

Civile Sent. Sez. 3 Num. 15730 Anno 2015

Presidente: CHIARINI MARIA MARGHERITA

Relatore: SCRIMA ANTONIETTA

Data pubblicazione: 27/07/2015

SENTENZA

sul ricorso 27953-2009 proposto da:

CONDOMINIO VIA G B VICO 8 MILANO 95602060154, in
persona dell'Amministratore pro-tempore Dott. GUIDO
TOMMASI, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA DELLA
GIULIANA 44, presso lo studio dell'avvocato VITTORIO
NUZZACI, che lo rappresenta e difende unitamente
all'avvocato MAURA SIANESI giusta procura a margine
del ricorso;

- **ricorrente** -

contro

CAMA SRL 03381150154, in persona del suo A.U. Dott.

2015

815

AUGUSTO POZZI, considerata domiciliata ex lege in ROMA, presso la CANCELLERIA DELLA CORTE DI CASSAZIONE, rappresentata e difesa dall'avvocato GIORGIO TUNESI unitamente all'avvocato CARLO MARTUCCELLI, giusta procura a margine del controricorso;

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 2266/2009 della CORTE D'APPELLO di MILANO, depositata il 02/09/2009 R.G.N. 1263/06;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 27/03/2015 dal Consigliere Dott. ANTONIETTA SCRIMA;

udito l'Avvocato VITTORIO NUZZACI;

udito l'Avvocato CARLO MARTUCCELLI;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. GIUSEPPE CORASANITI che ha concluso per l'inammissibilità e, in subordine, per il rigetto del ricorso.





SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Essendosi nel 2000 verificate infiltrazioni sulla parete interna di un seminterrato di proprietà della Cama S.r.l., confinante con il terreno adibito a giardino di proprietà del Condominio di Via G.B. Vico, n. 8, ed essendo rimasta senza esito la corrispondenza al riguardo con tale Condominio, la predetta società provvedeva a far eseguire opere atte ad impedire la diffusione dell'umidità e allo spostamento dell'impianto elettrico, sopportandone i relativi costi.

Perdurando le infiltrazioni ed essendo risultate vane le richieste volte a veder riconosciute le proprie ragioni, con atto di citazione notificato il 7 novembre 2001, la Cama S.r.l. conveniva in giudizio, innanzi al Tribunale di Milano, il Condominio di Via G.B. Vico, n. 8, per sentir accertare che le infiltrazioni in questione provenivano dal giardino condominiale e condannare il convenuto a provvedere alle opere necessarie per la loro eliminazione nonché al rimborso delle spese già sostenute dall'attrice per proteggere i suoi locali dalle dette infiltrazioni.

Si costituiva il Condominio chiedendo il rigetto della domanda e deducendo che il muro oggetto delle infiltrazioni era di esclusiva proprietà della società attrice, la quale avrebbe dovuto provvedere alla realizzazione di intercapedini e impermeabilizzazioni idonee a prevenire il lamentato fenomeno. Assumeva il convenuto che la situazione denunciata non dipendeva da sua colpa e rappresentava che lo stabile condominiale e il relativo giardino erano stati realizzati su un'area nuda e secondo un progetto redatto e già approvato al momento dell'acquisto dell'area, da parte del costruttore Edilrem S.r.l., da GBV S.r.l. che, a sua volta, aveva acquistato l'area dalla Cama S.r.l.

Il Tribunale di Milano, con sentenza del 30 novembre 2005, ritenendolo responsabile dei fatti di cui si discute in causa ex art. 2051 c.c., condannava il Condominio ad eseguire le opere di impermeabilizzazione del muro "contro terra" con regolarizzazione del drenaggio, alla rifusione,

a titolo di risarcimento dei danni, delle somme già versate dalla Cama S.r.l. per gli interventi di impermeabilizzazione provvisoria effettuati e dei costi per la riduzione in pristino della proprietà Cama S.r.l. e alle spese di lite.

Avverso la sentenza del Tribunale di Milano, il Condominio proponeva gravame, cui resisteva la Cama S.r.l..

La Corte di Appello di Milano, con sentenza del 2 settembre 2009, rigettava l'impugnazione proposta e condannava il Condominio alla rifusione, in favore della Cama S.r.l., delle spese di quel grado di giudizio.

Nei confronti della decisione della Corte di Appello il Condominio ha proposto ricorso per cassazione articolato in tre motivi.

Ha resistito con controricorso la Cama S.r.l..

Entrambe le parti hanno depositato memorie.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Con il primo articolato motivo si lamenta "violazione e/o falsa applicazione dell'art. 2051 cod. civ., ai sensi dell'art. 360 n. 3 c.p.c."

1.1. Al capo a) del mezzo all'esame, il ricorrente sostiene l'"esclusione della responsabilità di cui all'art. 2051 cod. civ. in capo al Condominio per carenza del rapporto di causalità tra il giardino e le infiltrazioni nel seminterrato della Cama" e lamenta, altresì, l'"insufficiente e/o contraddittoria e/o illogica motivazione ex art. 360 n. 5) c.p.c. sul punto controverso e decisivo dell'inidoneità dell'intonaco a fornire protezione e resistenza all'umidità naturale del sottosuolo, e dell'imputabilità al condominio ricorrente delle conseguenze di tale inidoneità".

Assume il ricorrente che la Corte di merito avrebbe violato o male applicato la norma di cui all'art. 2051 c.c., disattendendo la giurisprudenza di legittimità al riguardo, secondo cui, ad avviso del Condominio, per la configurabilità della responsabilità ex art. 2051 c.c., non è sufficiente che la cosa in custodia abbia svolto un ruolo puramente passivo nella causalità del danno ma occorre che essa sia caratterizzata da un'anomalia





“legata in nesso di causalità efficiente con il prodursi del danno” e che tale nesso non sia interrotto da alcuna causa efficiente sopravvenuta ed estranea al rapporto di custodia.

Non avendo l'espletata c.t.u. accertato alcuna anomalia in relazione al giardino condominiale ed avendo l'ausiliare del giudice individuato la causa delle lamentate infiltrazioni nel progressivo deterioramento nel tempo dello strato di intonaco maggiorato, liscio a cazzuola, a protezione del muro “contro terra” che gradualmente ha ridotto la sua capacità di resistere, sostiene il ricorrente che il nesso di causalità tra l'umidità naturale del sottosuolo del giardino condominiale e le infiltrazioni lamentate dalla Cama S.r.l. sarebbe interrotto, anzi, escluso, dalla sopravvenuta circostanza del deterioramento nel tempo di tale intonaco che costituirebbe da solo causa sufficiente della penetrazione dell'umidità attraverso il muro sino alla sua superficie interna nel seminterrato della controparte.

Secondo il Condominio, la Corte di merito, trascurando o mal interpretando le risultanze della c.t.u. nella parte in cui avrebbe più o meno esplicitamente escluso la rilevanza causale dell'inidoneità dell'intonaco e del suo progressivo deterioramento sarebbe incorsa, altresì, nel vizio di contraddittoria o insufficiente motivazione.

1.1.1. In relazione al profilo in questione il motivo è infondato.

Secondo il consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità, la responsabilità per i danni cagionati da cose in custodia, prevista dall'art. 2051 c.c., ha carattere oggettivo, essendo sufficiente, per la sua configurazione, la dimostrazione da parte dell'attore del verificarsi dell'evento dannoso e del suo rapporto di causalità con il bene in custodia, senza che rilevi al riguardo la condotta del custode, posto che funzione della norma è quella di imputare la responsabilità a chi si trova nelle condizioni di controllare i rischi inerenti alla cosa, intendendosi custode chi di fatto ne controlla le modalità d'uso e di conservazione, e

non necessariamente il proprietario o chi si trova con essa in relazione diretta, salva la prova, che incombe a carico di tale soggetto, del caso fortuito, inteso nel senso più ampio di fattore idoneo ad interrompere il nesso causale e comprensivo del fatto del terzo o dello stesso danneggiato (v., *ex plurimis*, Cass. 19 maggio 2011, n. 11016; Cass. 25 luglio 2008, n. 20427).

La Corte di merito ha testualmente riportato nella sentenza impugnata, oltre le sintetiche conclusioni, cui sembra riferirsi il ricorrente, gran parte della relazione di c.t.u. da cui risulta, in particolare, che, al capo 3), intitolato “cause e provenienze delle infiltrazioni riscontrate”, il C.T.U. ha espressamente ritenuto che “le cause [delle infiltrazioni in parola] siano dovute all’acqua proveniente dalle precipitazioni meteoriche e dalle annaffiature del terreno (giardino) confinante, che, percolando nella massa di terreno tendono a mantenerlo umido nel suo complesso, quindi anche in prossimità del muro stesso. Lo strato di intonaco maggiorato riscontrato sul muro lato giardino G.B. Vico 8, è stato verosimilmente eseguito circa venti anni fa ed è risultato non idoneo ad opporre una duratura barriera al lento e progressivo imbibimento del muro contro terra”.

Proprio sulla base delle particolareggiate risultanze della espletata consulenza tecnica, da cui risulta pure che il giardino in questione è dotato di impianto di irrigazione, la Corte territoriale ha correttamente ritenuto sussistente la responsabilità del Condominio ex art. 2051 c.c., evidenziando che lo stesso è stato piantumato a ridosso del preesistente muro, il che avrebbe dovuto comportare, all’atto della realizzazione del giardino, la necessaria impermeabilizzazione del muro in questione, non effettuata ma surrogata, con temporanei effetti impermeabilizzanti, dall’esecuzione di uno strato maggiorato di intonaco nel lato Condominio, ossia “contro terra”, sicché tale mancata impermeabilizzazione si è posta, all’atto del sopravvenuto degrado, non



come fatto autonomo di danno causalmente da riferirsi a terzi (l'originario costruttore) ma come elemento intrinsecamente connesso al bene in custodia dell'attuale resistente (giardino condominiale) e alla sua utilizzazione nel tempo.

La Corte di merito ha quindi fatto corretta applicazione del ricordato principio di diritto e ha pure dato conto in modo congruo, coerente e logico, in relazione al *decisum*, dei passaggi logico-giuridici relativi ai presupposti fattuali ed alle modalità della loro applicazione al caso di specie, sicché devono escludersi i vizi lamentati, sia quelli relativi alla dedotta violazione normativa che quelli attinenti alle lamentate insufficienza, contraddittorietà e illogicità della motivazione.

1.2. Al capo b) del primo motivo si deduce l'esclusione di responsabilità di cui all'art. 2051 c.c. in capo al Condominio per sussistenza del caso fortuito e si lamenta insufficiente e/o contraddittoria e/o illogica motivazione ex art. 360 n. 5) c.p.c. sul punto controverso e decisivo della sussistenza del caso fortuito costituito sia dal fatto del danneggiato, sia dal fatto del terzo, sia dall'oggettiva imprevedibilità del determinarsi dell'evento".

Sostiene il ricorrente che la Corte di appello, facendo riferimento ad un "cortile lastricato e tombinato", avrebbe attribuito rilevanza alle caratteristiche pregresse dell'area all'atto della realizzazione del giardino, ricavate dalle foto prodotte da Cama S.r.l., laddove tali foto darebbero conto della situazione dei luoghi nell'anno 1942, anno in cui erano state scattate, come da asseverazione notarile sul retro, ma non proverebbero certo la situazione dei luoghi con riferimento all'anno 1985, anche perché risulterebbe dai documenti prodotti dal ricorrente che tra il 1983 e il 1985 la stessa Cama S.r.l. e GBV, soggetti estranei al Condominio, avrebbero demolito tutto quanto si trovava sul terreno in questione e reso scoperta e filtrante l'area, il che integrerebbe il caso fortuito esimente. Inoltre, ad avviso del Condominio, l'onere di costruzione e manutenzione del muro



in questione, costruito a livello artificialmente inferiore, spetterebbe al suo proprietario, cosicché il mancato adempimento di tale onere costituirebbe fatto omissivo del danneggiato, da inscrivere nel caso fortuito esimente della responsabilità erroneamente attribuita dalla Corte di merito al Condominio.

Rappresenta il ricorrente che il progetto di costruzione dello stabile di via G.B. Vico n, 8 con la superficie filtrante giardino, realizzata da Edilrem, era stato predisposto e fatto approvare dal Comune da Immobiliare Bam (ora Cama), prima proprietaria dell'intera area originaria, sicché l'attuale controricorrente sarebbe stata a conoscenza della circostanza che su quel terreno, poi alienato previa demolizioni, non vi sarebbe stata alcuna costruzione a coprire la superficie e nulla avrebbe fatto o prescritto al riguardo per tutelarsi e deduce, altresì, che l'oggettiva e concreta imprevedibilità per il Condominio del prodursi delle infiltrazioni sarebbe palese, in quanto lo stesso, sorto successivamente alla costruzione dei suoi immobili e, quindi, tra il 1985 e il 1986 non conosceva il pregresso stato dei luoghi, né la situazione di esposizione del muro "contro terreno" e neppure l'inadeguata impermeabilizzazione della superficie "contro terreno"; lamenta, infine, che la Corte di merito non abbia tenuto conto di tali aspetti, pur palesati dal Condominio nei due gradi del giudizio di merito.

1.2.1. Il motivo va disatteso anche in relazione ai profili dedotti sub b), evidenziandosi che lo stesso Condominio fa presente, con il secondo motivo, di non essere stato ammesso a provare che al momento della costruzione dello stabile condominiale il terreno non era dotato di lastrici e fognature, e rilevandosi che neppure è indicato quando gli atti richiamati in ricorso sono stati prodotti nel corso del giudizio né è riportato in ricorso il loro contenuto, essendo specificato solo dove gli stessi sarebbero reperibili; peraltro, neanche è stato indicato in quale atto

e in che termini gli aspetti rappresentati nella parte del primo motivo, ora all'esame, sono stati rappresentati al giudice del merito.

Inoltre, in sostanza, con le doglianze proposte il ricorrente tende ad una rivalutazione del merito non consentita in questa sede.

1.3. Il primo motivo, alla luce delle argomentazioni che precedono va rigettato sotto tutti i profili prospettati.

2. Con il secondo motivo si lamenta "violazione e/o falsa applicazione degli artt. 115, 116, I co., 184, 210 e 356 c.p.c., nonché insufficiente e/o contraddittoria motivazione, ai sensi dell'art. 360 n. 3 e n. 5 c.p.c., in relazione alla non ammissione delle prove richieste, rilevanti sul punto controverso relativo alle caratteristiche pregresse del terreno al momento dell'acquisto da parte di Edilrem, dante causa e costruttore del Condominio".

Il ricorrente lamenta che il giudice di merito, con motivazione insufficiente, contraddittoria ed illogica, non abbia ammesso il Condominio a provare che, al momento della sua costruzione, il terreno non fosse provvisto di lastrici e tombinature, pur avendo la medesima Corte ritenuto rilevante tale circostanza.

2.1. Il motivo va disatteso.

Oltre a presentare profili di inammissibilità, per non essere stato riportato in ricorso il tenore letterale dei capitoli della prova testimoniale non ammessa (Cass. 22 febbraio 2007, n. 4178), il motivo è comunque infondato. Si osserva al riguardo che la ritenuta non ammissibilità delle istanze istruttorie proposte, ivi compresa quella formulata ex art. 210, c.p.c., è insindacabile in cassazione, involgendo una valutazione di fatto che può essere censurata solo se basata su erronei principi giuridici, ovvero su incongruenze di ordine logico (Cass. 10 settembre 2004, n. 18222) ma, nel caso all'esame, la motivazione della sentenza impugnata è esente da vizi logici e giuridici sul punto in questione.





3. Con il terzo motivo si deduce “violazione dell’art. 1227, 2° co. c.c. ai sensi dell’art. 360 n. 3 c.p.c., laddove la Corte non ha rilevato la negligenza di Cama nel provvedere alla idonea protezione e manutenzione del proprio muro; insufficiente motivazione sul punto, ai sensi dell’art. 360 n. 5 c.p.c.”.

Rappresenta il ricorrente che, pur ritenendo che il fatto del danneggiato abbia interrotto o escluso “il nesso di causalità tra l’umidità naturale del giardino e le infiltrazioni lamentate dalla Cama”, tuttavia, in via residuale, avrebbe proposto nel giudizio di merito la questione relativa al se il comportamento omissivo di detta società, per aver trascurato di proteggere il muro che sapeva o avrebbe dovuto sapere esposto al terreno ovvero per aver trascurato di farne corretta manutenzione, costituisse concorso colposo del danneggiato rilevante ai sensi del secondo comma dell’art. 1227 c.c. e che sul punto la Corte di merito avrebbe omesso ogni motivazione.

3.1. Il motivo è inammissibile, in quanto intrinsecamente contraddittorio richiamandosi nella rubrica e nell’illustrazione dello stesso l’art. 1227, secondo comma, c.c. e facendosi però al riguardo espresso riferimento al concorso colposo del danneggiato che è disciplinato, invece, dal primo comma di tale norma. Si osserva che l’ipotesi del fatto colposo del creditore-danneggiato che abbia concorso al verificarsi dell’evento dannoso (art. 1227, primo comma, c.c.) va tenuta distinta, anche sul piano processuale, da quella (disciplinata dal secondo comma del medesimo articolo) che prevede il verificarsi del solo aggravamento del danno prodotto dal comportamento dello stesso danneggiato che non abbia, peraltro, contribuito in alcun modo alla sua causazione, poiché nel primo caso il giudice deve proporsi d’ufficio l’indagine in ordine al concorso di colpa del danneggiato (sempre che risultino prospettati gli elementi di fatto dai quali sia ricavabile la colpa concorrente, sul piano causale, di quegli), mentre la seconda situazione costituisce oggetto di



eccezione in senso stretto, in quanto il dedotto comportamento del creditore-danneggiato costituisce un autonomo dover giuridico, posto a suo carico dalla legge quale espressione dell'obbligo di comportarsi secondo buona fede (Cass. 2004, n. 5127 e Cass. 2003, n. 2868); ne consegue che la relativa eccezione non può essere dedotta per la prima volta nel giudizio di cassazione (Cass. 2 aprile 2001, n. 4799; Cass. 29 luglio 2003, n. 11672; Cass. 25 maggio 2010, n. 12714; Cass. 2 marzo 2012, n. 3240).

4. Il ricorso deve essere, pertanto, rigettato.

5. Tenuto conto della particolarità della vicenda e delle questioni esaminate, le spese del presente giudizio di legittimità vanno integralmente compensate tra le parti.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e compensa per intero tra le parti le spese del presente giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 27 marzo 2015.