Civile Sent. Sez. 2 Num. 29902 Anno 2018
Presidente: MATERA LINA
Relatore: PICARONI ELISA
Data pubblicazione: 20/11/2018

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

SENTENZA

sul ricorso 18133-2017 proposto da:

MORRONE INGHIRAMI ANNUNZIATA, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA G.B. VICO 22, presso lo studio dell'avvocato CARLO PICARONE, rappresentata e difesa dagli avvocati SILVIO MANFREDI, STEFANO PARDINI;

- ricorrente -

contro

2018

2411

CARUSO ERACLIO, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA G. D'AREZZO 32, presso lo studio dell'avvocato MATTEO MUNGARI, rappresentato e difeso dall'avvocato ANTONIO MAROTTI;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 590/2017 della CORTE D'APPELLO di GENOVA, depositata il 10/05/2017;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 13/06/2018 dal Consigliere ELISA PICARONI;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. FULVIO TRONCONE che ha concluso per il rigetto del ricorso;

udito l'Avvocato Roberto AMODEO con delega dell'Avvocato MANFREDI Silvio, difensore della ricorrente che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avvocato PISA Ornella P. con delega dell'Avvocato MAROTTI Antonio, difensore del resistente che ha chiesto il rigetto del ricorso.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

FATTI DI CAUSA

1. La Corte d'appello di Genova, con sentenza parziale pubblicata il 12 novembre 2015 e con sentenza definitiva pubblicata il 10 maggio 2017 e notificata il 18 maggio 2017, ha accolto l'appello principale proposto da Eraclio Caruso avverso la sentenza del Tribunale di Massa n. 359 del 2009, ha rigettato l'appello incidentale proposto da Annunziata Morrone Inghirami, e, per l'effetto, ha trasferito al Caruso l'immobile sito in Marina di Massa, Via Livorno n. 13, in esecuzione del contratto preliminare in data 4 giugno 2001, disponendo la riduzione del prezzo in misura corrispondente al costo dei lavori di adeguamento dell'impianto di riscaldamento.

2. La Corte territoriale ha ritenuto giustificato il rifiuto del Caruso a stipulare il contratto definitivo a fronte di carenze dell'impianto di riscaldamento, escludendo che la clausola di accettazione dell'immobile «nello stato di fatto e di diritto» costituisse rinuncia alle garanzie, ed ha richiamato gli accertamenti tecnici dai quali era emerso che le modifiche apportate all'impianto nel 1995 non rispettavano la normativa vigente (regola UNI 7129-92), mentre le ulteriori modifiche, attuate nel 2005 con l'installazione del tubo di aspirazione dell'aria nel locale disimpegno condominiale, erano state realizzate senza autorizzazione del condominio, con la conseguenza che non poteva escludersi l'insorgenza di contenzioso. Il disimpegno condominiale svolgeva, infatti, funzione di ventilazione ed aerazione delle cantine che svolgeva il disimpegno, e pertanto non trovava applicazione il principio sancito dall'art. 1102 cod. civ.

3. Annunziata Morrone Inghirami ricorre per la cassazione della sentenza sulla base di cinque motivi. Resiste con controricorso Eraclio Caruso, anche illustrato da memoria depositata unitamente a documentazione relativa al

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

procedimento di sospensione dell'esecutività della sentenza impugnata.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Preliminarmente deve essere rilevata l'inammissibilità della produzione documentale effettuata dal controricorrente Caruso in prossimità dell'udienza, in quanto i documenti in oggetto non rientrano nel paradigma dell'art. 372 cod. proc. civ.

2. Con il primo motivo è denunciata, in riferimento alla sentenza parziale (n. 1270 del 2015), violazione e falsa applicazione degli artt. 1362, 1363, 1366, 1367, 1041 cod. civ., anche con riferimento all'art. 1234 cod. civ., e si contesta la qualificazione come clausola di stile della previsione contrattuale di accettazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto esistente. La ricorrente lamenta che la Corte d'appello non avrebbe esaminato la clausola all'interno del contesto di riferimento, nel quale risultava che il sig, Caruso aveva visionato l'immobile a più riprese, aveva avuto la possibilità di farlo esaminare da tecnici di fiducia, ed era a conoscenza del fatto che l'immobile era stato costruito prima del 1990. Si sarebbe trattato, inoltre, di vizio riconoscibile che la ricorrente non aveva dolosamente taciuto, avendo appreso soltanto in epoca successiva alla stipula del preliminare, che l'impianto non era a norma.

2.1. La doglianza è infondata.

Nell'attività di interpretazione del contratto, il giudice di merito, che deve presumere che la clausola sia stata oggetto della volontà negoziale e quindi interpretarla in relazione al contesto (art. 1363 cod. civ.), per consentire alla stessa di avere qualche effetto (art. 1367 cod. civ.), può negare l'efficacia della clausola, qualificandola di stile, solo se la

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

vaghezza e la genericità siano tali da rendere impossibile l'attribuzione di qualsivoglia rilievo nell'ambito dell'indagine volta ad accertare la sussistenza ed il contenuto dei requisiti del contratto (art. 1325 cod. civ.), ovvero se la vaghezza e la genericità siano tali da far ritenere che la pattuizione in esame non sia mai concretamente entrata nella sfera della effettiva consapevolezza e volontà dei contraenti (*ex plurimis*, 31/05/2013, n. 13839; Cass. 06/04/2001, n. 5147).

La Corte d'appello si è attenuta al suddetto principio nel qualificare come clausola di stile l'accettazione dell'immobile nello stato di fatto e diritto in cui si trovava al momento della sottoscrizione del preliminare. La Corte territoriale ha evidenziato la vaghezza e la genericità della clausola e l'assenza, nel contratto, di qualsivoglia riferimento alle condizioni dell'impianto di riscaldamento, pervenendo alla conclusione che la questione dell'adeguatezza dell'impianto non avesse costituito oggetto di specifica valutazione da parte dei contraenti, tanto più in considerazione della circostanza pacifica che la verifica delle condizioni dell'impianto era stata fatta in epoca successiva alla stipula del preliminare.

3. Con il secondo motivo è denunciata, in riferimento alla sentenza definitiva, violazione e falsa applicazione della normativa UNI 7129:1972 e UNI 7129:1992, nonché omesso esame di un fatto decisivo, oggetto di discussione tra le parti, e si assume che l'intervento di sostituzione della caldaia effettuato dalla ricorrente nel 1995 non presentasse il carattere di "modifica dell'impianto", tale da dover rispettare la normativa UNI del 1992. La ricorrente contesta altresì la valutazione data dal giudice di merito della CTU.

3.1. Il motivo è in parte inammissibile e in parte infondato.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

3.2. Il vizio di motivazione è denunciato al di fuori del paradigma delineato dall'art. 360, n. 5, cod. proc. civ. nel testo vigente, applicabile *ratione temporis* al presente ricorso. Secondo il diritto vivente (a partire da Cass. Sez. U 07/04/2014, n. 8053), la norma indicata, come riformulata riformulato dall'art. 54 del d.l. n. 83 del 2012, n. 83, convertito dalla l. n. 134 del 2012, introduce nell'ordinamento un vizio specifico denunciabile per cassazione, relativo all'omesso esame di un fatto storico – non un punto o un profilo giuridico – la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e abbia carattere decisivo, vale a dire che, se esaminato, avrebbe determinato un esito diverso della controversia.

Il motivo in esame non indica un fatto storico decisivo che la Corte d'appello non avrebbe esaminato, ponendo in realtà questioni di carattere valutativo degli interventi effettuati sull'impianto di riscaldamento, confermando tra l'altro che tali interventi sono stati oggetto di specifico esame.

3.3. Non sussiste neppure la denunciata violazione di legge, sicché il motivo risulta *in parte qua* infondato.

In disparte la questione della valutazione della CTU, che è soltanto indicata dalla ricorrente ma non illustrata e che perciò non può essere oggetto di sindacato, il nucleo della censura attiene alla qualificazione dell'intervento di sostituzione della caldaia, effettuato nel 1995, che secondo la ricorrente non configurava modifica dell'impianto di riscaldamento, con conseguente inapplicabilità della normativa in vigore.

La tesi trova smentita nella normativa richiamata dalla stessa ricorrente, il d.P.R. n. 412 del 1993, che all'art. 1, lettera *i)*, definisce la nozione di manutenzione straordinaria

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

dell'impianto termico comprendendo in essa «gli interventi atti a ricondurre il funzionamento dell'impianto a quello previsto dal progetto e/o dalla normativa vigente mediante il ricorso, in tutto o in parte, a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi di parti, ripristini, revisione o sostituzione di apparecchi o componenti dell'impianto termico».

Come correttamente osservato dalla Corte d'appello, tale previsione rendeva necessario il rispetto della normativa vigente al momento dell'intervento, e sul punto la ricorrente neppure articola censura. Del resto, l'implausibilità della tesi della ricorrente, che invoca l'applicazione nel 1995 delle norme vigenti all'epoca della costruzione dell'edificio, cioè alla fine degli anni '70, emerge con tutta evidenza se si pone mente che la normativa tecnica di cui si sta discutendo è preordinata alla sicurezza ed all'efficienza degli impianti, e che pertanto la sostituzione dell'elemento centrale dell'impianto non può non esigere l'adeguamento agli standard di sicurezza fissati dalle norme vigenti al momento della sostituzione.

4. Con il terzo motivo è denunciata violazione e falsa applicazione dell'art. 1102 cod. civ. e si contesta la valutazione fatta dalla Corte d'appello in ordine all'intervento effettuato nel 2005, avuto riguardo alla mancanza di autorizzazione condominiale al posizionamento del tubo di aerazione nel locale di proprietà del condominio. La ricorrente ribadisce che si tratterebbe di uso "più intenso" della cosa comune, consentito dall'art. 1102 cod. civ., in assenza di alterazione della destinazione del vano condominiale.

4.1. Il motivo è infondato.

La Corte d'appello ha escluso che l'intervento attuato nel 2005 dalla ricorrente sull'impianto di riscaldamento fosse risolutivo, dopo avere evidenziato che il posizionamento del

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

tubo di aerazione della caldaia nel vano condominiale destinato pacificamente alla ventilazione ed aerazione delle cantine non era stato autorizzato dall'assemblea condominiale e non poteva considerarsi legittimo, ai sensi dell'art. 1102 cod. civ., in quanto costituiva uso diverso che alterava la funzione del vano.

In disparte il divieto di procedere in questa sede alla verifica se il vano, nelle parti residue, sia sufficiente a soddisfare anche le potenziali, analoghe esigenze degli altri condomini, tale accertamento non sarebbe sufficiente a superare il giudizio di alterazione della funzione del vano (*ex plurimis*, Cass. 14/04/2015, n. 7466; Cass. 18/01/2011, n. 1062).

5. Con il quarto motivo è denunciata violazione e falsa applicazione regola UNI 7129/1992-art. 3.3 e si contesta che, diversamente da quanto affermato dalla Corte d'appello, la norma richiamata non vietasse la ventilazione naturale indiretta in un locale condominiale.

5.1. Il motivo è infondato.

La norma richiamata non ammetteva che l'afflusso dell'aria potesse essere ottenuto da un locale costituente parte comune dell'edificio. L'ampiezza del riferimento, senza alcuna specificazione circa la natura e destinazione del locale costituente parte comune dell'edificio, non consente di pervenire all'interpretazione prospettata dalla ricorrente.

6. Con il quinto motivo è denunciata violazione e falsa applicazione degli artt. 1102, 1062 cod. civ. e 345 cod. proc. civ., nonché omesso esame circa fatti decisivi, e si contesta che la Corte d'appello ha ritenuto tardiva la produzione documentale – da ritenersi, invece, indispensabile – rilasciata dall'amministratore del condominio, allegata alla relazione del

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

CTP, dalla quale risultava che il locale condominiale era originariamente destinato a ventilazione dei locali caldaie, sicché per un verso l'impianto della ricorrente, come modificato nel 1995, era conforme alla regola UNI 7129 del 1992 e, per altro verso, sul locale in oggetto graverebbe una servitù per destinazione del padre di famiglia.

6.1. Le censure sono in parte inammissibili e in parte infondate.

La questione riguardante l'esistenza di servitù per destinazione del padre di famiglia sul vano condominiale non risulta trattata nella sentenza impugnata, e la ricorrente non chiarisce dove e come l'avrebbe posta, con la conseguenza che la questione risulta nuova e come tale inammissibile (*ex plurimis*, Cass. 13/06/2018, n. 15430; Cass. 18/10/2013, n. 23675).

La violazione dell'art. 1102 cod. civ. è già stata esclusa nell'esame del terzo motivo di ricorso, e neppure sussiste violazione dell'art. 345 cod. proc. civ.

La Corte d'appello ha evidenziato, prima ancora di argomentare sulla tardività e irritualità della produzione documentale, l'irrilevanza della dichiarazione 23 marzo 2016 rilasciata dall'amministratore del condominio, in quanto inerente alla «presunta tolleranza dei condomini» rispetto all'uso del vano comune, e la ricorrente non chiarisce le ragioni della indispensabilità di tale documento, facendo riferimento all'esigenza di sopperire a presunte lacune della CTU, peraltro escluse dalla Corte d'appello. Diversamente, come insegnano le Sezioni Unite nella sentenza n. 10790 del 2017, l'indispensabilità della prova nuova in appello – ai sensi dell'art. 345, terzo comma, cod. proc. civ., nel testo previgente alla novella di cui al d.l. n. 83 del 2012, conv., con modif., dalla l.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

n. 134 del 2012 – risiede nella sua idoneità ad eliminare ogni possibile incertezza circa la ricostruzione fattuale accolta dalla pronuncia gravata, smentendola o confermandola senza lasciare margini di dubbio oppure provando quel che era rimasto indimostrato o non sufficientemente provato, a prescindere dal rilievo che la parte interessata sia incorsa, per propria negligenza o per altra causa, nelle preclusioni istruttorie del primo grado.

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

PER QUESTI MOTIVI

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al pagamento delle spese del presente giudizio, che liquida in complessivi euro 3.700,00, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre spese generali e accessori di legge.

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

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, in data 13 giugno 2018.

Il Consigliere estensore | Il Presidente

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 20 NOV. 2018

Corte di Cassazione - copia non ufficiale