

Cassazione Sez. III Civile 28 gennaio 2013, n. 1883
Svolgimento del processo

In data 1 marzo 2006 la Corte di appello di Napoli, decidendo sull'appello proposto dai condomini ha dichiarato la nullità dell'appello, da questi proposto.

Nell'occasione la Corte territoriale ha accolto l'appello principale del Condominio di via ed incidentale di ... avverso la sentenza del Tribunale di Napoli del 30 maggio 2002, che aveva escluso ogni responsabilità di .. e ha dichiarato, invece, il .. esclusivo responsabile per i danni da infiltrazione cagionati all'appartamento del M. , con condanna alle spese di lite; ha respinto ogni altro motivo d'appello, ivi compreso quello svolto da .. nei confronti della FONDIARIA - SAI s.p.a. e ha compensato tra tutte le altre parti le spese del grado.

Avverso siffatta decisione propone ricorso per cassazione il .. affidandosi a due motivi.

Resistono con controricorso .. , il Condominio, la soc. s.r.l... in liquidazione.

Il ricorrente e la ... Costruzioni hanno depositato rispettive memorie.

Motivi della decisione

1.-Con il primo motivo (violazione e falsa applicazione degli artt. 1102 e ss., 1126, 2043, 2697 e 2727 e segg. c.c.; 99, 100, 106, 112, 115 c.p.c.; omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione; omesso esame su punto decisivo della controversia), in estrema sintesi, il ricorrente lamenta che erroneamente ed in modo apodittico il giudice dell'appello avrebbe ritenuto esclusiva la sua responsabilità anche in considerazione del fatto che dalla transazione conclusasi emergerebbe in modo chiaro che era proprio il Condominio a riconoscere la propria, ossia di esso Condominio, responsabilità e, di conseguenza, si era impegnato a far eseguire tutti i lavori necessari onde eliminare le infiltrazioni di acque meteoriche che avevano danneggiato l'appartamento del M. (p.12 ricorso).

2. - Al riguardo, e per una migliore comprensione della vicenda il Collegio osserva quanto segue.

Come si evince dalla parte narrativa della impugnata sentenza, nel 1996 si ebbe una transazione tra il Condominio e il .., che lamentava infiltrazioni di acque meteoriche nel suo appartamento sottostante il lastrico solare di uso esclusivo del ..., che vi aveva costruito abusivamente una veranda, con la quale transazione il Condominio si impegnava a far eseguire a sua cura e spese tutti i lavori occorrenti per la perfetta impermeabilizzazione della terrazza di copertura e le spese di rimessione in pristino dell'appartamento del .. . Nella transazione si precisava che il Condominio si riservava di ripetere le somme anticipate per l'esecuzione delle opere e di fatto, se addebitabili alla esclusiva responsabilità del condomino .. I lavori furono commissionati ed eseguiti dalla Euro Esse Costruzioni, che li terminò nell'agosto del 1996.

Riprese le piogge, il constatò che l'acqua continuava ad infiltrarsi dall'alto del suo appartamento, per cui promosse azione di danni nei confronti del Condominio, del .. , della ditta appaltatrice, nel corso della quale venne espletata una CTU.

Il consulente, in estrema sintesi, ritenne che le infiltrazioni erano dovute alla costruzione abusiva della veranda, perché non eseguita ad opera d' arte (p.5 sentenza impugnata), per cui il Pretore condannò il .. ad effettuare tutti i lavori necessari per evitare le infiltrazioni.

Successivamente il ... citò il .. per il risarcimento dei danni, il quale fu autorizzato a chiamare in giudizio il Condominio, la società appaltatrice, la SAI s.p.a., con la quale era assicurato.

Furono espletate prove orali, disposta CTU per quantificare i danni subiti.

All'esito della istruttoria il Tribunale dichiarò la esclusiva responsabilità del condominio.

La sentenza è stata integralmente formata dalla decisione oggi impugnata.

3. - Ciò posto in rilievo, dall'attento esame della prima censura appare evidente che essa si concreta da una parte in una rivisitazione di tutti gli elementi probatori acquisiti al processo e valutati diversamente dal giudice dell'appello e dall'altra si risolve in una condivisione dell'argomentare del primo giudice, che il giudice dell'appello ha riformato sul capo della ritenuta esclusiva responsabilità del ... in base a molteplici considerazioni tutte condotte in modo logico e giuridico corretto.

E valga il vero.

In perfetta adesione alle risultanze processuali, il giudice a quo ha posto in rilievo:

a) la CTU ha accertato che le infiltrazioni derivavano da una serie di fattori, riconducibili, comunque, alla scarsa tenuta degli attacchi tra la guaina bituminosa di rivestimento del terrazzo di copertura e le soglie della veranda del .. ;

b) le conclusioni del CTU erano suffragate da un' ampia e dettagliata ricostruzione dei fatti ed in particolare dal fatto che le infiltrazioni si verificavano solo durante le precipitazioni, meteorologiche ed i raccordi tra la superficie di impermeabilizzazione ed i tubi discendenti non erano stati eseguiti a regola d'arte, con una soluzione di continuità tra l'impermeabilizzazione del terrazzo di copertura ed il perimetro verticale della veranda;

c) la CTU individuò "con sicurezza" una delle cause nel sistema ideato per lo smaltimento delle acque meteoriche dalla copertura in veranda (p.12-13 sentenza impugnata). Questa attenzione puntuale ai dati di fatto rilevati dalla CTU evidenziano di per sé la logica deduzione che le infiltrazioni non erano dovute a difetto di manutenzione addebitabile al condominio.

Andava, quindi, esclusa ogni responsabilità del condominio, anche perché - ed è circostanza dirimente - non contrastata nemmeno dalla censura, che allorché il diede esecuzione all'ordinanza cautelare, il problema ebbe a cessar (p.14 sentenza impugnata).

Ne consegue che tutto il contenuto della doglianza, che, come si evince, dalla sua formulazione, si ancora all'argomentazione del primo giudice (p. 13 - 15 ricorso) per giungere a ritenere responsabile il Condominio, con il conforto di decisioni di questa Corte, non coglie la ratio decidendi e rispetto ad essa si configura eccentrico.

Infatti, dalla scrupolosa CTU e dalla ordinanza cautelare eseguita dal .., il giudice a quo ha escluso e non poteva fare diversamente ogni responsabilità del condominio.

In altri termini, non sono risultati elementi tali da ritenere applicabili gli artt. 1026, 2697, 2051 c.c., in quanto la origine delle infiltrazioni è risultata addebitabile alla esecuzione non a regola d'arte della veranda, mentre è emerso che il condominio non aveva effettuato, a seguito della citata transazione, lavori di manutenzione a suo carico che avrebbero potuto determinare il fatto dannoso.

Né, quindi, si può parlare di vizio di motivazione, così come dedotto.

4. - Di qui, l'assorbimento del secondo motivo (violazione e falsa applicazione degli artt. 106, 269, 99, 112 c.p.c. e 1665 e 1667 e segg., 2043 c.c.; omessa, insufficiente, contraddittoria motivazione; omesso esame di punto decisivo della controversia in relazione all'art. 360 n. 5 c.p.c.), con il quale il ricorrente si duole del fatto che erroneamente il giudice dell'appello avrebbe respinto la sua domanda di garanzia nei confronti della società appaltatrice, che aveva eseguito i lavori di impermeabilizzazione della copertura del terrazzo, per la semplice considerazione che nessun vizio in quella esecuzione è stato accertato che determinasse le infiltrazioni, che, invece, sono state attribuite alla non perfetta installazione della abusiva veranda e alla mancanza di raccordo della impermeabilizzazione stessa tra la veranda, installando la quale era onere del R. assicurarsi il perfetto raccordo con il terrazzo (p. 12 sentenza impugnata).

Quindi, non sussiste alcun errore di diritto, né alcun vizio motivazionale, in riferimento anche alle prove fotografiche, nonché nemmeno sotto il profilo dell'omesso esame di un punto decisivo per il giudizio (rapporto tra impermeabilizzazione e infiltrazioni), in quanto questo punto è stato valutato.

Ne consegue che il ricorso va respinto e le spese che seguono la soccombenza vanno liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese del presente giudizio di cassazione, che liquida in Euro 4000/00 di cui Euro 200 per spese in favore del M. e 4000/00 in favore del condominio, di cui Euro 200 per spese, oltre accessori come per legge per ciascuno dei resistenti; condanna il ricorrente al pagamento delle suddette spese nella misura di Euro 4.700/00 di cui Euro 200 per spese oltre accessori come per legge a favore della s.r.l..