

Ricorrente obbligato al versamento  
ulteriore del contributo integrativo



8769 -- 2019

**ORIGINALE**

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

Oggetto

**TERZA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. ULIANA ARMANO - Presidente -
- Dott. FRANCO DE STEFANO - Consigliere -
- Dott. STEFANO OLIVIERI - Consigliere -
- Dott. MARIO CIGNA - Consigliere -
- Dott. FRANCESCA FIECCONI - Rel. Consigliere -

Responsabilità  
da omessa  
custodia di  
impianto di  
caldaia da  
parte del  
conduttore  
di immobile  
in fase di  
ristrutturazione.

R.G.N. 24918/2016

Cron. 8769

Rep. 0.1 -

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

Ud. 27/11/2018

sul ricorso 24918-2016 proposto da:

CC

(omissis) , (omissis) entrambi nella  
 loro qualità di ex soci illimitatamente  
 responsabili, elettivamente domiciliati in (omissis)  
 (omissis) , presso lo studio  
 dell'avvocato (omissis) , rappresentati e difesi  
 dall'avvocato (omissis) giusta procura speciale  
 in calce al ricorso;

**- ricorrenti -**

2018

2761

**contro**

(omissis) ;

**- intimata -**

avverso la sentenza n. 1646/2016 della CORTE

D'APPELLO di VENEZIA, depositata il 29/06/2016;

udita la relazione della causa svolta nella camera  
di consiglio del 27/11/2018 dal Consigliere Dott.

FRANCESCA FIECCONI;

## RG 24918/2016

### Rilevato che:

1. Con ricorso notificato in data 21/10/2016, (omissis)  
(omissis), in qualità di ex soci illimitatamente responsabili della società (omissis)  
(omissis), impugnavano la sentenza n. 1646/2016 della Corte d'Appello di Venezia, emessa contro (omissis) s.r.l., depositata in data 16/7/2016 e notificata in data 22/7/2016, con la quale veniva loro negato il risarcimento danni subiti all'interno del proprio immobile, a causa della fuoriuscita di acqua proveniente dall'immobile soprastante, di proprietà della società convenuta, condotto in locazione da un terzo. La Corte territoriale, rigettando l'appello, escludeva la responsabilità del proprietario dell'immobile danneggiato ((omissis) s.r.l.) ex art. 2015 e 2053 cod.civ., in quanto i danni de quo non attenevano alle strutture murarie e agli impianti in esso conglobati: *<<grava sul solo conduttore la responsabilità, ai sensi dell'art. 2051 cod.civ., per i danni arrecati a terzi dagli accessori e dalle altre parti del bene locato, di cui il predetto acquista la disponibilità, con facoltà ed obbligo di intervenire onde evitare pregiudizi ad altri>>*.

### Considerato che:

1. Con l'unico motivo, ex articolo 360, 1 comma, n. 5 cod. proc. civ., il ricorrente denuncia l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti, nonché, ex articolo 360, 1 comma, n. 3 cod. proc. civ., la falsa applicazione degli artt. 2051 e 2053 cod. civ., laddove la Corte d'Appello ha ritenuto che il vaso di espansione (della caldaia) fosse un mero accessorio esterno all'impianto ed alle pareti, attribuendo quindi la responsabilità per i danni derivanti dallo stesso al solo conduttore dell'immobile, non coinvolto nel giudizio.
  - 1.1. Il motivo è inammissibile, in quanto non offre indicazioni sufficienti sui documenti di rilievo o sulle allegazioni specifiche da cui dover desumere un'erronea applicazione dell'art. 2051 cod. civ., o una mancata considerazione di un fatto decisivo, traendo argomento

dal rilievo che nell'immobile fossero in atto rilevanti lavori di ristrutturazione che avevano coinvolto un consistente intervento sull'apparato impiantistico del fabbricato, da considerarsi nel dominio e nella custodia del proprietario.

1.2. Nel caso specifico la Corte di merito ha escluso che l'esplosione del vaso di espansione della caldaia, quindi provocata da un elemento accessorio installato dal conduttore per far fronte alle esigenze della propria attività, fosse imputabile al proprietario, non essendo né la caldaia, né il relativo vaso di espansione, conglobati nelle strutture murarie dell'immobile ad uso commerciale. Si trattava di un accertamento in fatto non censurabile in tale sede.

1.3. Per quanto riguarda gli impianti e i beni annessi alla *res* locata si possono prospettare profili di responsabilità del locatore, quanto del conduttore da omessa custodia ex art. 2051 cod.civ. in tema di danni da cose in custodia, ove si provi la sussistenza del rapporto di custodia con la cosa che ha dato luogo all'evento lesivo, rapporto che postula l'effettivo potere sulla cosa, e cioè la disponibilità giuridica e materiale della stessa che comporti il potere - dovere di intervento su di essa, e che compete al proprietario o anche al possessore o detentore a seconda del potere di fatto esercitato sulla *res* (Sez. 3, Sentenza n. 11815 del 09/06/2016 Sez. 3, Sentenza n. 21788 del 27/10/2015 ;Cass. n. 1948/03). In questo senso, la figura di "custode" non è riferibile a uno *status* giuridico predeterminato tra il soggetto e la cosa, ma è colui che ha il "governo della cosa", ossia il potere effettivo, dinamico ed esclusivo sulla stessa, inteso come "potestà di fatto", che deve essere anche disponibilità giuridica (Cass., S.U., 11.11.1991, n. 12019). La responsabilità ex art. 2051 cod.civ., difatti, postula una relazione materiale di disponibilità di fatto, oltreché giuridica, tra il custode e la cosa, relazione che determina a carico di chi ha il potere fisico sulla stessa l'onere di impedire che da essa possa derivare pregiudizio a terzi. Il termine custode non presuppone allora, ne' implica uno specifico obbligo di custodire la cosa, analogo a quello

previsto, ad esempio, in tema di contratto di deposito. Viceversa, l'art. 2051 cod.civ., si riferisce soltanto ad uno stato di fatto. La funzione della norma, di imputare la responsabilità a chi si trovi nelle condizioni di controllare i rischi inerenti alla cosa stessa, porta ad escludere che custode sia necessariamente il proprietario in quanto tale, potendo essere qualificato custode il soggetto che di fatto controlli le modalità di uso e conservazione della res ed abbia, pertanto il "governo della cosa" (Cass. n. 24530/09, in motivazione).

- 1.4. Nel caso di locazione della cosa, pertanto, costituisce principio del tutto pacifico nella giurisprudenza di questa Corte (Sez. 3, Sentenza n. 11815 del 09/06/2016 Sez. 3, Sentenza n. 21788 del 27/10/2015 ; Cass. n. 20335/04; Cass. n. 1948/03; Cass. n. 11321/96; Cass. n. 12019/91) che il proprietario dell'immobile locato, conservando la disponibilità giuridica del bene e quindi la custodia delle strutture murarie e degli impianti in esse conglobati, è responsabile, ai sensi dell'art. 2051 cod.civ., dei danni cagionati a terzi da dette strutture ed impianti (salvo rivalsa sul conduttore che abbia ommesso di avvertirlo ex art. 1577 cod.civ.), mentre con riguardo ad altre parti ed accessori del bene locato, delle quali il conduttore ha la disponibilità con facoltà od obbligo di intervenire allo scopo di evitare pregiudizio a terzi, la responsabilità verso i terzi, secondo la previsione della suddetta norma, grava soltanto sul medesimo.
- 1.5. Diventa, quindi, un accertamento fattuale, riservato al giudice di merito, stabilire nel caso concreto chi abbia "il governo" di un determinato bene nei termini sopra precisati (Cass. n. 1948/03, cit., in motivazione).
- 1.6. I criteri di cui sopra devono pertanto guidare nell'individuazione del soggetto responsabile ai sensi dell'art. 2051 cod.civ., nel caso di danni cagionati da beni dati in locazione. Pertanto, malgrado il contratto di locazione comporti il trasferimento al conduttore dell'uso e del godimento sia della singola unità immobiliare, sia dei servizi accessori e delle parti comuni dello edificio, una siffatta detenzione non esclude i

poteri di controllo, di vigilanza e, dunque, di custodia spettanti al proprietario-locatore, il quale conserva un effettivo potere fisico sulla entità immobiliare locata - ancorché in un ambito in parte diverso da quello in cui si esplica il potere di custodia del conduttore - con conseguente obbligo di vigilanza sullo stato di conservazione delle strutture edilizie e sull'efficienza degli impianti ivi collocati (Sez. 3, Sentenza n. 11815 del 09/06/2016 Sez. 3, Sentenza n. 21788 del 27/10/2015 ; Cass. n. 1948/03) .

- 1.7. Alla luce dei suddetti principi, quindi, gli elementi da accertare nella fattispecie in esame, al fine della configurabilità della responsabilità del locatore ex art. 2051 cod.civ. , necessariamente collegata a quella del conduttore definita nell'art. 1588 cod. civ., erano i) la sussistenza di un rapporto di custodia, nel senso sopra detto, relativamente alla cosa, accertamento il cui onere probatorio ricade sull'attore; ii) il nesso causale fra la cosa in custodia e l'evento lesivo. Spetta, viceversa, al convenuto provare iii) l'esistenza del fattore estraneo, idoneo ad interrompere il nesso causale, e quindi provare il caso fortuito, tenendo presente che l'idoneità del fattore esterno è tale se presenta i caratteri della imprevedibilità e della eccezionalità (Cass. n. 25243/06).
- 1.8. La Corte di merito, dunque, ha escluso che fosse stato provato il secondo elemento fondante la responsabilità del locatore, ovvero la sussistenza di un rapporto di custodia relativamente alla cosa che ha determinato l'allagamento, accertamento il cui onere probatorio ricadeva sull'attore, e certamente è un fatto non arguibile da riferimenti astratti correlati alla circostanza che sul luogo erano in corso lavori di ristrutturazione, consentiti dal proprietario locatore, che avevano interessato anche gli impianti e le strutture dell'edificio.
- 1.9. L'argomento utilizzato dai ricorrenti, oltre a porsi in contrasto con quanto rilevato "in fatto" dalla Corte di merito a suo insindacabile giudizio, risulta giuridicamente infondato e, sotto il profilo del dedotto vizio di cui all'art. 360 , 1 co. , n.5 cod. proc. civ., non soddisfa

neanche i criteri indicati da questa Corte per ammettere una considerazione del "fatto decisivo" discusso ma non valutato, non essendo evincibile ove negli atti possa rinvenirsi la prova di una diversa circostanza da cui far derivare la responsabilità del proprietario.

1.10. Per essere il motivo dedotto in coerenza con la nuova formulazione della norma processuale che ammette il sindacato di legittimità su fatti, oggetto di discussione, la cui rilevanza e decisività non è stata considerata dal giudice, il <<fatto omesso>> avrebbe dovuto essere specificamente allegato, dovendosi la norma coordinare con l'art. 366, comma 1, n.6 cod.proc. civ. e con l'art. 369, comma 2, n.4 cod. proc. civ., che impongono il requisito di autosufficienza del ricorso in sede di legittimità, in modo da potere individuare come e quando tale fatto sia stato allegato e oggetto di discussione processuale tra le parti, sì da permettere alla Corte di verificare se la circostanza omessa, nonostante sia stata oggetto di discussione tra le parti, era realmente decisiva ai fini della pronuncia; è bensì vero, infatti, che la Corte di cassazione, chiamata ad accertare un "*error in procedendo*" è giudice anche del fatto, ed abbia, pertanto, il potere di accedere agli atti di causa. E tuttavia, tale potere-dovere della Corte presuppone pur sempre l'ammissibilità della relativa censura, il che comporta che gli atti dai quali dovrebbe desumersi l'*error in procedendo*, oltre che indicati, siano anche riprodotti (nelle parti essenziali), nel rispetto del principio di autosufficienza, ai sensi delle disposizioni succitate. Pertanto, l'omesso esame di elementi istruttori non integra, di per sé, il vizio di omesso esame di un fatto decisivo qualora il fatto storico, rilevante in causa, sia stato comunque preso in considerazione dal giudice, ancorché la sentenza non abbia dato conto di tutte le risultanze probatorie ( Cass. Sez. U, n. 8053 del 07/04/2014,).

1.11. Costituisce, pertanto, un "fatto", agli effetti dell'art. 360, comma 1, n. 5, cod.proc.civ., non una "questione" o un "punto", ma un vero e proprio "fatto", in senso storico e normativo, un preciso accadimento

ovvero una precisa circostanza naturalistica, un dato materiale, un episodio fenomenico rilevante (Cass. Sez. 1, 04/04/2014, n. 7983; Cass. Sez. 1, 08/09/2016, n. 17761; Cass. Sez. 5, 13/12/2017, n. 29883; Cass. Sez. 5, 08/10/2014, n. 21152; Cass. Sez. U., 23/03/2015, n. 5745; Cass. Sez. 1, 05/03/2014, n. 5133). Non costituiscono, viceversa, "fatto", il cui omesso esame possa cagionare il vizio ex art. 360, comma 1, n. 5, cod.proc.civ.: le argomentazioni o deduzioni difensive (Cass. Sez. 2, 14/06/2017, n. 14802; Cass. Sez. 5, 08/10/2014, n. 21152); gli elementi istruttori; una moltitudine di fatti e circostanze, o il "vario insieme dei materiali di causa" (Cass. Sez. L, 21/10/2015, n. 21439); le domande o le eccezioni formulate nella causa di merito, ovvero i motivi di appello, giacché essi rappresentano, piuttosto, i fatti costitutivi della "domanda" in sede di gravame, la cui mancata considerazione perciò integra la violazione dell'art. 112 cod.proc.civ., rendendo piuttosto ravvisabile la fattispecie di cui al n. 4 del primo comma dell'art. 360 cod.proc.civ. e quindi imponendo un univoco riferimento del ricorrente alla nullità della decisione derivante dalla relativa omissione, con la Ric. 2014 n. 25171 sez. 52 - ud. 27-06-2018 -9- conseguenza che va dichiarato inammissibile il gravame allorché sostenga che la motivazione al riguardo sia mancante o insufficiente o si limiti ad argomentare sulla violazione di legge (ex plurimis, Cass. sez. 2 - , Ordinanza n. 26274 del 18/10/2018 ; Cass. Sez. 2, 22/01/2018, n. 1539; Cass. Sez. 6 - 3, 08/10/2014, n. 21257; Cass. Sez. 3, 29/09/2017, n. 22799; Cass. Sez. 6 - 3, 16/03/2017, n. 6835 Cass. 1170/2004; 8575/2005; 16245/2005 ).

2. Conclusivamente il ricorso va dichiarato inammissibile.

### **P.Q.M.**

La Corte dichiara inammissibile il ricorso e condanna i ricorrenti alle spese, liquidate in € 7.200,00, oltre € 200,00 per spese, spese forfettarie al 15% e oneri di legge in favore della parte resistente.



Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1 bis, dello stesso articolo 13.

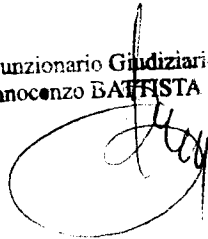
Così deciso in Roma, il 27.11.2018, nella Camera di consiglio della Terza Sezione Civile.

Il Presidente

Uliana Armano



Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BATTISTA



DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Oggi ..... 29 MAR/2019  
Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BATTISTA

