

Cassazione civile sez. III, 31/10/2017, n. 25855

Svolgimento del processo

(*omissis*) ha agito in giudizio nei confronti del condominio denominato "(*omissis*)", per ottenere il risarcimento dei danni provocati ad un box di sua proprietà esclusiva da infiltrazioni provenienti dal piano di copertura del fabbricato, di proprietà comune. Nel corso del giudizio "stato altresì" chiamato in causa il Comune di Salerno, che il condominio convenuto aveva indicato come effettivo responsabile dei danni lamentati dall'attrice.

La domanda "stata accolta dal Giudice di Pace di Salerno nei confronti del condominio, che "stato condannato al pagamento dell'importo di Euro 2.000,00 in favore dell'attrice, oltre accessori e spese di lite, spese compensate invece nei confronti del chiamato in causa.

Il Tribunale di Salerno ha confermato nel merito la decisione di primo grado, rigettando l'appello del condominio e, in parziale riforma di essa, su gravame del comune, ha condannato lo stesso condominio anche al pagamento delle spese del doppio grado di giudizio nei confronti di quest'ultimo.

Ricorrono i soggetti indicati in epigrafe, che si qualificano partecipanti al "Condominio (*omissis*)", sulla base di quattro motivi.

Resiste con controricorso (*omissis*).

Non ha svolto attività difensiva in questa sede l'altro intimato. Il ricorso "stato trattato in camera di consiglio, in applicazione dell'art. 375 c.p.c. e art. 380-bis c.p.c., comma 1.

Entrambe le parti hanno depositato memorie ai sensi dell'art. 380-bis c.p.c., comma 1.

Il collegio ha disposto che sia redatta motivazione in forma semplificata.

Motivi della decisione

1. Vanno in primo luogo esaminate le eccezioni preliminari relative all'ammissibilità del ricorso ed alla regolare costituzione del contraddittorio.

La controricorrente E. ha eccepito il difetto di legittimazione ad impugnare dei ricorrenti, che si qualificano come singoli partecipanti al condominio che "stato parte del giudizio di merito, sia per la mancata prova della loro qualità di condomini, sia per non avere essi partecipato personalmente al giudizio di merito.

Ha inoltre dedotto l'«inammissibilità» del ricorso per difetto di integrità del contraddittorio, non essendo esso stato notificato al condominio, parte del giudizio di merito.

Si tratta di eccezioni infondate.

1.1 Sussiste la legittimazione ad impugnare la sentenza emessa nei confronti del condominio da parte dei singoli condomini.

È sufficiente in proposito richiamare il costante orientamento di questa Corte, cui va certamente data continuità, secondo il quale «configurandosi il condominio come un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale l'amministratore, non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa dei diritti esclusivi e comuni inerenti all'edificio condominiale; non sussistono impedimenti, pertanto, a che i singoli condomini, non solo intervengano nel giudizio in cui tale difesa sia stata assunta dall'amministratore, ma anche si avvalgano, in via autonoma, dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio rappresentato dall'amministratore, non spiegando influenza alcuna, in contrario, la circostanza della mancata impugnazione di tale sentenza da parte dell'amministratore» (Cass., Sez. 3, Sentenza n. 10717 del 16/05/2011, Rv. 617438 «01; conf.: Sez. 2, Sentenza n. 13639 del 04/06/2010, Rv. 613240 «01; Sez. 3, Sentenza n. 3900 del 18/02/2010, Rv. 611840 «01; Sez. 2, Sentenza n. 4014 del 21/02/2007, Rv. 599137 «01; Sez. 2, Sentenza n. 21418 del 11/11/2004, Rv. 578006 «01; Sez. 2, Sentenza n. 12588 del 28/08/2002, Rv. 557148 «01; Sez. 2, Sentenza n. 7130 del 25/05/2001, Rv. 546993 «01; Sez. 2, Sentenza n. 13716 del 07/12/1999, Rv. 531931 «01; Sez. 2, Sentenza n. 2392 del 12/03/1994, Rv. 485679 «01; Sez. 2, Sentenza n. 5084 del 29/04/1993, Rv. 482174 «01).

1.2 La qualità di condomini dei ricorrenti è stata documentata con la produzione dei rispettivi titoli di proprietà (produzione certamente consentita, ai sensi dell'art. 372 c.p.c., avendo riguardo all'«ammissibilità» dell'impugnazione).

1.3 È vero che in una ipotesi del genere il gravame andrebbe di regola notificato anche all'amministratore del condominio (e dunque si dovrebbe disporre l'integrazione del contraddittorio nei confronti di quest'ultimo, non potendosi certo ritenere inammissibile il ricorso regolarmente notificato alle altre parti del giudizio, come pretenderebbe la controricorrente), persistendo la legittimazione del condominio a stare in giudizio nella medesima veste assunta nei pregressi gradi, in rappresentanza di quei partecipanti che non hanno assunto individualmente l'iniziativa di ricorrere in cassazione.

Nel caso di specie, peraltro, la circostanza che sia stata omessa tale notificazione non rileva, in considerazione del principio acquisito nella giurisprudenza di questa Corte, secondo cui il rispetto del diritto fondamentale ad una ragionevole durata del processo impone al giudice (ai sensi degli artt. 175 e 127 c.p.c.) di evitare e impedire comportamenti che siano di ostacolo ad una sollecita

definizione dello stesso, tra i quali rientrano quelli che si traducono in un inutile dispendio di attività processuali e formalità superflue perché non giustificate dalla struttura dialettica del processo e, in particolare, dal rispetto effettivo del principio del contraddittorio, da effettive garanzie di difesa e dal diritto alla partecipazione al processo in condizioni di parità, dei soggetti nella cui sfera giuridica l'atto finale è destinato a produrre i suoi effetti (cfr. Cass. Sez. Un., ord. 22 marzo 2010 n. 6826; fra le tante altre: Cass. 18 gennaio 2012 n. 690; 25 gennaio 2012 n. 1032; ord. 8 novembre 2012 n. 19317).

Ed in caso di ricorso per cassazione prima facie infondato (come a dirsi nella specie, per quanto si osserverà in prosieguo), appare superfluo, pur potendone sussistere i presupposti, disporre la fissazione di un termine per l'integrazione del contraddittorio ovvero per la rinnovazione di una notifica nulla o inesistente, atteso che la concessione di esso si tradurrebbe, oltre che in un aggravio di spese, in un allungamento dei termini per la definizione del giudizio di cassazione senza comportare alcun beneficio per la garanzia dell'effettività dei diritti processuali delle parti (Cass. 17 giugno 2013 n. 15106).

2. Con il primo motivo del ricorso si denunzia l'annullità della sentenza del Tribunale di Salerno per violazione del principio del contraddittorio.

I ricorrenti sostengono che la sentenza impugnata sarebbe stata emessa in violazione del diritto del condominio di depositare le proprie note di replica, in quanto, pur essendo stata pubblicata in data successiva, la decisione risulta adottata nella stessa data in cui scadeva il relativo termine.

Il motivo è infondato.

Il termine per il deposito delle note di replica scadeva il 22 settembre 2014.

La decisione risulta assunta in data 22 settembre, ma la sentenza è stata depositata in cancelleria solo il 26 settembre 2014.

I termini per il deposito degli scritti conclusionali non sono stati quindi violati.

La sentenza è stata depositata quattro giorni dopo la scadenza dell'ultimo termine, e la causa non è affatto stata decisa prima di tale scadenza.

La decisione assunta il giorno stesso della scadenza dei termini per il deposito degli scritti conclusionali (specie se depositata successivamente) non può ritenersi irregolare sotto alcun profilo, in quanto non impedisce in alcun modo alle parti di poter depositare tali scritti, né impedisce l'esame di essi da parte del giudice (esame che può evidentemente avvenire anche il giorno stesso del deposito; né risulta nella specie dedotto, e tanto meno dimostrato, che il deposito sia in concreto avvenuto con modalità tali da far ritenere di fatto impossibile tale esame da parte del giudice).

3. Con il secondo motivo si denuncia â??violazione dellâ??onere della provaâ?•.

Il motivo Ã? infondato.

Nonostante nella rubrica si deduca (sia pur genericamente) la violazione di disposizioni normative, la censura ha in realtÃ ad oggetto contestazioni relative alla valutazione delle prove e ad accertamenti di fatto adeguatamente motivati dal giudice del merito.

I principi sullâ??onere della prova in caso di responsabilitÃ da cose in custodia, ai sensi dellâ??art. 2051 c.c., risultano comunque correttamente applicati.

Secondo tali principi, infatti, poichÃ lâ??obbligo di risarcire i danni causati da beni in custodia viene addossato al custode del bene a prescindere da una sua condotta colposa, il danneggiato deve esclusivamente dimostrare il nesso di causa tra il bene in custodia ed il danno subito, e cioÃ che lâ??evento si Ã verificato in ragione dellâ??intrinseca attitudine lesiva della cosa, mentre il custode puÃ liberarsi dalla propria responsabilitÃ solo dimostrando che tale nesso non sussiste, in quanto lâ??evento si Ã in realtÃ verificato per caso fortuito o forza maggiore, intese come circostanze di fatto idonee ad interrompere il suddetto nesso di causa.

Nella specie il tribunale, una volta accertato in fatto che il danno era derivato dalla copertura del tetto comune del fabbricato, per lâ??insufficienza delle relative guaine di isolamento, ha correttamente ritenuto che fosse onere del custode della copertura e delle guaine (e cioÃ del condominio) fornire la prova della esistenza di una eventuale diversa causa â?? esterna e da esso custode non controllabile â?? del danno, ed ha, altrettanto correttamente, in base alla incensurabile valutazione del materiale probatorio, ritenuto tale prova non raggiunta, in quanto il condominio, pur avendolo dedotto, non aveva sufficientemente dimostrato che le infiltrazioni erano state causate dallâ??esecuzione di lavori di copertura della piazza soprastante da parte dal comune.

4. Con il terzo motivo si denuncia â??violazione e/o falsa applicazione di norma di diritto â?? carenza di legittimazione passivaâ?•.

Il motivo Ã? inammissibile.

I ricorrenti non indicano nella rubrica quali sarebbero le norme di cui assumono la violazione.

La censura, dâ??altra parte, difetta di chiarezza e specificitÃ .

Per un verso sembra che si intenda sostenere che il danno sarebbe derivato da una cosa in custodia del comune e non del condominio. Ma sotto questo aspetto il motivo si risolve ancora una volta nellâ??inammissibile contestazione degli accertamenti di fatto operati in sede di merito, in quanto â?? come si Ã visto â?? il tribunale ha accertato in fatto che il danno Ã stato causato

dalla difettosa guaina della copertura del fabbricato, certamente di proprietà del condominio (e in verità nel ricorso non sembra neanche negarsi tale ultima circostanza, comunque oggetto di un accertamento di fatto incensurabile).

Per altro verso sembra semplicemente affermarsi che non era possibile procedere alla manutenzione delle guaine, in quanto la proprietà soprastante del comune impediva l'accesso alle stesse.

Tale ultima questione appare peraltro del tutto nuova, in quanto non risulta espressamente affrontata nella sentenza impugnata e i ricorrenti non indicano in quale atto ed in quale fase processuale sarebbe stata posta nei gradi di merito.

Comunque si tratta di una questione infondata in diritto, in quanto deve ritenersi sempre possibile per il proprietario accedere ai propri beni per effettuarne la necessaria manutenzione.

Per gli ulteriori profili il motivo di ricorso si risolve nella contestazione di accertamenti di fatto e nella richiesta di nuova e diversa valutazione delle prove in ordine alla causa delle infiltrazioni.

Infine appena il caso di rilevare che anche le argomentazioni in ordine alla responsabilità per i danni derivanti dai lastrici di uso comune nel condominio ed all'applicabilità dell'art. 1125 c.c., effettuate con riferimento alla pubblica piazza sovrastante il fabbricato condominiale, costituiscono una questione nuova, avanzata per la prima volta in sede di legittimità, e comunque del tutto inconferente, in quanto la norma in questione non sarebbe invocabile nella fattispecie, dal momento che il comune non è condomino, e che è stato escluso che il danno possa essere in qualche modo derivato dalla manutenzione della piazza.

5. Il quarto motivo è rubricato come "appello incidentale del Comune in ordine alla compensazione delle spese del giudizio di primo grado".

Anche questo motivo è infondato.

L'attrice ha chiamato in causa il comune su ordine del giudice, ai sensi dell'art. 107 c.p.c., in quanto lo stesso condominio, convenuto principale, lo aveva indicato come effettivo responsabile del danno.

La chiamata in causa del comune è cioè avvenuta in base ad una indicazione di responsabilità dell'ente effettuata dello stesso convenuto, rimasto soccombente.

Risulta pertanto del tutto corretta l'attribuzione a quest'ultimo del carico delle spese di lite sostenute dal chiamato in causa, in base al principio di causalità degli oneri processuali.

6. Il ricorso è rigettato.

Per le spese del giudizio di cassazione si provvede, sulla base del principio della soccombenza, come in dispositivo.

Dal momento che il ricorso risulta notificato successivamente al termine previsto dalla L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 18, deve darsi atto della sussistenza dei presupposti di cui al D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1 quater, introdotto dalla citata L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17.

P.Q.M.

La Corte:

â?? rigetta il ricorso;

â?? condanna i ricorrenti, in solido, a pagare le spese del giudizio di legittimitÃ in favore della controricorrente, liquidandole in complessivi Euro 2.000,00, oltre Euro 200,00 per esborsi, nonchÃ spese generali ed accessori di legge.

Ai sensi del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1 quater, inserito dalla L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti, dellâ??ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis.

CosÃ deciso in Roma, il 20 settembre 2017.

Depositato in Cancelleria il 31 ottobre 2017

Campi meta

Massima : *Il singolo condomino puÃ² autonomamente impugnare una sentenza sfavorevole al condominio, ma la giustizia, per garantire la ragionevole durata del processo, puÃ² superare i formalismi procedurali superflui se il ricorso appare manifestamente infondato; la responsabilitÃ per cose in custodia, ai sensi dell'art. 2051 c.c., persiste finchÃ© il custode non dimostri il caso fortuito o la forza maggiore, e le spese processuali gravano su chi, con la propria condotta, ha generato la necessitÃ della lite.*

Supporto Alla Lettura :

ResponsabilitÃ cose in custodia

La responsabilitÃ di cui allâ??art. 2051 c.c. ha carattere oggettivo, e non presunto. pertanto, ai fini della responsabilitÃ delle cose in custodia Ã sufficiente la dimostrazione da parte dellâ??attore del nesso di causalitÃ fra cosa in custodia e danno.