

Cassazione civile sez. III, 30/10/2008, n. 26051

Svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato nell'aprile 1991 la Ice Snei s.p.a. conveniva in giudizio il condominio di (*omissis*) per ottenere il risarcimento dei danni subiti a seguito dell'allagamento di immobili di sua propriet , siti in quel condominio, invasi dalla fuoriuscita di acque luride dalla rete fognaria condominiale e perci  divenuti inagibili con conseguenti, notevoli danni ed impossibilit  di una loro locazione a terzi.

Parte convenuta si costituiva chiedendo il rigetto della domanda attrice ed eccepiva che gli allagamenti non erano dovuti a sua incuria o colpa, bens  alla cattiva realizzazione della rete fognaria proprio da parte della Ice Snei. Chiedeva di conseguenza la condanna di quest'ultima al risarcimento dei danni subiti, compresi quelli per azione temeraria ex art. 96 c.p.c..

All'esito dell'istruttoria il Tribunale di Napoli, con sentenza del 24 agosto 2001, rigettava la domanda di parte attrice condannandola alle spese processuali.

Proponeva appello la soccombente deducendo la mancata contestazione, nei termini di legge, dei difetti nella costruzione della rete fognaria; la errata valutazione delle cause degli allagamenti, la mancata considerazione del comportamento omissivo del condominio, intervenuta modifica dello stato dei luoghi a seguito del rifacimento della condotta fognaria di propriet  del comune, ampiezza del lasso di tempo trascorso dall'epoca della realizzazione delle fogne condominiali, i risultati della consulenza di parte, la presunzione di cui all'art. 2051 c.c.. Aggiungeva l'appellante che il Tribunale non aveva tenuto conto di quale fosse il sistema di costruzione delle fogne al momento della loro realizzazione e che, nella liquidazione delle spese del giudizio, non aveva preso in considerazione la domanda riconvenzionale avanzata da parte convenuta. La Ice Snei chiedeva perci  di accogliere la sua domanda proposta in primo grado, previo eventuale rinnovo della C.t.u..

Il Condominio chiedeva il rigetto dell'appello.

La Corte d'appello di Napoli rigettava l'appello e condannava la Ice Snei al rimborso delle spese processuali in favore di controparte.

Proponeva ricorso per cassazione la Ice Snei.

Resisteva con controricorso il Condominio di (*omissis*).

Motivi della decisione

Con l'unico motivo del ricorso la ICE SNEI s.p.a. denuncia la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1117, 1123, 1667, 1669, 2051 e 2697 c.c., omissione, insufficienza o contraddittorietà di motivazione (in relazione agli art. 360 c.p.c., nn. 3, 4 e 5³).

Illustrando il motivo la ricorrente afferma che la Corte di merito, pur avendo correttamente sussunto la fattispecie concreta nell'ambito della norma di cui all'art. 2051 c.c., la ha poi erroneamente interpretata non considerando: a) che il dovere di custodia dell'immobile grava sullo stesso Condominio, quale ente di gestione della proprietà condominiale; b) che non possono essere equiparati caso fortuito e fatto del danneggiato.

Come ha più volte affermato questa Corte, prosegue parte ricorrente, il dovere di custodire, vigilare e mantenerne il controllo sulla cosa in modo da impedire che essa arrechi danni ai terzi incombe sul soggetto che, a qualsiasi titolo, ha un effettivo e non occasionale potere fisico cosa stessa; e tale soggetto può vincere la presunzione di colpa a suo carico solo dimostrando che l'evento dannoso sia derivato da caso fortuito; il fatto del terzo acquista efficacia di fortuito a norma dell'art. 2051 c.c. solo quando nella determinazione dell'evento dannoso risulti dotato di impulso causale autonomo rispetto alla sfera d'azione del custode e si presenti per il custode stesso imprevedibile ed inevitabile. Il condominio, prosegue la Ice Snei, pur essendo a conoscenza dei dedotti difetti delle fogne, non ha mai fatto nulla per eliminarli ed ha così violato gli obblighi di custodia, manutenzione e riparazione degli elementi potenzialmente dannosi verso i terzi che gli derivavano dal rapporto con l'immobile.

In senso contrario la Corte distrettuale, considerato che gli allagamenti si verificarono nonostante il Condominio avesse provveduto nel corso degli anni a frequenti espurghi della fogna, è giunta alla conclusione che fu la cattiva realizzazione dell'impianto da parte della società costruttrice a causare i ripetuti inconvenienti: altrimenti, precisa la Corte, l'eliminazione dell'intasamento occasionale mediante l'espurgo avrebbe ripristinato il regolare funzionamento, dell'impianto stesso. Nessuna rottura della fogna addebitabile al custode è stata dunque dimostrata in corso causa, né rilevata dai due C.T.U. che si sono susseguiti nell'esaminare i luoghi e le cause dei danni lamentati.

Gli argomenti della Corte distrettuale sono convincenti. Per radicato orientamento della giurisprudenza di questa Corte la norma di cui all'art. 2051 c.c. non si fonda su una presunzione di colpa, ma individua un'ipotesi di responsabilità oggettiva che in concreto ricorre quando sia individuabile un rapporto di custodia tra il responsabile e la cosa che ha dato luogo all'evento lesivo. Negli edifici in condominio, custode dei beni e dei servizi comuni, obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché gli stessi non rechino pregiudizio ad alcuno è perciò lo stesso condominio che, ai sensi dell'art. 2051 c.c. risponde dei danni da quei beni cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini, ancorché tali danni siano imputabili ai vizi edificatori dello stabile riconducibili ad attività od omissioni del costruttore. Si ritiene infatti che tali vizi non possano essere equiparati al caso fortuito quale unica

causa idonea ad interrompere il nesso eziologico fra custode e danno e quindi la responsabilità del custode ai sensi dell'art. 2051 c.c.. E' giurisprudenza consolidata di questa Corte, infatti, che il vizio di costruzione della cosa in custodia, anche se ascrivibile al costruttore, non esclude la responsabilità del custode nei confronti del danneggiato proprio in quanto non costituisce caso fortuito (Cass. 15 marzo 2004, n. 5236; Cass. 06 aprile 2004, n. 6753; Cass., 6 novembre 1986, n. 6507). La responsabilità del condominio nei confronti del terzo non esclude per² che il custode possa rivalersi nei confronti del costruttore (Cass., 2^a, 25 marzo 1991, n. 3209; Cass., 15 marzo 2004, n. 5236; Cass, 20 agosto 2003, n. 12219).

In questo processo il costruttore ha agito nei confronti del condominio per il risarcimento dei danni da lui subiti a causa dei guasti all'impianto fognario. Alla luce della giurisprudenza sopra richiamata il condominio, in quanto custode dell'impianto, deve essere considerato responsabile di tali danni e tale sua responsabilità verso i terzi non può² essere esclusa dalla pur accertata responsabilità del costruttore. Il costruttore non $\tilde{}$ per² un terzo qualsiasi bensì il soggetto contro il quale il condominio ha diritto di rivalersi.

La ICE SNEI nell'atto di citazione chiedeva $\tilde{}$ condannarsi esso Condominio al risarcimento dei danni in suo favore. Considerato che il costruttore $\tilde{}$ responsabile nei confronti del Condominio, il ricorso del ricorrente non può² che essere respinto.

Va peraltro osservato che il condominio ha adempiuto l'onere di dimostrare che l'evento dannoso si $\tilde{}$ verificato per un vizio intrinseco della cosa, addebitabile unicamente al costruttore e che sussisteva un esclusivo nesso di causalità tra il comportamento del costruttore ed i danni da lui stesso subiti (Cass., 13 gennaio 1982, n. 182).

Per tutte le ragioni che precedono il ricorso deve essere quindi rigettato con condanna di parte ricorrente alle spese del giudizio di cassazione che liquidano come in dispositivo.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna parte ricorrente alle spese del giudizio di cassazione che liquida in Euro 2.200,00 di cui Euro 2.100,00 per onorari, oltre rimborso forfettario delle spese generali ed accessori come per legge.

Così deciso in Roma, il 26 giugno 2008.

Depositato in Cancelleria il 30 ottobre 2008

Campi meta

Massima : *Sebbene il condominio, in quanto custode dell'impianto fognario, sia generalmente responsabile per i danni da esso causati verso i terzi, tale responsabilità non opera in favore del costruttore che agisca per il risarcimento di danni subiti a causa dei guasti all'impianto.*

Supporto Alla Lettura :

Responsabilità cose in custodia

La responsabilità di cui all'art. 2051 c.c. ha carattere oggettivo, e non presunto. pertanto, ai fini della responsabilità delle cose in custodia è sufficiente la dimostrazione da parte dell'attore del nesso di causalità fra cosa in custodia e danno.

Giurispedia.it