



14711-20

# LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

## SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. FELICE MANNA - Presidente -
- Dott. UBALDO BELLINI - Consigliere -
- Dott. ALDO CARRATO - Consigliere -
- Dott. CHIARA BESSO MARCHEIS - Consigliere -
- Dott. STEFANO OLIVA - Rel.Consigliere -

Oggetto

CONDOMINIO

Ud. 12/11/2019 - CC

R.G.N. 12052/2017

*Oron 14711*

Rep. *Procedura*

*Di recupero*

ha pronunciato la seguente

### ORDINANZA

sul ricorso 12052-2017 proposto da:

(omissis) S.R.L., in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in (omissis), presso lo studio dell'avvocato (omissis), rappresentata e difesa dall'avvocato (omissis)

**- ricorrente -**

### **contro**

(omissis) S.P.A., in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in (omissis), presso lo studio dell'avvocato (omissis), che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato (omissis)

(omissis)

*OR  
24/11/19*

*1  
2*

(omissis) , elettivamente domiciliato in (omissis)  
(omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis)  
(omissis) , che lo rappresenta e difende;  
(omissis) , elettivamente domiciliato in (omissis)  
(omissis) , presso lo studio dell'avvocato  
(omissis) , che lo rappresenta e difende;  
(omissis) , elettivamente domiciliato in (omissis)  
(omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis)  
(omissis) , che lo rappresenta e difende;  
(omissis) , elettivamente domiciliato in (omissis)  
(omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis)  
(omissis) , che lo rappresenta e difende;

**- controricorrenti -**

**nonchè contro**

CONDOMINIO (omissis)

**- intimato -**

avverso la sentenza n.6635/2016 della CORTE D'APPELLO di  
ROMA, depositata il 07/11/2016;  
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio  
del 12/11/2019 dal Consigliere Dott. STEFANO OLIVA

### **FATTI DI CAUSA**

Con atto di citazione notificato il 10.1.2011 (omissis)  
(omissis) S.r.l. evocava in giudizio il condominio di via della  
(omissis) , la sua amministratrice (omissis)  
(omissis) ed i condomini (omissis) , (omissis)  
(omissis), (omissis) , (omissis) e (omissis) innanzi il  
Tribunale di Roma per sentir accertare la loro responsabilità  
per i danni subiti dalla società attrice in relazione all'appalto  
per la ristrutturazione dell'edificio condominiale sottoscritto in  
data 11.3.2008 con la ditta (omissis) S.r.l. L'attrice allegava di



essere proprietaria di alcuni appartamenti siti nello stabile in condominio di via della (omissis); di averli acquistati con atto del 31.10.2007 dalla società (omissis) S.n.c. (omissis), in seguito oggetto di liquidazione giudiziaria; che con deliberazioni dell'assemblea condominiale dell'11.2.2008 e del 11.3.2008 era stata prima deliberata l'esecuzione di alcune opere di straordinaria manutenzione del palazzo e poi autorizzata la sottoscrizione del relativo contratto di appalto con la (omissis) S.r.l.; che alcuni condomini avevano impugnato la deliberazione condominiale dell'11.2.2008, successivamente confermata dall'assemblea condominiale con altra delibera del 29.4.2008; che i lavori erano stati affidati e le aree di cantiere consegnate all'appaltatrice, la quale tuttavia aveva poi sospeso le opere a seguito del mancato pagamento di alcuni S.A.L.; che nonostante il versamento, eseguito dall'attrice a fine 2008, di quote in eccesso rispetto a quanto già maturato a quella data, il nuovo amministratore del condominio, (omissis), sollecitata in tal senso dai condomini (omissis), (omissis), ometteva il versamento del terzo S.A.L. causando in tal modo la sospensione *sine die* del cantiere da parte dell'appaltatrice; che il 16.12.2008 la società attrice, per evitare il fallimento, era costretta a svendere parte dei propri immobili, dei quali *medio tempore* non aveva la piena disponibilità in quanto utilizzati anche per il transito e deposito di materiali e mezzi della ditta appaltatrice. Su tali premesse in fatto, (omissis) (omissis) S.r.l. riteneva sussistere la responsabilità dei convenuti per i danni subiti a causa, da un lato, della scorretta gestione del contratto di appalto corrente tra il condominio di via della (omissis) e la (omissis) S.r.l. e dei pagamenti previsti da detto contratto e, dall'altro, del mancato versamento -quanto ai condomini- e del mancato incasso -

quanto all'amministratrice- delle rate previste a carico dei singoli partecipanti al condominio in forza del piano di riparto approvato dall'assemblea dell'ente gestorio.

Si costituivano i convenuti resistendo alla domanda, con la sola eccezione di (omissis) e (omissis) , che rimanevano contumaci.

Con sentenza n.8339/2013 il Tribunale rigettava la domanda compensando tra le parti le spese del grado.

Interponeva appello (omissis) S.r.l. e si costituivano gli appellati già costituiti in prime cure per resistere al gravame.

Con la sentenza oggi impugnata, n.6635/2016, la Corte di Appello di Roma rigettava l'impugnazione ritenendo non provato il nesso di derivazione causale del danno lamentato dall'appellante rispetto alle diverse condotte contestate ai vari appellati.

Propone ricorso per la cassazione di detta decisione (omissis) (omissis) : S.r.l. affidandosi a sei motivi.

Resistono con separati controricorsi (omissis) , (omissis) , (omissis) e (omissis) , nonché (omissis) S.p.a.

A seguito di apposita ordinanza interlocutoria di questa Corte adottata in esito alla camera di consiglio del 26.3.2019, il contraddittorio è stato integrato anche nei confronti del Condominio di via della (omissis) , il quale non ha svolto attività difensiva nel presente giudizio di legittimità.

La controricorrente (omissis) ha depositato memoria in prossimità dell'adunanza camerale.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

Con il primo motivo la società ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art.1223 c.c. in relazione

all'art.360 n.3 c.p.c. perché la Corte di Appello avrebbe errato nel non ravvisare la responsabilità dell'amministratore del condominio per il ritardo nella gestione dell'appalto, con specifico riferimento all'esecuzione dei pagamenti dovuti all'appaltatore. Ad avviso della ricorrente, da detto ritardo sarebbe derivato il blocco del cantiere e il conseguente danno oggetto della domanda risarcitoria spiegata nel giudizio di merito, poiché (omissis) S.r.l. era stata di fatto costretta a svendere alcuni dei suoi appartamenti per evitare il fallimento.

Con il secondo motivo la società ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art.1130 c.c. in riferimento all'art.360 n.3 c.p.c. perché la Corte capitolina avrebbe omesso di ravvisare la responsabilità dell'amministratore del condominio anche con riguardo alla mancata o ritardata riscossione delle quote dovute dai vari partecipanti al condominio in base alla ripartizione approvata dall'assemblea in relazione all'appalto sottoscritto con la (omissis) S.r.l.

Con il quarto motivo, che per ragioni di connessione logico-giuridica merita di essere esaminato insieme ai primi due, la società ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art.1137 c.c. in relazione all'art.360 n.3 c.p.c. perché il giudice di appello non avrebbe ravvisato la concorrente responsabilità dei condomini che si erano opposti all'esecuzione dei pagamenti dovuti all'appaltatrice e non avevano provveduto a versare nelle casse condominiali le quote di ripartizione da loro dovute, rendendo in tal modo impossibile il rispetto della tempistica prevista dal contratto di appalto per i pagamenti dei vari S.A.L. ivi previsti.

Le tre censure di cui sopra, che appunto meritano una trattazione unitaria, sono infondate.

La Corte capitolina ha ritenuto infatti, all'esito di un accertamento in punto di fatto, che la società attrice non avesse dimostrato il nesso causa-effetto tra l'evento indicato come causa remota del danno (il comportamento dell'amministratore e dei condomini che si erano opposti al rispetto dei tempi e delle scadenze previste dal contratto di appalto sottoscritto tra il condominio e la (omissis) S.r.l.) ed il pregiudizio lamentato dalla attrice stessa. In particolare, la Corte di Appello evidenzia che (omissis) S.r.l. aveva dedotto, nei propri scritti difensivi prodotti nelle fasi di merito, che i lavori appaltati a (omissis) S.r.l. avrebbero dovuto essere consegnati in 200 giorni lavorativi a decorrere dalla consegna del cantiere, avvenuta nel giugno 2008; di conseguenza, le opere appaltate avrebbero dovuto essere consegnate ad aprile 2009, ergo non si poteva ravvisare alcun collegamento tra il ritardo nella loro esecuzione e la cessione degli appartamenti eseguita da (omissis) S.r.l. a terzi già a dicembre 2008 (cfr. pag.7 della sentenza impugnata).

Va premesso che l'errore compiuto dal giudice di merito nell'individuare la regola giuridica in base alla quale accertare la sussistenza del nesso causale tra fatto illecito ed evento dannoso è censurabile in sede di giudizio di legittimità soltanto ai sensi dell'art.360 comma 1 n.3 c.p.c., mentre l'eventuale errore nell'individuazione delle conseguenze derivanti dall'illecito, alla luce della regola giuridica applicata al caso concreto, rientra nell'ambito della valutazione di fatto, che resta pertanto sottratto al sindacato di legittimità, se adeguatamente motivata (Cass. Sez. 3, Ordinanza n.9985 del 10/04/2019, Rv.653576; Cass. Sez. 3, Sentenza n.4439 del 25/02/2014, Rv.630127; Cass. Sez. 3, Sentenza n.26997 del 07/12/2005, Rv.587959).

Con il passaggio motivazionale poc'anzi richiamato, che evidenzia l'assenza della dimostrazione del nesso causale tra fatto ed evento dannoso, la Corte territoriale ha correttamente applicato il principio di causalità adeguata, escludendo la responsabilità dell'amministratore e dei condomini evocati in giudizio dalla (omissis) S.r.l.

Con il terzo motivo la ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione degli artt.1104, 1118, 1304 c.c. e 63 disp.att. c.c. in relazione all'art.360 n.3 c.p.c. perché la Corte territoriale avrebbe erroneamente ritenuto che, in presenza di una transazione intercorsa tra il condominio e la precedente proprietà degli alloggi della società attrice, quest'ultima potesse comunque essere chiamata a rispondere della differenza tra l'importo transatto con la vecchia proprietà e il totale del credito rivendicato dall'ente di gestione. Ad avviso del ricorrente, la responsabilità solidale dell'acquirente di un immobile, insieme al precedente proprietario, per i debiti verso il condominio relativi al biennio anteriore alla vendita può sussistere soltanto in presenza della connessa, e presupposta, responsabilità del medesimo precedente proprietario, non potendosi configurare una responsabilità dell'acquirente a prescindere da quella del suo dante causa. Inoltre, la transazione sottoscritta da uno dei condebitori solidali con il creditore estende i suoi effetti anche a favore dell'altro condebitore, ancorché questi vi sia rimasto estraneo.

La censura è infondata.

Dalla lettura della sentenza impugnata risulta infatti che la Corte di Appello, all'esito di un apprezzamento in punto di fatto, ha ritenuto che, nel caso specifico, *"... la transazione ha estinto il debito di uno solo dei condebitori solidali, permanendo la responsabilità dell'altro per la differenza*

*rispetto al debito originario"* (cfr. pag.8 della sentenza impugnata). In proposito giova ribadire il principio secondo cui *"L'art.1304 comma 1 c.c., nel consentire, in deroga al principio secondo cui il contratto produce effetti solo tra le parti, che il condebitore in solido, pur non avendo partecipato alla stipulazione della transazione tra creditore e uno dei debitori solidali, se ne possa avvalere, si riferisce esclusivamente all'atto di transazione che abbia ad oggetto l'intero debito, mentre non include la transazione parziale che, in quanto tesa a determinare lo scioglimento della solidarietà passiva, riguarda unicamente il debitore che vi aderisce e non può coinvolgere gli altri condebitori, che non hanno alcun titolo per profittarne"* (Cass. Sez. 3, Sentenza n.19541 del 30/09/2015, Rv.636884; cfr. anche Cass. Sez. U, Sentenza n.30174 del 30/12/2011, Rv.620065). Nel caso specifico la Corte di Appello ha evidentemente ritenuto che la transazione raggiunta tra il condominio di via della (omissis) ed uno dei condebitori solidali –nella specie, la precedente proprietà degli immobili poi acquistati da (omissis) S.r.l.– avesse riguardato la sola quota dovuta dal condebitore solidale stipulante, e non anche l'intero credito rivendicato dal creditore, il quale pertanto aveva in seguito legittimamente agito, per la sola differenza, nei confronti dell'altro condebitore, rimasto estraneo all'accordo transattivo di cui anzidetto.

Con il quinto motivo la società ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art.1130 c.c. in relazione all'art.360 n.3 c.p.c. perché il giudice di appello non avrebbe ravvisato l'ulteriore profilo di responsabilità dell'amministratrice del condominio, la quale non si sarebbe prontamente attivata per denunciare alle competenti Autorità le superfetazioni e le opere abusive, o comunque eseguite in violazione della norma

regolamentare, eseguite da taluni dei partecipanti al condominio, così pregiudicando il decoro architettonico dell'edificio.

La censura è inammissibile per evidente difetto di specificità, poiché la ricorrente non indica neppure di quali opere si tratterebbe, né il motivo per cui esse sarebbero lesive del decoro del fabbricato, ed in quale misura, né –soprattutto– il momento processuale in cui tale specifica censura sarebbe stata proposta nei precedenti gradi di merito.

Infine, con il sesto motivo la (omissis) S.r.l. lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art.342 c.p.c. in relazione all'art.360 n.3 c.p.c. perché la Corte di seconda istanza avrebbe erroneamente dichiarato inammissibili le prove articolate dalla società attrice, non ammesse in prime cure e riproposte in appello.

La censura è infondata, in quanto la Corte di Appello non ha affatto dichiarato inammissibili le prove, ma si è limitata ad affermare –in perfetta adesione alla consolidata giurisprudenza di questa Corte– che il mancato accoglimento delle istanze istruttorie da parte del giudice di primo grado configura un rigetto implicito delle stesse e che, di conseguenza, non si poteva ravvisare alcun profilo di omessa pronuncia su dette istanze. La Corte territoriale ha altresì aggiunto che il motivo di appello con cui erano state riproposte le richieste istruttorie non ammesse in prime cure era stato formulato dall'appellante in modo generico, ma tale affermazione si aggiunge, per corroborarla, alla vera *ratio* –in precedenza richiamata– del rigetto del motivo di appello con cui (omissis) S.r.l. aveva lamentato l'omessa pronuncia del Tribunale sulle sue richieste istruttorie. Peraltro, e conclusivamente, la mancata dimostrazione del nesso di causalità adeguata tra l'evento

dannoso denunciato dall'odierna ricorrente e la sua presunta causa remota, ritenuta tanto dal giudice di prime cure che da quello di seconda istanza, rendeva evidentemente del tutto superfluo qualsiasi ulteriore approfondimento istruttorio, non potendosi ravvisare, neanche a livello teorico, il fondamento logico della domanda risarcitoria proposta.

In definitiva, il ricorso va rigettato.

Le spese del presente giudizio di legittimità seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo, in misura diversa per i vari controricorrenti in correlazione con l'attività difensiva da ciascuno di essi in concreto svolta. Nulla invece per il condominio di via della (omissis), a fronte del mancato svolgimento da parte di quest'ultimo di attività difensiva nel presente giudizio di legittimità.

Poiché il ricorso per cassazione è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013 ed è rigettato, va dichiarata la sussistenza, ai sensi dell'art.13, comma 1-*quater*, del Testo Unico di cui al D.P.R. n.115 del 2002, inserito dall'art.1, comma 17, della Legge n.228 del 2012, dei presupposti processuali per l'obbligo di versamento da parte della società ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello richiesto per la stessa impugnazione, se dovuto.

### **PQM**

la Corte rigetta il ricorso e condanna la società ricorrente al pagamento delle spese del presente giudizio di cassazione, che liquida rispettivamente: in € 4.300 di cui € 200 per esborsi, oltre rimborso delle spese generali nella misura del 15%, iva e cassa avvocati come per legge, quanto al controricorrente (omissis) (omissis); in € 4.300 di cui € 200 per esborsi, oltre rimborso delle spese generali nella misura del 15%, iva e cassa avvocati come

per legge, quanto ai controricorrenti (omissis) e  
(omissis) ; in € 4.300 di cui € 200 per esborsi, oltre  
rimborso delle spese generali nella misura del 15%, iva e cassa  
avvocati come per legge, quanto al controricorrente (omissis)  
(omissis) S.p.a.; in € 5.500 di cui € 200 per esborsi, oltre rimborso  
delle spese generali nella misura del 15%, iva e cassa avvocati  
come per legge, quanto alla controricorrente (omissis)  
(omissis).

Ai sensi dell'art.13, comma 1-*quater*, del D.P.R.  
n.115/2002, inserito dall'art.1, comma 17, della Legge  
n.228/12, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali  
per il versamento da parte della società ricorrente dell'ulteriore  
importo a titolo di contributo unificato pari a quello richiesto  
per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art.13, se  
dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della  
seconda sezione civile, in data 12 novembre 2019.

Il Presidente  
(F. Manna)

  
CANCELLIERE  
ID. TRAMFI

CORTE DI CASSAZIONE  
Sezione II Civile  
DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Roma

10 LUG 2020

  
CANCELLIERE  
ID. TRAMFI

h