

Civile Sent. Sez. 2 Num. 1990 Anno 2016

Presidente: BUCCIANTE ETTORE

Relatore: SCALISI ANTONINO

Data pubblicazione: 02/02/2016

**SENTENZA**

sul ricorso 24409-2009 proposto da:

EDILZETA DUE DUE DI ZENI MAURIZIO & C SNC 01421200229,  
in persona del legale rappresentante pro tempore  
MAURIZIO ZENI, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA  
CAIO MARIO 7, presso lo studio dell'avvocato GIORGIO  
PALENZONA, rappresentato e difeso dall'avvocato  
FRANCESCO FEDRIZZI;

2015

2341

- *ricorrente* -

*contro*

CONDOMINIO AVISIO A B LAVIS 96049050220, in persona  
dell'Amministratore p.t. ALESSANDRA GIOTTO,



elettivamente domiciliato in ROMA, VIA FRANCESCO VALESIO 1, presso lo STUDIO LEGALE DAMADEI & PARTNERS, rappresentato e difeso dagli avvocati LINO ROSA, GIOVANNI CONTI;

- *controricorrente* -

*nonchè contro*

DAL CASTELLO DANIELA, ORLANDO LUIGI, BRUGNARA VARIA, ZADRA CLAUDIO, MISTERFLEX SRL, FILIPPI MARIO ANGELO;

- *intimati* -

avverso la sentenza n. 136/2009 della CORTE D'APPELLO di TRENTO, depositata il 25/05/2009;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 02/12/2015 dal Consigliere Dott. ANTONINO SCALISI;

udito l'Avvocato ROSA Lino, difensore del resistente che ha chiesto di riportarsi agli scritti;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. LUISA DE RENZIS che ha concluso per l'inammissibilità o il rigetto del ricorso.



Svolgimento del processo

La società Edilzeta due di Zeni Maurizio snc proponeva appello avverso la sentenza n. 464 del 2007 del Tribunale di Trento con la quale era stata condannata a risarcire i danni al Condominio Avisio ed ad alcuni condomini per gravi difetti nell'edificio e negli appartamenti venduti.

In particolare, la sentenza veniva censurata per avere erroneamente ritenuto la Edilzeta costruttrice dell'immobile e non soltanto venditrice e, conseguentemente, applicata la disposizione di cui all'art. 1669 c c.

Irrilevante ai fini dell'applicazione della normativa invocata dal Condominio e dai Condomini era la circostanza che essa società aveva quale committente

dell'esecuzione dei lavori dato incarico a quattro imprese, nominato il direttore dei lavori perché non aveva mantenuto quel potere di controllo che

costituiva ragione dell'attribuzione, nonché al committente della responsabilità propria del costruttore. Irrilevante era, altresì, la circostanza che

il progetto era stato predisposto su cura ed iniziativa della società Edilzeta perché il progetto era stato realizzato in via autonoma da un professionista. La

sentenza era altresì erronea perché non aveva accolto l'eccezione di decadenza sollevata tempestivamente dalla società. La denuncia era

conseguentemente avvenuta tardivamente. La sentenza si era basata sulla consulenza tecnica tuttavia tale perizia era fondata su mere ipotesi

contraddette dal perito di parte. In particolare non era possibile che le infiltrazioni di acqua potessero passare attraverso la soletta in cemento armato

dei balconi . In ogni caso, il condominio non era legittimato a chiedere il risarcimento per i costi da sostenere per la sistemazione dei singoli balconi

che erano di esclusiva proprietà, ~~comune~~

Si costituivano in giudizio il Condominio Avisio A/B Daniela Dal Castello, Luigi Orlando, Valeria Brugnara, Claudio Zadra, Misterflex srl, e Mario Angelo Filippo i quali premettevano di essere venuti a conoscenza dell'esatta portata dei difetti dell'immobile solo in data 6 marzo 2003 dopo la redazione della perizia di Claudio Zadra su incarico del condominio. Eccepevano, altresì, che l'art. 1669 era applicabile anche nelle ipotesi in cui il venditore, pur avendo utilizzato per la realizzazione dell'immobile soggetti particolarmente qualificati, avesse mantenuto il potere di impartire direttive come era avvenuto nel caso di specie. In particolare il CTU aveva accertato che i difetti al balcone dipendevano dalla mancata realizzazione di ogni impermeabilizzazione e, ciò aveva determinato il passaggio dell'acqua piovana attraverso la soletta di cemento armato. I difetti nei vani tecnici della caldaia erano state causate dalla rigidità del collegamento tra la soletta dei poggioni e pareti delle canne fumarie. I danni al tetto era determinati dall'errata posa delle tegole. Anche i difetti ai singoli appartamenti erano dovuti a difetti costruttivi, puntualmente evidenziati dalla CTU.

Espletata la necessaria istruttoria, la corte di Trento con sentenza n. 136 del 2009 respingeva l'appello e ,confermava la sentenza di primo grado, condannava l'appellante al pagamento delle spese giudiziale del grado.

Secondo la Corte di Trento, andavano esclusi dagli atti del giudizio i documenti presentati tardivamente dalla società, Edilzeta dai quali sarebbe risultato, secondo la società appellante, che la conoscenza effettiva dei vizi risaliva ad alcuni anni prima. Pertanto nel giudizio de quo non vi era prova che la conoscenza dei vizi non fosse riconducibile al tempo della comunicazione della perizia Zadra come sosteneva la parte appellata. Ad

avviso della Corte distrettuale società Edilzeta aveva mantenuto nella realizzazione dell'edificio un ruolo di tale ed assoluta preminenza che lo allontanava decisamente dalla figura del committente, per identificarlo pienamente con la figura ben più conosciuta dalla giurisprudenza quale venditore costruttore (indiretto).

La cassazione di questa sentenza è stata chiesta da Edilzeta Due Due snc di Zeni Maurizio e C. con ricorso affidato a due motivi. Il Condominio Avisio A/B ha resistito con controricorso. Dal Castello Daniela, Orlando Luigi, Brugnaria Valeria, Zadra Claudio, Misterflex srl, Filippi Mario Angelo, correttamente intimati non hanno svolto alcuna attività giudiziale.

All'udienza del 26 marzo 2015 questa Corte rinviava la causa a nuovo ruolo, assegnando all'amministratore termine per la produzione della delibera condominiale che autorizzava l'amministratore a stare in giudizio. Tale onere risultava soddisfatto.

#### Motivi della decisione

1.= Con il primo motivo del ricorso la società Edilzeta Due Due snc di Zeni Maurizio e C. denuncia la violazione e falsa applicazione di diritto in relazione all'art. 345 , terzo comma, cpc. Avrebbe errato la Corte distrettuale, secondo la ricorrente, nell'aver escluso dai documenti del processo, il verbale dell'assemblea condominiale del 22 luglio 1999 perché non depositato unitamente all'atto di appello ma in una udienza successiva, perché non ha tenuto conto: a) che il divieto di cui al terzo comma dell'art. 345 (nella versione successiva alla novella del 1990 ed anteriore alla modifica apportata dalla legge n. 69 del 2009 concerneva esclusivamente le prove costituenti e non anche i documenti. Ciò risulterebbe confermato dalla modifica appo

dal comma 18 dell'art. 46 della legge n. 69 del 2009 che estende il divieto di produrre nuovi documenti in grado di appello confermando pertanto che già <sup>1</sup>prima la produzione di nuovi documenti nel grado di appello fosse possibile.

b) La Corte distrettuale non avrebbe considerato, sempre secondo la ricorrente, ~~del~~ l'orientamento di questa Corte espresso in numerose sentenze secondo il quale in grado di appello i nuovi documenti possono essere prodotti sino alla rimessione della causa al Collegio. c) E, comunque, la Corte distrettuale non avrebbe tenuto conto che ~~data~~ la ratio sottesa al divieto di produzione di nuove prove sarebbe quella di garantire il contraddittorio e la celerità del processo, nel caso concreto la produzione del verbale del 22 luglio 1999 all'udienza dell'8 luglio 2008 non aveva impedito l'immediata e completa instaurazione del contraddittorio né ostacolato la celerità del processo senza dire che il documento era perfettamente conosciuto da controparte.

d) In caso in cui si dovesse ritenere tardiva la produzione del documenti di cui si dice, secondo il ricorrente, sarebbe, comunque, necessario tenere conto, dell'indispensabilità del documento ai fini del giudizio.

Pertanto, conclude la ricorrente, dica la Corte di Cassazione:

a) se l'inammissibilità di nuovi mezzi di prova in grado di appello di cui al terzo comma dell'art. 345 cpc, nella sua formulazione anteriore alla modifica introdotta dall'art. 46 comma 18 della legge n. 69 del 2009 concerne soltanto le prove costituende avverso si estende anche a documenti.

b) se la produzione in grado di appello di un documento indispensabile ai fini della decisione non contestualmente al deposito dell'atto di citazione di appello ma in una udienza successiva (e comunque prima che le conclusioni

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

siano precisate e la causa sia trattenuta in decisione debba ritenersi tempestiva, essendo la produzione in giudizio ammissibile sino alla remissione della causa al Collegio.

c) se nella fattispecie in esame in cui il documento indispensabile ai fini della decisione della causa ( verbale assemblea condominio Avisio A/B del 22 luglio 1999) da un lato non è stato prodotto contestualmente al deposito dell'atto di citazione di appello, ma in udienza successiva (comunque prima che la causa fosse trattenuta in decisione) dall'altro era già nota a controparte sin dal primo gardo del giudizio, sia con riguardo ala suo contenuto che alla rilevanza giuridica che ad esso attribuiva l'appellante ai fini della decisione della presente causa, la produzione non contestuale al deposito dell'atto di citazione di appello debba, comunque, ritenersi tempestiva non essendo, comunque, state, per le ragioni sopra esposte, pregiudicate né le esigenze di celerità del processo né la completa ed immediata instaurazione del contraddittorio.

1.1.= Il motivo è infondato.

La decisione della Corte distrettuale, qui impugnata, va confermata perché ha correttamente applicato la normativa di cui all'art. 345 cpc. così come chiarita e interpretata da Corte in più occasioni e, intanto, dalle Sezioni Unite di questa Corte, con la sentenza n. 8203 del 2005, che qui si conferma in ogni sua indicazione ed implicazione. Come è stato chiarito dalla Sezioni Unite di questa Corte: nel rito ordinario, con riguardo alla produzione di nuovi documenti in grado di appello, l'art. 345, terzo comma, cod. proc. civ. va interpretato nel senso che esso fissa sul piano generale il principio della inammissibilità di mezzi di prova <nuovi> (la cui ammissione, cioè, non sia



stata richiesta in precedenza)- e, anche delle produzioni documentali, indicando nello stesso tempo i limiti di tale regola. In particolare ha chiarito questa Corte, ai sensi dell'art. 345 cpc., la produzione di documenti "nuovi" è subordinata a due essenziali condizioni: a) che essi siano prodotti, a pena di decadenza, mediante specifica indicazione degli stessi nell'atto introduttivo del giudizio di secondo grado (a meno che la loro formazione non sia successiva e la loro produzione non sia stata resa necessaria in ragione dello sviluppo assunto dal processo); b) che il giudice ritiene che gli stessi (documenti) siano indispensabili per la decisione.

Ora, nel caso in esame, la ricorrente non ha osservato nessuno dei principi qui esposti: sia perché non ha prodotto il documento di cui si dice con l'atto di appello, sia perché non ha dato prova di essere stata nell'impossibilità di produrlo in tempo utile. Né è sostenibile che la produzione tardiva del documento de quo non abbia, comunque, arrecato un vulnus al contraddittorio perché proprio la tardiva produzione ha, in via di fatto, impedito alla parte interessata di controbattere sull'asserita decisività del documento, considerato nel suo esatto contenuto. E, ciò, ancor di più, ove si tiene conto che il Condominio ha opposto la mancata produzione senza ammettere neppure l'esistenza del documento, di cui si dice, così come riportato e riferito dall'appellante con il suo atto di appello.

Correttamente, poi, la Corte di appello considerata la tardività della produzione ha tralasciato di verificare l'eventuale indispensabilità del documento ai fini della decisione perché tale requisito è, come bene ha chiarito la sentenza delle Sezioni unite, appena richiamata, subordinato alla corretta produzione del documento, cioè sempre che il documento sia stato

prodotto unitamente all'atto di appello.

2.= Con il secondo motivo la ricorrente denuncia la violazione e falsa applicazione di norme di diritto in relazione agli artt. 1130, n 4 e 1117 cc. La ricorrente eccepisce il difetto di legittimazione ad agire dell'amministratore condominiale per il ristoro dei danni concernenti i poggiali dell'edificio essendo questi parti non comuni, bensì di proprietà esclusiva costituenti le singole porzioni materiali. In particolare, la ricorrente ritiene errata la pronuncia impugnata laddove con riguardo agli interventi ritenuti necessari ad eliminare i vizi lamentati non ha operato distinzione alcuna tra parti del poggiale (frontalini e faccia inferiore della soletta) ritenute comuni in quanto assolvono anche ad una funzione estetica e quindi inerenti al decoro dell'edificio e parti non comuni ma pacificamente di proprietà esclusiva in quanto costituenti un prolungamento della corrispondente unità immobiliare. Pertanto, conclude la ricorrente dica la Corte di Cassazione se, anche in relazione alle parti di proprietà esclusiva dei singoli condomini (pavimentazione o faccia superiore) oltre che con riguardo a quelle comuni (frontalini e faccia inferiore delle solette), sussista o meno la legittimazione ad agire ex art. 1669 cc dell'amministratore del condominio ai sensi dell'art. 1130 n. 4 cc.

2.1.= Il motivo è infondato.

Anche in ordine al profilo della legittimazione attiva del condominio, la sentenza impugnata merita di essere confermata per quanto risulta perfettamente uniformata ai principi espressi da questa Corte in altre occasioni. Al riguardo è sufficiente osservare che: l'articolo 1130 n. 4 c.c. che attribuisce all'amministratore del condominio il potere di compiere gli atti

conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni, deve interpretarsi estensivamente, per cui rientra nel novero degli atti conservativi che possono essere compiuti dall'amministratore, anche quegli atti che pur interessando parti individuali si rendono necessari per intervenire sulle parti comuni.

Pertanto, i rilievi della ricorrente secondo cui andrebbero stralciati gli interventi da effettuare sulle parti esclusive dei balconi, non possono trovare accoglimento, perché gli interventi sulle parti esclusive dei balconi sono la necessaria conseguenza degli interventi sulle parti comuni degli stessi. La ricorrente, in altri termini, non tiene conto che alcune parti dei balconi, anche aggettanti (frontali e la parte inferiore) e gli stessi balconi aggettanti, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole, debbono considerarsi beni comuni e, pertanto, come è agevole intendere l'eliminazione di un eventuale danno nelle parti individuali non sarebbe neppure possibile senza interessare le parti comuni e viceversa.

2.1.a) E, tuttavia, a parte questa considerazione, la legittimazione attiva del Condominio, secondo la Corte distrettuale era, comunque, dovuta al fatto che le infiltrazioni, cioè, i danni da eliminare, riguardavano proprio le parti dei balconi che costituivano bene condominiale perché avevano una chiara funzione estetica complessiva del condominio. Al riguardo, è sufficiente ribadire quanto è stato già detto da questa Corte, in altra occasione e, cioè, che in tema di condominio negli edifici e con riferimento ai rapporti tra la generalità dei condomini, i balconi aggettanti, costituendo un "prolungamento" della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa; soltanto i rivestimenti e gli elementi

decorativi della parte frontale e di quella inferiore si debbono considerare beni comuni a tutti, quando si inseriscono, come nel caso in esame, nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole (tra le altre cfr. Cass. n. 6624 del 30/04/2012).

In definitiva, il ricorso va rigettato e il ricorrente in ragione del principio della soccombenza ex art. 91 cpc. condannato al pagamento delle spese del presente giudizio di cassazione che verranno liquidate con il dispositivo.

PQM

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al pagamento delle spese del presente giudizio di cassazione che liquida in €. 5.200,00 di cui €. 200,00 per esborsi oltre spese generali ed accessori come per legge.

Così deciso nella Camera di Consiglio della Secondo Sezione Civile della Corte di Cassazione il 2 dicembre 2015