

Ricorrente obbligato al versamento
ulteriore del contributo integrativo



ORIGINALE

15 191-2018

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. MARIA MARGHERITA CHIARINI - Presidente -
- Dott. STEFANO OLIVIERI - Consigliere -
- Dott. LUIGI ALESSANDRO SCARANO - Consigliere -
- Dott. LINA RUBINO - Consigliere -
- Dott. ANNA MOSCARINI - Rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 6174-2016 proposto da:

(omissis) , elettivamente domiciliato in (omissis)

(omissis) , presso lo studio

dell'avvocato (omissis) , che lo rappresenta e

difende unitamente all'avvocato (omissis) giusta

procura a margine del ricorso;

- ricorrente -

2017

2189

contro

(omissis) , (omissis) , (omissis)

(omissis) , (omissis)

(omissis) , (omissis) ;

LOCAZIONE
ABITATIVA

R.G.N. 6174/2016

Cron. 15 191

Rep. 0.1.

Ud. 14/11/2017

PU

- intimati -

Nonché da:

(omissis) SAS ,
in persona del suo socio accomandatario e legale
rappresentante pro tempore Sig. (omissis) ,
elettivamente domiciliata in (omissis)
(omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis) ,
che la rappresenta e difende giusta procura in atti;;

- ricorrente incidentale -

nonché contro

(omissis) , (omissis) ,
(omissis) , (omissis) , (omissis) ;

- intimati -

avverso la sentenza n. 228/2015 della CORTE D'APPELLO
di VENEZIA, depositata il 29/01/2015;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 14/11/2017 dal Consigliere Dott. ANNA
MOSCARINI;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. MARIO FRESA che ha concluso per il
rigetto del ricorso principale, assorbito il ricorso
incidentale condizionato;

udito l'Avvocato (omissis) per delega;

AM

FATTI DI CAUSA

Con ricorso ex art. 447 bis e 414 ss. c.p.c. (omissis) e (omissis) (omissis), conduttori di un immobile ad uso abitativo sito in (omissis), convennero il locatore (omissis) chiedendo che fosse accertato il suo inadempimento ex art. 1575 e 1576 c.c. per la comparsa di vizi nell'immobile, la risoluzione consensuale del contratto, la riduzione del canone locatizio a far data dal gennaio 2005 con la restituzione degli importi indebitamente pagati, la condanna del locatore al risarcimento dei danni patrimoniali e non patrimoniali. Il (omissis) si costituì in giudizio resistendo alle domande ed assumendo che, in base ad un accertamento tecnico preventivo svolto, la responsabilità dei vizi era imputabile all'erronea esecuzione delle opere di ristrutturazione svolte dalla società di costruzioni (omissis), di cui chiedeva la chiamata in causa e al comportamento colposo dei conduttori che non avevano garantito i necessari ricambi d'aria dei locali abitativi. Si costituiva in giudizio anche la terza chiamata, svolgendo a sua volta chiamata in causa dell'architetto (omissis) (omissis), progettista e direttore dei lavori, e dell'ing. (omissis) pure progettista, chiedendo il rigetto delle domande o, in subordine, la condanna dei medesimi professionisti a tenere manlevata la società da ogni conseguenza pregiudizievole dipendente dalle domande azionate dal (omissis). Il Tribunale, disposta una CTU volta ad accertare le cause dei vizi, dichiarò la risoluzione del contratto per gravi vizi della cosa locata (art. 1578 c.c.), dispose la restituzione del deposito cauzionale dal locatore al conduttore con interessi, rigettò la domanda di risarcimento dei danni nei confronti del locatore, disponendo in ordine alle spese. Avverso la sentenza il (omissis) propose appello lamentando l'erronea valutazione della CTU e dell'accertamento tecnico preventivo e, in via subordinata, l'accertamento e la condanna della chiamata società (omissis) a manlearlo da qualsiasi somma, per qualsiasi

causale, da corrispondere ai conduttori, in considerazione dell'imputabilità alla medesima dei vizi riscontrati nell'immobile. La società di costruzioni (omissis) propose appello incidentale per non essere stata accolta la domanda di manleva nei confronti del progettista e direttore dei lavori (omissis).

La Corte d'Appello di Venezia, con sentenza depositata il 29/1/2015, ha rigettato l'appello motivando in ordine alla comparsa, rispetto al contratto di locazione sottoscritto in data 25/10/2004, già nel dicembre 2004, di macchie di muffa e umidità riconosciute dallo stesso (omissis), ed imputabili all'insufficiente isolamento delle pareti perimetrali da parte della società costruttrice e alla difficoltà di realizzare il totale cambio d'aria per limitare l'umidità relativa agli ambienti, stante le finestre a piano terra ed affaccianti su strada trafficata in corrispondenza di semaforo. Ha confermato l'insalubrità delle condizioni dell'appartamento, all'epoca della locazione privo di deumidificatore o di impianto di condizionamento, la mancanza di prova da parte del locatore della riconoscibilità dei vizi al momento della consegna del bene, la mancata censura da parte del medesimo sulla statuizione della sua responsabilità per i predetti vizi indipendente dalla colpa, la mancata impugnazione dell'obbligo di restituzione del canone in conseguenza dei predetti vizi, la mancanza di corresponsabilità dei conduttori, con conseguente conferma della risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1578 c.c., il rigetto della domanda di manleva nei confronti della società di costruzioni, non avendo il Tribunale accolto la domanda di risarcimento danni dei conduttori, attesa la funzione del deposito cauzionale di garanzia del locatore da danneggiamenti imputabili al conduttore, a cui è estranea la società costruttrice, sicché in assenza di responsabilità dei conduttori il deposito che non era, tra l'altro, un esborso, doveva essere restituito. La Corte ha rigettato altresì l'appello incidentale della società (omissis) (omissis) relativa alle statuizioni sulle spese di lite ritenendo che la

compensazione operata e la percentuale di 1/3 delle spese di CTU fosse giustificata dalla preponderante imputabilità dei vizi all'insufficienza dell'isolamento termico. La Corte d'Appello ha disposto conseguenzialmente in ordine alle spese del grado.

Avverso la sentenza il (omissis) ricorre dinanzi questa Corte con atto affidato a tre motivi. Resiste con controricorso e ricorso incidentale condizionato la (omissis). Il P.G. ha formulato le conclusioni per il rigetto del ricorso principale e l'assorbimento dell'incidentale.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo denuncia la violazione o falsa applicazione dell'art. 1669 c.c., dell'art. 2055 c.c., ed altresì degli artt. 1668, 2056 e 1223 c.c. in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c. nella parte in cui la sentenza, pur ritenendo ineccepibili le risultanze peritali dell'accertamento tecnico preventivo e della CTU, ha ritenuto infondata la domanda di manleva azionata dal (omissis) nei confronti della società (omissis) in palese violazione delle garanzie costituite dall'art. 1669 c.c., norma di ordine pubblico stabilita a sicurezza dell'attività edificatoria, conservazione e funzionalità degli edifici e delle altre disposizioni indicate in epigrafe. Assume che la legittimazione ad agire contro l'appaltatore, ai sensi dell'art. 1669 c.c., spetti non soltanto al committente ed ai suoi aventi causa ma anche all'acquirente dell'immobile nei confronti del costruttore-venditore; che le perizie espletate sia nell'Atp sia nella Ctu hanno dato conto della derivazione dei vizi dalla caratteristica dei muri perimetrali e dalle condizioni d'uso dell'abitazione. In particolare il giudizio di merito ha portato ad accertare la responsabilità della società costruttrice dei lavori e del progettista arch. (omissis) e ad escludere la responsabilità del locatore (omissis), che aveva dato in locazione l'immobile appena tre mesi dopo averlo acquistato dalla società costruttrice, la quale lo aveva dichiarato privo di vizi. La sentenza impugnata viene censurata anche nella parte

Al

in cui non ha riconosciuto la responsabilità della società con riguardo all'art. 2055 c.c., che sancisce la responsabilità solidale dei soggetti che abbiano concorso alla produzione di un unico fatto dannoso.

Chiede, quindi, che la sentenza impugnata sia riformata con pronuncia nel merito ex art. 384 c.p.c. dichiarando la responsabilità della società ex art. 1669 c.c. e 2055 c.c. per i vizi relativi alle gravi infiltrazioni di umidità e muffe riscontrati nell'immobile, con condanna della stessa società a risarcire tutti i danni subiti dall'acquirente (omissis)

a causa dei vizi riscontrati, tenendolo indenne da tutte le somme cui sia stato condannato a pagare nei confronti dei conduttori. La censura, oltre a non cogliere la *ratio decidendi* della sentenza, va a censurare espressamente il capo di sentenza sulla responsabilità del locatore ai sensi dell'art. 1578 c.c., così violando i principi di specificità, completezza e riferibilità alla decisione impugnata che devono connotare i motivi di ricorso ai sensi dell'art. 366 c.p.c. (Cass., n21638/2016).

Con il secondo motivo denuncia la violazione o falsa applicazione dell'art. 106 c.p.c., in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c. per non avere la Corte ritenuto il deposito cauzionale ricompreso fra le somme dalle quali il compratore-locatore doveva essere tenuto indenne in forza della garanzia impropria azionata con la chiamata in causa di terzo.

Premesso che la norma censurata è del tutto inconferente rispetto al merito della controversia, non essendovi controversia sulla chiamata di terzo sotto il profilo processuale, il motivo risulta altresì inammissibile per non aver censurato il capo di sentenza che ravvisa l'impossibilità di comprendere "in base a quale titolo il locatore possa ottenere l'equivalente del deposito cauzionale dalla società venditrice". Tale profilo non è affatto censurato in maniera specifica dal ricorrente, il quale nel motivo si limita genericamente ad affermare che la responsabilità della società, in qualità di società costruttrice-venditrice, è a titolo di garanzia impropria e deriva dall'art. 1669 c.c. (p. 35 del

Ad

ricorso). In tal modo il ricorrente non si misura con la statuizione della sentenza, essendo suo onere non solo centrare la censura in relazione alla decisione ma anche riportare i passaggi degli atti in cui tale titolo di garanzia è stato dedotto e mal giudicato nei gradi di merito. In ogni caso il motivo è anche infondato per quanto segue. In primo luogo benchè la responsabilità della società costruttrice è configurabile ai sensi dell'art. 1669 c.c. alla luce di Cass., U, n. 7756 del 27/3/2017; Cass., 2, 28/7/2017, ^{n. 18916} nel merito la garanzia ai sensi dell'art. 1669 c.c. non può comprendere l'obbligo di restituzione del deposito cauzionale la cui funzione è soltanto quella di garantire il locatore da eventuali danni cagionati dal conduttore, non da terzi. Nella specie i danni richiesti dai conduttori in conseguenza dell'art. 1578 c.c. non sono stati riconosciuti e perciò nessun esborso va effettuato a loro favore dal locatore mentre la restituzione del deposito cauzionale deriva dall'aver escluso i giudici di merito un inadempimento rilevante dei conduttori, ^{rispetto a quanto nell'art. 1227 c.c.} sicchè sarebbe illogico, a fronte di una sentenza che ha stabilito la non imputabilità dei danni ai conduttori, consentire al locatore di rientrare surrettiziamente in possesso della somma detenuta a titolo di deposito. Con il terzo motivo di ricorso il (omissis) chiede la cassazione della impugnata sentenza per violazione degli 91 c.p.c. e dell'art. 106 c.p.c., in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c. con riguardo alle statuizioni sulle spese, o, in alternativa, la pronuncia nel merito ai sensi dell'art. 384 c.p.c. con la condanna della società (omissis) a manlevare e tenere indenne il (omissis) di tutte le somme che quest'ultimo sia stato condannato a pagare nei confronti di (omissis) e (omissis) a titolo di spese processuali e di CTU in entrambi i gradi di merito, nonché la condanna della stessa società alla rifusione delle spese del grado di appello nei confronti del terzo chiamato (omissis) e di qualunque altro onere sostenuto. Assume che, erroneamente, sia stato dichiarato soccombente rispetto alla società costruttrice che avrebbe dovuto essere condannata a ristorarlo di tutte le spese di lite sostenute in

entrambi i gradi del giudizio. La Corte avrebbe anche dovuto condannare la stessa società a rifondere le spese del grado di appello nei confronti del terzo chiamato (omissis). Il motivo è in parte infondato ed in parte inammissibile. Quanto al rapporto tra il (omissis) e la società, quest'ultima è tutt'altro che soccombente rispetto alle domande avanzate dal (omissis). Infatti la domanda di manleva svolta nei confronti della società è stata in parte dichiarata assorbita in ordine alle pretese risarcitorie di (omissis) e (omissis), in ragione del rigetto della loro domanda, in parte dichiarata infondata in relazione alla richiesta del deposito cauzionale formulata da (omissis), in quanto la Corte d'Appello ha ritenuto che non si trattasse di esborso ma della restituzione di un deposito la cui funzione si era esaurita, non essendovi addebito di danni ai conduttori. Non vi è, pertanto, alcuna soccombenza della società (omissis) nei confronti del (omissis). Così come non è configurabile la violazione delle norme sulle spese in ordine al rapporto locatore-conduttore, in quanto la condanna del (omissis) alla rifusione dei 2/3 delle spese di lite, sostenute dai (omissis) e (omissis), appare connessa alla sua soccombenza in ordine alla domanda di restituzione del deposito cauzionale, domanda che non ha alcuna relazione con la società costruttrice. Del tutto inammissibile è poi la censura della impugnata sentenza nella parte in cui non ha condannato la società (omissis) a rifondere al (omissis) le spese nei confronti del terzo chiamato (omissis), in quanto la stessa società ha fatto acquiescenza alla sentenza di primo grado che l'ha condannata a pagare in favore di (omissis) le spese di lite, né ha svolto alcuna domanda di manleva nei confronti di (omissis) in appello.

Il ricorso principale deve, pertanto, essere rigettato.

Con due motivi di ricorso incidentale condizionato la società Il Progresso chiede la cassazione della sentenza rispettivamente per: 1) violazione e falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c. e dell'art. 106 c.p.c. in relazione all'art. 360, 1° co. n. 4 c.p.c. e per 2) violazione o falsa

Al

applicazione degli artt. 2229, 2230, 2232, 1176 2° co. c.c., 1218 c.c., 1669 c.c. in relazione all'art. 360, 1 co. n. 3 c.p.c., per la parte in cui non ha esaminato né accolto la domanda di manleva nei confronti dell'architetto (omissis) .

Il rigetto del ricorso principale impone l'assorbimento del ricorso incidentale condizionato, con condanna del ricorrente principale alle spese del giudizio di cassazione liquidate come in dispositivo e al raddoppio del contributo unificato.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso principale, assorbito l'incidentale condizionato, condanna il ricorrente alle spese del giudizio di cassazione liquidate in € 1.800 (di cui € 200 per esborsi), oltre accessori di legge e spese generali al 15%. Ai sensi dell'art. 13 co. 1 *quater* del d.P.R. n. 115 del 2002. Dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del co. 1-bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, il 14/11/2017

Il Presidente

Maria Margherita Chiarini

IL CONSIGLIERE ESTENSORE
Innocenzo Battista



Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Ogg 12 GIU. 2018
Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA