale di via (OMISSIS), danneggiati da infiltrazioni di acqua. Il tribunale di Roma il 3 marzo 2003 ha ritenuto sussistente la legittimazione della iniziale attrice A.R. e delle intervenute comproprietarie, tra le quali era sopravvenuta divisione degli immobili nel dicembre 1990. Ha respinto la domanda sul rilievo che proprietaria del giardino dal quale derivavano le infiltrazioni era la società costruttrice, la quale aveva ceduto al condominio soltanto il godimento del giardino, con i relativi obblighi di manutenzione ordinaria e giammai di straordinaria manutenzione. La Corte di appello di Roma, investita da appello di P. E. e da appello incidentale congiuntamente proposto da A. R. e H.R.J., ha capovolto tale decisione e ha condannato il Condominio al risarcimento dei danni, apprezzati

in una somma tra i 4 e i 500.000 Euro per ciascuna delle istanti, oltre interessi legali dalla sentenza al saldo. A tal fine ha ritenuto che il condominio, usuario del bene e tenuto alla custodia ex art. 2051 c.c., fosse obbligato alla manutenzione e al risarcimento, salva la facoltà di rivalsa verso la proprietà. La sentenza, resa il 16 giugno 2009, notificata il 27 luglio, è stata impugnata dal Condominio il 4 novembre successivo con sette motivi articolati in più censure. P. ha resistito con controricorso. H. oltre a resistere hanno svolto ricorso incidentale. Il condominio ha depositato controricorso al ricorso incidentale. H. in vista dell'udienza hanno dimesso memoria.

Diritto MOTIVI DELLA DECISIONE

2) Il primo motivo di ricorso, che denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 105 e 111 c.p.c. concerne l'eccezione di inammissibilità dell'appello proposta dal Condominio davanti alla Corte territoriale. Il ricorrente sostiene che la P. avrebbe assunto la qualifica di interventore adesivo dipendente, non legittimata, come la signora H., intervenuta nel 1997, a proporre autonoma impugnazione. Critica la sentenza per avere ritenuto che le suddette, dopo la divisione della comproprietà potessero intervenire ex art. 111 c.p.c.. La censura muove, nella parte espositiva, dal presupposto che le due appellanti all'epoca in cui era stata proposta la domanda originaria erano già contitolari del diritto fatto valere in giudizio e ne desume che quando intervennero lo fecero solo ad adiuvandum. La doglianza va respinta. Dalla stessa ricostruzione dei fatti esposta in ricorso, emerge che la domanda risarcitoria fu proposta il 19 ottobre 1990 da A. R. comproprietaria dei beni indivisi. Costei era quindi legittimata ad agire per far valere l'intera pretesa risarcitoria, attesa la concorrenza di pari poteri gestori in capo a tutti i comproprietari (Cass., 31-01-2008, n. 2399; 5391/90). La divisione intervenne il 10 dicembre 1990 e gli interventi in causa furono successivi. Ne consegue che allorquando le signore P. e H. intervennero in giudizio, ormai divenute proprietarie esclusive di singole porzioni, lo fecero per far valere diritti propri, quali effettive titolari del diritto oggetto della controversia, già esercitato tempestivamente e che esse avevano titolo per far autonomamente valere.

3) Il secondo motivo denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 979, 1005, 1027, 1030, 1070, 1362 e 2051 cod. civ., nonché vizi di motivazione. Parte ricorrente sostiene (pag. 24 e segg.) che il godimento condominiale sull'area retrostante il fabbricato, sistemata a giardino pensile, era da qualificare come diritto di servitù e non quale diritto d'uso. A tal fine richiama la "regolamentazione disposta dal regolamento di Condominio" circa gli obblighi di manutenzione. La censura è inammissibile perché nuova. Nel ricorso per cassazione, qualora una determinata questione giuridica - che implichi accertamenti di fatto - non risulti trattata in alcun modo nella sentenza impugnata, il ricorrente che proponga la suddetta questione in sede di legittimità, al fine di evitare una statuizione di inammissibilità per novità della censura, ha l'onere non solo di allegare l'avvenuta deduzione della questione dinanzi al giudice di merito, ma anche di indicare in quale atto del giudizio precedente lo abbia fatto, onde dar

modo alla Corte di controllare "ex actis" la veridicità di tale asserzione, prima di esaminare nel merito la questione stessa (Cass 1435/13; 230/06). Nella specie la qualificazione come servitù dei diritti dell'ente sull'area a giardino, in mancanza delle specificazioni necessarie, risulta dedotta per la prima volta in questa sede.

Essa però implicava necessariamente la verifica dei presupposti della servitù, sommariamente individuati, in ricorso, nell'imposizione a carico delle parti di proprietà esclusiva della società costruttrice - soggetto che (inspiegabilmente) non è stato evocato in giudizio - di un peso in favore della generalità dei condomini, con il connesso apprezzamento di fatto. Altrettanto dicasi per la rilevanza che il quesito annette, a questo fine, alla circostanza che non sarebbe stato previsto il limite trentennale di durata dell'uso. Anche la valutazione di tale circostanza di fatto, che non risulta rimessa al contraddittorio delle parti nelle fasi di merito, con le conseguenze ricostruttive svolte nel quesito 1, non può essere per la prima volta

dedotta in cassazione. 4) Il terzo motivo di ricorso lamenta violazione e falsa applicazione degli artt. 1004, 1005, 1117, 11126 e 2051 e vizi di motivazione. Il Condominio contesta sia di essere tenuto alla custodia del giardino ex art. 2051 c.c., sia che l'obbligo di manutenzione posto a suo carico dagli accordi negoziali con il soggetto proprietario comprendesse incondizionatamente "le riparazioni straordinarie. Sostiene pertanto che, stante il proprio obbligo limitato a mantenere la destinazione del bene oggetto di godimento", era la società proprietaria a dover vigilare sulla struttura della cosa e a dover impermeabilizzare i locali sottostanti, ponendo una guaina di protezione. Rileva che tali protezioni non erano state previste a causa della diversa destinazione originaria dei locali interrati, abusivamente trasformati in appartamenti (la questione risulta dalla sentenza impugnata, pag. 2). Chiede pertanto che sia affermato (quesito n. 1) che era tenuto alle sole opere di ordinaria manutenzione e non anche alle riparazioni straordinarie, peraltro relative (quesito n. 2 e n. 3) non al godimento del giardino ma delle parti sottostanti - piano di calpestio, guaina e solaio dei locali interrati.

4.1) La censura coglie nel segno. La sentenza impugnata, seguendo la giurisprudenza (Cass. 1477/99 e soprattutto Cass. 2861/95) secondo la quale nel caso in cui il cortile di un condominio funge da copertura di un locale interrato di un terzo, se la cattiva manutenzione del cortile provoca infiltrazioni d'acqua nel sottostante locale, l'obbligazione risarcitoria del condominio trova la sua fonte nel disposto dell'art. 2051 cod. civ., non ha considerato che i presupposti di fatto erano nella specie del tutto diversi. I casi regolati nei precedenti ricollegabili al dictum della Corte d'appello presupponevano il godimento della cosa (giardino soprastante la proprietà esclusiva) da parte del condominio in forza della proprietà delle strutture. Diverso è il regime applicabile qualora il condominio si trovi nel godimento di un bene in forza di un titolo negoziale. 4.2) In tal caso occorre attribuire conseguentemente le responsabilità di eventuali danni subiti dal terzo proprietario dell'immobile sottostante. Ferma la responsabilità del proprietario

dell'area soprastante - non a caso opportunamente individuata dal giudice di primo grado -, è possibile configurare la responsabilità di chi ha in uso il bene nei limiti degli obblighi che questi ha acquisito nei confronti del concedente. E' la stessa sentenza impugnata a precisare che la srl Edi.Mer aveva escluso dalla vendita le aree sistemate a terrazze o a giardino pensile e aveva lasciato parte di quest'ultima "in godimento al Condominio con l'obbligo dello stesso di mantenere a proprie spese tale destinazione". Al Condominio era quindi espressamente sottratto, almeno in grandissima parte, il potere dovere di custodire la consistenza immobiliare, dovendo soltanto, come dedotto in ricorso, curare il mantenimento della destinazione a giardino (spese per piante, terra, semina ed eventuale ordinaria manutenzione a ciò funzionale). La disponibilità di fatto della cosa appariva quindi disgiunta dalla disponibilità giuridica di essa, espressamente riservata al dante causa. E' stato insegnato - e giova ripetere - che ai fini della configurabilità della responsabilità ex art. 2051 cod. civ. è sufficiente la sussistenza del rapporto di custodia con la cosa che ha dato luogo all'evento lesivo, rapporto che postula l'effettivo potere sulla cosa, e cioè la disponibilità giuridica e materiale della stessa che comporti il potere - dovere di intervento su di essa, e che compete al proprietario o anche al possessore o detentore. La disponibilità che della cosa ha l'utilizzatore non comporta, invece, necessariamente il trasferimento in capo a questo della custodia, da escludere in tutti i casi in cui, per specifico accordo delle parti, o per la natura del rapporto, ovvero per la situazione fattuale determinatasi, chi ha l'effettivo potere di ingerenza, gestione ed intervento sulla cosa, nel conferire all'utilizzatore il potere di utilizzazione della stessa, ne abbia conservato la custodia. (Cass. 1948/03). 4.3) La Corte d'appello ha dunque fatto malgoverno delle norme di legge che talora attribuiscono a soggetti diversi dal proprietario la responsabilità del custode e ha conseguentemente omesso di svolgere l'accertamento di fatto che, in ipotesi, le era richiesto sul punto, allo scopo di individuare il responsabile dei danni lamentati da parte attrice. Va detto che in casi come quello esaminato, in cui si coglie un riparto di obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico di soggetti diversi, vi può essere danno a terzi che derivi da inadempienze dell'uno e dell'altro obbligo. Vi può essere anche interferenza tale tra i beni (giardino e piano di calpestio) da far derivare dall'omessa ordinaria manutenzione un pregiudizio alla cosa di proprietà del concedente, che diviene dannosa per il terzo anche per effetto del contributo causale derivante da mancata manutenzione ordinaria. Della possibile rilevanza di questa indagine la Corte di appello non è stata consapevole, avendo scelto una traiettoria interpretativa che prescindeva dalle indispensabili distinzioni. Discende da quanto esposto l'accoglimento del terzo motivo di ricorso, tanto sotto il profilo della violazione di legge, quanto sotto il profilo del vizio della motivazione, dipendente dal primo per le carenze che ne sono scaturite. I restanti motivi, che attengono all'accertamento di corresponsabilità delle attrici (4); ad altro possibile

inquadramento della responsabilità (5); al risarcimento del danno (6 e 7), sono da dichiarare assorbiti. La decisione su di essi dipende dall'esito del giudizio di rinvio, da condurre secondo le coordinate evidenziate al p. 4.2. Altra sezione della Corte d'appello di Roma regolerà anche la liquidazione delle spese di questo giudizio.

P.Q.M. La Corte rigetta primo e secondo motivo di ricorso. Accoglie il terzo.

Assorbiti gli altri. Cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia ad altra sezione della Corte di appello di Roma, che provvedere anche sulla liquidazione delle spese del giudizio di legittimità. Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Sezione Seconda Civile, il 19 febbraio 2013. Depositato in Cancelleria il 17 giugno 2013