

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE TERZA CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. DE STEFANO Franco - Presidente -
Dott. GIANNITI Pasquale - rel. Consigliere -
Dott. CONDELLO Pasqualina - Consigliere -
Dott. TATANGELO Augusto - Consigliere -
Dott. GIAIME GUIZZI Stefano - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso xxxx/2021 proposto da:

A.A., rappresentata e difesa dall'avvocato omissis;

- ricorrente -

contro

Condominio di (Omissis), in persona dell'amministratore pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato omissis;

-controricorrente-

avverso la sentenza n. xxxx/2021 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 23/03/2021;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 16/11/2023 dal Consigliere Pasquale Gianniti.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

I.A.A. conveniva in giudizio il Condominio sito in (Omissis), in persona dell'amministratore pro tempore, chiedendo che - previo accertamento dell'esistenza nell'appartamento, di cui era comproprietaria, delle dedotte infiltrazioni e la loro provenienza dal sottosuolo - fosse dichiarata, ai sensi dell'art. 2051 c.c., la responsabilità del condominio convenuto per la condotta omissiva colposa dallo stesso tenuta; e, quindi, lo stesso fosse condannato: a) all'esecuzione a proprie spese delle opere necessarie per l'eliminazione dei lamentati inconvenienti, ovvero al pagamento in suo favore della somma necessaria per il relativo ripristino, per un importo complessivo di Euro 49.871,98 (o per il diverso importo ritenuto di giustizia); b) al risarcimento dei danni, da essa subiti, per il deprezzamento dell'immobile in relazione al valore di mercato ed al ridotto godimento dell'immobile a far data dalla richiesta all'amministratore fino al momento della costituzione del condominio ed all'esecuzione delle opere necessarie per il risanamento dell'immobile stesso (da quantificarsi secondo la quota del valore locatizio dell'immobile, pari ad Euro 800 al mese, ovvero in quella diversa misura ritenuta di giustizia ex art. 1226 c.c.).

Si costituiva in giudizio il Condominio, il quale: in via pregiudiziale chiedeva dichiararsi la parziale carenza di legittimazione attiva; nel merito, in via principale, il rigetto della domanda attorea, derivando i danni lamentati da fatto proprio e, in via subordinata, l'accertamento delle cause dei danni lamentati a carico di tutti i condomini con esclusione del risarcimento danni.

La causa veniva istruita mediante: acquisizione della documentazione prodotta da entrambe le parti; interrogatorio formale; audizione di testi; espletamento di c.t.u. (a mezzo dell'Ing. B.B.), nonché mediante l'acquisizione degli atti relativi ai due procedimenti di denuncia di danno temuto, promossi da parte attrice durante il giudizio di merito, ed alla attività istruttoria in essi espletata (a mezzo dell'Ing. C.C.).

Il Tribunale di Roma con sentenza n. xxxx/2015 dichiarava il Condominio convenuto responsabile ex art. 2051 c.c. per il fenomeno di umidità per risalita per cui era causa condannandolo: a) all'esecuzione delle opere, di cui agli interventi nn. 1 e 2 della consulenza B.B. o, in alternativa, al pagamento in favore di parte attrice della somma di Euro 24.702,77 oltre IVA ed accessori di legge fino al di dell'effettivo soddisfo; b) al pagamento in favore di parte attrice dell'ulteriore somma di Euro 8.000 oltre interessi dal 16 novembre 2011; c) al pagamento delle spese di ctu del giudizio di merito ed alla rifusione delle spese processuali, che venivano liquidate tenendo anche conto dei due procedimenti di denuncia di danno temuto (espletati durante il primo grado di giudizio).

2. Avverso la sentenza del giudice di primo grado proponevano appello principale la A.A. e appello incidentale il Condominio.

La Corte d'appello di Roma: a) in parziale accoglimento dell'appello principale e dell'appello incidentale, dichiarava non ripetibili le spese relative ai due procedimenti cautelari espletati nel corso del giudizio di merito di primo grado; b) confermava nel resto la impugnata sentenza; c) regolamentava le spese processuali relative ad entrambi i gradi di giudizio.

3. Avverso la sentenza della corte territoriale ha proposto ricorso la A.A..

Ha resistito con controricorso il Condominio.

Per l'odierna udienza il Difensore di parte ricorrente ha depositato memoria, mentre il Difensore del Condominio ha depositato note.

Il Collegio si è riservato il deposito nei successivi sessanta giorni.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. La A.A. articola in ricorso sei motivi.

1.2. Con i **PRIMI DUE MOTIVI**, formulati in relazione all'art. 360 n. 3 e n. 5 c.p.c., la ricorrente denuncia violazione degli artt. 2051 e 2043 c.c. per erroneo accertamento ed erronea valutazione dei fatti, nonché omesso esame di fatti decisivi e controversi in punto di riconducibilità del lamentato fenomeno di umidità (risalita capillare di umidità ascensionale) alla mancata realizzazione dell'isolamento termico del solaio (del calpestio dell'appartamento int. 1) nonché in punto di necessità della realizzazione dello stesso;

Sotto il primo profilo, si duole che la corte territoriale, disattendendo i principi di diritto affermati da questa Corte in fattispecie analoghe (Cass. n. 3753/1999, 6856/1993, 3209/1991 e 3405/1988), ha escluso la responsabilità del Condominio sia in ordine al fenomeno di condensa per ponte termico che in ordine alle infiltrazioni riconducibili alla inadeguata coibentazione, senza considerare che lo stesso, in qualità di custode dei beni comuni, deve adottare tutti gli interventi necessari affinché dagli stessi non derivino danni ai singoli condomini.

Quanto poi al vizio di omesso esame, sostiene che i fatti omessi (emergenti dalle perizie 2011, 2012, dalle note critiche 2015 del consulente di parte Ing. D.D., nonché dalle stesse relazioni peritali di ctu) se considerati, avrebbero portato ad una soluzione della controversia diversa da quella avutasi nella fase di merito, anche nella parte in cui sono stati sottostimati i costi di ripristino dello stato dei luoghi e non sono state riconosciute le opere di consolidamento in fondazione e spicconatura.

1.2. Con il **TERZO**, il **QUARTO** ed il **QUINTO MOTIVO**, formulati in relazione all'art. 360 n. 3 e n. 5 c.p.c., la ricorrente denuncia violazione, oltre che gli artt. 2051 e 2043 c.c., anche gli artt. 1226 e 1227 c.c. per erroneo accertamento ed erronea valutazione dei fatti; nonché omesso esame di fatti decisivi e controversi in punto di quantificazione del danno.

Sotto il primo profilo si duole che la corte territoriale: a) non si è attenuta ai principi di diritto affermati da questa Corte con sentenze nn. 2623/2021, 1422/2020 e 4779/1988 in ordine alla quantificazione del danno da mancato utilizzo dell'immobile (sentenze nelle quali è stato affermato che il giudice può fare ricorso anche ai parametri del c.d. danno figurativo, trattandosi di casa di abitazione, e, in particolare, al valore locativo della parte dell'immobile in contestazione); b) si è uniformata alla decisione del giudice di primo grado in punto di ristoro dei danni da mancato utilizzo ed alla sua liquidazione e non ha invece affermato, come in tesi difensiva avrebbe dovuto fare in conformità a Cass. n. 7777/2014, che il danno da ridotto utilizzo era esclusivamente imputabile al condominio, che non aveva fornito la prova liberatoria prevista dall'art. 2051 c.c., mentre lei non aveva tenuto alcun comportamento ostantivo.

Quanto poi al vizio di omesso esame, sostiene che i tre fatti omessi (la diffida di messa in mora inviata dal condominio alla A.A.; il fatto che la delibera assembleare del 15/10/2002 era venuta meno per nullità per effetto della sentenza n. 1680/2011; il contegno oppositivo tenuto dal Condominio in tutti i procedimenti svoltisi negli anni 2011-2015), se considerati, avrebbero portato ad una soluzione della controversia diversa da quella avutasi nella fase di merito.

1.3. Con il **SESTO MOTIVO** denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 91 c.p.c. nella parte in cui la corte territoriale ha ritenuto non ripetibili le spese sostenute nei due subprocedimenti, violando il principio di soccombenza ed il principio di causalità;

mentre dette spese avrebbero dovuto essere addebitate al condominio che nel corso degli anni si era sempre rifiutato di procedere alla esecuzione dei lavori necessari ed indispensabili per la risoluzione della problematiche lamentate, lasciando di fatto aperta la fognatura per cui è stata causa.

2.1. Quanto al vizio di cui all'art. 360 comma 1 n. 5, evocato nel primo e nel quarto motivo del ricorso, in primo luogo si rileva che detta norma (nella formulazione risultante dalle modifiche introdotte dal D.L. n. 83 del 2012, conv. dalla l. n. 143 del 2012, applicabile *ratione temporis*), riferisce l'omesso esame ad un preciso accadimento o una precisa circostanza in senso storico-naturalistico (Cass. Sez. U n. 8053/2014, Cass. n. 24035/2018), non assimilabile in alcun modo a "questioni" o "argomentazioni" (Cass. nn. 2268/2022, 22397/2019, 14802/2017).

Affinché una simile censura sia rituale deve quindi trattarsi di un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e abbia carattere decisivo (vale a dire che, se esaminato, avrebbe determinato un esito diverso della controversia). Con la conseguenza, tra l'altro, che l'omesso esame di elementi istruttori non integra, di per sé, tale vizio, qualora il fatto storico, rilevante in causa, sia stato comunque preso in considerazione dal giudice, ancorché la sentenza non abbia dato conto di tutte le risultanze probatorie (Cass. nn. 27415/2018, 7472/2017); rimane peraltro estranea dall'ambito del vizio in questione qualsiasi censura volta a criticare il "convincimento" che il giudice si sia formato in esito all'esame del materiale istruttorio (Cass. n. 20553/2021).

Nel caso di specie, come detto, il ricorrente non ha indicato specificamente alcun fatto storico o fenomenico, avente le caratteristiche sopra indicate, del quale sia stato omesso l'esame da parte del giudice di merito.

Inoltre, secondo l'interpretazione comune data a questa norma, nella formulazione vigente, la parte ricorrente deve indicare, nel rispetto delle previsioni di cui agli artt. 366 comma 1 numero 6 e 369 comma 2 numero 4 c.p.c.: "il fatto storico", discusso e controverso, il cui esame sia stato omesso; il "dato", testuale o extratestuale, da cui risulti l'esistenza di detto fatto storico, di cui sia stato omesso

l'esame; il "come" e il "quando" detto fatto storico sia stato oggetto di discussione tra le parti; la "decisività" del fatto stesso.

Tanto non è dato constatare nel caso di specie, nel quale la ricorrente lamenta sostanzialmente l'omesso esame di elementi istruttori, dimenticando di indicare il fatto storico, principale o secondario, che non sarebbe stato preso in considerazione nella sentenza impugnata.

Infine, occorre aggiungere che questa Corte ha avuto più volte modo di precisare che (cfr., tra le tante, Cass. n. 26774/2016) che: "Nell'ipotesi di 'doppia conforme, prevista dall'art. 348-ter, comma 5, c.p.c. (applicabile, ai sensi del D.L. n. 83 del 2012, art. 54, comma 2, conv., con modif., dalla l. n. 134 del 2012, ai giudizi d'appello introdotti con ricorso depositato o con citazione di cui sia stata richiesta la notificazione dal giorno 11 settembre 2012), il ricorrente in cassazione - per evitare l'inammissibilità del motivo di cui all'art. 360 c.p.c., n. 5 (nel testo riformulato dal D.L. n. 83 cit., art. 54, comma 3, ed applicabile alle sentenze pubblicate dal giorno 11 settembre 2012) - deve indicare le ragioni di fatto poste a base, rispettivamente, della decisione di primo grado e della sentenza di rigetto dell'appello, dimostrando che esse sono tra loro diverse".

Orbene, nel caso di specie, la sentenza impugnata è stata emessa dopo la suddetta data, è confermativa della sentenza di primo grado e la ricorrente non ha affatto dimostrato che le ragioni di fatto poste a base delle due sentenze di merito sono tra loro diverse.

2.2. Inammissibili sono anche gli altri motivi di ricorso, articolati tutti in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3.

Invero, secondo consolidata giurisprudenza di legittimità, quando è denunciata violazione o falsa applicazione di norme di diritto, il vizio della sentenza, deve essere dedotto, a pena di inammissibilità, non solo mediante l'indicazione delle norme che si asserisce essere state violate, ma anche mediante specifiche argomentazioni, intese motivatamente a dimostrare in quale modo determinate affermazioni di diritto, contenute nella sentenza impugnata, debbano ritenersi in contrasto con le norme regolatrici della fattispecie o con l'interpretazione delle stesse fornita dalla giurisprudenza di legittimità.

Nulla di tutto questo accade nel caso di specie, nel quale la ricorrente non ha svolto precise argomentazioni intese a chiarire quali affermazioni in diritto contenute nella sentenza impugnata siano in contrasto con le norme regolatrici della fattispecie.

Contrariamente a quanto dedotto dalla ricorrente, va dato atto che la Corte territoriale con congrua motivazione immune da vizi giuridici ha confermato l'impianto della sentenza di primo grado ad esito di valutazioni di merito insindacabili in sede di legittimità.

2.3. In definitiva, la ricorrente, attraverso le censure critiche articolate con i motivi in esame, si è inammissibilmente spinta a prospettare la rinnovazione, in questa sede di legittimità, del riesame nel merito della vicenda oggetto di lite, come tale sottratto alle prerogative di questa Corte. E, al di là del formale richiamo ad uno dei vizi deducibili in sede di legittimità, le censure sollevate - nel riproporre considerazioni già svolte e puntualmente respinte e nel risolversi in apprezzamento di mero fatto, non censurabile in sede di legittimità - sono dirette a denunciare la congruità dell'interpretazione fornita dalla corte territoriale del contenuto rappresentativo degli elementi di prova complessivamente acquisiti, nonché la congruità dell'operata quantificazione dei danni.

2.4. Occorre aggiungere che tutti i motivi si caratterizzano per essere privi della necessaria specificità.

Come questa Corte ha più volte osservato (Cass. n. 1479/2018), i motivi, per i quali si chiede la cassazione della sentenza, non possono essere affidati a deduzioni generali e ad affermazioni apodittiche, con le quali la parte non prenda concreta posizione, articolando specifiche censure esaminabili dal giudice di legittimità sulle singole conclusioni tratte dal giudice del merito in relazione alla fattispecie decisa. Invero, il ricorrente ha l'onere di indicare con precisione gli asseriti errori

Rivista di informazione giuridica, registrata al Tribunale di Napoli al numero 12 del 05/03/2012

Registro affari amministrativi numero 8231/11

Direttore Responsabile Avv. Antonio De Simone – Direttore Scientifico Avv. Walter Giacomo Caturano

Copyright © 2012 - Ex Parte Creditoris - ISSN 2385-1376

contenuti nella sentenza impugnata, in quanto, per la natura di giudizio a critica vincolata propria del processo di cassazione, il singolo motivo assolve alla funzione condizionante il devolutum della sentenza impugnata. Quanto precede con la conseguenza che il requisito in esame, per essere soddisfatto, richiede che il ricorso per cassazione: da un lato, in negativo, non sia basato sul mero richiamo dei motivi di appello, in quanto tale modalità di formulazione del motivo rende impossibile individuare la critica mossa ad una parte ben identificabile del giudizio espresso nella sentenza impugnata, rivelandosi del tutto carente nella specificazione delle deficienze e degli errori asseritamente individuabili nella decisione; dall'altro, in positivo, deve presentare l'autonomia indispensabile per consentire, senza il sussidio ad altre fonti, l'immediata e pronta individuazione delle questioni da risolvere.

Sotto altro profilo, come questa Corte ha avuto modo di precisare anche di recente (Cass. n. 12481/2022), il principio di autosufficienza del ricorso per cassazione, ex art. 366 c.p.c., comma 1, n. 6), anche alla luce del principio di cui all'art. 6, par. 1, della CEDU, non è rispettato ogni qualvolta l'indicazione dei documenti o degli atti processuali sui quali il ricorso si fonda, non avvenga, alternativamente, o riassumendone il contenuto, o trascrivendone i passaggi essenziali, bastando, ai fini dell'assolvimento dell'onere di deposito previsto dall'art. 369, comma 2, n. 4 c.p.c., che il documento o l'atto, specificamente indicati nel ricorso, siano accompagnati da un riferimento idoneo ad identificare la fase del processo di merito in cui siano stati prodotti o formati.

Di tali principi non ha tenuto conto la ricorrente. Invero, il primo motivo si basa esclusivamente sul mero richiamo dei motivi di appello, secondo modalità che rendono impossibile individuare sia la parte di sentenza di appello censurata sia la critica a quest'ultima specificamente mossa. Anche il secondo motivo non indica l'esatto capo della sentenza impugnata, così impedendo di individuare con precisione gli elementi posti a base della censura. Il terzo motivo non precisa che cosa era stato prospettato alla corte territoriale per confutare la liquidazione equitativa disposta dal giudice di primo grado. Anche il quarto è privo di autosufficienza su quanto era stato dedotto alla corte di appello. Il quinto motivo non attinge la ratio della corte territoriale (sulla ritenuta carente dimostrazione della riferibilità delle voci di danno liquidate dal primo giudice a condotte ostruzionistiche del danneggiato) e, d'altra parte, ha ad oggetto la mancata valutazione di documenti (la diffida e la delibera assembleare) dei quali non fornisce le indicazioni che sarebbero state necessarie alla loro individuazione con riferimento al loro contenuto ed alla loro localizzazione. Il sesto, infine, non fornisce alcuna indicazione - invece indispensabile per comprendere l'esatta portata dei provvedimenti susseguiti e la loro concreta idoneità ad incidere sul diritto della parte vittoriosa al ristoro delle spese sostenute - sulle liquidazioni intermedie intervenute e a quali voci esse si siano riferite.

3. All'inammissibilità del ricorso consegue la condanna di parte ricorrente alla rifusione delle spese sostenute da parte resistente, nonché la declaratoria della sussistenza dei presupposti processuali per il pagamento dell'importo, previsto per legge ed indicato in dispositivo, se dovuto (Cass. Sez. U. 20 febbraio 2020 n. 4315).

P.Q.M.

La Corte:

- dichiara inammissibile il ricorso;

- condanna parte ricorrente al pagamento delle spese del presente giudizio, spese che liquida in Euro 3.000 per compensi, oltre, alle spese forfetarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in Euro 200 ed agli accessori di legge.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, ad opera di parte ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato a norma del comma 1-bis del citato art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile, il 16 novembre 2023.

Depositato in Cancelleria il 4 dicembre 2023

EX PARTE