

**Civile Sent. Sez. 2 Num. 25288 Anno 2015**

**Presidente: ODDO MASSIMO**

**Relatore: ORILIA LORENZO**

**Data pubblicazione: 16/12/2015**

**SENTENZA**

sul ricorso 13447-2009 proposto da:

TRACANELLI ENZO nato a UDINE il 27/10/1936, FASOLI  
LUIGI nato a BOLZANO il 08/06/1940, BOITO EMILIO nato  
a VILLABASSA il 25/04/1939, MENEGHELLI GUALTIERO  
MHGGTR39T08E421R, SINISCALCHI SEBASTIANO nato a GENOVA  
il 02/11/1946, MARCON CLAUDIO nato a BOLZANO il  
16/08/1944, SIMONCIONI ANTONIO nato a SENIGALLIA il  
13/06/1928, MATTEONI UBALDO nato a SAMBUCA PISTOIESE  
il 11/02/1937, CRAVEDI SILVIA nato a BOLZANO il  
03/09/1979, SALAMONE ONOFRIO nato a SUTERA il  
23/09/1949, elettivamente domiciliati in ROMA, VIALE



↓  
2015  
2199

G. MAZZINI 6, presso lo studio dell'avvocato ELIO VITALE, che li rappresenta e difende unitamente all'avvocato GIANCARLO MASSARI;

- *ricorrenti* -

*contro*

FEDERICI DONATA FDRDNT52H44A952M, MERCOLINI FAUSTO,  
P.L.L. PLA 52 L 57 A 952 F  
PALLAORO PAOLA, elettivamente domiciliati in ROMA, VIA CARLO POMA 2, presso lo studio dell'avvocato GIUSEPPE SANTE ASSENNATO, rappresentati e difesi dall'avvocato SERAFINO ALBARELLO;

REFST 2 R 10 C 8305

- *controricorrenti* <sup>e n.c.</sup> *incidentali* -

*nonchè contro*

COND. WALDGRIES BOLZANO;

- *intimato* -

avverso la sentenza n. 89/2008 della CORTE D'APPELLO DI TRENTO sezione distaccata di BOLZANO, depositata il 19/04/2008;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 17/11/2015 dal Consigliere Dott. LORENZO ORILIA;

udito l'Avvocato VITALE Elio, difensore dei ricorrenti che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avvocato DI MATTIA Giancarlo, con delega depositata in udienza dell'Avvocato ALBARELLO Serafino, difensore dei resistenti che ha chiesto il

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

rigetto del ricorso principale e l'accoglimento del  
controricorso incidentale;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. IGNAZIO PATRONE che ha concluso per  
l'inammissibilità del ricorso in subordine il rigetto,  
assorbito il ricorso incidentale condizionato.

g

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Donata Federici e i coniugi Fausto Mercolini e Paola Pallaoro, proprietari di due appartamenti con terrazze al livello al piano attico nel Condominio Waldgries sito in Bolzano in via Milano (rispettivamente al civ. 186/10 e 188), proposero davanti al Tribunale di Bolzano due domande giudiziali contro il Condominio.

Con un primo atto di citazione, notificato il 13.12.1996 (e iscritto al n. 1630/96 RG), chiesero, ai sensi dell'art. 8 del Regolamento Condominiale, il risarcimento dei danni provocati dall'accesso, dal transito e dall'utilizzo dei servizi nella loro proprietà in occasione dell'esecuzione dei lavori di riparazione delle terrazze e dei contigui lastrici solari condominiali, fatti eseguire nel 1988 dal Condominio (impermeabilizzazioni terrazze a livello e lastrici e pavimentazioni), nel 1993 (canaline di scarico, rimozione di cappotti a protezione di muri perimetrali dei due appartamenti per sistemare le guaine isolanti) e nel 1995 (svuotamento e impermeabilizzazione delle fioriere sui terrazzi, demolizione di ampie zone di terrazzi e rifacimento impermeabilizzazioni e pavimentazioni). Detti lavori, secondo la prospettazione degli attori, vennero fatti eseguire dal Condominio in adempimento di un accordo transattivo raggiunto nel 1988 con l'impresa costruttrice sulla riparazione di difetti e vizi di costruzione che avevano provocato infiltrazioni di acqua. Gli istanti



quantificarono le rispettive pretese in lire 30.000.000 (la Federici) e in lire 32.000.000 (i coniugi Mercolini Pallaoro).

Con un secondo atto, notificato il 18.6.1997 (iscritto al n. 1103/97) gli attori lamentarono ulteriori danni verificatisi verso la fine del 1996, consistenti in rigonfiamenti e distacchi di intonaci e rivestimenti a causa di infiltrazioni e chiesero il ristoro al Condominio, sempre ai sensi della citata norma regolamentare. Domandarono, in relazione a tali danni, il risarcimento nella misura da accertarsi e l'esecuzione di lavori idonei ad eliminare le infiltrazioni.

Il Condominio, costituitosi in entrambi i giudizi, eccepì l'inammissibilità delle domande (perché proposte da soggetti diversi per danni inerenti a distinte porzioni materiali dello stesso condominio), il difetto di legittimazione passiva (perché le infiltrazioni e i lavori non riguardavano parti comuni dell'edificio, sicché i legittimi contraddittori avrebbero dovuto essere solo i singoli proprietari delle porzioni materiali cui le terrazze fanno da copertura) e comunque l'infondatezza delle pretese sia sulla sussistenza dei danni che sul loro ammontare.

Riuniti i procedimenti, l'adito Tribunale di Bolzano, con sentenza depositata il 10.2.2007, respinte le eccezioni proposte dal Condominio, accolse in parte le domande degli attori, riducendo le pretese risarcitorie a €. 14.447,02 per Federici e a €. 7.531,41 per i coniugi Mercolini-Pallaoro con l'aggiunta

degli interessi.

La Corte d'Appello di Trento sez. distaccata di Bolzano, con sentenza 89/2008 del 9-19.4.2008, rigettò l'impugnazione del Condominio, accogliendo invece l'appello incidentale degli originari attori e pertanto, in parziale riforma della sentenza di primo grado, liquidò i danni nella misura accertata dal primo giudice con la diversa decorrenza della rivalutazione monetaria, e l'interesse del 3% annuo sulla somma non rivalutata, condannando il Condominio al rimborso delle spese dell'intero giudizio.

La Corte territoriale confermò il rigetto delle eccezioni di carenza di legittimazione passiva del Condominio rilevando:

- che i lavori oggetto di causa corrispondevano "ai lavori ancora in sospeso" a carico del Condominio, di cui alla missiva del 15.5.1992, riportata nel verbale assembleare del 16.6.1992 e non contestata;

- che la responsabilità del Condominio per i danni derivanti dai lavori ai lastrici solari anche se in uso esclusivo o di proprietà esclusiva, ma aventi funzione di copertura del fabbricato, derivava dagli obblighi inerenti alla custodia ex art. 2051 cc, salvi i criteri di ripartizione interna delle spese necessarie;

- che il CTU aveva ben evidenziato le voci di danno subito dagli attori, le cui abitazioni erano state trasformate per molto tempo in un cantiere e il risarcimento trovava

9

giustificazione nell'art. 8 del regolamento di condominio;

- che del riparto delle spese secondo i criteri di cui all'art. 1226 cc si sarebbe tenuto conto in sede di ripartizione delle spese;

- che in accoglimento dell'appello incidentale la rivalutazione monetaria andava operata dal dicembre 1995 e non dalla data della consulenza tecnica di ufficio (2005);

- che la totale soccombenza del Condominio comportava la condanna al rimborso delle spese per intero.

Contro questa sentenza hanno proposto ricorso per cassazione i condomini Meneghelli Gualtiero, Simoncioni Antonio, Marcon Claudio, Matteoni Ubaldo, Fasoli Luigi, Siniscalchi Sebastiano, Boito Emilio, Cravedi Silvia, Salamone Onofrio e Tracanelli Enzo deducendo dieci motivi.

Resistono la Federici e i coniugi Mercolini-Pallaoro con controricorso proponendo a loro volta ricorso incidentale, illustrato da memoria ex art. 378 cpc.

All'udienza del 4.11.2014 questa Corte ha ordinato ai ricorrenti di integrare il contraddittorio nei confronti del Condominio Waldgries che, però non ha svolto difese.

#### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

1 Evidenti ragioni di priorità logica rendono opportuno partire dall'esame delle due eccezioni preliminari sollevate dai controricorrenti-ricorrenti incidentali e illustrate con la memoria ex art. 378 cpc, con cui si deduce l'inammissibilità del

ricorso per cassazione perché proposto da soggetti che non avevano preso parte al giudizio di merito (svoltosi unicamente tra gli attori e il Condominio) e perché riguardante una sentenza ormai passata in giudicato (avendo il Condominio prestato acquiescenza con delibera del 25.3.2009 con cui si era deciso appunto di non impugnare la decisione della Corte d'Appello).

I controricorrenti osservano che vi sono ipotesi in cui la mancanza di impugnazione della sentenza da parte dell'amministratore esclude la possibilità di impugnazione da parte del singolo condomino che non abbia partecipato al precedente grado di giudizio e richiamano alcuni passaggi di una sentenza delle sezioni unite.

Le eccezioni - che ben si prestano a trattazione unitaria - sono prive di fondamento.

Il tema della legittimazione dei singoli condomini ad agire in giudizio a difesa degli interessi del condominio ed in particolare ad impugnare, anche in cassazione, la sentenza sfavorevole non è nuovo.

Come infatti più volte affermato da questa Corte, 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 degli interessi, esclusivi e comuni,



inerenti all'edificio condominiale, con la conseguenza che essi sono legittimati ad impugnare personalmente, anche in cassazione, la sentenza sfavorevole emessa nei confronti della collettività condominiale ove non vi provveda l'amministratore; in tali casi, tuttavia, il gravame deve essere notificato anche all'amministratore, 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 (cfr. tra le varie, Sez. 3, Sentenza n. 3900 del 18/02/2010 Rv. 611840 proprio in materia di azione risarcitoria; v. altresì Sez. 5, Sentenza n. 22942 del 07/12/2004 Rv. 579392; Sez. 2, Sentenza n. 1011 del 21/01/2010 Rv. 611003).

E' stato altresì affermato che il condomino di un edificio conserva il potere di agire a difesa non solo dei suoi diritti di proprietario esclusivo, ma anche dei suoi diritti di comproprietario "pro quota" delle parti comuni, con la possibilità di ricorrere all'autorità giudiziaria nel caso di inerzia dell'amministrazione del condominio, a norma dell'art. 1105 C.C., dettato in materia di comunione, ma applicabile anche al condominio degli edifici per il rinvio posto dall'art. 1139 C.C.; ha inoltre il potere di intervenire nel giudizio in cui la difesa dei diritti dei condomini sulle parti comuni sia stata già assunta legittimamente dall'amministratore, nonché di esperire i mezzi di impugnazione necessari ad evitare gli

effetti sfavorevoli della pronuncia resa nei confronti di tale organo rappresentativo unitario; conseguentemente il condomino può, a tutela dei suoi diritti di comproprietario "pro quota", agire in giudizio e resistere alle azioni da altri promosse anche allorquando gli altri condomini non intendano agire o resistere in giudizio, avendo il suo potere carattere autonomo (Sez. 2, Sentenza n. 8479 del 06/08/1999 Rv. 529205).

I controricorrenti invocano Sez. U, Sentenza n. 19663 del 18/09/2014 Rv. 632218, ma il richiamo è inappropriato con riferimento alla specifica fattispecie di cui oggi si discute. In effetti, il principio - che esclude la legittimazione del singolo condomino ad avvalersi dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti dell'amministratore stesso che non l'abbia impugnata in quelle controversie nelle quali non vi è correlazione immediata con l'interesse esclusivo d'uno o più partecipanti, bensì con un interesse direttamente collettivo e solo mediamente individuale al funzionamento ed al finanziamento corretti dei servizi stessi - fu affermato in alcune risalenti decisioni (Sez. 2, Sentenza n. 6480 del 03/07/1998 Rv. 516908; Sez. 2, Sentenza n. 8257 del 29/08/1997 Rv. 507348) e le sezioni unite si sono limitate semplicemente a richiamarlo in motivazione, e per giunta in un giudizio riguardante diversa vicenda (la legittimazione del condomino ad agire per l'equa riparazione della durata irragionevole di un giudizio in cui era stato parte

9

il condominio).

Il potere del condomino di impugnare autonomamente una sentenza in ordine alla quale il Condominio abbia prestato acquiescenza non vanifica certo l'eventuale delibera della maggioranza che abbia deciso in tal senso: questa, infatti, vale ad esonerare l'amministratore dal dovere di impugnazione (qualora egli ritenga di procedere in tal senso) esonerandolo nel contempo dalle relative responsabilità verso i condomini.

Ciò chiarito, può passarsi all'esame dei motivi di ricorso.

Col primo di essi i ricorrenti denunciano insufficiente o comunque contraddittoria motivazione in ordine al dedotto difetto di legittimazione passiva del Condominio Waldgries. In particolare, contraddittorietà processuale. Rilevano i ricorrenti che la sentenza impugnata si pone in netto contrasto con la documentazione ritualmente prodotta nel corso del giudizio di merito. Richiamano alcuni passaggi della relazione peritale del 25.1.2005 da cui risulterebbe, a loro dire, che l'ausiliare intendeva riferirsi alle perizie del 2005 redatte al geom. Papa (CT di parte attrice); ricostruiscono inoltre l'intera vicenda relativa alla costruzione del fabbricato e alla scoperta dei vizi costruttivi, concludendo che i lavori del 1988 erano stati commissionati solo ed esclusivamente dalle cooperative e non dal Condominio, non ancora costituitosi quale distinta entità (costituzione avvenuta il 13.6.1988 con

g

l'approvazione delle tabelle millesimali).

Il motivo è fondato.

La deduzione di un vizio di motivazione della sentenza impugnata con ricorso per cassazione conferisce al giudice di legittimità non il potere di riesaminare il merito della intera vicenda processuale sottoposta al suo vaglio, bensì la sola facoltà di controllo, sotto il profilo della correttezza giuridica e della coerenza logico - formale, delle argomentazioni svolte dal giudice del merito, al quale spetta, in via esclusiva, il compito di individuare le fonti del proprio convincimento, di assumere e valutare le prove, di controllarne l'attendibilità e la concludenza, di scegliere, tra le complessive risultanze del processo, quelle ritenute maggiormente idonee a dimostrare la veridicità dei fatti ad esse sottesi, dando, così, liberamente prevalenza all'uno o all'altro dei mezzi di prova acquisiti, salvo i casi tassativamente previsti dalla legge. Ne consegue che il preteso vizio di motivazione, sotto il profilo della omissione, insufficienza, contraddittorietà della medesima, può legittimamente dirsi sussistente solo quando, nel ragionamento del giudice di merito, sia rinvenibile traccia evidente del mancato (o insufficiente) esame di punti decisivi della controversia, prospettato dalle parti o rilevabile di ufficio, ovvero quando esista insanabile contrasto tra le argomentazioni complessivamente adottate, tale da non consentire l'identificazione del procedimento logico -

g

giuridico posto a base della decisione (v. tra le varie, Sez. 3, Sentenza n. 17477 del 09/08/2007 Rv. 598953; Sez. L, Sentenza n. 1635 del 22/01/2009 Rv. 606295; Sez. U, Sentenza n. 13045 del 27/12/1997 Rv. 511208; ancora, più di recente Sez. 1, Sentenza n. 824 del 2011 non massimata).

Dalla stessa sentenza impugnata (pag. 13 e 15) risulta che il Condominio venne costituito il 13 giugno 1988 con l'assemblea indetta dai Presidenti delle Cooperative nel corso della quale si discusse del regolamento e delle tabelle.

Orbene, poichè è pacifico in atti che - come riportato in ricorso - gli interventi di riparazione alle terrazze a livello e ai lastrici si svolsero in più riprese, precisamente nel 1988, nel 1993 e nel 1995 (a tali lavori si riferisce il primo giudizio) e che alla fine del 1996 si verificarono ancora infiltrazioni negli appartamenti degli attori con distacchi di intonaci e rivestimenti (in relazione ai quali gli attori proposero il secondo giudizio), occorre che il giudice di merito spieghi perché il Condominio dovesse farsi carico anche dei danni subiti dagli attori per i disagi negli appartamenti in occasione dei lavori del 1988, lavori riguardanti inconvenienti verificatisi prima della costituzione del Condominio (avvenuta, come già detto, il 13.6.1988). Il giudice di merito non chiarisce neppure quale collegamento logico vi possa essere tra i danni dovuti al transito degli operai negli appartamenti nel 1988 (pure richiesti dagli attori col primo atto di citazione di

9

cui al proc. 1630/96 RG) e "i lavori in sospeso" e "non risolutivi" a cui si riferiva la lettera senza data di cui si discusse nell'assemblea del 16.6.1992 (espressione che, evidentemente, evoca la persistenza di fenomeni infiltrativi non eliminati).

Non risultando accertato uno specifico accollo di spesa a carico del Condominio in relazione a tali danni, la Corte d'Appello avrebbe dovuto adeguatamente individuare e motivare sugli interventi a carico del Condominio, posto che la lettera predetta - a cui viene dato peso determinante - prevede solo una "suddivisione" di compiti tra le cooperative edilizie e il Condominio e non già un trasferimento *tout court* in capo al Condominio di oneri di spesa.

Il richiamo che la Corte di merito fa all'assemblea straordinaria del 26.11.1992 ("ove i lavori delle terrazze sono compresi tra i lavori condominiali") e all'assemblea straordinaria del 12.2.1993 (in cui si informa della permanenza di "copiose infiltrazioni") è insufficiente perché da esso non si trae alcun collegamento con il danno subito dagli attori nei due mesi del 1988 in cui dovettero concedere i loro appartamenti ed i servizi al libero accesso ed uso delle imprese incaricate (periodo ben circoscritto ed evento dannoso ben definito) e, soprattutto, con l'individuazione del soggetto tenuto a rispondere di quei danni.

Quanto ai verbali dell'11.11.1994 (ove gli appellati danno

atto della mancata soluzione degli inconvenienti), del 27.5.1995 (dello stesso tenore sul punto) e del 4.12.1995 (ove si legge che il lavoro è stato eseguito su ordine dell'amministratore e si riportano le osservazioni personali di un condomino), la Corte d'Appello ancora una volta non chiarisce il problema relativo ai danni del 1988, considerato che anche nel 1993 erano stati eseguiti lavori di riparazione.

Sull'esatto contenuto dell'espressione "lavori ancora in sospeso" adoperata nella lettera presa in esame dalla Corte territoriale, manca dunque una risposta plausibile.

Il denunciato vizio di motivazione è evidente e pertanto la sentenza, in relazione al tema della legittimazione passiva del Condominio, deve essere cassata con rinvio.

2 Col secondo motivo i ricorrenti denunciano, ai sensi dell'art. 360 n. 3 cpc, la violazione dell'art. 1136 settimo comma "cpc" (così testualmente, ndr). Sostengono in particolare che la lettera "Proposta di suddivisione compiti tra cooperative e Condominio Waldgries", peraltro priva di data, non ha mai formato oggetto di rituale approvazione da parte dell'assemblea condominiale non essendovi in atti una qualsivoglia delibera comprovante quanto affermato nell'impugnata sentenza. La Corte d'Appello avrebbe quindi violato il principio di diritto secondo cui le deliberazioni assembleari non possono essere provate né a mezzo testi né per presunzioni, richiedendo le stesse la forma scritta, quanto meno ad probationem.

8

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Il motivo è inammissibile ai sensi dell'art. 366 bis cpc perché inammissibile è il quesito che la conclude.

Come più volte affermato da questa Corte, anche a sezioni unite la corretta formulazione del quesito esige che il ricorrente dapprima indichi in esso la fattispecie concreta, poi la rapporti ad uno schema normativo tipico, infine formuli, in forma interrogativa e non assertiva, il principio giuridico di cui chiede l'affermazione; onde, va ribadito l'inammissibilità del motivo di ricorso il cui quesito si risolva in una generica istanza di decisione sull'esistenza della violazione di legge denunciata nel motivo (Sez. U, Sentenza n. 21672 del 23/09/2013 Rv. 627412, in motivazione; Sez. 1, Ordinanza n. 19892 del 25/09/2007 Rv. 598928).

Nel caso in esame tale procedimento conclusivo risulta mancante perché ci si limita a chiedere alla Corte di valutare *"se sia possibile desumere, a mezzo di meri elementi presuntivi, l'assunzione in capo ad un condomino di un obbligo in realtà mai consacrato in un verbale di delibera assembleare"*.

3-4 Col terzo e quarto motivo i ricorrenti denunciano l'insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio ex art. 360 n. 5 cpc.

Ritengono innanzitutto illogica l'attribuzione della data del 5.5.2002 alla scrittura privata concernente la pretesa suddivisione dei compiti tra cooperative e condominio e la attribuzione di responsabilità del Condominio anche per i lavori



di pavimentazione e impermeabilizzazione dei lastrici eseguiti nel 1988. Ritengono che l'inciso "lavori ancora in sospeso" debba riferirsi non già alle opere poste in essere quattro anni prima, ma a quelle successive, e richiama, a sostegno di tale affermazione, un passaggio della perizia del geom. Papa (CT di parte attrice)

Rilevano inoltre (quarta censura) che la sentenza, sulla quantificazione dei danni, si pone in contrasto "con quanto oggettivamente consacrato nella documentazione agli atti del presente giudizio" e riportano le considerazioni dell'ausiliare ing. Cleva sulla difficoltà di accertare e quantificare in modo analitico i danni, che - a loro dire - avrebbero dovuto indurre la Corte d'Appello a ritenere disatteso l'onere probatorio. La Corte d'Appello avrebbe recepito acriticamente quanto dedotto dal CTU omettendo radicalmente di prendere posizione sulle censure concernenti l'assenza di motivazione sul nesso di causalità tra danni e i lavori eseguiti.

Tali censure, strettamente collegate al tema della legittimazione passiva del Condominio in ordine ai lavori commissionati nel 1988 dai Presidenti delle Cooperative, restano logicamente assorbite dall'accoglimento del primo motivo di ricorso

5-6 Col quinto e sesto motivo i ricorrenti denunziano violazione o falsa applicazione di norme di diritto ex art. 360 n. 3 cpc in relazione all'art. 1126 cc. Sostengono i ricorrenti

che con riferimento alle opere riguardanti i lastrici di proprietà esclusiva soltanto di alcuni condomini, i danni avrebbero dovuto essere ripartiti secondo le proporzioni indicate da detta norma e quindi tra i proprietari esclusivi (per un terzo) e tra i restanti condomini le cui porzioni sono comprese nella proiezione verticale del manufatto da riparare (per i restanti due terzi). Richiamano una serie di massime giurisprudenziali rilevando che nel caso di specie il problema ha avuto ad oggetto una porzione ben definita del corpo di fabbrica e non già una parte comune a tutto il Condominio.

Col sesto motivo i ricorrenti censurando nuovamente la mancata applicazione dei criteri di riparto previsti dall'art. 1126 richiamando una serie di pronunce di legittimità.

Queste due censure - che per l'identità della questione dedotta ben si prestano a trattazione unitaria - sono prive di fondamento.

La Corte d'Appello non ha affatto violato il principio di cui all'art. 1126 cc sul riparto delle spese per i lastrici solari di uso esclusivo, ma ha osservato che la suddivisione delle spese secondo i detti criteri avverrà in un secondo momento, affermando invece la responsabilità del Condominio in relazione alle pretese risarcitorie attraverso il richiamo alle norme sulla responsabilità del custode: ragionamento giuridicamente corretto, perché in linea col principio di diritto, più volte affermato, secondo cui in tema di condominio

di edifici il lastrico solare - anche se attribuito in uso esclusivo, o di proprietà esclusiva di uno dei condomini - svolge funzione di copertura del fabbricato e, perciò, l'obbligo di provvedere alla sua riparazione o ricostruzione, sempre che non derivi da fatto imputabile soltanto a detto condomino, grava su tutti, con ripartizione delle spese secondo i criteri di cui all'art. 1126 cod. civ. Ne consegue che il condominio, quale custode ex art. 2051 cod. civ. - in persona dell'amministratore, rappresentante di tutti i condomini tenuti ad effettuare la manutenzione, ivi compreso il proprietario del lastrico o colui che ne ha l'uso esclusivo - risponde dei danni che siano derivati al singolo condomino o a terzi per difetto di manutenzione del lastrico solare. A tal fine i criteri di ripartizione delle spese necessarie non incidono sulla legittimazione del condominio nella sua interezza e del suo amministratore, comunque tenuto a provvedere alla conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1130 cod. civ. (v. Sez. 2, Sentenza n. 642 del 17/01/2003 Rv. 559836; Sez. 3, Sentenza n. 3676 del 21/02/2006 Rv. 588969).

7-8 Col settimo motivo i ricorrenti denunciano omessa motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio ex art. 360 n. 5 cpc. Affermano al riguardo che la Corte d'Appello non aveva preso in esame il motivo di appello con cui, invocandosi l'applicazione dell'art. 1227 cc, si

stigmatizzava la negligente inerzia degli attori nell'omettere di portare tempestivamente le loro richieste all'attenzione del Condominio (il che avrebbe drasticamente ridimensionato l'entità dei pregiudizi lamentati) e si segnalava invece l'attivazione delle pretese a distanza di ben otto anni dall'insorgere dei disagi, con conseguenti problemi di accertamento anche per il CTU.

L'omesso esame dell'eccezione di concorso del fatto colposo del creditore (art. 1227 cc) forma oggetto anche dell'ottava censura, articolata, in via alternativa e/o subordinata, sotto il profilo della nullità della sentenza ex art. 360 n. 4 cpc per violazione dell'art. 112 cpc.

Anche tali censure sono prive di fondamento.

Il richiamo che la Corte d'Appello fa alle molteplici delibere assembleari del 26.11.1992, 12.2.1993, 11.11.1994, 27.5.1995 e 4.12.1995 (v. pag. 14), tutte contenenti un chiaro riferimento al problema - irrisolto - delle infiltrazioni provenienti dalle terrazze, esclude logicamente un'inerzia degli attori, sicché l'onere motivazionale sul sesto motivo di appello (che riguardava appunto la mancata applicazione dell'art. 1227 cc e il vizio di motivazione) può ritenersi senz'altro assolto, seppur implicitamente.

9-10 Col nono motivo i ricorrenti denunziano nullità della sentenza ex art. 360 n. 4 cpc per violazione dell'art. 112 cpc: in particolare, ultrapetizione. Affermano in particolare che la

rivalutazione monetaria disposta a decorrere dal 1995 invece che dal 2005 esulava dai limiti della domanda risarcitoria formulata: infatti gli appellanti incidentali avevano chiesto una più congrua determinazione dei danni asseritamente subiti (con riferimento al capitale), ma avevano ommesso di richiedere una nuova determinazione del dies a quo rilevante ai fini del computo della rivalutazione, la quale costituisce distinta ed autonoma domanda.

Il tema della rivalutazione operata dalla Corte d'Appello forma oggetto anche del decimo e ultimo motivo con cui la questione viene sollevata sotto il profilo del vizio di contraddittorietà della motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio ex art. 360 n. 5 cpc. Osservano in proposito i ricorrenti che vi è un contrasto tra quanto stabilito e quanto indicato nelle premesse ove la Corte territoriale, quale unico parametro di valutazione, dichiara di adottare la stima del consulente di ufficio riferita *"alla moneta dell'epoca della CTU"* la quale nel suo terzo e definitiva elaborato reca la data del 10.6.2005. Ribadiscono pertanto che i valori eventualmente riconosciuti dovranno essere rivalutati da quella data. .

Entrambe le censure sono prive di fondamento.

Quanto al dedotto vizio motivazionale, la Corte di merito ha motivato il proprio convincimento sulla diversa data a cui ancorare la decorrenza della rivalutazione osservando che

9

l'ausiliare aveva calcolato i danni rapportandoli all'epoca della relazione (2005); per giungere a tale conclusione ha analizzato le espressioni usate dal tecnico pervenendo a una conclusione tutt'altro che illogica laddove ha osservato che l'esattezza della stima non poteva riferirsi che alla stima della CTU e quindi ai valori monetari all'epoca della relazione (v. pag. 19 sentenza). Ha quindi ritenuto che invece il danno da svalutazione dovesse essere rapportato al 1995, data a cui si riferiscono gli elaborati di parte. Trattasi di accertamento in fatto congruamente motivato e come tale non sindacabile sotto il profilo del vizio di motivazione.

Quanto all'altro profilo di censura, va osservato che il vizio di ultra o extra petizione ricorre quando il giudice pronuncia oltre i limiti delle pretese e delle eccezioni fatte valere dalle parti ovvero su questioni estranee all'oggetto del giudizio e non rilevabili d'ufficio, attribuendo un bene della vita non richiesto o diverso da quello domandato, fermo restando che egli è libero non solo di individuare l'esatta natura dell'azione e di porre a base della pronuncia adottata considerazioni di diritto diverse da quelle prospettate, ma di rilevare altresì, indipendentemente dall'iniziativa della parte convenuta, la mancanza degli elementi che caratterizzano l'efficacia costitutiva o estintiva di una data pretesa, in quanto ciò attiene all'obbligo inerente all'esatta applicazione della legge (Sez. 3, Sentenza n. 26999 del 07/12/2005 Rv.

g

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

586448).

Nel caso che ci occupa, dalle conclusioni riportate nella sentenza impugnata (v. pag. 5) risulta che gli appellanti incidentali avevano richiesto una quantificazione dei danni in misura "più congrua" gli effettivi danni subiti nonché i danni determinatisi successivamente agli accertamenti peritali di primo grado e condannare il Condominio appellante a risarcire gli stessi, senza ulteriori precisazioni ed è evidente che anche una maggiorazione del danno da svalutazione monetaria, comportando di fatto un aumento della somma dovuta rientra in una richiesta di tal genere.

11 Il rigetto dell'ottavo motivo rende superfluo l'esame del primo motivo di ricorso incidentale sull'omessa motivazione in ordine all'accertamento dei danni in misura più congrua (e condizionato appunto all'accoglimento dell'ottavo motivo).

Inammissibile è invece il secondo motivo di ricorso incidentale con cui gli attori denunciano ai sensi dell'art. 360 n. 3 cpc. la violazione dell'art. 112 cpc per avere la Corte d'Appello omesso di pronunciare sulla domanda -avanzata con l'appello incidentale - di accertamento e quantificazione dei danni da essi subiti successivamente agli accertamenti peritali di primo grado.

Nel giudizio per cassazione - che ha ad oggetto censure espressamente e tassativamente previste dall'art. 360 c.p.c., comma 1 - il ricorso deve essere articolato in specifici motivi

g

immediatamente ed inequivocabilmente riconducibili ad una delle cinque ragioni di impugnazione previste dalla citata disposizione, pur senza la necessaria adozione di formule sacramentali o l'esatta indicazione numerica di una delle predette ipotesi. Pertanto, nel caso in cui il ricorrente lamenti l'omessa pronunziata parte della impugnata sentenza, in ordine ad una delle domande o eccezioni formulate non è necessario che faccia espressa menzione della ricorrenza dell'ipotesi di cui all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4 (con riferimento all'art. 112 c.p.c.), purché nel motivo si faccia inequivocabilmente riferimento alla nullità della decisione derivante dalla relativa omissione. Va invece dichiarato inammissibile il motivo allorquando, in ordine alla suddetta doglianza, il ricorrente sostenga che la motivazione sia stata omessa o insufficiente o si limiti ad argomentare sulla violazione di legge" (Sez. U, Sentenza n. 17931 del 24/07/2013 Rv. 627268)

Nel caso di specie, al di là dell'improprio riferimento numerico all'art. 360 c.p.c., comma 3, nel corpo del ricorso non è contenuto riferimento alcuno, nemmeno indiretto, alla nullità della sentenza e/o del procedimento, avendo i ricorrenti incidentali dedotto esclusivamente la violazione dell'art. 112 cod.proc.civ., sotto il profilo dell'omessa pronuncia su una loro domanda risarcitoria. L'unica scarna argomentazione riguarda quindi la violazione di legge (cfr. altresì Sez. 6 - 3,

9

Corte di Cassazione - copia non ufficiale



Ordinanza n. 19124 del 28/09/2015 Rv. 636722).

La cassazione della sentenza in relazione al motivo accolto (il primo del ricorso principale) comporta il rinvio ad altra sezione della Corte d'Appello di Trento che si pronuncerà anche sulle spese del presente grado di giudizio.

P.Q.M.

accoglie il primo motivo di ricorso principale; dichiara assorbiti il terzo e il quarto motivo e rigetta i restanti motivi del ricorso principale. Rigetta il ricorso incidentale. Cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia ad altra sezione della Corte d'Appello di Trento, che provvederà anche sulle spese.

Così deciso in Roma il 17.11.2015.