

Civile Sent. Sez. 3 Num. 28228 Anno 2019

Presidente: SPIRITO ANGELO

Relatore: IANNELLO EMILIO

Data pubblicazione: 04/11/2019

### SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 21620/2016 R.G. proposto da  
Caporalini Bettina, rappresentata e difesa dall'Avv. Pietro Paternò  
Raddusa, con domicilio eletto presso il suo studio in Roma, Via della  
Giuliana, n. 66;

- *ricorrente* -

contro

Di Biagio Umberto e Mignini Emanuela, rappresentati e difesi dall'Avv.  
Antonio Rappazzo e dall'Avv. Giuseppe Rappazzo, con domicilio eletto  
presso il loro studio in Roma, via XX settembre, n. 3;

2019  
1831

– controricorrenti –

e nei confronti di

Condominio di Via Quattro Fontane n. 33 scala B in Roma, Ansuini Edoardo, Palattella Alberto e Punturi Margherita;

– intimati –

avverso la sentenza della Corte d'appello di Roma, n. 1315/2016, pubblicata il 29 febbraio 2016;

Udita la relazione svolta nella pubblica udienza del 24 settembre 2019 dal Consigliere Emilio Iannello;

udito l'Avvocato Paternò Raddusa;

udito l'Avvocato Antonio Rappazzo;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore generale Carmelo Sgroi, che ha concluso chiedendo l'accoglimento per quanto di ragione del primo motivo, assorbito il resto.

### **FATTI DI CAUSA**

1. Bettina Caporalini — proprietaria di un locale posto al piano terra del fabbricato di via Quattro Fontane 35 Roma, concesso in locazione nel gennaio 1990 alla S.r.l. Il Fornaio, alla quale era poi subentrato, nel febbraio dell'anno successivo, Edoardo Ansuini, per effetto di cessione d'azienda — venne condannata dal Tribunale di Roma al ripristino dell'immobile posto al piano superiore di proprietà dei coniugi Di Biagio Mignini e al risarcimento dei danni subiti da questi ultimi e dal condominio di Via Quattro Fontane n. 33 scala B in conseguenza dei lavori edili che la predetta società, nel mese di ottobre 1990, aveva eseguito all'interno del locale: lavori che avevano interessato le strutture portanti determinandone segni di cedimento. Venne invece rigettata la domanda di manleva proposta dalla Caporalini nei confronti dell'Ansuini.

2. Entrambe tali statuizioni sono state confermate dalla Corte d'appello di Roma che, con la sentenza in epigrafe, ha rigettato

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

l'appello interposto dalla Caporalini ritenendo che correttamente il primo giudice ne avesse affermato la responsabilità ex art. 2051 cod. civ., non potendo considerarsi ascrivibile a caso fortuito il comportamento dei conduttori, e che altrettanto correttamente ne avesse rigettato la domanda di manleva nei confronti di Eduardo Ansuini, essendo questo subentrato nella conduzione dell'immobile successivamente all'esecuzione dei lavori e non potendo assumere alcun rilievo, a detti fini, i rapporti di parentela tra il predetto e i soci della S.r.l. Il Fornaio (Giovanni Ansuini e Margherita Punturi), né la sua stessa partecipazione alla compagine sociale.

5. Avverso tale decisione Bettina Caporalini propone ricorso per cassazione con due mezzi, cui resistono i coniugi Di Biagio Mignini depositando controricorso.

Gli altri intimati non svolgono difese nella presente sede.

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

All'esito dell'adunanza camerale del 27/11/2018 il Collegio, con ordinanza in pari data, ne ha disposto il rinvio a nuovo ruolo perché fosse trattata in pubblica udienza.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Con il primo motivo di ricorso Bettina Caporalini deduce violazione e falsa applicazione dell'art. 2051 cod. civ., in relazione all'art. 360, comma primo, nn. 3 e 5, cod. proc. civ., per avere la Corte d'appello affermato la sua responsabilità ex art. 2051 cod. civ., benché si trattasse di danni causati dalle opere illegittimamente realizzate dai conduttori.

Rileva al riguardo in sintesi che:

- i danni lamentati non sono dipesi dall'intrinseco dinamismo della cosa bensì delle opere murarie abusive eseguite dal conduttore;
- il 4 gennaio 1990, contestualmente alla stipula del contratto di locazione, essa aveva autorizzato il conduttore ad effettuare « ... quei

lavori di ristrutturazione e modifiche nei locali ... per un migliore uso del locale stesso purché tali modifiche non compromettano la staticità dello stabile»;

— i lavori sono stati eseguiti quando essa non aveva più da diversi mesi un potere di fatto sull'immobile e i conduttori anzi, anche dopo le lamentele dei condomini e la sua immediata diffida a sospendere i lavori, avevano in tutti i modi ostacolato l'accesso al locale, tanto da costringere essa ricorrente e i terzi danneggiati a richiedere un provvedimento d'urgenza.

2. La censura è infondata.

2.1. Occorre anzitutto rimarcare che, nel giudizio di merito, come si ricava anche dalla stessa esposizione dei fatti contenuta in ricorso, l'impostazione difensiva dell'odierna ricorrente non muoveva dalla contestazione della configurabilità del nesso causale tra cosa in custodia e danno presupposto dall'art. 2051 cod. civ., bensì unicamente dalla prospettazione di una sopravvenuta e autonoma serie causale idonea a sovrapporsi a quella e a configurare caso fortuito, il tutto restando nell'ambito dello schema della fattispecie astratta disegnata dalla norma codicistica.

In tale prospettiva la Corte di merito ha svolto la propria disamina ed ha confermato la responsabilità della proprietaria, quale custode delle strutture murarie, escludendo la configurabilità nella specie di un caso fortuito.

È dunque su tale piano (configurabilità o meno, nella fattispecie, del caso fortuito) che occorre muovere lo scrutinio in questa sede richiesto dal primo motivo di ricorso, dovendosi invece escludere l'ammissibilità di quella prospettazione che, nel negare l'esistenza di un intrinseco dinamismo della cosa in custodia capace di incidere sulla determinazione del danno, sembra in radice negare la pertinenza di detto schema normativo astratto, trattandosi di prospettazione del tutto nuova, inammissibile in questa sede.

5

2.2. Tanto premesso (e ricordato che, secondo pacifica acquisizione, del resto postulata anche dall'odierna ricorrente, «poiché la responsabilità ex art. 2051 c.c. implica la disponibilità giuridica e materiale del bene che dà luogo all'evento lesivo, al proprietario dell'immobile locato sono riconducibili in via esclusiva i danni arrecati a terzi dalle strutture murarie e dagli impianti in esse conglobati, di cui conserva la custodia anche dopo la locazione»: v. *ex multis* Cass. 27/10/2015, n. 21788; 09/06/2010, n. 13881), giova altresì rammentare che secondo interpretazione consolidata nella giurisprudenza di questa Corte:

— la responsabilità per i danni cagionati da cose in custodia, ex art. 2051 cod. civ., è di natura oggettiva, incentrata sulla relazione causale che lega la cosa all'evento lesivo, senza che, ai fini della verifica di tale evento, trovi rilievo alcuno la condotta del custode e l'osservanza o meno di un obbligo di vigilanza da parte di quest'ultimo sicché incombe al danneggiato allegare, dandone la prova, solo il rapporto causale tra la cosa e l'evento dannoso, indipendentemente dalla pericolosità o meno o dalle caratteristiche intrinseche della prima (tra le molte: Cass. 12/07/2006, n. 15779; Cass. 19/02/2008, n. 4279; Cass. 25/07/2008, n. 20427; Cass. 12/11/2009, n. 23939; Cass. 10/04/2010, n. 8005; Cass. 11/03/2011, n. 5910; Cass. 19/05/2011, n. 11016; Cass. 08/02/2012, n. 1769; Cass. 17/06/2013, n. 15096; Cass. 25/02/2014, n. 4446; Cass. 27/11/2014, n. 25214; Cass. 18/09/2015, n. 18317; Cass. 20/10/2015, n. 21212; Cass. Sez. U 10/05/2016, n. 9449; Cass. 27/03/2017, n. 7805; Cass. 16/05/2017, n. 12027; Cass. 29/09/2017, n. 22839);

— il custode, infatti, potrà rimanere esente da responsabilità soltanto ove provi il «caso fortuito» ossia un evento eccezionale, imprevedibile ed inevitabile, che attiene non ad un comportamento del responsabile, ma alle modalità di causazione del danno stesso e che può essere individuato anche nel fatto di un terzo o dello stesso danneggiato;



— i caratteri della imprevedibilità ed inevitabilità sono pertanto da intendersi da un punto di vista oggettivo e della regolarità causale (o della causalità adeguata), senza alcuna rilevanza della diligenza o meno del custode, occorrendo peraltro considerare anche le modifiche della struttura della cosa in rapporto alle condizioni di tempo le quali divengono, col trascorrere del tempo dall'accadimento che le ha causate, nuove intrinseche condizioni della cosa, di cui il custode deve rispondere.

Nel caso di specie la Corte di merito ha fatto buon governo dei suesposti principi, là dove ha affermato che «nel comportamento dei conduttori ... (non siano) ... riconoscibili né l'insostenibile impellenza della forza maggiore né l'imprevedibile causalità del caso fortuito».

Le contestazioni sul punto mosse dalla ricorrente — oltre a muoversi sul piano dell'accertamento fattuale e in termini estranei non solo al vizio di violazione di legge ma anche al paradigma censorio di cui all'art. 360, comma primo, num. 5, cod. proc. civ. (non essendo indicato, con i necessari requisiti di specificità ex art. 366 n. 6 cod. proc. civ., il fatto storico, decisivo ed oggetto di discussione delle parti, che sarebbe stato omesso dalla Corte di merito nel compiere tale valutazione) — appaiono in radice contrastate dall'accertamento in fatto, pur risalente già alla sentenza di primo grado e in sé non fatto segno di alcuna critica ma anzi riferito dalla stessa ricorrente (v. ricorso, pag. 10), secondo cui al momento in cui quest'ultima concesse alla conduttrice l'autorizzazione alla ristrutturazione, tanto fece «senza prima visionare il progetto delle opere e sottoporlo alla valutazione di un tecnico di fiducia», pur essendo «all'epoca ... già nota la fragilità statica dell'immobile, come si evince dalle relazioni dell'ing. Mecenate in data 14/12/1989 e 08/01/1990 eseguite su incarico del condominio».

Tali circostanze escludono in radice che, nella specie, possano nel fatto del terzo (la società conduttrice) ravvisarsi i caratteri distintivi del caso fortuito, ossia quelli della inevitabilità, della eccezionalità e imprevedibilità.



3. Con il secondo motivo la ricorrente denuncia, con riferimento all'art. 360, comma primo, nn. 3 e 5, cod. proc. civ., violazione degli artt. 2043, 1587 e 2560, comma secondo, cod. civ., e dell'art. 36 legge 27 luglio 1978, n. 392, per avere la Corte di merito ritenuto esente da responsabilità il conduttore subentrato nella detenzione dell'immobile, Eduardo Ansuini, chiamato in garanzia.

Lamenta al riguardo omessa considerazione di «fatti e documenti» decisivi per il giudizio, quali:

— ricorso ex art. 696 cod. proc. civ. proposto in data 8/4/1991 dallo stesso Ansuini, nel quale egli dichiarava espressamente di avere eseguito i lavori «necessari per sanare situazioni murarie non affidabili»;

— relazione del c.t.u. resa in detta procedura nella quale era stato accertato che il predetto aveva effettuato la comunicazione al Comune di Roma ex art. 26 legge 28 febbraio 1985, n. 47, così assumendosi la paternità delle opere murarie;

— accordi sottoscritti alla presenza del c.t.u. con i quali il predetto si impegnava ad eseguire le necessarie opere di consolidamento e la ristrutturazione dell'appartamento dei coniugi Di Biagio-Mignini, assumendosi l'onere delle relative spese;

— verbale dell'assemblea del condominio, sottoscritto anche dall'Ansuini, nel quale quest'ultimo concordava di nominare i consulenti per redigere, a fini transattivi, una relazione congiunta sui danni causati;

— ordinanza pretorile del 19/6/1991 che accertava che i lavori erano terminati l'11/6/1991 e conseguentemente acclarava che Eduardo Ansuini vi aveva concorso, essendo subentrato alla società Il Fornaio S.r.l. il 6/2/1991;

— relazione di c.t.u. in data 7/10/1991 dalla quale si evince che i lavori iniziati nel 1990 dal primo conduttore furono completati dall'Ansuini che, conseguentemente, se ne assumeva la paternità e la responsabilità.

Lamenta che i giudici di merito, stabilendo che i danni si erano già prodotti il 6/2/1991, data di comunicazione del subingresso dell'Ansuini

alla precedente conduttrice, rappresentano una realtà distorta e travisata e affermano erroneamente che le consulenze d'ufficio non avevano potuto accertare danni diversi ed ulteriori, causalmente ricollegabili ai lavori eseguiti dal predetto.

Sotto altro profilo sostiene che comunque la condotta dell'Ansuini viola il disposto dell'art. 1587 cod. civ., che obbliga il conduttore all'osservanza della diligenza del buon padre di famiglia nell'utilizzo e nella conservazione della cosa locata.

Rileva infine che, essendo subentrato nel rapporto locativo in virtù di cessione d'azienda, egli doveva comunque rispondere dei danni procurati ai terzi, ancorché verificatisi nel periodo precedente al subingresso, ai sensi delle altre norme evocate in rubrica, in virtù delle quali il cessionario d'azienda e il conduttore cessionario rispondono solidalmente delle obbligazioni anteriormente contratte.

4. Il motivo è inammissibile, con riferimento a tutte le diverse censure in esso svolte.

4.1. Il riferimento ai numerosi documenti e atti di cui si lamenta l'omesso esame si appalesa anzitutto inosservante dell'onere di specifica indicazione imposto, a pena d'inammissibilità, dall'art. 366 n. 6 cod. proc. civ..

La ricorrente fa invero riferimento ad atti e documenti, senza adeguatamente riprodurne il contenuto nel ricorso (ma solo indicandone l'affermata rilevanza probatoria nella soggettiva prospettazione di parte). Non si fa infatti, nel ricorso, né riproduzione diretta né riproduzione indiretta, del contenuto dei documenti evocati. Tanto è decisivo per l'inosservanza della norma, non essendo sufficiente la sua localizzazione nel fascicolo processuale.

4.2. La censura si muove comunque al di là dei limiti e dei presupposti previsti dall'art. 360, comma primo, num. 5, cod. proc. civ..

Varrà in proposito rammentare che l'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., nella vigente formulazione [introdotta dall'art. 54, comma 1, lett. b), del d.l. n. 83 del 2012, convertito, con modificazioni, dalla legge n.



134 del 2012], applicabile *ratione temporis*, introduce nell'ordinamento un vizio specifico denunciabile per cassazione, relativo all'omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, 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).

Ne consegue che, nel rigoroso rispetto delle previsioni degli artt. 366, primo comma, n. 6, e 369, secondo comma, n. 4, cod. proc. civ., il ricorrente deve indicare il «fatto storico», il cui esame sia stato omesso, il «dato», testuale o extratestuale, da cui esso risulti esistente, il «come» e il «quando» tale fatto sia stato oggetto di discussione processuale tra le parti e la sua «decisività», fermo restando che l'omesso esame di elementi istruttori non integra, di per sé, il vizio di omesso esame di un fatto decisivo qualora il fatto storico, rilevante in causa, sia stato comunque preso in considerazione dal giudice, ancorché la sentenza non abbia dato conto di tutte le risultanze probatorie (Cass. Sez. U. 07/04/2014, nn. 8053 e 8054).

Nella specie, le censure mancano di evidenziare un «fatto storico» e decisivo, il cui esame sia stato omesso. Si tratta invero di argomentazioni critiche con evidenza dirette a censurare una (tipica) erronea ricognizione della fattispecie concreta e in definitiva a sollecitare un riesame del materiale istruttorio.

4.3. Con la dedotta violazione delle norme in tema di locazione e cessione d'azienda si prospettano poi questioni che non risultano trattate nel giudizio di merito.

Si tratta dunque di censure inammissibili, dovendosi fare applicazione del principio secondo cui, «ove una determinata questione giuridica – che implichi un accertamento di fatto – non risulti trattata in alcun modo nella sentenza impugnata, il ricorrente che proponga detta questione in sede di legittimità ha l'onere, al fine di evitare una statuizione di inammissibilità per novità della censura, non solo di allegarne l'avvenuta deduzione innanzi al giudice di merito, ma anche di indicare in quale atto



del giudizio precedente vi abbia provveduto, onde dare modo alla Corte di cassazione di controllare *ex actis* la veridicità di tale asserzione prima di esaminare nel merito la questione stessa» (v. *ex aliis* Cass. 24/01/2019, n. 2038).

5. Il ricorso va pertanto rigettato.

Le spese del presente giudizio di legittimità, liquidate come da dispositivo, seguono il criterio della soccombenza.

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 la ricorrente al pagamento, in favore dei controricorrenti, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 7.000 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 della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma del comma 1-*bis*, dello stesso articolo 13.

Così deciso il 24/9/2019

