

Civile Ord. Sez. 3 Num. 26291 Anno 2019

Presidente: ARMANO ULIANA

Relatore: GUIZZI STEFANO GIAIME

Data pubblicazione: 17/10/2019

c.c.

ORDINANZA

sul ricorso 29320-2017 proposto da:

CONDOMINIO MARMOLADA 2 in persona
dell'amministratore ROBERTO BELICCHI, domiciliato
ex lege in ROMA, presso la CANCELLERIA DELLA CORTE
DI CASSAZIONE, rappresentato e difeso dall'avvocato
SIMONETTA MIBELLI;

R.G.N. 29320/2017

Cron. 26291

Rep. C.I.

Ud. 22/03/2019

CC

- *ricorrente* -

contro

EDILHOUSE SRL in persona del legale rappresentante
pro tempore CLAUDIO MAGNANI, domiciliata ex lege in
ROMA, presso la CANCELLERIA DELLA CORTE DI
CASSAZIONE, rappresentata e difesa dall'avvocato
VITTORIO ANELLI;

2019

728

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 2151/2017 della CORTE
D'APPELLO di BOLOGNA, depositata il 25/09/2017;

udita la relazione della causa svolta nella camera
di consiglio del 22/03/2019 dal Consigliere Dott.
STEFANO GIAIME GUIZZI;



Corte di Cassazione - copia non ufficiale

FATTI DI CAUSA

1. Il condominio sito in Parma, via Marmolada n. 2 (d'ora in poi, "condominio"), ricorre, sulla base di quattro motivi, per la cassazione della sentenza n. 2151/17, del 25 settembre 2017, della Corte di Appello di Bologna, che – respingendo il gravame da esso esperito avverso la sentenza n. 807/09, del 26 settembre 2009, del Tribunale di Parma – ha dichiarato la responsabilità dell'odierno ricorrente, ex art. 2051 cod. civ., per vizi da infiltrazioni riscontrati nell'appartamento di proprietà della società Edilhouse S.r.l., condannandolo, nei confronti della predetta società, tanto all'esecuzione delle opere sulle parti comuni dell'edificio idonee all'eliminazione, ex art. 1172 cod. civ., delle cause del fenomeno infiltrativo, quanto al pagamento, nella misura di due terzi, sia dei danni presenti nell'appartamento, liquidati in € 2.488,00, sia dei danni patrimoniali per il periodo di impossibilità di utilizzazione dello stesso, liquidati in € 10.560,00, somme entrambe da rivalutare annualmente secondo indici Istat fino al soddisfo.

2. Riferisce, in punto di fatto, l'odierno ricorrente di essere stato convenuto in giudizio, innanzi al Tribunale parmense, dalla predetta società Edilhouse, la quale rassegnava nei suoi confronti le conclusioni sopra meglio indicate ed integralmente accolte all'esito di quel giudizio. Esperito gravame dal condominio contro la decisione del primo giudice, successivamente alla proposizione dell'atto di appello il Comune di Parma notificava alla società Edilhouse ordine di demolizione, con conseguente ripristino a cantina, dell'immobile di proprietà della stessa, illegittimamente trasformato in appartamento; provvedimento, peraltro, oggetto di impugnazione innanzi al giudice amministrativo, che rigettava la domanda di annullamento dello stesso, con decisione la cui esecuzione non veniva sospesa dal

Consiglio di Stato, innanzi al quale veniva, comunque, proposto appello per la riforma della pronuncia adottata dal Tar per l'Emilia-Romagna.

Ciò nonostante, evidenzia il ricorrente, anche la Corte di Appello di Bologna confermava la decisione del Tribunale di Parma, e dunque la sua condanna ad eliminare le cause delle infiltrazioni presenti in "appartamento" di proprietà Edilhouse, nonché a risarcire i danni ad essa cagionati per tale titolo.

3. Avverso la sentenza della Corte felsinea ha proposto ricorso per cassazione il condominio, sulla base – come detto – di quattro motivi.

3.1. In particolare, il primo motivo deduce – ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3), cod. proc. civ. – violazione dell'art. 345 cod. proc. civ.

La sentenza impugnata è censurata per aver valutato la "novità" delle produzioni documentali effettuate dal condominio, in quanto la Corte territoriale ha ritenuto che il medesimo, soltanto in appello, avesse introdotto l'argomento riguardante il mutamento d'uso dell'immobile e la conseguente mancanza della certificazione di abitabilità. Si trattava, per contro, di tema già introdotto con la comparsa di costituzione in primo grado, avendo il condominio depositato in quella sede, come documento numero 6, proprio il regolamento edilizio del Comune di Parma dal quale si evinceva che, sicuramente nel 2005, l'immobile non avrebbe ottenuto l'abitabilità.

Richiama, pertanto, sul punto, quell'arresto delle Sezioni Unite di questa Corte secondo cui la prova nuova "indispensabile", ai sensi dell'art. 345, comma 3, cod. proc. civ. (nel testo previgente rispetto alla novella di cui al decreto-legge 26 giugno 2012, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 134, testo applicabile "*ratione temporis*" al presente giudizio), è quella, di per sé, idonea,

come nel caso di specie, ad eliminare ogni possibile incertezza circa la ricostruzione fattuale della pronuncia gravata, smentendola o confermandola senza lasciare margini di dubbio (è citata Cass. Sez. Un., sent. 4 maggio 2017, n. 10790).

3.2. Il secondo motivo deduce – ai sensi dell’art. 360, comma 1, nn. 3) e 5), cod. proc. civ. – violazione e falsa applicazione dell’art. 2051 cod. civ., nonché omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio, in quanto la Corte d’Appello non ha valutato correttamente le risultanze della CTU di primo grado, sia riguardo all’individuazione del comportamento del condominio che avrebbe provocato il supposto danneggiamento dell’immobile, sia riguardo alla qualificazione dell’immobile stesso come appartamento, elemento, quest’ultimo, imprescindibile per la valutazione dei fatti occorsi.

3.3. Il terzo motivo deduce – ai sensi dell’art. 360, comma 1, n. 5), cod. proc. civ. – violazione e falsa applicazione dell’art. 1172 cod. civ., e dell’art. 118 disp. att. cod. proc. civ.

Si censura la decisione della Corte felsinea per avere respinto il quarto motivo di gravame, allora proposto dall’odierno ricorrente, senza motivare sul punto. Si ribadisce, pertanto, che ai fini nell’esercizio dell’azione di danno temuto occorre un rapporto fra cosa e cosa, idoneo a determinare un pericolo di danno, mentre nel caso di specie si è in presenza di un danno già verificatosi.

3.4. Il quarto motivo deduce – ai sensi dell’art. 360, comma 1, n. 5), cod. proc. civ. – omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio.

Ci si duole, in questo caso, del fatto che, sebbene l’odierna ricorrente avesse prodotto la citata decisione del Tar per l’Emilia-Romagna, che confermava l’ordine di demolizione ed il ripristino, in

cantina, dell'immobile di proprietà della Edilhouse, il giudice di appello ha riconosciuto in capo a quest'ultima un danno, quello da impossibilità di utilizzazione di un "appartamento", in realtà non esistente.

4. Ha resistito alla descritta impugnazione, con controricorso, la società Edilhouse, eccependone preliminarmente l'inammissibilità, e deducendone, comunque, l'infondatezza.

5. Il ricorrente ha presentato memoria, insistendo nelle proprie argomentazioni.

RAGIONI DELLA DECISIONE

6. Il ricorso va rigettato.

6.1. Il primo motivo è inammissibile.

6.1.1. La sentenza impugnata – nello scrutinare il primo motivo di gravame, proposto dall'allora appellante condominio, e nel ritenerlo inammissibile – afferma che "l'argomentazione della qualificazione dell'immobile" (di proprietà di Edilhouse) "come «cantina» anziché civile abitazione è stata dedotta dall'appellante per la prima volta in questa [ovvero, appello, n.d.r.] sede".

Orbene, sebbene da tale premessa la Corte territoriale abbia fatto discendere – singolarmente – una declaratoria di inammissibilità del motivo per difetto di specificità, essa, nel ritenere "l'argomentazione attinente al mutamento dell'immobile ontologicamente nuova e diversa dalle difese fin qui [ovvero, appello, n.d.r.] svolte, e mai trattata prima d'ora", mostra di ritenere integrato, in realtà, il divieto di "nova" di cui all'art. 345 cod. proc. civ.

Orbene, contro tale statuizione, che ha ritenuto mai proposta prima di allora tale eccezione (giacché è indubitabile che l'allegazione della natura di "cantina", del locale di proprietà Edilhouse, si ponga come "fatto impeditivo" della pretesa risarcitoria dalla stessa azionata, avendo la domanda di risarcimento della società attrice ad oggetto il ristoro di un danno da mancata utilizzazione di un "appartamento"), si sarebbe dovuta indirizzare la doglianza dell'odierno ricorrente.

Difatti, prima ancora che investire questa Corte – ciò che forma oggetto, come detto, del primo motivo del presente ricorso – della questione relativa alla "indispensabilità" di un'acquisizione documentale volta a supportare tale eccezione, il condominio ricorrente avrebbe dovuto contestare la statuizione relativa alla "novità" dell'eccezione proposta.

Di conseguenza, la censura proposta non si correla all'effettiva "*ratio decidendi*" della sentenza impugnata, donde l'applicazione del principio secondo cui la "proposizione, con il ricorso per cassazione, di censure prive di specifiche attinenze al «*decisum*» della sentenza impugnata è assimilabile alla mancata enunciazione dei motivi richiesti dall'art. 366, n. 4), cod. proc. civ., con conseguente inammissibilità del ricorso, rilevabile anche d'ufficio" (Cass. Sez. 6-1, ord. 7 settembre 2017, n. 20910, Rv. 645744-01).

2. Il secondo motivo è egualmente inammissibile, ancorché per ragioni differenti, ovvero ex art. 366, comma 1, n. 6), cod. proc. civ.

Se è vero, infatti, che nella più recente giurisprudenza di questa Corte si è dato rilievo, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5), cod. proc. civ., anche all'omesso esame delle risultanze di una consulenza tecnica d'ufficio (Cass. Sez. 3, sent. 29 maggio 2018, n. 13399, Rv. 649038-01; Cass. Sez. 3, sent. 31 maggio 2018, n. 13770, Rv. 649151-01), resta, tuttavia, inteso che, anche in questo caso (come

in tutti gli altri in cui si denunci l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio), è onere del ricorrente – perché possa dirsi soddisfatto il requisito di cui all'art. 366, comma 1, n. 6), cod. proc. civ. – dedurre quale sia il fatto che, attraverso la mancata considerazione (o, al limite, il travisamento) della consulenza, sia stato "omesso", nonché le ragioni della sua "decisività", ma anche il "dato", testuale o extratestuale, da cui esso risulti esistente, il "come" e il "quando" tale fatto sia stato oggetto di discussione processuale (cfr., Cass. Sez. Un., sent. 7 aprile 2014, n. 8054, Rv. 629831-01; in senso conforme, tra le più recenti, Cass. Sez. 3, sent. 11 aprile 2017, n. 9253, Rv. 643845-01; Cass. Sez. 6-3, ord. 10 agosto 2017, n. 19987, Rv. 645359-01).

Nella specie, come detto, non vengono neppure esattamente riportati i passaggi della relazione dell'ausiliario che il giudice avrebbe disatteso, donde l'inammissibilità del motivo per difetto di autosufficienza.

6.3. Il terzo motivo non è fondato.

6.3.1. Non risponde alle risultanze processuali che la Corte felsinea abbia omesso di pronunciarsi sul quarto motivo di appello dell'odierno ricorrente, giacché essa ha ritenuto che il motivo non fosse "meritevole di accoglimento" e che andasse "respinto".

In particolare, essa ha qualificato come "priva di pregio" la "doglianza relativa all'addebito di responsabilità ex art 2051 cod. civ. riguardo all'umidità ascendente, che come dedotto dallo stesso appellante è ascrivibile a un difetto costruttivo, e come tale, costitutivo di responsabilità del condominio quale custode". Così pronunciando, tra l'altro, la sentenza impugnata si è uniformata al principio – già enunciato in passato da questa Corte – secondo cui il "condominio di un edificio, 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 i danni siano imputabili a vizi edificatori dello stabile, comportanti la concorrente responsabilità del costruttore-venditore, ai sensi dell'art. 1669 cod. civ., non potendosi equiparare i difetti originari dell'immobile al caso fortuito, che costituisce l'unica causa di esonero del custode dalla responsabilità ex art. 2051 cod. civ.", essendosi anche precisato – ciò che evidenzia, ulteriormente, l'infondatezza del presente motivo – che "qualora la situazione dannosa sia potenzialmente produttiva di ulteriori danni, il condominio può essere obbligato anche a rimuovere le cause del danno stesso, ex art. 1172 cod. civ." (Cass. Sez. 3, sent. 20 agosto 2003, n. 12211, Rv. 566022-01).

6.4. Il quarto motivo di ricorso, infine, è inammissibile.

6.4.1. Le stesse considerazioni svolte per il secondo motivo vanno riproposte per il motivo in esame, anch'esso risultando inammissibile per mancanza di autosufficienza.

Il tutto, peraltro, senza tacere del fatto che l'inammissibilità del presente motivo risulta – in qualche modo – consequenziale a quella del primo, giacché la dimostrazione della "decisività" della sentenza del Tar Emilia-Romagna (il cui esame sarebbe stato omesso, e che avrebbe permesso, ancora una volta, di accertare la natura di cantina dell'immobile di proprietà Edilhuose) presupponeva che il ricorrente impugnasse la statuizione di inammissibilità, per novità, dell'eccezione relativa alla effettiva natura dell'immobile interessato dai danni dei quali è stato chiesto (e disposto) il ristoro, ciò che invece, come detto, non risulta avvenuto.

7. Le spese del presente giudizio seguono la soccombenza e vanno liquidate come da dispositivo.

8. A carico del ricorrente sussiste l'obbligo di versare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115.

PQM

La Corte rigetta il ricorso, condannando il condominio di via Marmolada n. 2, in Parma, a rifondere, alla società Edilhouse S.r.l., le spese del presente giudizio, che liquida in € 2.500,00, più € 200,00 per esborsi, oltre spese forfetarie nella misura del 15% ed accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, la Corte 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, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, all'esito di adunanza camerale della Sezione Terza Civile della Corte di Cassazione, il 22 marzo 2019.

Il Presidente

Uliana ARMANO



Il Funzionario Giudiziario
Incaricato BATTISTA

62
Corte di Cassazione - copia non ufficiale