



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Infiltrazioni dal tetto e dal cortile, il danneggiato paga la quota?

Autore: Redazione | 31/05/2019



Ripartizione spese per danni da infiltrazioni d'acqua: il singolo proprietario che subisce un danno da un bene condominiale partecipa alla spesa.

Dal tetto dell'edificio in cui vivi si è infiltrata dell'acqua che ha danneggiato

l'appartamento dell'ultimo piano. Ora il proprietario ha chiesto all'amministratore il risarcimento. È indubbia la responsabilità del condominio e il fatto che si debba riparare i danni arrecati, ma su una questione l'assemblea non è d'accordo: in caso di **infiltrazioni dal tetto, il danneggiato paga la sua quota?** In buona sostanza è in discussione il fatto se, nella ripartizione millesimale della spesa per il ripristino dell'immobile ammalorato dalla muffa e dall'acqua, bisogna includere anche il relativo proprietario (poiché anch'egli condomino) o se questi - in quanto vittima - non debba partecipare. Non è una questione di poco conto visto che proprio l'appartamento dell'ultimo piano è il più grande del palazzo e possiede quindi il maggior numero di millesimi. Come fare in una ipotesi del genere?

Come avviene la ripartizione spese per danni da infiltrazioni d'acqua

La medesima questione si può porre non solo per le **infiltrazioni di acqua provenienti dal tetto** (ipotesi assai frequente negli edifici dotati di terrazza o lastrico solare), ma anche per qualsiasi altra superficie di copertura come ad esempio i garage sopra cui vi è il cortile comune o i terrazzi a livello che rivestono solo alcune parti dell'edificio. Prima perciò di capire se, in caso di **infiltrazioni dal tetto il danneggiato paga la sua quota**, dobbiamo comprendere come dividere la spesa per i danni provocati dall'acqua.

La tesi comunemente accolta dalla giurisprudenza distingue tra l'ipotesi della terrazza di proprietà o di uso esclusivo di un condominio e quella invece di proprietà del condomino (ossia di tutti i condòmini). Nel primo caso - quando cioè il lastrico è di proprietà o uso esclusivo di un solo condomino - la **ripartizione della spesa** viene fatta addebitando un terzo dei costi al relativo titolare e gli altri due terzi al restante condomino. Invece, se il lastrico è di tutti, l'intera somma viene ripartita secondo le tabelle millesimali.

C'è poi una terza ipotesi che è quella del danno provocato (volontariamente o colposamente) dal condomino proprietario o utilizzato esclusivo del lastrico solare: in quanto responsabile delle infiltrazioni di acqua, tutte le spese devono essere addebitate su di lui e non sulla restante compagine condominiale. Così hanno detto le Sezioni Unite **[1]**. Leggi [Infiltrazioni dal tetto condominiale: chi risarcisce?](#)

Un'interessante sentenza della Cassazione **[2]** ha però sostenuto che la

ripartizione della spesa non debba essere effettuata sulla base delle tabelle millesimali ma solo sulla scorta della **dimensione degli appartamenti** (calcolata secondo metri quadrati). Leggi [Cambia la ripartizione spese per infiltrazioni da lastrico solare](#). Partendo infatti dal presupposto che gli appartamenti sottostanti il lastrico devono contribuire alle spese proprio perché godono della funzione di copertura del lastrico stesso, la Suprema Corte ha ritenuto che dovessero pagare in misura maggiore gli appartamenti più grandi (e, quindi, con maggiore superficie coperta dal lastrico) che non quelli piccoli. Pertanto, la sentenza ha stabilito che il parametro di riferimento non è più quello corrispondente ai valori millesimali degli appartamenti sottostanti bensì i metri quadrati che risultano effettivamente coperti dal lastrico ammalorato.

Il danneggiato partecipa alla spesa per le infiltrazioni?

Il problema da risolvere ora è se, una volta definitiva la ripartizione (secondo millesimi o metri quadri) della spesa conseguente al risarcimento da versare al titolare dell'appartamento danneggiato, quest'ultimo debba essere considerato nel calcolo. C'è chi dice che, essendo condomino, anch'egli è tenuto a pagare; del resto anche lui andrà ad avvantaggiarsi della ristrutturazione che tocca una parte comune. C'è chi, invece, sostiene che è illogico pensare che il danneggiato risarcisca se stesso (sebbene solo per una quota parte). Chi ha ragione?

Secondo la giurisprudenza i danni per le infiltrazioni subiti dall'appartamento dell'ultimo piano, posto al di sotto del tetto o del lastrico solare, o dal garage ubicato sotto il cortile, vanno ripartiti tra tutti i condòmini, compreso il condòmino danneggiato. Questi, in quanto condomino, deve partecipare alle spese secondo i suoi millesimi. Egli infatti riveste sia la qualifica di danneggiato che quella di danneggiante (in quanto partecipa al condominio e titolare dei beni comuni come il lastrico solare).

Quindi, se dal tetto, dalla terrazza o dalla facciata di un edificio provengono infiltrazioni che causano danni all'appartamento di uno dei condòmini, questi avrà diritto al risarcimento, ma dalla somma che gli spetta andrà diminuito l'importo corrispondente alla sua quota millesimale quale comproprietario dell'area danneggiata.

Danni ai garage per le infiltrazioni provenienti dal cortile

Sofferamoci ora al caso delle infiltrazioni di acqua che, dal cortile di copertura, finiscono al garage sottostante di proprietà di uno o più condomini.

Il codice civile **[3]**, a riguardo, stabilisce che le spese per la manutenzione e ricostruzione di tali beni comuni devono essere sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto, anche perché l'usura della pavimentazione del cortile viene determinata dall'utilizzo della stessa effettuato dalla collettività dei condòmini.

Tale norma andrà applicata anche in caso di risarcimento del danno da infiltrazioni provenienti dal cortile condominiale. Pertanto, la relativa spesa deve essere ripartita tra tutti i condòmini che utilizzano il cortile - ivi compresi i proprietari dei box eventualmente danneggiati - in relazione ai rispettivi millesimi di proprietà.

Secondo la Cassazione **[4]** non si applica quindi il criterio di ripartizione previsto per il tetto (un terzo al proprietario esclusivo e due terzi ai titolari degli immobili coperti) in quanto, non è possibile semplicisticamente assimilare il cortile al lastrico solare, in considerazione del fatto che quest'ultimo assolve essenzialmente la funzione di copertura dell'edificio.

Note

[1] Cass. S.U. sent. n. 9449/2016 del 10.05.2016. **[2]** Cass. sent. n. 13526/14 del 13.06.2014. **[3]** [Art. 1125 cod. civ.](#) **[4]** Cass. sent. n. 14511 del 28.05.2019: «l'operatività (invocata nel caso di specie dal condominio ricorrente) del criterio di ripartizione ex art. 1126 cod. civ. (in luogo dell'operatività del criterio di cui al combinato disposto degli artt. 1125 e 1123, 2° co., cod. civ. affermata dai giudici di merito) delle somme dovute per il risarcimento dei danni prodottisi ai locali garages di proprietà del condomino (omissis) risulta a più ragioni preclusa». Ciò perché «postulerebbe l'assimilazione tout court del cortile de quo al "lastrico solare", assimilazione che in verità risulta del tutto ingiustificata: il "lastrico solare" assolve essenzialmente la funzione di copertura dell'edificio», ed inoltre perché, come già detto in passato dalla stessa Cassazione, «(nella specie di cui a Cass.

18194/2005, questa Corte, cassando sul punto la sentenza impugnata, aveva ritenuto che, nel caso sottoposto al suo esame, si era venuta a verificare una situazione sostanzialmente analoga a quella disciplinata dall'art. 1125 cod. civ., perché l'usura della pavimentazione del cortile era stata determinata dall'utilizzazione esclusiva che della stessa veniva fatta dalla collettività dei condomini, per cui doveva trovare applicazione il principio "ubi eadem ratio, ibi eadem legis dispositio"». (Sul punto cfr.: Cass. n. 12177/2017).

Sentenza

Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza 13 dicembre 2018 - 28 maggio 2019, n. 14511 Presidente Manna - Relatore Abete Fatti di causa Con atto del 29.10.2005 S.B. citava a comparire dinanzi al giudice di pace di Napoli il condominio di (omissis) . Esponeva che nei due locali - autorimessa, di sua proprietà, ubicati nel piano seminterrato posto al di sotto del cortile condominiale di accesso allo stabile di (omissis) , si erano verificate infiltrazioni d'acqua provenienti dal cortile. Chiedeva che il condominio convenuto fosse dichiarato responsabile dei danni subiti e condannato al relativo risarcimento in misura pari ad Euro 2.500,00 ovvero nella misura ritenuta di giustizia, con interessi e rivalutazione. Si costituiva il condominio di (omissis) . Deduceva che, a seguito di transazione siglata nel 1997, aveva già provveduto a risarcire i danni da infiltrazioni verificatisi nei locali di proprietà dell'attore, che alla relativa riparazione S.B. non aveva provveduto e che non risultava si fossero verificate infiltrazioni ulteriori. Instava per il rigetto dell'avversa domanda; chiedeva in ogni caso che "il risarcimento fosse addebitato a tutti i partecipanti al condominio, compreso (...) il danneggiato, e ripartito in base ai criteri di cui agli artt. 1123 e 1126 c.c." (così ricorso, pag. 3). Espletata c.t.u., con sentenza n. 145470/2006 l'adito giudice accoglieva la domanda e, per l'effetto, condannava il condominio a pagare all'attore la somma di Euro 2.582,28, oltre i.v.a., interessi e spese di lite con distrazione. Proponeva appello il condominio di (omissis) . Resisteva S.B. . Espletata consulenza tecnica integrativa, con sentenza n. 2076 del 10.2.2014 il tribunale di Napoli rigettava il gravame e condannava l'appellante alle spese del grado con distrazione. Esponeva il tribunale che l'appellante, all'uopo onerato, non aveva dato prova della transazione. Esponeva altresì che, sebbene dai verbali dell'assemblea condominiale si desumesse che in data 23.4.1998 l'amministratore aveva informato i condomini circa l'accordo raggiunto con il S. per le infiltrazioni verificatesi nei suoi locali previo pagamento della somma di Lire 2.200.000, tuttavia non vi era né prova che la transazione fosse stata effettivamente siglata né che l'importo di lire 2.200.000 fosse stato effettivamente corrisposto all'appellato. Esponeva inoltre che "nemmeno il supplemento di c.t.u. disposto (...) al precipuo fine di accertare se i danni in oggetto fossero quelli già risarciti, (aveva) fornito elementi utili in tale senso" (così sentenza d'appello, pag. 6).

Esponendo d'altra parte, in ordine al criterio di ripartizione delle somme dovute a titolo di risarcimento dei danni, che già il letterale disposto dell'art. 1126 c.c., induceva a disconoscere l'applicabilità al caso di specie; che invero il cortile condominiale - da cui erano provenute le infiltrazioni - non era riservato all'uso esclusivo di taluni condomini, sibbene era al servizio di tutti comproprietari, che ne fruivano onde accedere agli immobili di rispettiva esclusiva proprietà. Esponendo dunque che correttamente il primo giudice aveva posto l'onere del risarcimento del danno a carico dei condomini ai sensi del combinato disposto dell'art. 1125 c.c., e art. 1123 c.c., comma 2. Avverso la sentenza del tribunale di Napoli ha proposto ricorso il condominio di (OMISSIS) ; ne ha chiesto sulla scorta di tre motivi la cassazione con ogni susseguente pronuncia anche in ordine alle spese. S.B. non ha svolto difese. Il condominio ricorrente ha depositato memoria ex art. 378 c.p.c..

Ragioni della decisione Con il primo motivo il ricorrente denuncia ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione e falsa applicazione dell'art. 1350 c.c., n. 12, artt. 1967, 2697, 2730, 2733 e 2735 c.c., nonché dell'art. 112 c.p.c., art. 115 c.p.c., comma 1, art. 167 c.p.c.; ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, l'omesso esame circa fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti. Premette che la transazione può essere dimostrata in qualsivoglia modo, allorché sia invocata quale mero fatto storico influente ai fini della decisione della controversia. Premette al contempo che, qualora tra le parti sia pacifica la stipula della transazione, il relativo contenuto può essere accertato anche mercé confessione, raccolta dal giudice o eventualmente dal c.t.u., suo ausiliario. Indi deduce che nel verbale delle operazioni di consulenza in data 23.5.2006, allegato alla relazione di c.t.u. esperita in prime cure, si dà atto che l'amministratore del condominio ebbe a dichiarare che "per una vertenza analoga nel 1996, venne risarcito il S. bonariamente per Lire 1.850.000 circa" e si dà atto ancora che S.B. , presente nella circostanza, ebbe a confermare e precisare che, "nell'accordo, era stabilito che il Condominio bonificasse il terrazzo soprastante, causa delle infiltrazioni, cosicché il S. provvide alla sistemazione dei suoi locali". Con il secondo motivo il ricorrente denuncia ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione e falsa applicazione degli artt. 1965, 1967, 1976 e 2697 c.c., nonché dell'art. 112 c.p.c., art. 115 c.p.c., comma 1, art. 167 c.p.c.; ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, l'omesso esame circa fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti. Deduce che del tutto illogica è la motivazione del tribunale, nella parte in cui ha reputato non comprovata l'identità delle infiltrazioni denunciate negli anni 1997 - 1998 e delle infiltrazioni denunciate con l'atto di citazione del 29.10.2005. Deduce in particolare che i giudici di merito né hanno tenuto conto della circostanza per cui S.B. , condomino dello stabile di (OMISSIS) , era ben consapevole che in epoca successiva al settembre del 1998 l'assemblea condominiale non aveva assunto alcuna delibera finalizzata al rifacimento ovvero alla riparazione della impermeabilizzazione del cortile - solaio, né hanno tenuto

conto che sarebbe stato illogico, in dipendenza della mancata eliminazione delle infiltrazioni, "riparare il soffitto dei locali nella certezza che si sarebbero riprodotte le infiltrazioni e, quindi, i danni" (così ricorso, pag. 10). Con il terzo motivo il ricorrente denuncia ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione e falsa applicazione degli artt. 1123, 1125, 1126, 2043, 2051, 2697, 2727, 2728, 2729, 2739, 2733 e 2735 c.c., nonché degli artt. 112 e 115 c.p.c.; ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, l'omesso esame circa fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti. Deduce che la pronuncia di questa Corte n. 18194/2005, richiamata dai giudici di merito, non è pertinente; che invero tale pronuncia si riferisce ad un'ipotesi di ripartizione delle spese di riparazione del solaio - cortile ai fini dell'eliminazione delle cause del danno; che dunque su tale pronuncia non può fondarsi "l'affermazione di responsabilità del Condominio per i danni denunciati dall'attore" (così ricorso, pag. 13). Deduce quindi che "si sarebbe dovuto ritenere (...) che il danno scaturiva da un inadempimento all'obbligazione propter rem, di conservazione delle parti comuni, incombente su tutti i partecipanti al Condominio, e quindi da ascrivere a tutti i condomini (...), nessuno escluso, compreso anche il danneggiato" (così ricorso, pag. 21); che "la spesa di riparazione dei locali rimasti danneggiati doveva essere posta a carico di tutti i condomini e ripartita (...) con il criterio ex art. 1126, e non quello ex art. 1125 c.c." (così ricorso, pag. 21). Il primo ed il secondo motivo di ricorso sono strettamente connessi. Se ne giustifica perciò la disamina contestuale. Ambedue i motivi sono destituiti di fondamento. È innegabile, alla stregua dei passaggi motivazionali salienti di cui dapprima si è fornita enunciazione, che il dictum del tribunale - per i profili involti dai mezzi di impugnazione in esame - si fonda su di una duplice ratio decidendi. Ovvero, per un verso, sull'assunto per cui "nessuna prova della transazione è presente agli atti" (così sentenza d'appello, pag. 6). Ovvero, per altro verso, sull'assunto per cui "non vi è la prova certa che le infiltrazioni (per le quali è stata pronunciata la condanna) in relazione a vertenza instaurata nel 2005 siano le medesime rispetto alle infiltrazioni del 1998" (così sentenza d'appello, pag. 7). Ebbene è indubitabile in rapporto al secondo motivo - che attinge specificamente la seconda ratio decidendi - che con siffatto mezzo di impugnazione si censura sostanzialmente il giudizio "di fatto" cui il tribunale di Napoli ha atteso in ordine al concreto riscontro dell'identità delle une e delle altre infiltrazioni. Il secondo motivo quindi si qualifica in relazione alla previsione dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, (è il motivo di ricorso ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, che concerne l'accertamento e la valutazione dei fatti rilevanti ai fini della decisione della controversia: cfr. Cass. sez. un. 25.11.2008, n. 28054). Cosicché riveste valenza l'insegnamento n. 8053 del 7.4.2014 delle sezioni unite di questa Corte. In quest'ottica si osserva quanto segue. Da un canto è da escludere recisamente che taluna delle figure di "anomalia motivazionale" destinate ad acquisire significato alla luce della pronuncia delle sezioni unite testé menzionata, possa scorgersi in relazione alle motivazioni cui il tribunale

partenopeo ha, in parte qua, ancorato il suo dictum. In particolare, con riferimento al paradigma della motivazione "apparente" - che ricorre allorché il giudice di merito non procede ad una approfondita disamina logico - giuridica, tale da lasciar trasparire il percorso argomentativo seguito (cfr. Cass. 21.7.2006, n. 16672) - il tribunale napoletano ha - siccome si è premesso - compiutamente ed intellegibilmente esplicitato il proprio iter argomentativo (il tribunale ha soggiunto che nel supplemento di c.t.u. era dato leggere testualmente che "dalla documentazione in atti e dai verbali di assemblea non si può stabilire se le infiltrazioni lamentate nel 1996 siano le stesse documentate nel 2006": così sentenza d'appello, pag. 6). D'altro canto il giudice di seconde cure ha sicuramente disaminato il fatto storico dalle parti discusso, a carattere decisivo, connotante, in parte qua, la res litigiosa, ovvero l'identità delle une e delle altre infiltrazioni d'acqua. Comunque l'iter motivazionale che sorregge, in parte qua, il dictum del tribunale risulta in toto ineccepibile sul piano della correttezza giuridica ed assolutamente congruo ed esaustivo. In ordine all'asserita illogicità che inficerebbe il dictum in questa sede impugnato (cfr. ricorso, pag. 9), si rimarca che nel vigore del nuovo testo dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, non è più configurabile il vizio di contraddittoria motivazione della sentenza, atteso che la norma suddetta attribuisce rilievo solo all'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che sia stato oggetto di discussione tra le parti, non potendo neppure ritenersi che il vizio di contraddittoria motivazione sopravviva come ipotesi di nullità della sentenza ai sensi del medesimo art. 360 c.p.c., n. 4, (cfr. Cass. (ord.) 6.7.2015, n. 13928). In ordine all'asserita omessa considerazione "di altre decisive circostanze emergenti dagli atti di causa" (così ricorso, pag. 10), che il novello art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, ha introdotto nell'ordinamento un vizio specifico denunciabile per cassazione, relativo all'omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, nel cui paradigma non è inquadrabile la censura concernente la omessa valutazione di deduzioni difensive (cfr. Cass. 14.6.2017, n. 14802). Le circostanze asseritamente non considerate infatti sono - sostanzialmente - deduzioni difensive. Negli esposti termini è evidente, in rapporto al primo motivo - che attinge specificamente la prima ratio decidendi - che, seppur si fosse acquisito rituale probatorio riscontro della transazione, la diversità delle infiltrazioni denunciate con l'atto di citazione del 29.10.2005 rispetto alle infiltrazioni per le quali si ebbe a siglare l'accordo transattivo, è idonea ex se a lasciare impregiudicata l'azionata pretesa risarcitoria (qualora la decisione di merito si fondi su di una pluralità di ragioni, tra loro distinte e autonome, singolarmente idonee a sorreggerla sul piano logico e giuridico, la ritenuta infondatezza delle censure mosse ad una delle "rationes decidendi" rende inammissibili, per sopravvenuto difetto di interesse, le censure relative alle altre ragioni esplicitamente fatte oggetto di doglianza, in quanto queste ultime non potrebbero comunque condurre, stante l'intervenuta definitività delle altre, alla cassazione della decisione stessa: cfr. Cass. 14.2.2012, n. 2108). In ogni caso è

vero che i limiti legali alla prova di un contratto, per cui sia richiesta la forma scritta, "ad substantiam" o "ad probationem", così come i limiti di valore previsti dall'art. 2721 c.c., per la prova testimoniale, operano esclusivamente quando il contratto sia invocato in giudizio quale fonte di diritti ed obblighi tra le parti contraenti e non anche quando esso sia dedotto quale semplice fatto storico influente sulla decisione (cfr. Cass. 25.3.1995, n. 3562; Cass. 21.7.1983, n. 5029).

E tuttavia è innegabile che nella fattispecie la transazione viene invocata a fondamento delle reciproche pretese del condominio e del condomino, S.B. . Al contempo, allorché si adduce che se il tribunale avesse esaminato compiutamente gli atti del giudizio di primo, tra cui gli allegati alla relazione di c.t.u., non avrebbe opinato per il difetto di prova in ordine alla transazione (cfr. ricorso, pag. 7), si sollecita questa Corte di legittimità al "rilettura" delle risultanze di causa. E nondimeno il cattivo esercizio del potere di apprezzamento delle prove non legali da parte del giudice di merito non dà luogo ad alcun vizio denunciabile con il ricorso per cassazione, non essendo inquadrabile nel paradigma dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, né in quello del precedente n. 4, disposizione che - per il tramite dell'art. 132 c.p.c., n. 4, - dà rilievo unicamente all'anomalia motivazionale che si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante (cfr. Cass. 10.6.2016, n. 11892). Destituito di fondamento è pur il terzo motivo di ricorso. Il giudice di seconde cure ha debitamente premesso che "dalle risultanze processuali è emerso che i danni si riferiscono a due box garage di proprietà dell'appellato ubicati sotto il piano di calpestio del cortile condominiale" (così sentenza d'appello, pag. 6). In pari tempo questa Corte spiega che il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno, rispondendo, in base all'art. 2051 c.c., dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini (nella specie, infiltrazioni d'acqua provenienti dal muro di contenimento di proprietà condominiale), ancorché tali danni siano imputabili a difetti costruttivi dello stabile (cfr. Cass. 12.7.2011, n. 15291; Cass. 20.8.2003, n. 12221). In tal guisa per nulla si giustifica la prospettazione del ricorrente secondo cui la domanda dell'iniziale attore, "formulata con palese riferimento ad una responsabilità del Condominio ex art. 2043, ovvero art. 2051 c.c., doveva essere respinta perché completamente infondata" (così ricorso, pag. 16. E neppure si giustifica la prospettazione del ricorrente secondo cui "non è stata dedotta e nemmeno provata una responsabilità degli utenti del calpestio nel deterioramento di componenti il solaio di copertura del box - garage rimasto danneggiato dalle infiltrazioni": così memoria, pag. 10). Per altro verso il mezzo di impugnazione in disamina si correla alla domanda (riconvenzionale) in via subordinata esperita in prime cure dal condominio convenuto (domanda poi reiterata in grado d'appello: cfr. sentenza impugnata, pag. 3, ove sono riprodotte le conclusioni rassegnate nell'atto di gravame dal condominio appellante e

segnatamente le conclusioni di cui alla lett. b)) e volta a far ricadere l'onere del risarcimento su tutti i condomini - e quindi pur sul danneggiato - alla stregua del criterio di cui all'art. 1126 c.c.. Su tale scorta si osserva quanto segue.

Innanzitutto - ed al di là della responsabilità ex art. 2051 c.c., del condominio pur nei confronti di ciascun condomino, ciascun condomino che agli effetti del risarcimento è equiparato ad un terzo (cfr. a tal ultimo riguardo Cass. 29.1.2015, n. 1674) - l'obbligo del singolo 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, opera pur ai fini della rifusione dei danni subiti dai singoli condomini nelle loro unità immobiliari a causa dell'omessa manutenzione o riparazione delle parti comuni ed anche a tali fini - l'obbligo - parimenti rinviene la sua fonte nella comproprietà delle parti comuni dell'edificio (cfr. Cass. 8.11.2007, n. 23308). Del resto è indubitabile che nell'ipotesi specifica di "lastrici solari" l'elaborazione giurisprudenziale applica i criteri di cui all'art. 1126 c.c. anche ai fini della ripartizione dei danni (cfr. Cass. 13.3.2007, n. 5848, 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, ed il titolare della proprietà superficiaria o dell'uso esclusivo, in ragione delle altre utilità, nella misura del terzo residuo. Cfr. altresì Cass. 22.3.2012, n. 4596; Cass. sez. un. 29.4.1997, n. 3672). Orbene l'operatività (invocata nel caso di specie dal condominio ricorrente) del criterio di ripartizione ex art. 1126 c.c. (in luogo dell'operatività del criterio di cui al combinato disposto dell'art. 1125 c.c., e art. 1123 c.c., comma 2, affermata dai giudici di merito) delle somme dovute per il risarcimento dei danni prodottisi ai locali garages di proprietà del condomino S.B. risulta a più ragioni preclusa. In primo luogo postulerebbe l'assimilazione tout court del cortile de quo al "lastrico solare", assimilazione che in verità risulta del tutto ingiustificata: il "lastrico solare" assolve essenzialmente la funzione di copertura dell'edificio. In secondo luogo l'affermazione - cui il tribunale ed il giudice di pace hanno atteso - dell'operatività del criterio di cui al combinato disposto dell'art. 1125 c.c., e art. 1123 c.c., comma 2, ai fini della ripartizione dell'onere del risarcimento del danno a carico dei condomini risulta avvalorata dagli insegnamenti di questa Corte - debitamente richiamati dal tribunale - n. 18194 del 14.9.2005 e n. 10858 del 5.5.2010 nonché dall'insegnamento (ord.) n. 30935 del

29.11.2018 (in materia di condominio, qualora si debba procedere alla riparazione del cortile o viale di accesso all'edificio condominiale, che funga anche da copertura per i locali sotterranei di proprietà esclusiva di un singolo condomino, ai fini della ripartizione delle relative spese non si può ricorrere ai criteri previsti dall'art. 1126 c.c. (nel presupposto dell'equiparazione del bene fuori dalla proiezione dell'immobile condominiale, ma al servizio di questo, ad una terrazza a livello), ma si deve, invece, procedere ad un'applicazione analogica dell'art. 1125 c.c., il quale accolla per intero le spese relative alla manutenzione della parte della struttura complessa identificantesi con il pavimento del piano superiore a chi con l'uso esclusivo della stessa determina la necessità della inerente manutenzione, in tal senso verificandosi un'applicazione particolare del principio generale dettato dall'art. 1123 c.c., comma 2, (nella specie di cui a Cass. 18194/2005, questa Corte, cassando sul punto la sentenza impugnata, aveva ritenuto che, nel caso sottoposto al suo esame, si era venuta a verificare una situazione sostanzialmente analoga a quella disciplinata dall'art. 1125 c.c., perché l'usura della pavimentazione del cortile era stata determinata dall'utilizzazione esclusiva che della stessa veniva fatta dalla collettività dei condomini, per cui doveva trovare applicazione il principio "ubi eadem ratio, ibi eadem legis dispositio"). Non si giustifica, da ultimo, il rilievo del condominio ricorrente secondo cui i giudici di merito avrebbero escluso "dall'addebito del risarcimento lo stesso danneggiato" (così ricorso, pag. 17). Invero il tribunale, a conferma del primo dictum, ha inteso accollare per intero "le spese (...) del risarcimento del danno (...) (al) Condominio, e quindi (ai) Condomini che lo compongono" (così sentenza d'appello, pag. 8) e dunque anche al condomino S.B., partecipe al condominio in quanto proprietario dei locali - autorimessa danneggiati. Anzi il tribunale ha ulteriormente specificato che, "in merito al fatto che (...) S.B. debba contribuire alla spesa come condominio di altra unità immobiliare diversa dai locali garage, ciò è ovvio" (così sentenza d'appello, pag. 10). Ben vero, se ed in quanto S.B. fosse stato proprietario di altra, di altre unità immobiliari ricomprese nel medesimo complesso condominiale. Infatti il tribunale ha debitamente aggiunto che della titolarità da parte del condomino S.B. di unità immobiliari ulteriori non aveva però la necessaria contezza (cfr. sentenza d'appello, pag. 10). S.B. non ha svolto difese. Nonostante il rigetto del ricorso nessuna statuizione va assunta in ordine alle spese del presente ricorso. Sussistono i presupposti perché, ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, il condominio ricorrente sia tenuto a versare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione a norma dell'art. 13, comma 1 bis, D.P.R. cit.. P.Q.M. La Corte rigetta il ricorso proposto dal condominio di (omissis); ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte del condominio ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione ai sensi dell'art. 13, comma 1 bis,

D.P.R. cit..