

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE SEZIONI UNITE CIVILI

Sent. Sez. 2 Num. 12007 Anno 2016

Presidente: BIANCHINI BRUNO

Relatore: GIUSTI ALBERTO

Data pubblicazione: 10/06/2016

SENTENZA

sul ricorso proposto dal **** ***, rappresentata e difesa, in forza di procura speciale in calce al ricorso, dagli Avv. **** *** e **** ***, con domicilio eletto nello studio di quest'ultimo in Roma, via ***, n. ***;

- *ricorrente* -

Contro

CONDOMINIO DI VIA *** - GENOVA, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso, in forza di procura speciale a margine del controricorso, dagli Avv. **** *** e **** ***;

- *controricorrente* -

e contro

**** ***, rappresentato e difeso, in forza di procura speciale in calce al controricorso, dagli Avv. **** *** e **** ***, con domicilio eletto nello studio di quest'ultimo in Roma, via ***, n. ***;

- *controricorrente* -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Genova n. 702 del 23 giugno 2011.

Udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 13 maggio 2016 dal Consigliere relatore Dott. **** ***;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale dott. **** ***, che ha concluso per l'inammissibilità del ricorso con condanna aggravata alle spese e, in subordine, per la remissione alle Sezioni Unite affinché statuiscono sull'ambito di applicazione, anche *ratione temporis*, degli artt. 96 e 385, quarto comma, cod. proc. Civ.

Ritenuto in fatto

1. - **** **conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Genova il condominio di via *** di Genova, esponendo che all'interno del proprio appartamento, sito nel condominio, si erano verificate copiose infiltrazioni d'acqua, con conseguente deterioramento anche della struttura di copertura del tetto, dovute al fatto che l'altana della condolina **** **, posizionata sul tetto, aveva lesionato le falde di cui lo stesso era composto. Chiedeva pertanto il risarcimento dei danni così patiti, anche per il mancato utilizzo del vano interessato da detti fenomeni.

Si costituiva in giudizio il condominio, evidenziando la condotta ostantiva ad ogni riparazione del tetto posta in essere dalla **** **, di cui chiedeva la chiamata in causa, ritenendola unica responsabile dei danni. Il condominio chiedeva a sua volta il risarcimento dei danni alle parti comuni dell'edificio nei confronti della **** **.

Si costituiva anche quest'ultima, contestando ogni sua responsabilità.

Con sentenza in data l° luglio 2009, il Tribunale di Genova dichiarava la convenuta **** ** responsabile in via esclusiva dei danni cagionati all'attore e alle parti comuni del condominio, mentre rigettava la domanda attorea di risarcimento del danno per mancato godimento della propria unità immobiliare.

2. - La Corte d'appello di Genova, con sentenza resa pubblica mediante deposito in cancelleria il 23 giugno 2011, in parziale accoglimento dell'appello della **** **, ha limitato la condanna pronunciata in primo grado nei confronti della medesima, escludendo dal totale ivi fissato la somma di euro 6.218,15 e computando sulla somma residua rivalutazione monetaria ed interessi soltanto dal 30 novembre 2005.

2.1. - La Corte di Genova ha rilevato che è rimasto del tutto incontestato nel corso dei diversi giudizi che il terrazzo- altana rappresenta una proprietà esclusiva della **** **. Si tratta infatti di una copertura con speciale caratterizzazione, essendo costituita per una parte da un tetto a falde e, per l'altra, su due lati dello stesso, da un terrazzo che è stato denominato altana. Il lastrico, così come emerge dalle foto, è pertanto occupato da una doppia copertura con fogge diverse dello stesso corpo di fabbrica, e cioè un tetto a falde e, su due lati, il terrazzo soprastante, copertura di cui gode in via esclusiva la **** **. A tale riguardo, la Corte territoriale ha altresì affermato che non risulta dimostrato chi avesse realizzato il tetto a falde, circostanza il cui onere probatorio incombeva sulla **** **, incontestata proprietaria esclusiva, trattandosi di elemento a suo carico. D'altra parte - ha aggiunto la Corte distrettuale - l'esistenza dell'altana ha prodotto a favore della **** ** un aumento della superficie esterna, così incidendo sulla struttura e sul modo di essere della copertura stessa. Essa può dunque intendersi come trasformazione strutturale, capace di determinare l'appropriazione definitiva di cose comuni alla proprietà esclusiva, con conseguente lesione dei diritti degli altri condomini, i quali non possono più godere della camera d'aria costituita dal sottotetto sovrastante, non praticabile.

Quanto all'origine delle infiltrazioni, la Corte di Genova ha richiamato l'elaborato del c.t.u., secondo cui la presenza del terrazzino della **** ** rappresenta la causa esclusiva del deterioramento del tetto e delle conseguenti infiltrazioni, giacché la altana ha causato gravi danni strutturali alle pareti lato sud e lato est, determinando uno "spanciamento" dei prospetti. Il danno - in altri termini - non proviene dal lastrico, bensì principalmente dal terrazzo, la cui manutenzione risulta imputabile esclusivamente alla **** **.

Quanto, poi, al lamentato errato calcolo dei costi dovuti per la realizzazione dei lavori, la Corte di Genova ha ritenuto fondata la contestazione mossa dall'appellante circa l'errato computo dei costi di demolizione del solaio, essendo emerso in causa che tale operazione era avvenuta ad opera della **** ***, che ne aveva sostenuto le spese. Allo stesso modo, secondo la Corte d'appello deve essere esclusa l'opera di rimozione del cannicciato, già effettuata dal precedente proprietario. Sono stati inoltre ritenuti detraibili i costi per la fornitura e coloritura di finestre e persiane, non essendosi dimostrato in causa che le stesse fossero state danneggiate dai fenomeni infiltrativi.

3. - Per la cassazione della sentenza della Corte d'appello, notificata il 7 luglio 2011, la **** ***, ha proposto ricorso, con atto notificato il 19 ottobre 2011, sulla base di tre motivi.

Il condominio di via *** e il **** ***, hanno resistito con separati atti di controricorso.

In prossimità dell'udienza la ricorrente e il controricorrente condominio hanno depositato memorie illustrative.

Considerato in diritto

1. - Va respinta l'eccezione preliminare di inammissibilità del ricorso, sollevata dal controricorrente **** ***, e condivisa dal pubblico ministero, sul rilievo che non sarebbe stato osservato il requisito della esposizione sommaria dei fatti di causa, avendo la ricorrente proceduto alla riproduzione integrale in ricorso degli atti di causa mediante assemblaggio.

In realtà, una volta separato ed espunto dal ricorso il testo dell'atto di citazione in appello della **** ***, il disposto dell'art. 366, primo comma, numero 3), cod. proc. civ. può ritenersi nella specie osservato, perché la ricorrente riproduce la sentenza impugnata, la quale contiene la descrizione dello svolgimento del processo ed una chiara esposizione del fatto sostanziale e processuale.

2. - Con il primo motivo la ricorrente denuncia violazione o falsa applicazione dell'art. 1117, primo comma, numero I, cod. civ., in relazione agli artt. 2697 e 1126 cod. civ., sostenendo che - una volta preso atto di trovarsi di fronte ad una doppia copertura (a falde e lastrico con l'uso esclusivo del lastrico da parte della **** ***) - la Corte d'appello non avrebbe potuto preoccuparsi di chi avesse costruito tali manufatti, essi presumendosi, in assenza totale di un titolo diverso, condominiali. L'errata applicazione degli artt. 1117 e 2697 cod. civ. avrebbe comportato altresì la violazione dell'art. 1126 cod. civ. in tema di ripartizione degli oneri e delle spese relative alla riparazione e manutenzione delle strutture di copertura di un caseggiato. Se la proprietà dei due tetti doveva essere dichiarata condominiale, nessun rilievo pratico poteva avere l'accertamento delle cause che avevano determinato l'ammaloramento del tetto a falde.

Con il secondo mezzo (omessa e/o contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia) la ricorrente lamenta che la Corte d'appello, dopo avere affermato che la natura della proprietà delle due strutture di copertura del caseggiato costituiva accertamento pregiudiziale, abbia finito con il dare rilievo, illogicamente, a chi le avesse nel tempo realizzate e costruite. Si sostiene che l'accertamento della natura condominiale o privata delle due strutture di copertura non avrebbe nulla a che vedere con l'affermazione secondo cui sarebbe gravato sulla **** ***, dimostrare di non avere realizzato il tetto a falde.

2.1. - I due motivi - da esaminare congiuntamente, stante la stretta connessione - sono infondati.

La Corte d'appello ha affermato che l'essere il terrazzo altana di proprietà esclusiva della **** * rappresenta un dato "rimasto del tutto incontestato nel corso dei diversi giudizi".

A tal fine, la Corte distrettuale ha sottolineato:

- che l'esistenza dell'altana ha prodotto a favore della **** * "un aumento della superficie esterna", che incide "sulla struttura e sul modo di essere della copertura stessa";
- che l'altana rappresenta una "trasformazione strutturale, capace di determinare l'appropriazione definitiva di cose comuni alla proprietà esclusiva";
- che "le stesse foto prodotte riproducono lo stato dei luoghi dimostrando come l'altana fosse appoggiata su appositi muretti in mattoni che la distaccavano del tutto dal sottotetto con funzioni di copertura";
- che il terrazzo-altana non svolge una funzione di copertura ("Il terrazzo è sempre stato individuato come in buona parte occupante il tetto, da intendersi, esso sì, come copertura").

In questo contesto, la deduzione su cui poggiano entrambi i motivi (l'essere il terrazzo, da cui sono stati originati i danni, di proprietà condominiale e non esclusiva) si risolve al di là della prospettazione formale della censura in termini di violazione o falsa applicazione di legge e di vizio di motivazione - nell'investire la Corte di legittimità di un compito di merito attraverso la contestazione dei risultati cui è pervenuta, con logico e motivato apprezzamento delle risultanze di fatto, la Corte territoriale.

D'altra parte, la Corte di Genova ha ravvisato anche un ostacolo processuale al diverso accertamento auspicato dall'appellante: la tardività dell'allegazione - solo in appello - della natura condominiale del manufatto in questione: "la titolarità del manufatto controverso, e cioè del terrazzo, risulta contestata tardivamente e si rileva perciò un mero espediente difensivo", in una situazione nella quale "proprio l'esclusività della proprietà del terrazzo era stata specificamente opposta dall'appellante per impedire qualsiasi intervento sullo stesso". E in ordine a questa preclusione, ravvisata dalla Corte d'appello, nel ricorso non v'è idonea censura.

3. - Il terzo motivo, sollevato in via subordinata, denuncia omessa e/o contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia. Per un verso la ricorrente lamenta che la sentenza impugnata abbia in modo contraddittorio addebitato la totale responsabilità di quanto avvenuto alla presenza dell'altana addebitandone i relativi costi alla **** * senza formulare alcuna valutazione circa il concorso delle cause che avevano provocato l'infiltrazione di acque dal tetto a falde. Avrebbe errato la Corte d'appello ad affermare che la causa delle infiltrazioni delle acque consisterebbe nella mancata manutenzione del terrazzo quando, viceversa, secondo la c.t.u. sarebbe stata la struttura del lastrico, e non la manutenzione, ad aggravare l'ammaloramento del tetto a falde.

3.1. - Il motivo è infondato.

La Corte d'appello ha ritenuto la responsabilità esclusiva della proprietà della **** * nella causazione del danno, sul rilievo dei seguenti elementi di fatto, emersi anche dalle consulenze tecniche:

- "il danno non proviene dal lastrico, bensì principalmente dal terrazzo, la cui manutenzione risulta imputabile esclusivamente alla **** *";

- "il fatto che lo spiovente a lato ovest fosse posizionato in modo da impedire il deflusso delle acque che, anziché fuoriuscire, venivano reimmesse verso l'interno, è apparso causa determinante dei danni";

- "la deformazione dei muri esterni" è riconducibile all'"eccesso di carico provocato dal terrazzo altana sul tetto a falde";

- "la presenza dell'altana" ha "significato un notevole aggravamento, occupando buona parte della superficie del tetto ed impedendone sia la manutenzione che l'indagine visiva, oltre a cambiare le condizioni di carico".

Si tratta di un apprezzamento in fatto congruamente motivato dalla Corte d'appello, che tiene conto dei risultati delle consulenze tecniche.

Nel contestare la ricostruzione data dal giudice del merito, la ricorrente, pur lamentando formalmente un decisivo difetto di motivazione, tende, in realtà, ad una (non ammissibile in sede di legittimità) richiesta di rivisitazione di fatti e circostanze ormai definitivamente accertati in sede di merito.

Sotto questo profilo la ricorrente, lungi dal prospettare a questa Corte un vizio della sentenza rilevante ai sensi dell'art. 360, n. 5, cod. proc. civ., invoca, piuttosto, una diversa lettura delle risultanze procedurali così come accertate e ricostruite dalla Corte territoriale, muovendo così all'impugnata sentenza censure che non possono trovare ingresso in questa sede, perché la valutazione delle risultanze probatorie, al pari della scelta di quelle fra esse ritenute più idonee a sorreggere la motivazione, involge apprezzamenti di fatto riservati in via esclusiva al giudice del merito.

In definitiva, la ricorrente sollecita questa Corte ad effettuare una nuova valutazione di risultanze di fatto sì come emerse nel corso dei precedenti gradi del procedimento, così mostrando di anelare ad una surrettizia trasformazione del giudizio di legittimità in un nuovo, non consentito giudizio di merito, nel quale ridiscutere tanto il contenuto di fatti e vicende processuali, quanto l'attendibilità maggiore o minore di questa o di quella risultanza processuale, quanto ancora le opinioni espresse dal giudice di appello non condivise e perciò solo censurate al fine di ottenerne la sostituzione con altre più consone ai propri desiderata, quasi che nuove istanze di fungibilità nella ricostruzione dei fatti di causa potessero ancora legittimamente porsi dinanzi al giudice di legittimità.

4. - Il ricorso è rigettato.

Le spese del giudizio di cassazione, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

Non ricorrono gli estremi per la condanna a titolo di responsabilità aggravata, richiesta dal pubblico ministero, con constando che la **** * abbia proposto il ricorso con colpa grava.

PER QUESTI MOTIVI

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al rimborso delle spese processuali sostenute dai controricorrenti, che liquida, per il condominio di ***, in complessivi euro 5.200, di cui euro 5.000 per compensi, oltre a spese generali e ad accessori di legge, e, per il **** ***, in complessivi euro 4.200, di cui euro 4.000 per compensi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile della Corte suprema di Cassazione, il 13