

Civile Ord. Sez. 3 Num. 2541 Anno 2019

Presidente: VIVALDI ROBERTA

Relatore: IANNELLO EMILIO

Data pubblicazione: 30/01/2019

### ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 10024/2017 R.G. proposto da  
Rezzonico Matteo, rappresentato e difeso da se stesso e dall'Avv.  
Silvio Rezzonico, con domicilio eletto in Roma, via G. Ferrari, n. 12,  
presso lo studio dell'Avv. Sergio Smedile;

– *ricorrente* –

contro

Condominio La Grand'Ourse, rappresentato e difeso dall'Avv. Roberto  
De Guglielmi, con domicilio eletto in Roma, via Pietro Mascagni, n.  
142, presso lo studio dell'Avv. Chiara Marchesini;

2018  
2863

– controricorrente –

avverso la sentenza della Corte d'appello di Torino, n. 1819/2016, pubblicata il 21 ottobre 2016;

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 6 dicembre 2018 dal Consigliere Emilio Iannello.

### **Rilevato in fatto**

1. Matteo Rezzonico, divenuto proprietario il 4 marzo 2010 in forza di decreto di trasferimento immobiliare all'esito di procedura esecutiva di un appartamento facente parte del condominio La Grand'Ourse di Valtournanche, convenne in giudizio avanti il Tribunale di Aosta il condominio medesimo chiedendone la condanna al pagamento, a titolo di responsabilità extracontrattuale ex artt. 2043 e 2051 cod. civ., delle somme necessarie per rendere agibili i locali oltre al risarcimento del danno conseguente all'impossibilità di utilizzare l'alloggio protrattasi fino al 19/12/2011.

Espose a fondamento di avere rinvenuto l'immobile gravemente deteriorato a causa di dissesti e cedimenti dovuti allo slittamento delle fondamenta dell'edificio e di avere proposto nel novembre 2010 un accertamento tecnico preventivo finalizzato a individuare le cause di tali fenomeni e a determinare i costi di ripristino.

Il condominio, costituendosi, negò di essere responsabile dei danni e ne contestò comunque l'ammontare, rilevando che l'attore era consapevole delle condizioni dell'immobile al momento del suo acquisto.

Con sentenza del 3/9/2014 il tribunale accolse la domanda e condannò il condominio al pagamento in favore del Rezzonico dell'importo di € 18.050 per costi di ripristino e di quello ulteriore di € 1.140 a titolo di c.d. danno figurativo per il mancato utilizzo dell'immobile per 60 giorni, oltre interessi legali e rivalutazione monetaria.

2. Pronunciando sui contrapposti gravami la Corte d'appello di



Torino, con la sentenza in epigrafe, accogliendo quello proposto dal condominio e dichiarato assorbito quello incidentale, ha respinto, in totale riforma della decisione di primo grado, ogni domanda del Rezzonico condannando quest'ultimo alla rifusione delle spese di lite e alla restituzione delle somme che gli erano state assegnate «con provvedimento in data 28 dicembre 2015 dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Ivrea».

A fondamento di tale decisione la Corte di merito ha premesso che:

- a) il Rezzonico ha agito, ai sensi dell'art. 2043 e dell'art. 2051 cod. civ., per il risarcimento del danno cagionato all'immobile di sua proprietà dopo il decreto di trasferimento, per effetto di opere condominiali di consolidamento;
- b) «secondo i generali principi che regolano l'onere probatorio nella responsabilità extracontrattuale» egli aveva l'onere di dimostrare «il danno patito dopo l'acquisto in proprietà dell'immobile e il nesso causale con il cedimento di strutture portanti del condominio ovvero con il comportamento colposo posto in essere dal condominio nell'esecuzione dei lavori di consolidamento delle fondamenta dell'edificio»;
- c) in base al disposto degli artt. 40 e 41 cod. pen. il nesso causale è escluso se si dimostra che il danno si sarebbe ugualmente verificato anche indipendentemente dal comportamento posto in essere dal danneggiante.

Ciò premesso, ha rilevato che l'attore «non ha adeguatamente dimostrato che i danni al proprio immobile si siano prodotti esclusivamente dopo il decreto di trasferimento immobiliare; il riferimento anzi, contenuto nell'atto di citazione, all'accentuazione di deformazioni presenti nei cartongessi che separano le stanze dell'alloggio e nei muri perimetrali, lascia intendere che già in



precedenza tali segnali si fossero manifestati».

Quanto alla perizia di stima dell'immobile eseguita nell'ambito del procedimento espropriativo (la quale secondo l'appellato non faceva cenno dell'esistenza di danneggiamenti all'interno dell'appartamento) ha poi rilevato che:

- d) essa in realtà segnalava l'esistenza di «seri problemi di staticità» riguardanti il fabbricato nel suo complesso, evidenziando che «ogni anno si verificano nuove fessurazioni ed infiltrazioni di acqua, sia nelle parti comuni che nelle singole unità immobiliari», spesso rendendosi pertanto necessarie «opere di manutenzione straordinaria per sistemare i danni» che ne derivavano;
- e) «la stima ridotta (dell'immobile, n.d.r.) ha tenuto conto quindi delle problematiche di staticità che coinvolgevano il condominio»;
- f) la perizia è peraltro datata 23/12/2008 «e quindi non può costituire prova certa delle condizioni dell'immobile al momento dell'acquisto ... avvenuto quasi due anni dopo», ciò tanto più che la stessa perizia affermava apertamente il rischio di nuove fessurazioni anche nelle unità immobiliari di proprietà individuale a causa della dannosità del terreno di fondazione.

Si rimarca poi ulteriormente in sentenza che:

- g) l'esistenza di deformazioni nei tramezzi di divisione dei vani interni dell'alloggio, interamente realizzate in cartongesso, è stata accertata solo successivamente, nell'ambito del procedimento di accertamento tecnico preventivo datato 18/3/2011;
- h) la causa di tali danni non è stata individuata in una condotta specifica né in interventi posti in essere dall'amministrazione condominiale, quanto piuttosto «in uno



squilibrio statico creato a seguito di un assestamento del terreno che ha lasciato un vuoto sotto parte del solettone di fondazione»;

- i) il tecnico incaricato, sentito a chiarimenti, ha escluso che la situazione dell'immobile oggetto del suo accertamento potesse essere drasticamente peggiorata nel giro di qualche mese.

Sulla scorta di tali rilievi, la Corte d'appello ha in definitiva concluso che «non soltanto la parte appellata non ha dato prova del verificarsi dei danni lamentati nel breve lasso di tempo tra l'epoca di emanazione del decreto di trasferimento e l'accesso del c.t.u. nell'immobile, ma non ha neppure dato prova dell'ascrivibilità dei danni a specifiche condotte tenute dal condominio in epoca successiva al decreto di trasferimento; risulta invece confermato sulla base della relazione di ATP che tali danni sono conseguenza di uno squilibrio statico che preesisteva all'acquisto dell'immobile da parte dell'Avv. Rezzonico».

3. Avverso tale sentenza Matteo Rezzonico propone ricorso per cassazione, sulla base di quattro motivi, cui resiste il condominio La Grand'Ourse, depositando controricorso.

Il ricorrente ha depositato memoria ex art. 380-*bis*.1 cod. proc. civ..

### **Considerato in diritto**

1. Con il primo motivo il ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360, comma primo, num. 3, cod. proc. civ., violazione o falsa applicazione dell'art. 112 cod. proc. civ., per avere la Corte d'appello pronunciato *ultra o extrapetita*.

All'interno del motivo sono articolate tre diverse censure.

1.1. Con la prima si rileva che erroneamente la Corte d'appello ha ritenuto che la pretesa risarcitoria fosse riferita a danni conseguenti ai lavori rimediali del condominio per il consolidamento delle



fondamenta, dal momento che invece essa riguardava il danno conseguente allo slittamento delle fondamenta condominiali prodottosi dalla data del marzo 2010; danno distinto da quello ulteriore richiesto come danno figurativo, «riconducibile — egli afferma —, in ipotesi, alle opere rimediali di consolidamento delle fondamenta eseguite dopo il gennaio 2011».

1.2. Con la seconda il ricorrente si duole che la Corte d'appello «si è sempre riferita agli artt. 2043 e 2051 cod. civ. anziché agli articoli 2051 e/o 2043, come richiesto in citazione».

1.3. Con la terza infine il ricorrente lamenta che la Corte d'appello ha ritenuto che con il riferimento in citazione all'accentuazione dei danni dopo il marzo 2010 egli avrebbe inteso dedurre che i danni al proprio alloggio fossero preesistenti al marzo 2010, laddove invece egli intendeva solo riferirsi all'aggravamento delle condizioni statiche dell'edificio condominiale, che hanno reso inagibile il proprio alloggio.

1.4. Si tratta con ogni evidenza di considerazioni prive di rilievo censorio, che rendono il motivo nel suo complesso inammissibile.

La prima di esse, invero, non attinge la *ratio decidendi*.

Questa è nel suo nucleo centrale rappresentata dal duplice rilievo che: i danni — bensì accertati, anche nella loro derivazione causale da un preesistente «squilibrio statico creato a seguito di un assestamento del terreno che ha lasciato un vuoto sotto parte del solettone di fondazione» — sono anteriori all'acquisto dell'immobile; tale collocazione cronologica ne esclude la risarcibilità non soltanto perché la domanda, nella lettura datane dalla Corte, era infondatamente riferita ai danni cagionati dai lavori rimediali successivi all'acquisto, ma anche perché (come si trae da diversi passaggi della motivazione) l'acquirente non ne ha acquistato il relativo credito risarcitorio (v. Cass. Sez. U. 16/02/2016, n. 2951, § 73), avendo anzi acquistato ad un prezzo ridotto proprio a causa dei rilevati fenomeni dannosi.

Tale ultima *ratio* non è fatta segno in ricorso di alcuna considerazione critica.

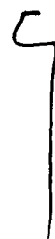
La seconda doglianza è addirittura incomprensibile, non essendo spiegato in quale passaggio motivazionale la Corte abbia commesso l'errore indicato, in cosa esso sia esattamente consistito, quale conseguenza ne sia derivata rispetto agli oneri decisorii e in relazione alla decisione finale.

La terza infine investe un passaggio argomentativo privo di rilievo decisivo, rimanendo comunque fondata la decisione su una complessiva valutazione di una più ampia gamma di elementi istruttori.

2. Con il secondo motivo il ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360, comma primo, num. 3, cod. proc. civ., violazione o falsa applicazione degli artt. 2051 e 2043 cod. civ., nonché dell'art. 187 cod. proc. civ., in relazione all'individuazione della data e delle cause del sinistro.

Rileva nell'ordine che:

- a) egli in domanda aveva dedotto in via principale la responsabilità oggettiva del condominio per danno da cose in custodia e solo subordinatamente una responsabilità per colpa per avere il condominio omesso di attivarsi per porre rimedio ai fenomeni di slittamento delle fondamenta, in tempi brevi e non invece solo nel 2011 (profilo sul quale, afferma, la Corte ha omesso di pronunciare);
- b) è risultato provato in causa che nella specie si era in presenza di un danno permanente alle strutture condominiali e che i danni all'interno dell'unità immobiliare si sono manifestati successivamente al decreto di trasferimento;
- c) il danno sussiste nel momento in cui il danneggiato lo percepisce e si rende conto della sua esistenza e



- riconducibilità eziologica al fatto illecito, procedendo con la costituzione in mora del danneggiante;
- d) non incombeva al danneggiato fornire la prova di una specifica colpa del condominio, stante la natura oggettiva della responsabilità dedotta ex art. 2051 cod. civ.;
  - e) essendo pacificamente emerso che la causa della deformazione all'interno dell'appartamento era riconducibile allo slittamento delle fondamenta e considerato che le fondamenta sono parti comuni ai sensi dell'art. 1117 cod. civ., doveva ritenersi provata la responsabilità del condominio, a prescindere da ogni profilo di colpa;
  - f) circa la data in cui si sarebbero manifestati i danni all'immobile di proprietà, egli aveva formulato puntuali capitoli di prova, reiterati sia all'udienza di precisazione delle conclusioni nel giudizio di primo grado, sia nella comparsa di costituzione in appello, sia infine all'udienza di precisazione delle conclusioni del relativo giudizio;
  - g) sul punto è da considerarsi erronea l'affermazione contenuta nella sentenza impugnata secondo cui «le istanze istruttorie formulate dall'appellante principale e dall'appellante incidentale sono inammissibili in difetto di articolazione di specifici motivi di gravame»; ciò in quanto la sentenza di primo grado era risultata favorevole ad esso odierno ricorrente, con la conseguenza che egli poteva reiterare le istanze istruttorie solo in subordine per scrupolo.

2.1. Anche tale motivo deve ritenersi inammissibile sotto diversi profili.

Anzitutto per l'evidente mescolanza di censure eterogenee.

La sovrapposizione di censure di diritto, sostanziali e processuali, non consente alla Corte di cogliere con certezza le singole doglianze





prospettate (Cass. Sez. U. N. 9100 del 2015; Sez. U. n. 16990 del 2017; conf. Cass. n. 3554 del 2017). La tipizzazione dei motivi di ricorso comporta, infatti, che il generale requisito della specificità si moduli, in relazione all'impugnazione di legittimità, nel senso particolarmente rigoroso e pregnante, sintetizzato con l'espressione della c.d. duplice specificità, essendo onere del ricorrente argomentare la sussunzione della censura formulata nella specifica previsione normativa alla stregua della tipologia dei motivi di ricorso tassativamente stabiliti dalla legge. Nella specie la tendenziale promiscuità della formulazione delle censure in esame avviluppa gli asseriti vizi strutturali della motivazione, ma anche l'inosservanza e l'erronea applicazione della legge sostanziale e processuale. Si tratta, dunque, di mezzi d'impugnazione difficilmente sovrapponibili e cumulabili in riferimento al medesimo costrutto argomentativo che sorregge la sentenza impugnata.

Sui rilievi sopra sintetizzati può comunque osservarsi sinteticamente quanto segue:

— quelli *sub* lett. *a)*, *d)*, *e)* sono inconferenti, posto che la *ratio decidendi* non consiste nella mancanza di colpa in capo al condominio, bensì, come sopra già evidenziato, nel ritenuto difetto di titolarità del credito risarcitorio in capo all'odierno ricorrente discendente dall'antieriorità del suo sorgere rispetto all'acquisto dell'immobile; tale accertamento priva di fondamento in radice la pretesa, con riferimento ad entrambi i titoli di responsabilità (art. 2043 e art. 2051 cod. civ.), alternativamente o cumulativamente prospettati a fondamento della domanda;

— quelli *sub* lett. *b)*, *c)*, pongono, nella sostanza, questioni di merito inammissibili in questa sede, risolvendosi nella sollecitazione di una nuova valutazione del materiale istruttorio ovvero nella mera apodittica contrapposizione di una ricognizione fattuale opposta a quella operata in sentenza;

5

— quanto poi ai rilievi *sub* lett. *f)*, *g)*, occorre rilevare che in realtà la Corte d'appello estende la propria valutazione di merito anche agli elementi che il ricorrente lamenta non aver potuto introdurre in giudizio attraverso le prove testimoniali reiteratamente richieste (i cui contenuti vengono debitamente trascritti in ricorso nella nota in calce di pagg. 19-20, in assolvimento dell'onere di autosufficienza), essendo indiscusse e accertate in sentenza sia la comparsa nell'immobile di deformazioni strutturali e crepe, via via accentuatasi; sia l'esecuzione da parte del condominio di interventi rimediali; sia l'invio di una mail in data 25/6/2010 da parte di tale ing. Ventosi: elementi tutti che secondo valutazione motivata della Corte, essenzialmente basata sulle risultanze della perizia di stima e dell'ATP, non sono in grado di dimostrare la posteriorità dei danni rispetto all'acquisto né di confutare il convincimento opposto. In tal contesto si comprende come le censure impingano anch'esse nella valutazione di merito, sindacabile in questa sede solo *sub specie* di vizio di motivazione, nei ristretti limiti in cui tale vizio è deducibile secondo il novellato testo dell'art. 360, comma primo, num. 5, cod. proc. civ.: vizio nella specie nemmeno dedotto.

3. Con il terzo motivo il ricorrente denuncia poi, ai sensi dell'art. 360, comma primo, num. 5, cod. proc. civ., violazione dell'art. 112 cod. proc. civ. e degli artt. 2051 e 2043 cod. civ., per avere la Corte d'appello omesso di pronunciare sull'appello incidentale proposto con riferimento alla liquidazione dei danni derivanti dalla inutilizzabilità dei locali ed al rigetto della domanda di restituzione di indebito formulata con riferimento al pagamento delle spese condominiali.

3.1. Il motivo, con il quale evidentemente si intende denunciare — al di là dell'ininfluyente erroneo riferimento alla previsione di cui al n. 3, anziché al n. 4 del primo comma dell'art. 360 cod. proc. civ. (v. Cass. Sez. U. 24/07/2013, n. 17931) — vizio di omessa pronuncia, è infondato.



La Corte infatti si pronuncia anche sull'appello incidentale, con espresso riferimento ad entrambi i temi di lite da esso attinti, sia pure solo per esprimere il convincimento che gli stessi sono da ritenere assorbiti dall'accoglimento dell'appello principale.

3.2. La censura investe per vero anche tale affermazione, contestando che l'accoglimento dell'appello principale possa comportare l'assorbimento di quello incidentale. Assume al riguardo il ricorrente che «il danno da inagibilità dell'alloggio è danno diretto ed autonomo riconducibile ad una serie causale diversa (quella conseguente alla indisponibilità della proprietà individuale a causa dei lavori di consolidamento delle fondamenta) rispetto a quella relativa all'omissione di tali lavori». Saggiunge che, per lo stesso motivo, compete anche il rimborso delle spese condominiali versate nel periodo in cui l'immobile rimasto inagibile.

Anche per tale profilo la doglianza deve ritenersi infondata posto che non risulta che, anche rispetto a tali pretese, l'odierno ricorrente avesse prospettato fondamento causale diverso da quello della dedotta responsabilità ex artt. 2043 e/o 2051 cod. civ., con la conseguenza che, una volta negata la configurabilità della stessa in capo al condominio secondo entrambe le prospettive, rettamente la Corte d'appello, dichiarando assorbiti i motivi del gravame incidentale, ha (implicitamente) ritenuto inaccoglibili anche dette pretese accessorie.

4. Con il quarto motivo infine il ricorrente denuncia violazione o falsa applicazione dell'art. 91 cod. proc. civ., in relazione all'art. 360, comma primo, num. 3, cod. proc. civ., per avere la Corte d'appello pronunciato condanna alla restituzione al condominio anche delle somme percepite a titolo di rifusione delle spese del giudizio di opposizione all'esecuzione.

La doglianza è inammissibile per difetto di autosufficienza, in violazione degli oneri imposti dall'art. 366, num. 6, cod. proc. civ..



Il ricorrente omette infatti di trascrivere il contenuto del «provvedimento in data 28 dicembre 2015 del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ivrea», richiamato nel dispositivo della sentenza qui impugnata, restando conseguentemente impedito in questa sede verificare la fondatezza dell'assunto secondo cui, con tale provvedimento, sarebbero state assegnate non solo le somme pignorate al condominio sulla base della sentenza esecutiva di primo grado, ma anche le spese liquidate a favore dello stesso ricorrente all'esito di separato incidentale giudizio di opposizione all'esecuzione.

5. Il ricorso deve essere pertanto rigettato, con la conseguente condanna del ricorrente al pagamento delle spese processuali, liquidate come da dispositivo. Ricorrono le condizioni di cui all'art. 13, comma 1-*quater*, d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, inserito dall'art. 1, comma 17, legge 24 dicembre 2012, n. 228, per l'applicazione del raddoppio del contributo unificato.

**P.Q.M.**

rigetta il ricorso. Condanna il ricorrente al pagamento, in favore del controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 3.800 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in Euro 200,00, ed agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1-*quater* del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17 della l. n. 228 del 2012, 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 principale e per quelli incidentali, a norma del comma 1-*bis*, dello stesso articolo 13.

Così deciso il 6/12/2018

Il Presidente  
(Roberta Vivaldi)

Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BATTISTA 12

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Ossì 30 GEN 2019  
Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BATTISTA