



ORIGINALE

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

MOTIVAZIONE
SEMPLIFICATA

TERZA SEZIONE CIVILE

06132-2018

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

- Dott. SERGIO DI AMATO - Presidente -
- Dott. ANTONIETTA SCRIMA - Consigliere -
- Dott. ENZO VINCENTI - Consigliere -
- Dott. EMILIO IANNELLO - Consigliere -
- Dott. PAOLO PORRECA - Rel. Consigliere -

DOMANDA DI
RISARCIMENTO
DI DANNI PER
RESPONSABILITA'
EXTRACONTRATTUALE

R.G.N. 27872/2014

Cron. 6132

Rep. O.I.

ha pronunciato la seguente

Ud. 13/12/2017

ORDINANZA

CC

sul ricorso 27872-2014 proposto da:

(omissis) SRL , in persona del legale
rappresentante dott. (omissis) , elettivamente
domiciliata in (omissis) , presso
lo studio dell'avvocato (omissis) che la
rappresenta e difende giusta procura a margine del
ricorso;



- ricorrente -

contro

2017

2528

(omissis) , (omissis) , elettivamente
domiciliati in (omissis) , presso lo
studio dell'avvocato (omissis) , che
li rappresenta e difende giusta procura a margine

del controricorso;

- *controricorrenti* -

nonchè contro

(omissis) SPA , CONDOMINIO (omissis) ;

- *intimati* -

avverso la sentenza n. 5573/2013 della CORTE
D'APPELLO di ROMA, depositata il 16/10/2013;

udita la relazione della causa svolta nella camera
di consiglio del 13/12/2017 dal Consigliere Dott.
PAOLO PORRECA;



FATTI DI CAUSA

Nel 2008 la (omissis) s.p.a. conveniva in giudizio la (omissis) s.r.l. e il Condominio (omissis), esponendo di essere proprietaria di un immobile, destinato ad attività commerciale e magazzino, sottostante a un giardino del convenuto nonché a un parcheggio che riteneva, erroneamente, essere di proprietà della società evocata in lite. Allegava di aver subito infiltrazioni con conseguenti danni di cui chiedeva il ristoro.

La società (omissis) si costituiva eccependo il difetto di legittimazione passiva, non essendo più proprietaria di immobili "in loco" per essere divenuta solo conduttrice di alcune porzioni immobiliari dopo averle ricevute in locazione da (omissis) e (omissis). Di questi ultimi la suddetta società chiedeva, comunque, la chiamata in causa per manleva, posto che essi, con dichiarazione del marzo 2003, si erano impegnati con la (omissis) a eseguire, apposti lavori di riparazione, garantendo l'esonero da responsabilità della (omissis) per futuri episodi pregiudizievoli. Aggiungeva che, in realtà, non deteneva nemmeno il cespite in parola, avendo affittato alla (omissis) s.r.l. il ramo di azienda ivi esercitato. Allegava, infine, che le infiltrazioni ancora residue dopo i lavori posti in essere all'esito dell'impegno del 2003, doveva ritenersi provenissero, a ben vedere, solo dall'area condominiale.

Il Condominio si costituiva eccependo la propria carenza di legittimazione passiva, il caso fortuito interruttivo dell'eventuale nesso causale, in quanto nell'autunno del 2002 vi era stato un maltempo eccezionale, l'insussistenza di una responsabilità solidale e, in ogni caso, il concorso di colpa della (omissis).

All'esito della chiamata, si costituivano i signori (omissis) eccependo la loro estraneità ai fatti poiché era già in precedenza insorta analoga lite per infiltrazioni verificatesi nella parte anteriore dei locali di loro comune proprietà, e nella parte posteriore di proprietà di (omissis). Tali eventi di danno erano stati oggetto di accertamento tecnico preventivo, cui era seguita nel 2003 la transazione in base alla quale si erano impegnati a eseguire, e avevano eseguito, le opere d'impermeabilizzazione, con rinuncia della (omissis) ad altre pretese al riguardo. (omissis) eccepiva, inoltre, la sua carenza di

legittimazione passiva, atteso che la porzione d'immobile oggetto del giudizio era situata nella parte posteriore dell'area dove non aveva alcuna proprietà.

Il tribunale di Roma rilevava il difetto di legittimazione passiva degli (omissis) in ragione dell'atto transattivo, e accoglieva la domanda nei confronti della (omissis), quale conduttrice, e del Condominio. I soccombenti venivano condannati all'esecuzione dei necessari lavori di ripristino e impermeabilizzazione del lastrico e delle aiuole condominiali, da cui provenivano le infiltrazioni, nonché al pagamento di una somma a titolo di risarcimento dei danni.

La s.r.l. (omissis) appellava negando, in particolare, di poter essere responsabile di mancati lavori di manutenzione straordinaria delle porzioni immobiliari in questione, proprio in quanto conduttrice e in luogo dei proprietari, men che meno in solido con il Condominio, trattandosi di fatti lesivi distintamente imputabili.

I signori (omissis) si costituivano ribadendo, in particolare, che la domanda era stata formulata avendo riguardo a infiltrazioni provenienti da aree diverse da quelle di loro proprietà.

Il Condominio formulava appello incidentale reiterando la propria eccezione di carenza di legittimazione passiva, mentre la (omissis) proponeva analogo gravame per il mancato riconoscimento del danno commerciale.

La corte di appello di Roma respingeva tutti gli appelli, osservando che la consulenza tecnica di ufficio aveva riscontrato la provenienza delle infiltrazioni dalle aiuole pensili condominiali e dal lastrico di cui era conduttrice la società (omissis), la quale ultima era da ritenere responsabile poiché la carente tenuta idraulica eziologicamente rilevante non coinvolgeva parti strutturali né impianti dell'immobile locato e, dunque, gli obblighi dominicali.

Avverso quest'ultima decisione ricorre per cassazione la (omissis) s.r.l. affidandosi a cinque motivi.

Resistono con controricorso (omissis) e (omissis) .

Non hanno svolto difese la (omissis) s.r.l. e il Condominio (omissis) (omissis) .

Parte ricorrente ha depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo di ricorso si prospetta la violazione e falsa applicazione dell'art. 2051, cod. civ., posto che la corte di appello, dopo aver constatato che la causa dei danni era da individuarsi nelle criticità inerenti all'impermeabilizzazione e alla connessa tenuta idraulica delle strutture murarie, e in particolar modo del lastrico solare di copertura destinato a parcheggio, non aveva concluso, come necessario, che la responsabilità doveva imputarsi al proprietario trattandosi, evidentemente, di elementi strutturali dell'immobile.

Con il secondo motivo di ricorso si prospetta la violazione e falsa applicazione dell'art. 1576, cod. civ., poiché non era stato rilevato che gli obblighi di riparazione straordinaria spettavano al proprietario dell'immobile locato, e non al conduttore.

Con il terzo motivo di ricorso si prospetta l'omesso esame di un fatto decisivo e discusso «rappresentato dall'art. 10 del contratto di locazione», del febbraio 2002, che prevedeva in capo al conduttore solo obblighi di piccola manutenzione o altri obblighi assimilati ed elencati, sicché se ne sarebbe dovuta trarre la conseguenza della responsabilità in capo al proprietario del bene e non al suo detentore.

Con il quarto motivo di ricorso si prospetta l'omesso esame di un fatto decisivo e discusso «rappresentato dal contenuto della domanda di manleva proposta dalla ^(omissis) nei confronti dei signori ^(omissis)», poiché era mancata la valutazione della dichiarazione del marzo 2003 di cui in narrativa, sottoscritta dalla ^(omissis), dalla ^(omissis) e accettata espressamente dagli ^(omissis), che attestava l'impegno, nei confronti della ^(omissis), ai lavori necessari, senza alcun onere economico per la s.r.l. deducente.

Con il quinto motivo di ricorso si prospetta l'omesso esame di un fatto decisivo e discusso «rappresentato dall'assenza di una responsabilità solidale tra la ^(omissis) e il Condominio», poiché le infiltrazioni erano distinte, provenienti

da distinte parti di immobili, sicché non poteva ravvisarsi quella unicità del fatto lesivo che potesse legittimare la suddetta imputazione.

2. Il primo motivo è fondato, con assorbimento degli altri.

Va dato seguito alla nomofilachia secondo cui (cfr. Cass., 09/06/2016, n. 11815, specie pagg. 9 e 10 della motivazione) poiché la responsabilità prevista dagli artt. 2051, cod. civ., implica la disponibilità giuridica e materiale del bene che dà luogo all'evento lesivo, al proprietario dell'immobile locato sono riconducibili i danni arrecati a terzi dalle strutture murarie e dagli impianti in esse conglobati, di cui conserva la custodia anche dopo la locazione, mentre grava sul conduttore la responsabilità per i danni provocati a terzi dagli accessori e dalle altre parti dell'immobile, che sono acquisiti alla sua disponibilità, con facoltà e obbligo d'intervenire così da evitare pregiudizio ad altri, salva l'eventuale rivalsa del locatore, nel rapporto interno, contro il conduttore che abbia omesso di avvertirlo della situazione di pericolo. Rivalsa che, nella fattispecie, non viene in gioco.

La responsabilità si configura poi a carico sia del proprietario che del conduttore, allorché nessuno dei due sia stato in grado di dimostrare che la causa autonoma ed esclusiva del danno subito dal terzo sia da ravvisare nella violazione, da parte dell'altro, dello specifico dovere di vigilanza o custodia su di lui gravante, ovvero allorché il danno si sia verificato in conseguenza sia di un difetto di costruzione di un impianto conglobato nelle strutture murarie, sia di una non corretta utilizzazione di esso, o dei suoi accessori, nella disponibilità esclusiva del conduttore (nel caso di Cass. n. 11815 del 2016, cit., si è confermata la ritenuta responsabilità del locatore per difetti dell'impianto idraulico, e del conduttore per uno scorretto uso della caldaia).

Nella fattispecie qui in esame, con accertamenti incensurabili e incensurati in questa sede, la causa dei danni è stata individuata, in "parte qua", nella carente tenuta idraulica del lastrico (pag. 4, primo capoverso, della sentenza gravata), sicché non se ne poteva trarre la conclusione dell'esenzione da responsabilità del proprietario con imputazione della stessa a carico del

conduttore, pena la violazione dell'art. 2051, cod. civ., per erronea sussunzione nello schema normativo.

Non essendo necessari sul punto ulteriori accertamenti, la domanda della (omissis) nei confronti della (omissis) va rigettata.

3. Spese secondo soccombenza, tranne quelle della presente fase nei riguardi degli (omissis) attese le peculiarità della controversia, in applicazione della disciplina "ratione temporis" vigente.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, dichiara assorbiti i restanti, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto, e, decidendo nel merito, rigetta la domanda della (omissis) s.p.a. nei confronti della (omissis) s.r.l. condannando la prima alla rifusione delle spese processuali della seconda liquidate per il primo grado in euro 2.800,00, per il secondo grado in euro 3.200,00, per la fase di legittimità in euro 3.000,00 oltre euro 200,00 per esborsi, oltre al 15 per cento di spese forfettarie oltre accessori legali. Compensa le spese del presente giudizio tra la (omissis) s.r.l. e (omissis) e (omissis) (omissis).

Il collegio ha deliberato la motivazione in forma semplificata.

Così deciso in Roma il giorno 13 dicembre 2017.

Il Presidente

Dott. Sergio Di Amato

Sergio Di Amato

Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA

Innocenzo BATTISTA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Oggi 14 MAR 2018
Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA

Innocenzo BATTISTA



CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
UFFICIO COPIE UNIFICATO

Copia ad uso studio che si rilascia a richiesta di **GIEMMENEW**.

Roma, 14 marzo 2018

La presente copia si compone di 7 pagine.
Diritti pagati in marche da bollo € 1.92