



19253-21

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Oggetto

SECONDA SEZIONE CIVILE

CONDOMINIO

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

R.G.N. 11055/2016

- Dott. ROSA MARIA DI VIRGILIO - Presidente - Cron.
- Dott. UBALDO BELLINI - Consigliere - Rep.
- Dott. ELISA PICARONI - Rel. Consigliere - Ud. 22/01/2021
- Dott. ANTONIO SCARPA - Consigliere - ^{CC}
- Dott. LUCA VARRONE - Consigliere - *eT*

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 11055-2016 proposto da:

CONDOMINIO (omissis)

(omissis) IN PERSONA DELL'AMM.RE, elettivamente

domiciliato in (omissis) ,

presso lo studio dell'avvocato (omissis) ,

rappresentato e difeso dall'avvocato (omissis) ;

- ricorrente -

contro

(omissis) , (omissis) , rappresentati e

difesi dagli avv.ti (omissis) e (omissis)

(omissis);

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 1399/2015 della CORTE

2021

284

or

D'APPELLO di BOLOGNA, depositata il 31/07/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di
consiglio del 22/01/2021 dal Consigliere Dott. ELISA
PICARONI;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. ALESSANDRO PEPE



FATTI DI CAUSA

1. Nel 1999 (omissis) e (omissis) ,
comproprietari dell'appartamento ubicato al primo piano
dell'edificio del Condominio (omissis)

(omissis) , convennero in giudizio il predetto Condominio
chiedendo che fosse accertato l'obbligo del Condominio di
eliminare le infiltrazioni di umidità presenti nell'appartamento
degli attori, eseguendo lavori di coibentazione del portico
condominiale sottostante l'appartamento, oltre al risarcimento
di "tutti i danni" patiti, nella misura accertanda in corso di
causa.

1.1. Il Tribunale di Bologna, nella resistenza del
Condominio e dopo avere disposto CTU, con la sentenza n.
20010 del 2009 dichiarò cessata la materia del contendere in
ordine alla esecuzione dei lavori, che erano stati nel frattempo
eseguiti, e rigettò la domanda risarcitoria, ritenendo che i
danni in quanto riconducibili a vizi originari della costruzione,
non fossero imputabili al Condominio.

2. La Corte d'appello di Bologna, con la sentenza n. 1399
del 2015, pubblicata il 31 luglio 2015 e notificata il 1° marzo
2016, ha accolto l'appello degli originari attori e, per l'effetto,
ha condannato il Condominio al risarcimento dei danni,
quantificati in euro 33.600,00 oltre interessi dalla data della
decisione al saldo, e alla rifusione delle spese del doppio grado.

3. Per la cassazione della sentenza ha proposto ricorso il
Condominio (omissis)
(omissis), sulla base di cinque motivi, ai quali resistono i
consorti (omissis)-(omissis) con controricorso, anche illustrato da
memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo è denunciato omesso esame di un fatto decisivo, e si lamenta che la Corte territoriale non avrebbe esaminato le CTU.

La CTU effettuata dall'ing. (omissis) non avrebbe affatto affermato, come invece ritenuto dalla Corte d'appello, che la causa delle infiltrazioni e delle muffe manifestatesi nell'appartamento degli attori-appellanti fosse stata causata dall'insufficiente coibentazione del sottostante portico condominiale.

Analogamente, sarebbe stato omesso l'esame della CTU effettuata dal dott. (omissis) nella quale, diversamente da quanto affermato dalla Corte d'appello, era stato accertato che le situazioni negative verificatesi nell'appartamento (omissis)-(omissis) sarebbero state imputabili alla condotta dei predetti, principalmente al mancato e/o insufficiente isolamento delle pareti esterne e del pavimento disteso sul solaio di copertura del portico, nonché allo scarso ricambio d'aria nei locali interni, dovuto anche all'installazione di infissi a perfetta tenuta e al distacco dal riscaldamento condominiale, realizzato con condutture radianti inserite sul pavimento, che avrebbe impedito la formazione del velo d'acqua (pag. 19 della CTU (omissis)).

L'esame delle CTU faceva quindi escludere che i danni fossero riconducibili a difetti costruttivi di parti comuni dell'edificio, e ciò comportava l'insostenibilità della responsabilità del Condominio ai sensi dell'art. 2051 cod. civ.

1.1. Il motivo è inammissibile.

La sentenza impugnata ha affermato che entrambe le CTU hanno accertato che «la causa» delle infiltrazioni e delle muffe era l'insufficiente coibentazione del portico condominiale, sottostante l'appartamento (omissis)-(omissis). La stessa sentenza dà atto che secondo la CTU (omissis) si trattava di vizio costruttivo

tipico degli edifici degli anni '60, e che la situazione era verosimilmente peggiorata a seguito del distacco dell'appartamento dal riscaldamento centralizzato a pavimento.

Il ricorrente assume che nessuna delle due CTU avrebbe accertato quanto affermato dalla Corte d'appello, e così facendo contesta l'apprezzamento che la stessa Corte ha fatto degli elaborati peritali, ma non individua fatti storici pretermessi, rilevanti ai fini della deduzione del vizio di cui all'art. 360, n. 5, cod. proc. civ.

2. Con il secondo motivo è denunciata violazione o falsa applicazione degli artt. 1117 e 2051 cod. civ. e si contesta, anche in riferimento all'art. 360, n. 3, cod. proc. civ., la responsabilità del Condominio per i danni causati dalle parti comuni alla proprietà esclusiva degli attori-appellanti. Come già stigmatizzato con il primo motivo, la Corte d'appello era incorsa in errore nel ritenere che le infiltrazioni e le muffe fossero state causate dall'insufficiente coibentazione del portico condominiale, collocato al di sotto dell'appartamento degli attori-appellanti. Le CTU avevano accertato che l'inconveniente era riconducibile a difetto costruttivo del singolo appartamento, le cui pareti ed il pavimento non erano ben isolati, oltre che alla condotta dei proprietari.

In ogni caso, come affermato anche dalla giurisprudenza di legittimità (è richiamata Cass. 18/02/2011, n. 4012), l'insufficiente coibentazione del solaio intermedio tra il portico di proprietà comune e l'appartamento sovrastante non rileva ai fini dell'attribuzione al Condominio della responsabilità da cose in custodia ai sensi dell'art. 2051 cod. civ.

2.1. Il motivo è inammissibile in quanto muove dal presupposto che il vizio costruttivo riguardasse parti di proprietà esclusiva degli attori-appellanti, laddove la Corte d'appello ha accertato, sulla base delle CTU, che il vizio

costruttivo consisteva nell'insufficiente isolamento delle pareti e del pavimento disteso sul solaio di copertura del portico condominiale.

In questa prospettiva ricostruttiva, che come già detto non può essere oggetto di riesame in sede di legittimità, non rileva che la funzione del portico condominiale sia di proteggere l'ingresso dell'edificio e non di isolare l'appartamento sovrastante, poiché ciò che conta è che il danno sia derivato da una parte comune dell'edificio. In questa situazione, secondo la giurisprudenza consolidata di questa Corte, il condominio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno e risponde, in base all'art. 2051 cod. civ., dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini, ancorché tali danni siano imputabili a difetti costruttivi dello stabile (Cass. 12/03/2020, n. 7044; Cass. 12/07/2011, n. 15291).

Non è utilmente richiamabile la decisione cui è pervenuta Cassazione n. 4012 del 2011, che in un caso in cui l'inconveniente lamentato derivava dalla insufficiente coibentazione di un solaio intermedio, di cui gli attori erano comproprietari ai sensi dell'art. 1125 cod. civ., ha affermato che il danno non era conseguenza del difetto costruttivo del solaio, ma del fatto che, in determinate condizioni climatiche e stante la riduzione del riscaldamento per ragioni di risparmio energetico (ragioni inesistenti all'epoca della costruzione dell'edificio), quel solaio non garantiva più la vivibilità dell'appartamento.

3. Con il terzo motivo è denunciata violazione dell'art. 345 cod. proc. civ. e si contesta che la domanda di

risarcimento del danno non patrimoniale era stata formulata solo in grado di appello.

3.1. Il motivo è infondato.

Come riportato anche nel ricorso, nelle conclusioni rassegnate dagli attori era stato chiesto il risarcimento di "tutti i danni" che la Corte d'appello ha ritenuto dimostrato attraverso elementi che erano emersi dalle CTU, sicché neppure si pone una questione di tardiva allegazione.

4. Con il quarto motivo è denunciata violazione o falsa applicazione degli artt. 115 cod. proc. civ., 2059, 2729, 2056, 1226, 2697 cod. civ. e si contesta che la Corte d'appello avrebbe accertato il danno sulla base di elementi presuntivi non ~~erano~~ dotati di efficacia indiziante.

4.1. Il motivo è inammissibile.

Benché formulate con riferimento a pretesi errori di diritto, le riferite obiezioni, nella misura in cui investono il modo nel quale la Corte territoriale ha apprezzato le risultanze istruttorie del processo, si risolvono in censure di merito, come tali non proponibili in questa sede.

Per principio consolidato nella giurisprudenza di questa Corte, è incensurabile in sede di legittimità l'apprezzamento del giudice del merito circa il ricorso a presunzioni e circa l'idoneità delle stesse a dimostrare i fatti rilevanti ai fini della decisione della lite – sempre che la motivazione adottata appaia congrua dal punto di vista logico ed immune da errori di diritto – e il convincimento del giudice può fondarsi anche su una sola presunzione, purché grave e precisa. Non occorre poi che tra il fatto noto e quello ignoto sussista un legame di assoluta ed esclusiva necessità causale, essendo sufficiente che il fatto da provare sia desumibile dal fatto noto come conseguenza ragionevolmente possibile, secondo un criterio di «normalità», nel senso che il rapporto di dipendenza logica tra

il fatto noto e quello ignoto sia accertato alla stregua di canoni di probabilità, con riferimento ad una connessione possibile e verosimile di accadimenti, la cui sequenza e ricorrenza possano verificarsi secondo regole di esperienza (*ex plurimis*, Cass. 06/02/2018, n. 3513; Cass. 31/10/2011, n. 22656; Cass. 01/08/2007, n. 16993).

Nella fattispecie, non può dirsi che la decisione impugnata si sia discostata da siffatti canoni, né le censure della ricorrente evidenziano vizi logici dai quali la motivazione dell'impugnata sentenza sia affetta, limitandosi invece a prospettare una diversa valutazione degli elementi presuntivi.

La Corte d'appello, infatti, ha ritenuto dimostrato il danno alla vita di relazione ed alla salubrità della vita familiare sulla base del riscontro oggettivo (in sede di CTU) dei fenomeni di significativo ammaloramento delle pareti e del pavimento dell'appartamento in cui gli attori-appellanti hanno vissuto, e il fatto che tale situazione sia durata per lunghi anni non dimostra, come pretenderebbe il ricorrente, che il disagio non fosse reale e importante, ma soltanto che gli attori-appellanti hanno dovuto convivere con esso, cercando anche di porvi rimedio con soluzioni che si sono rivelate di scarsa utilità quando non, paradossalmente, peggiorative (distacco dal riscaldamento centralizzato, e installazione di infissi coibentanti).

5. Con il quinto motivo è denunciata carenza assoluta di motivazione ovvero motivazione apparente, in violazione dell'art. 132, n. 4, cod. proc. civ., e si lamenta che l'affermazione della Corte d'appello secondo cui era provata «la segnalazione dei problemi al Condominio» non era corredata dalla necessaria indicazione della pertinente documentazione prodotta dagli appellanti.

5.1. Il motivo è inammissibile.

La sentenza impugnata ha evidenziato che la circostanza fattuale dell'avvenuta segnalazione dell'inconveniente oltre che documentata, doveva ritenersi non controversa, e su tale punto il ricorrente non ha svolto censura.

6. Al rigetto del ricorso segue la condanna del ricorrente alle spese del giudizio di legittimità, nella misura indicata in dispositivo. Sussistono i presupposti per il raddoppio del contributo unificato.

PER QUESTI MOTIVI

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in complessivi euro 5.500,00*, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre spese generali ed accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, dichiara la sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un 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 della Corte Suprema di Cassazione, in data 22 gennaio 2021.

Il Presidente

R. M. A. U. V.

D
CORTE DI CASSAZIONE
SEZIONE II CIVILE
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
O.R.M.
- 7 LUG. 2021

R

1°
** 5.500,00*
bol