

## Corte di Cassazione Sez. Terza Civ. - Sent. del 03.10.2011, n. 20218

### Svolgimento del processo

Con sentenza 2004 il Tribunale di Imperia condannava L. C. a rifondere alla s.a.s. A. (conduttrice di negozio di proprietà C.) la somma di euro 6.258,85, oltre interessi per danni alle strutture dell'immobile derivati da infiltrazioni di acqua provenienti dall'appartamento di proprietà della L., oltre ad euro 2.500,00 per danni subiti alla merce.

La decisione di primo grado era impugnata dalla L., resistevano all'appello A. s.a.s., Ca., F. Fiore spa, Condominio Via A. destro n. ..., S. vedova L., M. G., G.A., regolarmente citata, non si costituiva nel giudizio di appello.

La Corte territoriale rigettava la domanda di risarcimento proposta contro la L. osservando che non erano emersi elementi tali da confermare la responsabilità della stessa. Infatti, nel 1997, quando la L. aveva provveduto alla sostituzione della copertura della terrazza, la guaina impermeabilizzante era ancora in buono stato di conservazione .

Il consulente tecnico di ufficio, che aveva effettuato un sopralluogo durante i lavori di rifacimento del terrazzo, aveva confermato che la guaina si presentava in buono stato ed era priva di crepe e fessurazioni.

Le prime valutazioni formulate in precedenza dallo stesso c.t.u. anche nella relazione per a.t.p. (peraltro non opponibile all'appellante) dovevano pertanto essere ridimensionate. Persino la causa delle infiltrazioni di acqua provenienti dalla terrazza soprastante non erano state accertate con sicurezza.

Non era stato accertato che le infiltrazioni provenissero sicuramente dal terrazzo L., piuttosto che da altri settori della terrazza, appartenenti a terzi, pure chiamati in causa.

Passando poi all'appello incidentale, proposto da A. in via condizionata, la Corte territoriale osservava che la domanda di risarcimento per i danni subiti alla merce conservata nel negozio (abbigliamento) avanzata dalla conduttrice A. nei confronti della C. doveva considerarsi senz'altro fondata, in considerazione della sua qualità di proprietaria dell'immobile.

La C. non aveva svolto alcuna difesa e la liquidazione operata dal primo giudice in via equitativa meritava pienamente conferma.

Avverso tale decisione ha proposto ricorso con tre motivi la C., la quale ha anche depositato memoria ex art. 378 c.p.c.

Resistono con distinti controricorsi il Condominio di via A. destro, che ha proposto ricorso incidentale n. ... del 2009.

Resistono S. C., la L. e la M. che ha proposto ricorso incidentale, cui resiste con controricorso la C. L., S. e Condominio hanno presentato memorie ex art. 378 c.p.c.

Il Collegio ha disposto la motivazione abbreviata.

### Motivi della decisione

Deve disporsi la riunione dei ricorsi proposti contro la medesima decisione.

Ricorso principale C.:

1) motivazione omessa, insufficiente e contraddittoria.

Il ctu era intervenuto sul luogo in un secondo momento senza alcuna autorizzazione del giudice e senza dare avviso ai tecnici di parte, quando il pavimento era stato già smantellato ed aveva modificato le proprie precedenti conclusioni. La Corte si era basata solo sulla relazione del geom. P. del 27 maggio 1998, senza tener conto di quando accertato in precedenza, anche in sede di a.t.p. e di ctu. La situazione presente in quel momento era del tutto diversa da quella da lui vista nel settembre 1997, come risultava del resto dalle fotografie acquisite. La guaina presente dopo i lavori del 1997 non era quella originale, ma una guaina nuova prima non esistente. I testimoni che avevano

confermato la presenza di guaina in buono stato di conservazione erano coloro avevano eseguito materialmente i lavori in questione.

2) Motivazione omessa, insufficiente e contraddittoria.

Era illogico sostenere che se il taglio della guaina fosse preesistente ai lavori della impresa S., il difetto sarebbe stato causa anche delle infiltrazioni prodottesi prima dei lavori eseguiti sulla terrazza B. Le maggiori infiltrazioni si erano verificate sul confine dei due terrazzi L. e B. ed erano provocate dalla acqua piovana che entrava dai lati del cordolo apposto a confine delle proprietà F - G. privo di guaina sotto la impermeabilizzazione dei due terrazzi L. e B.

3) Ancora, con l'ultimo motivo, la ricorrente principale deduce vizi di motivazione in ordine alla incertezza delle cause delle infiltrazioni a carico ed alla loro riferibilità alla proprietà della L.

I tre motivi del ricorso sollecitano, in vario modo, il riesame della risultanze processuali, inammissibile in questa sede.

I giudici di appello hanno richiamato le conclusioni del consulente tecnico di ufficio, condividendole, ed hanno escluso ogni responsabilità della L. in ordine alle infiltrazioni di acqua verificatesi nei locali di proprietà C. Conseguentemente hanno accolto l'appello proposto da C. L. Controricorso e ricorso incidentale M. Violazione dell'art. 91, 92, 99 e 112 c.p.c. Quesito diritto p. 24. "Vorrà la Corte ecc.ma pronunciare in ordine al quesito di diritto se sia legittimo e conforme a diritto che il terzo chiamato nel processo, risultato esente da responsabilità e dunque, vittorioso, debba essere tenuto indenne dalle spese processuali, gravando le stesse sulla parte che, ritenendo erroneamente di dover integrare il contraddittorio nei di lui confronti, lo abbia chiamato o lo abbia fatto chiamare in causa, anche "iussu iudicis", sia nella ipotesi in cui detta parte abbia svolto domande nei di lui confronti e sia nella ipotesi in cui il terzo non sia stato destinatario di alcuna pretesa avversaria ovvero, se invece, le spese processuali del chiamato che non sia rimasto soccombente, debbano comunque essere rifuse dalla parte soccombente".

Il ricorso merita accoglimento.

Tra l'altro, nella motivazione della sentenza impugnata (p. 11) è contenuta la condanna alle spese del doppio grado del giudizio in favore della Ma., a carico solidale dei terzi C.G., G. A., F. Fiore s.p.a. e Condominio via A. destro, che, con le rispettive chiamate a catena, hanno tutti contribuito alla citazione della M. Per evidente errore, la condanna alle spese in favore della M. non era stata riportata nel dispositivo della decisione.

La decisione deve essere cassata sul punto, riconoscendo alla M. le spese del doppio grado di giudizio a carico di tutte le parti sopra indicate.

Le spese sono determinate, quanto al primo grado, in complessivi euro 5.882,80 (di cui euro 350,00 per spese, 2. 532,809 per diritti e 3. 000,00 per onorari, oltre spese generali IVA e CPA e, quanto al giudizio di appello, in complessivi euro 4.463,00 (di cui euro 500,00 per spese, 1.763.00 per diritti e 2.200.00 per onorari) oltre spese generali, IVA e CPA.

Ricorso 14630 2009 del Condominio Via A. Destro n. ...

Con il primo motivo il ricorrente incidentale denuncia vizi della motivazione.

La causa delle infiltrazioni non doveva essere ricondotta al cattivo stato del materiale impiegato, ma piuttosto ad una mancata rifinitura e completamento della guaina nella parte più esposta del terrazzo (cordolo, canaletta e pilastro), attraverso la quale si insinuava al di sotto della impermeabilizzazione, andando poi danneggiare i locali sottostanti di proprietà della C.

Le censure poste con il primo motivo del ricorso del Condominio sono inammissibili per le ragioni esposte a proposito del ricorso principale C.

Con il secondo motivo si deducono vizi della motivazione, omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione e violazione dell'art. 2051 c.c.. Il quesito di diritto posto a pag. 17, è il seguente:

Si insta affinché la Suprema Corte adita enuncia principio di diritto sul quesito consistente nella necessaria declaratoria di responsabilità del proprietario esclusivo di una terrazza a causa di infiltrazioni dalla stessa proveniente per difetti in opere sulla stessa realizzate in virtù del rapporto di custodia che essa porzione lo lega, in applicazione dell'art. 2051 c.c. ed in assenza di specifiche richieste di manleva e garanzia avanzate sul punto nei confronti di chi tali opera abbia eseguito".

La tesi del ricorrente Condominio è che il proprietario esclusivo di una terrazza (dunque nel caso di specie C.L.) debba rispondere in ogni caso a titolo di custodia dei danni derivanti da infiltrazioni di acqua nei locali sottostanti.

Le censure poste con questo motivo non colgono nel segno.

Infatti, la sentenza impugnata ha escluso che le infiltrazioni di acqua verificatesi nei locali condotti in locazione dalla originaria attrice provenissero dalla terrazza di proprietà della L., donde la inapplicabilità della norma di legge richiamata e dei principi invocati.

L'ultimo motivo del ricorso del Condominio riguarda la attribuzione delle spese del giudizio e la violazione dell'art. 91 c.p.c.

Il quesito di diritto è riportato a pag. 20: "Si insta perché la Suprema Corte adita enunci principio di diritto sul quesito consistente nella impossibilità, in applicazione delle regole di cui agli artt. 91 e 92 c.c., di condannare alla rifusione delle spese di causa, sopportate da un terzo chiamato in giudizio, colui il quale, nel giudizio medesimo, non è risultato soccombente, né ha chiamato in causa il terzo, né comunque ha svolto domande nei suoi confronti".

Anche questo motivo si appalesa del tutto privo di fondamento.

I giudici di appello hanno motivato la condanna alle spese del Condominio con il fatto che lo stesso aveva concluso per il rigetto dell'appello principale proposto da C.L.. Gli stessi giudici, inoltre, hanno posto a carico del Condominio le spese di G. M. osservando che i terzi e dunque non solo C.G., G.A., F. Fiore spa, ma anche il Condominio, con le loro chiamate a catena, avevano tutti contribuito a determinare la citazione della M.

Per le stesse ragioni sono state poste a carico del condominio le spese del giudizio relativamente alla vedova S. (C.L.), risultata non titolare di diritti reali sui beni potenzialmente indicati quale fonte dei danni.

La L. era stata chiamata in giudizio dalla ditta A. s. a. s, ma solo a seguito della segnalazione del nominativo della stessa, effettuata dal Condominio nella comparsa del 2 ottobre 1996 depositata dal Condominio.

Si richiama il consolidato insegnamento di questa Corte in base al quale: "Colui che attivamente o passivamente si espone all'esito del processo, oltre a conseguire i vantaggi, deve anche sopportare le eventuali conseguenze sfavorevoli che, in ordine alle spese, sono stabilite a suo carico in base al principio della soccombenza e ciò anche se si tratti di spese non rigorosamente consequenziali e strettamente dipendenti dall'attività della parte rimasta soccombente ma derivante dagli eventuali errori in cui può incorrere il giudice nei vari gradi o nelle diverse fasi del processo, come nel caso di quelle che vengono sopportate da coloro che sono chiamati a partecipare al giudizio quali terzi evocati per ordine del giudice, ancorché rivelatosi successivamente ingiustificato: solo in tal modo, infatti, rimane efficacemente salvaguardato il fondamentale diritto di difesa delle parti che vengono, anche se ingiustamente, chiamate in giudizio".(Cass. 19 aprile 2006 n. 9049).

Conclusivamente devono essere rigettati i ricorsi C. e Condominio di via A. destro.

Il ricorso incidentale della M. deve invece essere accolto, con la condanna in via solidale di A. , C., F. Fiore spa, e del Condominio Via A. destro n. ... al pagamento delle spese del doppio grado di giudizio, liquidate come sopra.

Sussistono giusti motivi, in relazione alle questioni dibattute, per disporre la integrale compensazione delle spese del giudizio di cassazione tra tutte le parti.

P.Q.M.

La Corte riunisce i ricorsi. Rigetta il ricorso proposto da C. e quello del Condominio. Accoglie il ricorso M. e condanna A. , C., Fior Fiore, Condominio di Via A. destro n. ..., in solido tra loro, al pagamento delle spese di entrambi i gradi di merito, (così come in motivazione) in favore della M.. Compensa le spese del giudizio di cassazione tra tutte le altre parti.

Depositata in Cancelleria il 03.10.2011

