



36485/21

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Oggetto

SECONDA SEZIONE CIVILE

CONDOMINIO

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

R.G.N. 27232/2016

SERGIO GORJAN

- Presidente - Cron. 36485

ALDO CARRATO

- Consigliere - Rep.

ANNAMARIA CASADONTE

- Consigliere - Ud. 13/07/2021

ROSSANA GIANNACCARI

- Rel. Consigliere - CC

LUCA VARRONE

- Consigliere -

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 27232-2016 proposto da:

(omissis) , elettivamente domiciliato in (omissis)

(omissis) presso lo studio dell'avvocato (omissis)

(omissis) che lo rappresenta e difende, giusta delega in

atti;

- **ricorrente** -

contro

(omissis) , elettivamente domiciliata in (omissis)

(omissis) presso lo studio dell'avvocato (omissis)

(omissis) che la rappresenta e difende, giusta delega

in atti;

- **controricorrente** -

M

M

2021
1862
gr

nonchè contro

(omissis) S.R.L.; (AVV (omissis))
IN LIQUIDAZIONE

CONTRORCORRENTE
i- intimata -l

avverso la sentenza n. 2477/2016 della CORTE D'APPELLO di
ROMA, depositata il 19/04/2016;

udita la relazione della causa svolta nella camera di
consiglio del 13/07/2021 dal Consigliere ROSSANA
GIANNACCARI;

M

M

FATTI DI CAUSA

Il giudizio trae origine dalla domanda proposta da (omissis) innanzi al Tribunale di Roma nei confronti di (omissis) con cui chiese dichiararsi la responsabilità per i danni da intiltrazione all'interno del box di sua proprietà.

L'attrice espose che il convenuto, proprietario del lastrico solare che fungeva da copertura del box sovrastante di sua proprietà e di altri due boxes, aveva eseguito lavori che avevano interessato il giardino pe e che avevano cagionato i danni lamentati.

Il giudizio si svolse in contraddittorio con la ditta (omissis) s.r.l., chiamata in causa dal convenuto, che si costituì per resistere alla domanda.

All'esito dei giudizi di merito, la corte d'appello di Roma confermò la sentenza di primo grado che aveva rigettato la domanda.

La corte di merito esclude che le infiltrazioni fossero state determinati da vizi costruttivi dell'immobile in quanto esse non si erano manifestate né nel 2005, né nel 2007 ma solo nel 2010 dopo i lavori svolti dal (omissis), sul terrazzo.

La coincidenza tra i lavori svolti nel giardino pensile con la sostituzione della guaina di impermeabilizzazione e la comparsa delle infiltrazioni sul soffitto del box consentiva alla corte di ritenere ragionevolmente esistente un rapporto di causa-effetto quanto ai danni lamentati. M

Per la cassazione della sentenza d'appello ha proposto ricorso il (omissis) sulla base di tre motivi.

Hanno resistito con distinti controricorsi (omissis) e l'(omissis) s.r.l. Jly

RAGIONI DELLA DECISIONE

Va preliminarmente rigettata l'eccezione di inammissibilità del ricorso per l'omessa formulazione dei quesiti di diritto.

L'art. 366 bis cod. proc. civ., introdotto dall'art. 6 del d.lgs. 2 febbraio 2006, n. 40, e contenente la previsione della formulazione del quesito di diritto, come

condizione di ammissibilità del ricorso per cassazione, si applica "ratione temporis" ai ricorsi proposti avverso sentenze e provvedimenti pubblicati a decorrere dal 2 marzo 2006 (data di entrata in vigore del menzionato decreto), e fino al 4 luglio 2009, data dalla quale opera la successiva abrogazione della norma, disposta dall'art. 47 della legge 18 giugno 2009, n. 69 (Cass. Civ. Sez. 5, Sentenza n. 24597 del 19/11/2014).

Nel caso di specie, la sentenza impugnata è stata pubblicata in data 19.4.2016 quando la norma che imponeva la formulazione dei quesiti di diritto era stata abrogata.

Con il primo motivo di ricorso, si deduce l'omessa motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio, in relazione all'art.360 comma 1 n.5 c.p.c., per non avere la corte di merito accertato la concausa delle infiltrazioni nella porzione individuata dal CTU come zona B, dove i danni sarebbero stati causati dall'assenza di una porzione di battiscopa posta a protezione del ridotto verticale dell'impermeabilizzazione. Detta attività non rientrerebbe negli interventi commissionati alla ditta appaltatrice sicchè si tratterebbe di omessa manutenzione del lastrico addebitabile al condominio.

Con il secondo motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 2697 c.c. e 2729 c.c., in relazione all'art.360 comma 1 n.3 c.p.c., per avere la corte di merito accertato la responsabilità del (omissis) per le infiltrazioni causate al box sottostante senza accertare quale attività, posta in essere dal medesimo, avesse cagionato i danni lamentati da parte attrice. Osserva che il CTU aveva concluso che, in assenza di collaudo, non era possibile stabilire a quale momento fosse riconducibile il cedimento dell'impermeabilizzazione. Ne consegue che non sarebbe stato possibile individuare quali fossero le opere eseguite dal (omissis) e quelle eseguite dall'(omissis) che possano aver inciso sulla funzionalità della copertura. Unico elemento di prova a carico del (omissis) sarebbe costituito dalla denuncia da parte dell'attrice delle infiltrazioni nel 2010 in coincidenza dei lavori svolti dal convenuto, sicchè la presunzione non sarebbe grave, precisa e concordante per assurgere al rango di prova.

Con il terzo motivo di ricorso, si deduce la violazione degli artt.2051 c.c. e 1126 c.c., in relazione all'art.360, comma 1, n.3 c.p.c. per non avere la Corte di merito ravvisato la concorrente responsabilità del condominio, quale custode del bene, alla luce dell'orientamento delle Sezioni Unite con sentenza N. 9449 del 10.5.2016 , che attribuirebbe la responsabilità, in caso di infiltrazioni provenienti dal lastrico solare di proprietà esclusiva di uno dei condomini, sia al proprietario che al condominio.

I motivi , che per la loro connessione vanno trattati congiuntamente sono infondati.

L'omesso esame del fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ., come novellato dall'art. 54 del d.l. 22 giugno 2012, n. 83, conv. in legge 7 agosto 2012, n. 134, va inteso come omessa motivazione su un fatto storico decisivo per il giudizio, non essendo deducibile come vizio della sentenza l'insufficienza o la contraddittorietà della motivazione, salvo che tali aspetti, consistendo nell'estrinsecazione di argomentazioni non idonee a rivelare la *ratio decidendi*, si risolvano in una sostanziale mancanza di motivazione (Sez. 1, Sentenza n. 7983 del 04/04/2014). df

Nel caso di specie, la Corte di merito ha esaminato le cause delle infiltrazioni, sia con riferimento alla zona A del box, in cui si era verificata una carente tenuta della impermeabilizzazione, sia con riferimento alla zona B, causata dall'assenza di una porzione di battiscopa, posta a protezione del ridotto verticale dell'impermeabilizzazione.

La corte di merito, sulla base della CTU, ha accertato che le infiltrazioni furono causate da un intervento del ricorrente che interessò il giardino pensile che fungeva da copertura dei boxes. df

Poiché le infiltrazioni non erano state determinate da vizi costruttivi dell'immobile, non si erano manifestate degli anni precedenti ma subito dopo i lavori svolti dal (omissis) sul terrazzo, la Corte di merito ha tratto la prova presuntiva della riconducibilità di esse all'intervento del convenuto.

Come affermato da questa Corte, in tema di prova per presunzioni, ai sensi degli artt. 2727 e 2729 c.c., non occorre che tra il fatto noto e quello ignoto sussista un legame di assoluta ed esclusiva necessità causale, essendo sufficiente che dal fatto noto sia desumibile univocamente quello ignoto, alla stregua di un giudizio di probabilità basato sull'"id quod plerumque accidit", sicché il giudice può trarre il suo libero convincimento dall'apprezzamento discrezionale degli elementi indiziari prescelti, purché dotati dei requisiti legali della gravità, precisione e concordanza (Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 21403 del 26/07/2021).

Nella valutazione della prova presuntiva, il giudice di merito deve esaminare tutti gli indizi di cui disponga non già considerandoli isolatamente, ma valutandoli complessivamente ed alla luce l'uno dell'altro, senza negare valore ad uno o più di essi sol perché equivoci, così da stabilire se sia comunque possibile ritenere accettabilmente probabile l'esistenza del fatto da provare (Cass.Civ., Sez. III Sentenza n. 5787 del 13/03/2014).

La coincidenza tra i lavori svolti nel giardino pensile con la sostituzione della guaina di impermeabilizzazione e la comparsa delle infiltrazioni al soffitto del box, secondo l'apprezzamento del giudice di merito costituiva presunzione relativa alla sussistenza di un rapporto di causa-effetto in relazione ai danni lamentati dall'attrice. 

Ne consegue che, avendo la Corte di merito accertato che l'intervento era stato effettuato per iniziativa del singolo proprietario, non poteva ravvisarsi una responsabilità concorrente del condominio.

Questa Corte ha affermato la responsabilità concorrente sia del proprietario o dell'utente esclusivo, quale custode del bene ai sensi dell'art. 2051 c.c., sia del condominio in forza degli obblighi inerenti l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni incombenti sull'amministratore ex art. 1130, comma 1, n. 4, c.c per i danni da infiltrazioni nell'appartamento sottostante, salva la rigorosa prova contraria della specifica imputabilità soggettiva del danno (Cass. Civ. Sezioni Unite, Sentenza n. 9449 del 10/05/2016;) ez. 2, Sentenza n. 3239 del 07/02/2017). 

Il ricorso va pertanto rigettato.

Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate in dispositivo.

Ai sensi dell'art.13, comma 1 quater, del DPR 115/2002, va dato atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art.13, se dovuto.

P.Q.M.

rigetta il ricorso e condanna la parte ricorrente al pagamento, in favore di ciascuna parte controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in € 2300,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 ed agli accessori di legge.

MP

Ai sensi dell'art.13 comma 1 quater del DPR 115/2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, 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 di cassazione, in data 13 luglio 2021.

Il Presidente
Sergio Gorjan
Sergio Gorjan

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

24 NOV 2021



IL CANCELLIERE ESPERTO
Sabrina Belmonte