

Contributo integrativo
D. 17/8/2011



ORIGINALE

REPUBBLICA ITALIANA **10848/2014** Oggetto
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Condominio -
Risarcimento
danni
conseguenti
ad
infiltrazioni
di umidità

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. GIUSEPPE SALME' - Presidente - R.G.N. 6347/2012
- Dott. GIACOMO TRAVAGLINO - Consigliere - Cron. 10848
- Dott. DANILO SESTINI - Consigliere - Rep. C.I.
- Dott. LINA RUBINO - Consigliere - Ud. 13/03/2014
- Dott. FRANCESCO MARIA CIRILLO - Rel. Consigliere - PU

ha pronunciato la seguente

Fuc

SENTENZA

sul ricorso 6347-2012 proposto da:

SC **X** , elettivamente
domiciliata in ROMA, VIA GIUSEPPE CERBARA 64, presso
lo studio dell'avvocato **BALBONI RICCARDO**,
rappresentata e difesa dall'avvocato **ANECCHINO**
ANNAMARIA giusta procura a margine del ricorso;

- **ricorrente** -

2014
681

contro

CONDominio VIALE X BARI X , in
persona dell'Amministratore sig. **AB** ,
elettivamente domiciliato in ROMA, VIA GIORGIO BAGLIVI

5 SC D/1, presso lo studio dell'avvocato BLASI FABIO,
rappresentato e difeso dall'avvocato MARIANI CARLO
giusta procura in calce al controricorso;

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 1099/2011 della CORTE D'APPELLO
di BARI, depositata il 09/12/2011 R.G.N. 1640/2007;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 13/03/2014 dal Consigliere Dott. FRANCESCO
MARIA CIRILLO;

udito l'Avvocato ANNAMARIA ANECCHINO;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. PIERFELICE PRATIS che ha concluso per
il rigetto del ricorso.

Fuc

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. **CS** , proprietaria di un volume tecnico sito sul lastrico solare dello stabile di Viale **X** in Bari, citò a giudizio, davanti al Tribunale di quella città, il Condominio dell'indicato numero civico allo scopo di sentirlo condannare al risarcimento dei danni patiti dall'immobile di sua proprietà a causa delle gravi infiltrazioni di umidità conseguenti al degrado dello stabile condominiale; precisò, in proposito, che nei danni da risarcire rientrava anche la mancata percezione del canone di locazione dell'immobile di sua proprietà, poiché il conduttore dello stesso lo aveva rilasciato in anticipo proprio a motivo delle infiltrazioni suddette.

Costituitosi il Condominio convenuto - il quale propose anche domanda riconvenzionale - il Tribunale di Bari, disposto l'espletamento di un'ulteriore c.t.u. che faceva seguito a quella già svolta nel corso della fase preliminare conseguente alla denuncia di danno temuto, accolse la domanda della **S** , respinse la domanda riconvenzionale del Condominio e condannò quest'ultimo al pagamento della somma di euro 17.335,04, con gli interessi ed il carico delle spese.

2. Proposto appello dalla parte soccombente, la Corte d'appello di Bari, con sentenza del 9 dicembre 2011, in parziale accoglimento del gravame ha rideterminato la somma spettante alla **S** nella minore di euro 250, ha

compensato per metà le spese processuali e ha condannato il Condominio al pagamento dell'altra metà.

Ha osservato la Corte territoriale, per quanto ancora di interesse in questa sede, che la **S** aveva prodotto, a dimostrazione del preteso danno derivante dalla cessazione anticipata del contratto di locazione, una lettera del conduttore **VC** il quale dichiarava di lasciare l'appartamento a causa dell'intollerabile ritardo nella eliminazione delle gravi infiltrazioni di umidità. Dalla relazione del c.t.u., però, risultava che l'appartamento in questione era in realtà interessato da «lievi infiltrazioni di acqua piovana», nonché da «modesti segni di umidità localizzati sulle pareti interne in basso, in prossimità del pavimento». Tali danni non sembravano alla Corte tali da giustificare l'inabitabilità dell'immobile, sicché dalla somma complessiva riconosciuta alla **S** dal Tribunale dovevano essere tolte quelle relative alla mancata percezione del canone di locazione (euro 14.873,95) e quella relativa agli oneri condominiali che la proprietaria aveva sostenuto in luogo del conduttore (euro 2.231,09).

3. Contro la sentenza della Corte d'appello di Bari propone ricorso **CS**, con atto affidato a tre motivi.

Resiste il Condominio di Viale **X** di Bari con controricorso.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360, primo comma, n. 3) e n. 5), cod. proc. civ., violazione e falsa applicazione degli artt. 115, 116 e 167 cod. proc. civ., oltre ad omessa e insufficiente motivazione su un punto decisivo della controversia.

Rileva la ricorrente che la Corte d'appello non avrebbe valorizzato gli elementi di cui disponeva per ritenere dimostrato il danno lamentato in tutte le sue componenti. Dalle due relazioni del c.t.u. emergeva con evidenza, infatti, l'evidente ritardo del Condominio nello svolgimento dei lavori necessari per evitare le infiltrazioni dannose nell'immobile di proprietà della ricorrente, con conseguente chiara *inabitabilità* del medesimo. Oltre a ciò, il Condominio convenuto non aveva mai contestato, ai sensi dell'art. 167 cod. proc. civ., i fatti storici e la documentazione prodotta dalla **S**, sicché la Corte d'appello avrebbe dovuto trarre da questo la prova del collegamento tra i danni da infiltrazione e la conclusione anticipata del contratto di locazione. La motivazione sarebbe, sul punto, viziata da evidente insufficienza.

2. Con il secondo motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360, primo comma, n. 3) e n. 5), cod. proc. civ., violazione e falsa applicazione degli artt. 832 e 1223 cod. civ., oltre ad omessa e insufficiente motivazione su un punto decisivo della controversia.

Rileva la ricorrente che la corretta applicazione dell'art. 1223 cit. impone al soggetto inadempiente di risarcire i danni che siano conseguenza immediata e diretta della sua condotta; nella specie, al contrario, la Corte territoriale avrebbe erroneamente disatteso la domanda di risarcimento da lucro cessante conseguente al mancato utilizzo dell'immobile. In tal modo, la sentenza si sarebbe posta contro la consolidata giurisprudenza secondo cui il danno da mancato godimento dell'immobile è *in re ipsa*.

3. I due motivi, da scrutinare insieme siccome tra loro connessi, sono privi di fondamento.

La sentenza impugnata, con un accertamento in fatto congruamente motivato e privo di vizi logici, ha accertato, in sostanza, che - pur essendo indubbi l'esistenza delle infiltrazioni, il fatto che esse riguardassero anche l'immobile di proprietà della **S**, nonché il ritardo nell'adempimento da parte del Condominio - tuttavia mancava la prova del fatto che tali infiltrazioni fossero così cospicue da rendere inabitabile l'immobile. A tale conclusione la Corte d'appello è pervenuta richiamando gli esiti della relazione del c.t.u. accompagnata da «copiosa documentazione fotografica».

A fronte di tale accertamento - sul quale questa Corte non ha titolo per intervenire, trattandosi di valutazione di merito sorretta, come si è detto, da adeguata motivazione - cadono tutte le critiche contenute nel ricorso: l'errata valutazione

delle prove, la presunta violazione dell'art. 1223 cod. civ., il danno da mancato godimento dell'immobile, asseritamente *in re ipsa*, e le altre censure contenute nei motivi in esame vengono meno in presenza delle conclusioni cui è giunta la Corte di merito.

D'altra parte, il punto centrale della doglianza sta nel mancato riconoscimento, in favore della **S**, del diritto a ricevere dal Condominio il corrispettivo della mancata percezione dei canoni di locazione del volume tecnico di cui la ricorrente è proprietaria; ma a tal fine non è sufficiente dimostrare che il conduttore dell'immobile abbia posto termine anticipatamente alla locazione a causa (a suo dire) delle infiltrazioni, ma occorre anche il riscontro obiettivo di tale dato, che nella specie è mancato. Nel momento in cui si vuole imputare al Condominio la mancata percezione del canone di locazione, occorre dimostrare l'effettiva gravità dei danni, punto sul quale il giudice di merito ha verificato la mancanza della prova. *Full*

Sotto questo profilo, dunque, l'accoglimento dei motivi in esame dovrebbe necessariamente presupporre un nuovo e non consentito esame del merito, precluso in sede di legittimità.

4. Con il terzo motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360, primo comma, n. 3), cod. proc. civ., violazione e falsa applicazione degli artt. 342, primo comma, e 345, secondo comma, del codice di procedura civile

La ricorrente - dopo aver riportato integralmente il contenuto dell'atto di appello proposto dal Condominio - rileva che nel gravame veniva appena accennato, solo *in via incidentale*, che non vi fosse stato alcun accertamento circa l'effettiva inidoneità dell'immobile alla locazione. L'effetto devolutivo dell'appello di cui all'art. 342 cit. comporta che è sempre necessario precisare le ragioni delle doglianze avanzate; nel caso, invece, la censura relativa alla inabitabilità dell'immobile non avrebbe rispettato l'onere di specificità richiesto dalla legge. La sentenza d'appello, inoltre, avrebbe violato anche l'invocato art. 345 cod. proc. civ., in quanto si è pronunciata su un punto non controverso che non ha formato oggetto di contestazione.

4.1. Il motivo non è fondato.

Risulta chiaramente dal testo dell'appello - che la ricorrente trascrive in parte nel ricorso - che la questione della mancanza della prova in ordine alla inidoneità del volume tecnico dato in locazione era stata specificata in modo sufficientemente chiaro, tanto che la Corte non ha avuto alcun problema nell'esaminarla.

D'altra parte, l'esistenza di un danno tanto grave da giustificare la risoluzione anticipata della locazione costituiva onere della prova a carico dell'attrice; sul punto non sussisteva la necessità, per il Condominio convenuto, di fornire la prova contraria, potendo questi limitarsi a chiedere

- come è avvenuto - il rigetto della domanda. E il fatto che l'indagine del c.t.u. si sia occupata anche di questo aspetto dimostra, in modo evidente, che il punto formava preciso oggetto del giudizio fin dal primo grado.

Non sussiste, perciò, neppure la lamentata violazione dell'art. 345 cod. proc. civ., perché se il convenuto, soccombente nel giudizio di primo grado, eccepisce in appello la mancanza della prova del diritto controverso, tale doglianza non costituisce eccezione in senso tecnico, bensì una sollecitazione rivolta al giudice affinché verifichi la mancanza della prova idonea a supportare l'accoglimento della domanda dell'attore, trattandosi di mera contestazione dei fatti costitutivi della domanda (v., sia pure in relazione a diverse fattispecie, le sentenze 3 luglio 2003, n. 10475, e 28 ottobre 2005, n. 21087).

5. In conclusione, il ricorso è rigettato.

A tale esito segue la condanna della ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità, liquidate in conformità ai soli parametri introdotti dal decreto ministeriale 20 luglio 2012, n. 140, sopravvenuto a disciplinare i compensi professionali.

PER QUESTI MOTIVI

La Corte *rigetta* il ricorso e *condanna* la ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di cassazione, liquidate in

complessivi euro 1.700, di cui euro 200 per spese, oltre accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile, il 13 marzo 2014.

Il Consigliere estensore

Francesco M. Collo

Il Presidente

[Handwritten signature]

Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA

[Handwritten signature]

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Oggi 16 MAG. 2014
Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA

[Handwritten signature]

CASSAZIONE.NET