

02117-18



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Oggetto

SECONDA SEZIONE CIVILE

CONDOMINIO

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

R.G.N. 21329/2013

VINCENZO MAZZACANE

- Presidente - Cron. 2017

LUIGI GIOVANNI LOMBARDO

- Consigliere - Rep. C.I.

RAFFAELE SABATO

- Rel. Consigliere - Ud. 12/12/2017

ANTONIO SCARPA

- Consigliere - CC

ANNAMARIA CASADONTE

- Consigliere -

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 21329-2013 proposto da:

CONDOMINIO (omissis) , in persona
dell'Amministratore pro tempore, elettivamente
domiciliato in (omissis) , presso lo
studio dell'avvocato (omissis) , che lo
rappresenta e difende unitamente all'avvocato (omissis)
(omissis) ;

- ricorrente -

contro

2017

(omissis) S.p.A. in persona del legale

3201

OR rappresentante pro tempore, (omissis) , (omissis)

(omissis) , (omissis) S.r.l. in persona

del legale rappresentante pro tempore;

- intimati -

avverso la sentenza n. 737/2012 della CORTE D'APPELLO
di BARI, depositata il 26/06/2012;

udita la relazione della causa svolta nella camera di
consiglio del 12/12/2017 dal Consigliere RAFFAELE,
SABATO;





12.12.2017 n. 7 21329-13

Rilevato che:

1. Con atto di citazione notificato il 26 ottobre 2000, (omissis) (omissis) e (omissis) hanno convenuto in giudizio il condominio dello stabile in (omissis), denominato (omissis), per sentirlo condannare al risarcimento dei pregiudizi subiti dal proprio immobile destinato ad attività creative facente parte del fabbricato condominiale che nell'aprile 1998, a causa dei lavori di ristrutturazione delle pareti esterne del condominio e del cattivo funzionamento dell'autoclave, era stato danneggiato così gravemente da costringerli alla chiusura; era stato espletato un accertamento tecnico preventivo che aveva riconosciuto l'esistenza dei danni.
2. Si è costituito in giudizio il condominio eccependo che gli attori facevano un uso del locale in questione non conforme a quanto previsto dal regolamento condominiale e non autorizzato dall'assemblea dei condomini. Ha eccepito, inoltre, l'inesistenza del danno da lucro cessante. Quanto alle infiltrazioni di umidità, ha dedotto che le stesse dipendessero dall'esistenza di una falda freatica.
3. Autorizzato il condominio alla chiamata in causa della (omissis) (omissis) s.p.a. e della impresa (omissis), si è costituita in giudizio la (omissis), eccependo la carenza di garanzia assicurativa, in quanto il danno lamentato non rientrerebbe, a suo dire, fra quelli garantiti.
4. Si è costituita in giudizio anche l'impresa (omissis), eccependo la nullità dell'accertamento tecnico preventivo, in quanto asseritamente



svolto in violazione del contraddittorio, nonché la propria estraneità alla causazione dei danni.

5. Con sentenza depositata il 3 giugno 2008 il tribunale di Foggia - sezione distaccata di San Severo - ha accolto la domanda proposta da (omissis) e (omissis) ; ha rigettato la domanda di garanzia proposta dal condominio nei confronti della (omissis) ; ha condannato il condominio e l'impresa (omissis), in solido fra loro, al pagamento in favore degli attori della complessiva somma di € 5.170,22, oltre a rivalutazione monetaria e interessi legali; ha condannato il condominio alla rifusione delle spese processuali in favore della (omissis) e degli attori.

6. Ha osservato il tribunale che già dal luglio 1998 gli attori avevano contestato al condominio e all'impresa (omissis) una serie di danni causati da quest'ultima nell'esecuzione dei lavori (consistenti nella rottura delle macchine di aspirazione e dei condizionatori d'aria, nonché nella ostruzione dei condotti di aerazione, oltre al danneggiamento della porta d'ingresso e delle luci decorative esterne); che il 30 maggio 1999 gli stessi avevano altresì contestato al condominio le infiltrazioni d'acqua nei locali di loro proprietà (che avevano causato danni all'impianto elettrico, all'intonaco e alla pittura della parete, nonché ad alcuni pannelli assorbenti e a numerose poltrone, oltre al pregiudizio dovuto alla inattività del locale adibito a discoteca); che l'accertamento tecnico preventivo aveva individuato la causa dei danni lamentati dagli attori in parte nei lavori eseguiti dall'impresa (omissis) ed in parte nelle infiltrazioni d'acqua provocate dal cattivo funzionamento dell'autoclave. Ha ritenuto il primo giudice che il danno non rientrasse nella copertura assicurativa, sicché doveva essere rigettata la domanda di garanzia proposta dal condominio nei confronti della società (omissis) .



7. Avverso la predetta sentenza ha proposto appello il condominio con atto di citazione notificato il 24 settembre 2008, deducendo tre motivi di impugnazione.

8. Si è costituita in giudizio la società (omissis) , osservando che l'appello proposto dal condominio non riguardava il capo della sentenza relativo al rigetto della domanda di garanzia proposta nei suoi confronti.

9. Si sono costituiti altresì (omissis) e (omissis) , concludendo per il rigetto dell'appello principale e proponendo impugnazione incidentale, avuto riguardo al mancato riconoscimento dei danni da mancato guadagno, all'immagine, da deprezzamento dell'immobile e morali.

10. La corte d'appello di Bari, con sentenza depositata il 26.6.2012, ha rigettato entrambi gli appelli sulla base, per quanto qui ancora rileva, delle seguenti considerazioni:

- 1) nessuna violazione del principio del contraddittorio era configurabile in relazione allo svolgimento del procedimento di a.t.p., atteso che il condominio aveva regolarmente partecipato allo stesso, costituendosi con memoria datata 30.3.2000;
- 2) il perito nominato nel corso del procedimento di a.t.p. non aveva basato le proprie conclusioni esclusivamente sulle dichiarazioni rese dal ricorrente (omissis) , avendo effettuato ben cinque sopralluoghi sulla scorta dei quali aveva descritto accuratamente la condizione del locale interessato dalle infiltrazioni;
- 3) il consulente, in particolare, aveva individuato la causa di queste ultime nel cattivo funzionamento dell'impianto di sollevamento d'acqua condominiale e nei lavori di manutenzione che avevano interessato le facciate dell'edificio e avevano provocato l'intasamento dei pozzetti di raccolta;



4) nessun asserito controcredito del condominio poteva essere portato in compensazione in mancanza di apposita domanda riconvenzionale tempestivamente proposta;

5) quanto all'appello incidentale, mancava in esso qualsiasi riferimento ai documenti e alle prove testimoniali da cui si sarebbe dovuta desumere la sussistenza degli ulteriori danni invocati.

11. Per la cassazione della sentenza ha proposto ricorso il condominio sulla base di quattro motivi. La (omissis) S.p.A., (omissis), (omissis) e la (omissis) S.r.l. non hanno svolto difese.

Considerato che:

1. Con il primo motivo il ricorrente denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 101 e 696 cod. proc. civ. (con riferimento all'art. 360 primo comma n. 3 cod. proc. civ.), per aver la corte d'appello ritenuto inammissibile l'eccezione di violazione del contraddittorio e quindi di nullità dell'a.t.p., nonostante che l'accertamento fosse basato interamente sulle dichiarazioni del ricorrente (omissis) (il quale, nel corso dell'ispezione da parte del consulente, aveva evidenziato al medesimo i segni delle infiltrazioni) e che le risultanze della successiva c.t.u. espletata nel corso del giudizio di primo grado fossero state radicalmente opposte a quelle dell'a.t.p., tanto da escludere ogni responsabilità del condominio nella causazione dei danni lamentati dagli attori (ritenendosi imputabili le infiltrazioni alla presenza della falda freatica). Deduce, quanto alla nullità dell'a.t.p., altresì che il perito avrebbe "espletato indagini e, in generale, compiti esorbitanti dai quesiti posti dal giudice, ovvero non consentiti dai poteri che la legge conferisce al consulente".



2. Il motivo è inammissibile. A prescindere dalla invocazione, con il motivo, di una presunta violazione di norme di diritto sostanziale a fronte di doglianze anche di natura processuale, il ricorrente omette anzitutto di trascrivere, almeno nei loro passaggi salienti oggetto della censura, le relazioni di a.t.p. e c.t.u.; ciò impedisce a questa corte di avere una qualsiasi cognizione dei fatti, anche processuali (v. ad es. Cass. n. 2771 del 02/02/2017 secondo la quale, anche quando sia denunciato un *error in procedendo*, non essendo il vizio rilevabile *ex officio*, è necessario che la parte ricorrente indichi gli elementi individuanti e caratterizzanti il fatto di cui richiede il riesame e, quindi, che il corrispondente motivo sia ammissibile e contenga, per il principio di autosufficienza del ricorso, tutte le precisazioni e i riferimenti necessari ad individuare la dedotta violazione processuale). Tanto sarebbe stato tanto più necessario, in quanto si consideri che la corte barese, nel prendere posizione sulle medesime censure, ha categoricamente escluso la configurabilità della violazione del principio del contraddittorio (cfr. fine pag. 4 della sentenza impugnata) nel corso del procedimento di a.t.p. (avendo il condominio regolarmente partecipato allo stesso, costituendosi con memoria datata 30.3.2000), che il perito nominato nel corso del procedimento di a.t.p. abbia basato le proprie conclusioni esclusivamente sulle dichiarazioni rese dal signor (omissis) (avendo egli effettuato ben cinque sopralluoghi sulla scorta dei quali aveva descritto accuratamente la condizione del locale interessato dalle infiltrazioni; cfr. pagg. 4 e 5) e che gli esiti dell'a.t.p. e della c.t.u. fossero diametralmente opposti (essendosi il secondo perito limitato a quantificare i danni subiti dall'immobile degli attori, laddove la causa delle infiltrazioni sarebbe stata individuata dal primo; cfr. fine pag. 5). Inoltre, il motivo si rivela del tutto generico nella parte in cui omette di indicare con precisione quali sarebbero state le "indagini e, in generale, [i] compiti esorbitanti dai quesiti posti dal giudice, ovvero



non consentiti dai poteri che la legge conferisce al consulente" (pag. 6 del ricorso).

3. Con il secondo motivo, in effetti contenente una duplice doglianza, il ricorrente in sostanza lamenta vizio di motivazione con riferimento all'art. 360 primo comma n. 5 cod. proc. civ. (è operato riferimento anche a violazione dell'art. 132 cod. proc. civ.), per aver il giudice del gravame "fondato il suo totale convincimento sulle risultanze di un accertamento tecnico preventivo, omettendo di pronunciarsi circa la ammissibilità e validità dello stesso", nonostante lo stesso fosse nullo poiché avvenuto in violazione del principio del contraddittorio, e per essere carente e contraddittorio l'*iter* logico attraverso il quale era giunta a concludere per l'attribuzione di responsabilità al condominio nella causazione dei danni da infiltrazione.

4. Anche tale motivo è inammissibile. Per quanto concerne la prima doglianza, vanno qui richiamate per intero le considerazioni già formulate innanzi, aggiungendosi solo che è, anche nell'ambito della censura ora esaminata, generico il richiamo ad "alcuni particolari importanti evidenziatisi in sede di sopralluogo" che il perito avrebbe omesso di considerare.

5. Avuto riguardo al secondo profilo censura, al di là di taluni evidenti errori di battitura presenti a p. 8 del ricorso, lo stesso - comunque comprensibile - è tuttavia inammissibile, atteso che si limita apoditticamente a contestare la motivazione resa dalla corte locale, senza individuare in quali passaggi logici la stessa si rivelerebbe contraddittoria e su quali profili i giudici di merito avrebbero omesso di motivare. Di contro, gli argomenti sviluppati a pag. 5 della sentenza impugnata in ordine al cattivo funzionamento dell'impianto di sollevamento dell'acqua condominiale non appaiono censurabili sul piano della congruità logico-formale e della correttezza giuridica. Può soggiungersi per completezza che ai fini dell'assunzione e dell'efficacia delle prove assunte in sede di istruzione preventiva non



occorre che intervenga un formale provvedimento che ne dichiari l'ammissibilità ex art. 698 cod. proc. civ., potendo questa risultare indirettamente dal fatto che il giudice ne abbia esaminato l'esito traendone elementi formativi per il suo convincimento.

6. Con il terzo motivo il ricorrente si duole dell'omessa motivazione circa un punto decisivo della controversia, nonché della "violazione del dovere decisorio", per essere, a suo dire, la sentenza della corte d'appello "su taluni punti [...] poco generosa, su altri [...] neppure in minima parte" e per non aver "speso la benché minima parola" su "molti [...] punti della controversia".

7. Il motivo è palesemente inammissibile, in quanto, al di là della critica sopra riepilogata, omette del tutto di indicare effettive ragioni per le quali si chiede la cassazione della sentenza. Inoltre, difetta completamente la sia pur generica individuazione dei punti sui quali la motivazione sarebbe lacunosa.

8. Con il quarto motivo il ricorrente lamenta la insufficiente e contraddittoria motivazione circa un punto decisivo "della domanda", per aver la corte territoriale "dato una risposta statuendo la responsabilità del condominio, non confutata con gli atti di causa e con le norme processuali", per aver contraddittoriamente "riconosciuto che vi è giurisprudenza favorevole all'ammissibilità del gravame, tuttavia ritenendolo superato da ulteriori orientamenti, senza spiegarne i motivi compiutamente", e perché "un esame della giurisprudenza sulla fattispecie e sulle norme che regolano la materia avrebbe indotto la corte a decidere diversamente".

9. Il motivo è manifestamente inammissibile. Il giudizio di cassazione è un giudizio a critica vincolata, delimitato dai motivi di ricorso, che assumono una funzione identificativa condizionata dalla loro formulazione tecnica con riferimento alle ipotesi tassative formalizzate dal codice di rito. Ne consegue che il motivo del ricorso deve necessariamente possedere i caratteri della tassatività e della



specificità ed esige una precisa enunciazione, di modo che il vizio denunciato rientri nelle categorie logiche previste dall'art. 360 primo comma cod. proc. civ., sicché è inammissibile la critica generica della sentenza impugnata, formulata con un unico motivo sotto una molteplicità di profili tra loro confusi e inestricabilmente combinati, non collegabili ad alcuna delle fattispecie di vizio enucleata dal codice di rito (cfr. ad es. Cass. n. 19959 del 22/09/2014).

10. Il ricorso va dunque rigettato. Non deve provvedersi sulle spese stante la mancata costituzione degli intimati. Trattandosi di ricorso notificato dopo il 30/01/2013, ai sensi dell'art. 13 co. 1-quater d.p.r. n. 115 del 2002 va dato atto del sussistere dei presupposti per il versamento da parte del ricorrente dell'ulteriore importo pari al contributo unificato dovuto per il ricorso a norma del co. 1-bis dell'art. 13 cit.

P.Q.M.

La corte rigetta il ricorso.

Ai sensi dell'art. 13 co. 1-quater d.p.r. n. 115 del 2002 dà atto del sussistere dei presupposti per il versamento da parte del ricorrente dell'ulteriore importo pari al contributo unificato dovuto per il ricorso a norma del co. 1-bis dell'art. 13 cit.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile, il 12 dicembre 2017.

Si dà atto che il presente procedimento è stato scrutinato con la collaborazione dell'assistente di studio dott. (omissis) .

Il presidente

(V. Mazzacane)

Il Funzionario
Dott.ssa Donatella ANNA
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 29 GEN. 2018