

Comitato scientifico:

Simone ALECCI (Magistrato) - Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro BOVE (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) - Tiziana CARADONIO (Magistrato) - Costanzo Mario CEA (Magistrato, Presidente di sezione) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina CHIARAVALLI (Presidente di Tribunale) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Mirella DELIA (Magistrato) - Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Paolo DI MARZIO (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco FIMMANO (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) - Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Roberto MARTINO (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca PROIETTI (Magistrato) - Serafino RUSCICA (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO (Presidente di sezione, Suprema Corte di Cassazione) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella STILO (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio URICCHIO (Professore ordinario di diritto tributario, Magnifico Rettore) - Antonio VALITUTTI (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato, componente laico C.S.M.).

Condominio: sì all'intervento del condomino e all'impugnazione autonoma della sentenza

Va confermato il principio per cui, 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 dei diritti esclusivi e comuni inerenti all'edificio condominiale; non sussistono impedimenti, pertanto, a che i singoli condomini, non solo intervengano nel giudizio in cui tale difesa sia stata assunta dall'amministratore, ma anche si avvalgano, in via autonoma, dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio rappresentato dall'amministratore, non spiegando influenza alcuna, in contrario, la circostanza della mancata impugnazione di tale sentenza da parte dell'amministratore.

NDR: per tale principio si veda, da ultimo, Cass., Sez. 3, Sentenza n. 10717 del 16/05/2011.

Cassazione civile, sezione terza, ordinanza del 28.2.2018, n. 4573

...omissis...

Fatti di causa

L'amministratore del condominio *omissis* ha agito in giudizio nei confronti degli eredi del condomino ccc nonché della cccc S.p.A. (cccccc.A.). Premesso che il *omissis* aveva chiesto al condominio, in un distinto giudizio (pendente davanti al medesimo ufficio giudiziario), il risarcimento dei danni causati ad un locale di sua proprietà da infiltrazioni provenienti dal sovrastante cortile condominiale, ha dedotto che questi, in violazione del regolamento condominiale, aveva impedito l'ispezione del proprio locale per la verifica dei presunti danni e l'effettuazione delle necessarie riparazioni. Ha quindi chiesto il risarcimento dei danni conseguenti a tale illecita condotta, poi specificati nell'importo dei danni riconosciuti al condomino stesso nell'altro giudizio; ha inoltre chiesto la condanna della propria compagnia di cccc S.p.A., al pagamento dei suddetti danni o comunque alla manleva in relazione agli importi da corrispondere al *omissis*.

Nel giudizio è intervenuto il condomino A.V., in adesione alle domande del condominio, che ha fatto proprie.

Tutte le domande proposte sono state rigettate dal Tribunale di Napoli.

La Corte di Appello di Napoli ha confermato la decisione di primo grado.

Ricorre il solo *omissis*, sulla base di due motivi.

Resistono con distinti controricorsi le eredi di cccc S.p.A..

Non ha svolto attività difensiva in questa sede il condominio intimato.

Il ricorso è stato trattato in Camera di consiglio, in applicazione dell'art. 375 c.p.c. e art. 380-bis c.p.c., comma 1.

Parte ricorrente ha depositato memoria ai sensi dell'art. 380-bis c.p.c., comma 1.

Il collegio ha disposto che sia redatta motivazione in forma semplificata.

Ragioni della decisione

1. Questioni preliminari.

Sono infondate le eccezioni preliminari di rito proposte dalle eredi *omissis*.

In primo luogo, il singolo condomino è certamente legittimato ad impugnare la sentenza pronunciata nei confronti del condominio (finanche laddove non sia intervenuto nella precedente fase del giudizio).

E' sufficiente in proposto richiamare il costante orientamento di questa Corte secondo il quale "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 dei diritti esclusivi e comuni inerenti all'edificio condominiale; non sussistono impedimenti, pertanto, a che i singoli condomini, non solo intervengano nel giudizio in cui tale difesa sia stata assunta dall'amministratore, ma anche si avvalgano, in via autonoma, dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio rappresentato dall'amministratore, non spiegando influenza alcuna, in contrario, la circostanza della mancata impugnazione di tale sentenza da parte dell'amministratore" (Cass., Sez. 3, Sentenza n. 10717 del 16/05/2011, Rv. 617438-01; conf.: Sez. 2, Sentenza n. 13639 del 04/06/2010, Rv. 613240-01; Sez. 3, Sentenza n. 3900 del 18/02/2010, Rv. 611840-01; Sez. 2, Sentenza n. 4014 del 21/02/2007, Rv. 599137-01; Sez. 2, Sentenza n. 21418 del 11/11/2004, 1 Rv. 578006-01; Sez. 2, Sentenza n. 12588 del 28/08/2002, Rv. 557148-01; Sez. 2, Sentenza n. 7130 del 25/05/2001, Rv. 546993-01; Sez. 2, Sentenza n. 13716 del 07/12/1999, Rv. 531931-01; Sez. 2, Sentenza n. 2392 del 12/03/1994, Rv. 485679-01; Sez. 2, Sentenza n. 5084 del 29/04/1993, Rv. 482174-01).

Inoltre, legittimamente il condomino ricorrente può avvalersi, a sostegno delle proprie ragioni, dei documenti prodotti nel giudizio di merito dal condominio, dal momento che questi ultimi, se ritualmente prodotti, restano acquisiti agli atti del processo, indipendentemente dalla parte che abbia provveduto in concreto alla loro produzione.

2. Con il primo motivo del ricorso si denuncia "Violazione dell'art. 2909 c.c. e dell'art. 112 c.p.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3 e 4".

Il motivo è in parte inammissibile ed in parte infondato.

Il contenuto dell'atto di citazione introduttivo del giudizio di primo grado non risulta esposto con sufficiente specificità, non essendo richiamata espressamente la parte di tale atto in cui era allegato il pregiudizio di cui concretamente era stato chiesto il risarcimento, quale conseguenza della pretesa violazione del regolamento di condominio da parte del *omissis*.

Per quanto emerge dagli atti, peraltro, detto pregiudizio sembrerebbe consistere proprio nell'obbligo di risarcire il danno subito dal locale di proprietà del condomino a causa delle infiltrazioni provenienti dal lastrico condominiale, ovvero, più precisamente, nella maggiore entità del suddetto danno, conseguente alla condotta illecita del danneggiato, che aveva impedito al condominio responsabile di intervenire tempestivamente per effettuare le necessarie riparazioni.

Dunque, tale danno non ha carattere autonomo: si tratta semplicemente del dedotto aggravamento di quello subito dal condomino in conseguenza della condotta illecita del condominio, che si assume imputabile allo stesso danneggiato, o quanto meno da questo evitabile.

Stando così le cose, la pretesa condotta illecita del condomino non potrebbe in nessun caso ritenersi causa di un distinto danno rispetto a quello oggetto del giudizio da lui promosso nei confronti del condominio, costituendone semplicemente una concausa, ovvero una causa di aggravamento, che avrebbero entrambe potuto e dovuto eventualmente essere dedotte (o rilevate di ufficio, laddove possibile) quali eccezioni ai sensi dell'art. 1227 c.c. (comma 1 e/o 2), nel giudizio di accertamento della responsabilità del condominio.

L'accertamento giudiziale con efficacia di giudicato tra le parti in ordine alla causa e all'entità risarcibile del danno subito dal condomino, operato nel primo giudizio, di conseguenza, copre effettivamente (come ritenuto dalla corte territoriale) ogni questione in ordine all'importo del risarcimento dovuto dal condominio in relazione ad esso, e tale importo non potrebbe essere rimesso indirettamente in discussione in un diverso e successivo giudizio.

Non sussiste pertanto alcuna violazione delle norme in tema di giudicato.

3. Con il secondo motivo si denuncia "Violazione dell'art. 115 c.p.c., nonché dell'art. 2697 c.c., commi 1 e 2, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3 e 4".

Il motivo è fondato, per quanto di ragione.

Il condominio ha convenuto la propria compagnia di assicurazione per essere garantito e manlevato degli importi eventualmente da pagare al condomino G. all'esito del distinto giudizio da questi promosso nei suoi confronti per ottenere il risarcimento del danno causato dalle infiltrazioni nel locale di sua proprietà.

Ha prodotto, a sostegno della domanda, la polizza di assicurazione nonché (subito dopo la sua pubblicazione) la sentenza che lo aveva condannato a risarcire il danno al G.. Tale sentenza contiene (come è pacifico) l'accertamento che il danno era derivato dalla cattiva impermeabilizzazione del cortile condominiale e dalla cattiva manutenzione delle condotte pluviali, accertamento cui il giudicante perviene sulla base di una consulenza tecnica espletata in corso di causa.

In primo grado la domanda del condominio è stata rigettata sull'assunto che era onere di quest'ultimo provare che la causa delle infiltrazioni e l'evento rientrassero nella garanzia assicurativa, che non era opponibile alla compagnia il relativo accertamento compiuto nel giudizio promosso dal condomino, al quale essa non aveva partecipato, e comunque (per quanto si evince dalla sentenza di secondo grado) che non era dimostrato che la polizza riguardasse anche i danni da "trabocco e rigurgito".

La corte di appello ha in primo luogo rilevato, del tutto correttamente, che il condominio avrebbe dovuto chiamare l'assicuratrice nel giudizio promosso dal condomino perchè fosse ad essa opponibile il giudicato sull'accertamento compiuto in ordine alla causa del danno.

Da tale corretta affermazione ha però fatto discendere addirittura l'impossibilità di riconoscere qualunque rilievo probatorio agli accertamenti tecnici sulla causa dei danni svolti in quel giudizio, tanto da ritenere irrilevante ai fini della decisione la questione dell'esistenza o meno della garanzia per i danni da "trabocco e rigurgito", conclusione che non è conforme ai principi di diritto che regolano l'attività del giudice di valutazione delle prove.

Il condominio non aveva l'obbligo di chiamare in causa la compagnia assicuratrice nel primo giudizio, ma solo l'onere di farlo affinché la sentenza le fosse eventualmente opponibile; nulla gli vietava (come ha fatto) di convenirla in un distinto giudizio, dimostrando, in contraddittorio con essa, la causa del danno e la copertura dello stesso secondo la polizza.

Ed in questo distinto giudizio, il precedente accertamento giudiziale non può ritenersi vincolante per la compagnia, ma (specie laddove sia stata effettuata una consulenza tecnica sulla causa del danno) esso costituisce un elemento di prova (come lo sarebbe stato ad es. una perizia di parte) che il giudice può liberamente valutare, ma non può dichiaratamente omettere di prendere in considerazione.

La corte di appello non avrebbe potuto cioè limitarsi ad affermare che l'accertamento (cioè il giudicato formatosi in quel giudizio) non era opponibile alla compagnia, per escludere che fosse stata fornita la prova della causa del danno, ma avrebbe dovuto prendere in esame la sentenza prodotta, quale semplice elemento di prova (non vincolante ma liberamente valutabile) in ordine alla causa del danno, ed effettuare una valutazione in concreto sulla sua idoneità a dimostrare l'assunto del condominio.

Deve poi considerarsi che l'individuazione della causa del danno costituisce un accertamento che richiede necessariamente valutazioni di carattere tecnico, non essendo dimostrabile diversamente. Di conseguenza, i giudici di merito avrebbero ben potuto disporre una consulenza per accertare se la suddetta causa era effettivamente quella dedotta dall'attore (come emergeva dalla sentenza prodotta, pur se non vincolante) e, in mancanza, non avrebbero potuto rigettare la domanda per difetto di prova, secondo il consolidato orientamento di questa Corte (cfr. Cass., Sez. 1, Sentenza n. 17399 del 01/09/2015, Rv. 636775-01; Sez. 2, Sentenza n. 1190 del 22/01/2015, Rv. 633974-01; Sez. 1, Sentenza n. 20695 del 10/09/2013, Rv. 627911-01; Sez. 1, Sentenza n. 4853 del 01/03/2007, Rv. 595177-01; Sez. L, Sentenza n. 4927 del 10/03/2004, Rv. 570955-01; Sez. 5, Sentenza n. 10330 del 01/07/2003, Rv. 564683-01; Sez. 2, Sentenza n. 10938 del 09/12/1996, Rv. 501127-01; Sez. 2, Sentenza n. 4472 del 15/05/1987, Rv. 453187-01; Sez. 1, Sentenza n. 1618 del 23/02/1985, Rv. 439600-01).

In questa situazione, non è dunque condivisibile l'affermazione della corte di appello sul carattere meramente "esplorativo" della consulenza invocata dal condominio: tale consulenza era in realtà diretta solo a verificare la correttezza delle allegazioni di parte attrice sulle cause del danno, cause di per sé accertabili esclusivamente mediante valutazioni di carattere tecnico, per quanto confortate dalla sentenza (pur non vincolante) prodotta.

Sussiste in definitiva la dedotta violazione dell'art. 115 c.p.c.: la corte di appello ha in radice escluso (illegittimamente) che potesse essere presa in considerazione quale elemento di prova la sentenza prodotta (dalla quale emergevano le cause del danno che il condominio doveva risarcire e che pretendeva essere oggetto di garanzia) e quindi ha del tutto omesso di valutarla secondo il suo prudente apprezzamento. Ha inoltre omesso di verificare se le allegazioni di parte sostenute da quella prova erano fondate sul piano tecnico, anche eventualmente a mezzo di una consulenza tecnica di ufficio, ritenuta erroneamente di carattere esplorativo.

La decisione impugnata va pertanto cassata sul punto.

In sede di rinvio si dovrà verificare in concreto se la causa del danno è effettivamente quella dedotta dal condominio, e se si tratta di causa di danno coperta dalla polizza di assicurazione. A tal fine dovrà essere presa in esame la sentenza emessa nel precedente giudizio, quale elemento di prova liberamente valutabile anche se non

vincolante per la compagnia assicurativa, eventualmente rinnovando l'accertamento sulla causa del danno tramite una nuova consulenza, e interpretare al tempo stesso la polizza prodotta, onde stabilire se il danno accertato è coperto o meno da assicurazione.

4. E' accolto il secondo motivo del ricorso, che per il resto è rigettato.

La sentenza impugnata è cassata in relazione, con rinvio alla Corte di Appello di Napoli, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità.

pqm

La Corte rigetta il primo motivo del ricorso; accoglie il secondo motivo e cassa in relazione la sentenza impugnata, con rinvio alla Corte di Appello di Napoli, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità.