

nonchè contro

GENERALI ASSICURAZIONI SPA, CONDOMINIO VIA DELLE
34 ROMA;

- intimati -

avverso la sentenza n. 5512/2012 della CORTE D'APPELLO
di ROMA, depositata il 06/11/2012;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 28/11/2017 dal Consigliere Dott. LORENZO
ORILIA;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. LUCIO CAPASSO che ha concluso per il
rigetto del ricorso;

udito l'Avvocato

che oggi si

costituisce per gli eredi di PATRISCA Angelo deceduto,
vedi procura allegata.

8

RITENUTO IN FATTO

1 Nella causa di merito promossa nel 2003 dai condomini Andrea Luciana e Maria Antonietta Maria Teresa e Simonetta contro il condomino Angelo (proprietario di appartamento soprastante) e contro il Condominio di via delle i 34 in Roma, per ottenere, previa conferma del provvedimento cautelare emesso *ante causam*, la condanna del al risarcimento dei danni per infiltrazioni, la Corte d'Appello di Roma con sentenza 6.11.2012 - per quanto ancora interessa in questa sede - in accoglimento dell'appello proposto dal l ra riformato la decisione di primo grado rigettando le domande contro di lui proposte e ha dichiarato il Condominio tenuto a riparare la "braga" di collegamento degli scarichi, con ripartizione interna della spesa fra i condomini serviti dalla colonna di scarico. La Corte ha condannato gli attori a rimborsare le spese al e ha dichiarato il Condominio di via delle i 34 tenuto a manlevare gli attori degli effetti della condanna alle spese; ha compensato le spese del grado nei rapporti con le Assicurazioni Generali (pure chiamate in causa) ed ha posto quelle di CTU interamente a carico del Condominio (fissando sempre lo stesso criterio di ripartizione interna).

2 Per giungere a tale soluzione la Corte d'Appello ha osservato che, come accertato dal CTU, la rottura della braga di ghisa era localizzata nel tratto terminale della stessa con l'innesto della colonna di scarico nel tratto terminale e dunque doveva ritenersi di proprietà comune in base ad una recente ordinanza di questa Corte (n. 778/2012).

3 Contro questa decisione il e gli altri condomini ricorrono per cassazione con tre motivi a cui resiste con controricorso il mentre le altre parti non hanno svolto difese.

4 Nel procedimento, avviato alla decisione camerale, è intervenuto il Procuratore Generale che ha concluso per il rigetto del ricorso.

In data 1.6.2017 è pervenuta "*comparsa di costituzione*" di Marco erede del controricorrente nelle more deceduto.

5 Con ordinanza interlocutoria dep. 1.8.2017 la Corte ha rimesso la trattazione del procedimento alla pubblica udienza per la particolare rilevanza della questione di diritto prospettata in ricorso.

CONSIDERATO IN DIRITTO

1 Preliminarmente, va rilevato che nel giudizio di cassazione la procura speciale non può essere rilasciata a margine o in calce di atti diversi dal ricorso o dal controricorso, poiché l'art. 83, terzo comma, cod. proc. civ., nell'elencare gli atti in margine o in calce ai quali può essere apposta la procura speciale, indica, con riferimento al giudizio di cassazione, soltanto quelli suindicati. Pertanto, se la procura non è rilasciata in occasione di tali atti, è necessario il suo conferimento nella forma prevista dal secondo comma del citato articolo, cioè con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, facenti riferimento agli elementi essenziali del giudizio, quali l'indicazione delle parti e della sentenza impugnata. Nè a una conclusione diversa può pervenirsi nel caso in cui sopraggiunga la sostituzione del difensore nominato con il ricorso, da parte degli eredi del ricorrente deceduto nelle more del giudizio, non rispondendo alla disciplina del medesimo giudizio di cassazione, dominato dall'impulso d'ufficio a seguito della sua instaurazione con la notifica e il deposito del ricorso e non soggetto agli eventi di cui agli artt. 299 e seguenti cod. proc. civ., il deposito di un atto redatto dal nuovo difensore (nella specie denominato "atto di costituzione") su cui possa essere apposta la procura speciale (Sez. 3, Sentenza n. 23816 del 24/11/2010 Rv. 615160; Sez. 3, Sentenza n. 13329 del 30/06/2015 Rv. 635909; Sez. U, Ordinanza n. 13537 del 12/06/2006 Rv. 589544; Sez. L, Sentenza n. 9799 del 09/10/1997 Rv. 508652).

Applicando tale principio al caso in esame, discende l'invalidità della memoria di costituzione di Marco depositata in data 1.6.2017, mentre invece, essendo stata rilasciata in data 27.11.2017 regolare procura a mezzo di scrittura privata autenticata da notaio, deve ritenersi valida la partecipazione del difensore del suddetto all'udienza di discussione.

1.1 Ciò chiarito e venendo all'esame dei motivi di ricorso, col primo di essi i ricorrenti deducono, ai sensi dell'art. 360 n. 3 cpc, violazione o falsa applicazione dell'art. 1117 cc criticando la Corte d'Appello per avere ritenuto che la "braga" di collegamento tra la condotta condominiale e quella del singolo condomino rientri tra le parti comuni. Si soffermano, anche attraverso richiami giurisprudenziali, sulla funzione, sulle finalità e sul compito a cui assolve tale raccordo, per escludere la presunzione di condominialità.

1.2 Con una seconda censura si denuncia sempre ai sensi dell'art. 360 n. 3 cpc, la violazione o falsa applicazione degli artt. 99 cpc e 1135 cc rimproverandosi alla Corte d'Appello di avere dettato i criteri per la ripartizione delle spese di riparazione e delle spese di lite tra i condomini in assenza di domanda, così sovrapponendosi alle prerogative dell'assemblea a cui spetterebbe di adottare una apposita delibera che, solo in caso di mancata opposizione, obbligherà i condomini.

1.3 Col terzo motivo i ricorrenti denunciano infine ai sensi dell'art. 360 n. 3 e 5 cpc, violazione degli artt. 92 cpc in ordine alla condanna della parte attrice al pagamento delle spese del doppio grado, nonché l'omesso esame di un fatto decisivo. Secondo i ricorrenti la cronistoria dei fatti del processo (riportata in ricorso) avrebbe dovuto essere approfondita dal Tribunale ai fini dell'addebito delle spese di lite.

2 Il primo motivo è fondato.

La questione di diritto che il Collegio è chiamato a risolvere riguarda la appartenenza o meno alla proprietà condominiale, della braga di innesto degli scarichi provenienti dalle singole unità immobiliari

nella colonna verticale di proprietà comune. La soluzione del problema porta poi automaticamente ad individuare il criterio da seguire per il riparto delle spese di riparazione o sostituzione della braga e per l'individuazione del responsabile in caso di eventuali danni provocati da rottura o malfunzionamento.

La questione non è nuova nella giurisprudenza di questa Corte, ma merita un'ulteriore riflessione.

A norma dell'articolo 1117 n. 3 cc (nella precedente formulazione applicabile *ratione temporis* alla fattispecie che ci occupa, ma il principio non è stato modificato) si presumono comuni i canali di scarico solo "fino al punto di diramazione" degli impianti ai locali di proprietà esclusiva.

Partendo dal chiaro tenore del testo normativo, la prevalente giurisprudenza di questa Corte (v. Sez. 2, Sentenza n. 19045 del 03/09/2010 non massimata; Sez. 2, Sentenza n. 5792 del 2005; Sez. 3, Sentenza n. 583 del 2001 non massimata; Sez. 2, Sentenza n. 12894 del 18/12/1995 Rv. 495113; nello stesso senso v. anche Sez. 2, Sentenza n. 10584 del 2012 non massimata) ha escluso dalla proprietà condominiale la cd *braga* (cioè l'elemento di raccordo tra la tubatura orizzontale di pertinenza del singolo appartamento e la tubatura verticale di pertinenza condominiale). Si è altresì osservato che, mentre la proprietà comune condominiale è tale perché serve all'uso (e al godimento) di tutti i partecipanti, la *braga* invece, serve soltanto a convogliare gli scarichi di pertinenza del singolo appartamento a differenza della colonna verticale, che raccogliendo gli scarichi di tutti gli appartamenti, serve all'uso di tutti i condomini (v. Sez. 2, Sentenza n. 19045 /2010 cit.; Sez. 2, Sentenza n. 5792/2005 cit; Sentenza n. 583/2001 cit; nello stesso senso v. anche Sez. 2, Sentenza n. 10584 del 2012 non massimata).

Il Collegio ritiene senz'altro che tale orientamento sia da ribadire perché:

a) parte proprio da una corretta lettura del dato normativo che fissa con precisione il limite di estensione delle condotte comprese nella presunzione di condominialità e lo individua *"fino al punto di diramazione"*;

b) considera, altrettanto correttamente, la ragione posta a base del concetto di proprietà condominiale che è appunto l' idoneità all'uso (e al godimento) di tutti i partecipanti concludendo coerentemente, che la *braga* invece, serve soltanto convogliare gli scarichi di pertinenza del singolo appartamento, a differenza della colonna verticale, che raccogliendo gli scarichi di tutti gli appartamenti, serve all'uso di tutti i condomini;

L'ordinanza di questa sezione n. 778 del 19/01/2012 Rv. 621200 - richiamata dalla Corte d'Appello - era stata emessa in una vicenda in cui il dato decisivo era rappresentato, come riporta la stessa ordinanza, dal fatto che secondo l'apprezzamento dei giudici di merito sulla scorta dei rilievi effettuati dal consulente tecnico, la perdita era stata individuata in *"un punto della colonna condominiale verticale"* e dal fatto che la perdita d'acqua si verificava *"anche quando era fatta scorrere l'acqua di appartamenti sovrastanti"*.

Nel caso di specie, la Corte d'Appello di Roma, avendo riscontrato la rottura della braga *"nel tratto terminale della stessa..."*, si è limitata a prestare pedissequa adesione all'ordinanza n. 778/2012, senza però confrontarsi adeguatamente con la situazione di fatto nel caso ad essa sottoposta e, soprattutto, senza confrontarsi con l'opzione interpretativa fornita con puntuali argomentazioni dalla prevalente giurisprudenza di legittimità ed oggi ribadita da questo Collegio: la sentenza impugnata deve pertanto essere cassata per nuovo esame, restando così logicamente assorbita la trattazione degli altri motivi di ricorso.

Il giudice di rinvio, che si designa in altra sezione della Corte d'Appello di Roma, riesaminerà la questione di diritto riguardante la natura della braga di innesto attenendosi al principio di diritto sopra

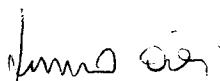
richiamato e provvederà, all'esito, anche sulle spese del presente giudizio di legittimità.

P.Q.M.

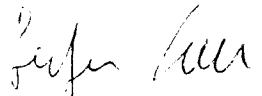
accoglie il primo motivo di ricorso e dichiara assorbiti i restanti; cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia, anche per le spese, ad altra sezione della Corte d'Appello di Roma.

Roma, 28.11. 2017.

Il Cons. est.



Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 17 GEN. 2018

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI