

COMUNIONE E CONDOMINIO

Azioni giudiziarie
in genere

Cass. civ. Sez. II, 21 giugno 1993, n. 6856

Riguardo ai danni che una porzione di proprietà esclusiva in edificio condominiale subisca per vizi delle parti comuni, imputabili all'originario costruttore-venditore, deve riconoscersi al titolare di detta porzione la possibilità di esperire azione risarcitoria contro il condominio non in forza [dell'art. 1669 c.c.](#) dato che il condominio quale successore a titolo particolare di detto costruttore non subentra nella responsabilità posta a suo carico da detta norma, ma in base all'art. 2051 in relazione alla ricollegabilità di quei danni all'inosservanza da parte del condominio medesimo dell'obbligo di provvedere quale custode ad eliminare le caratteristiche dannose della cosa.

Cass. civ. Sez. II, 21-06-1993, n. 6856
Greco c. Ponti e altri

FONTI

Arch. Locazioni, 1993, 717
Riv. Giur. Edil., 1994, I, 467

La Corte Suprema di Cassazione

Sezione II

Composta dagli Ill.mi Sigg. Magistrati:

Dott. Enzo BENEFORTI Presidente

" Vincenzo CARNEVALE Consigliere

" Vincenzo CALFAPIETRA Rel. "

" Rafeale CORONA "

" Roberto PREDEN "

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso proposto

da

GRECO GIUSEPPE; elett. dom. in Roma Via Appia Nuova, 478 c/o l'avv. Luigi Bugliosi che lo rapp.ta e difende per delega a margine del ricorso.

Ricorrente

contro

PONTE ATTILIO, MORI DESIDERIO, TORDI MASSIMO, ROMANO PIERINA, OTTAVIANO GRASSO RITA, CRISTANDO MAZZA SAVERINA, FAVRETTO LUCIANO, CHIOCCHIO GERARDO, SANTACROCE AMEDEO, PIAZZA CARMELA, PUTRINO CONCETTA, elett. dom.ti in Roma Via Domenico Millesire, 7 c/o l'avv. Rodolfo Giommini che li rapp.ta e difende per delega a margine del controricorso.

Controricorrenti

nonché contro

GRASSO GIUSEPPE e BENEDETTI AMERIGO

Intimati

per la cassazione della sentenza n. 2172/91 della Corte di Appello di Roma in data 19.3.1991-26.6.1991.

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza dell'11.11.1992 dal Cons. Calfapietra.

E' comparso l'Avv. Bugliosi difensore del ricorrente che ha chiesto l'accoglimento del ricorso.

Sentito il P.M., in persona del Sost. Proc. Gen., Dr. Amirante che ha concluso per l'accoglimento del IV e V motivo di ricorso rigetto nel resto.

(N.D.R.: La discordanza fra i nomi delle Parti citate nell'intestazione e nel testo della sentenza è nell'originale della sentenza).

Svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato il 14 settembre 1981, Greco Giuseppe, proprietario di un appartamento nell'edificio condominiale sito in Roma alla via Costantino, 35 scala A, int. 4, convenne in giudizio, davanti al Tribunale di Roma, il condominio dello stabile, ed espose che, a causa dell'umidità dovuta a difetti del muro perimetrale comune, erano derivati danni alla camera da letto del suo appartamento; chiese pertanto la condanna del condominio al risarcimento del pregiudizio economico subito.

Nel costituirsi in giudizio, l'amministratore, in rappresentanza del condominio, contestò la domanda e ne chiese il rigetto, assumendo che l'invocata responsabilità poteva essere ascritta solo all'impresa di costruzione, per cattiva esecuzione dell'opera, e che il condominio era pertanto carente di legittimazione passiva.

Dedusse, comunque, l'inesistenza dei danni e, in ogni caso, la loro addebitabilità allo stesso Greco.

Nel corso dell'istruzione probatoria furono acquisiti documenti, espletata una consulenza tecnica d'ufficio e raccolta una prova testimoniale. A conclusione del giudizio il Tribunale, con sentenza

depositata il 6 ottobre 1989, accolse la domanda attrice e condannò il condominio al pagamento della somma di lire 3.766.000, a titolo di risarcimento dei danni, a favore del Greco, ai sensi [dell'art. 2051 c.c.](#)

Non avendo l'assemblea dato mandato all'amministratore di impugnare la sentenza del Tribunale, avverso la decisione proposero appello alcuni condomini (Romano Pierina, Mazza Severina, Ponte Attilio, Putrino Maria Concetta, Piazza Carmela, Chiocchio Gerardo, Santacroce Amedeo, Mori Desiderio e Favretto Luciano), i quali chiesero alla Corte d'appello di Roma la riforma della sentenza per i motivi specificamente indicati. Nel costituirsi in giudizio anche il Greco propose appello incidentale per conseguire l'ulteriore rivalutazione del danno e i relativi interessi.

Nel corso del giudizio intervennero volontariamente, a sostegno degli appellanti, agli condomini (Ottaviani Rita, Benedetti Amerigo, Grasso Giuseppe e Tordi Massimo), i quali si riportano all'impugnazione principale e chiesero il suo accoglimento.

Con sentenza depositata il 26 giugno 1991 la Corte d'appello di Roma, a conclusione del giudizio di secondo grado, accolse l'appello principale e, per l'effetto, rigettò la domanda proposta dal Greco, in tal senso riformando la decisione del Tribunale.

Contro la sentenza Greco Giuseppe propone ricorso per cassazione e formula cinque motivi di impugnazione.

Gli intimati Ponti Attilio, Mori Desiderio, Tordi Massimo, Romano Pierina, Ottaviano Rita, Mazza Severina, Favretto Luciano, Chiocchio Gerardo, Santacroce Amedeo, Piazza Carmela e Putrino Concetta resistono con controricorso. Benedetti Amerigo e Grasso Giuseppe non si sono costituiti.

Motivi della decisione

1. Col primo motivo il ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360 primo comma nn. 3, 4 e 5 c.p.c., violazione degli [artt. 277, 112 e 132 n. 2 c.p.c.](#), ed assume che la Corte d'appello ha ommesso di pronunciarsi sulle domande da lui proposte nei confronti di Tordi Massimo (mai menzionato nella sentenza impugnata) e da quest'ultimo nei confronti di esso ricorrente.

La censura è infondata.

Poiché dagli atti risulta la regolare costituzione in giudizio di Tordi Massimo, intervenuto volontariamente in causa, e poiché dalla sentenza risulta l'avvenuto e complessivo esame, da parte della Corte d'appello, delle domande proposte da tutti i soggetti intervenuti volontariamente e di quelle avanzate nei loro confronti, deve ritenersi che l'omessa menzione, nell'instestazione e nella motivazione della decisione impugnata, del nome di Tordi Massimo, la cui posizione processuale era identica a quella degli altri intervenuti, sia stata l'effetto di un mero errore materiale, che ha dato luogo ad un vizio meramente formale derivato dalla divergenza evidente e facilmente rettificabile tra l'intendimento del giudice e la sua esteriorizzazione, e non ad un vizio attinente al processo formativo della volontà, che implichi un riesame del contenuto della sentenza.

Alla sua correzione potrà provvedere, su istanza di parte, lo stesso giudice che ha pronunciato la sentenza.

2. Col secondo motivo il ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360 primo comma nn. 5 e 2 c.p.c., violazione degli [artt. 112 e 277 c.p.c.](#), ed assume a) che la Corte d'appello non ha deciso sulla sua eccezione di carenza di legittimazione degli appellanti Mori Desiderio e Favretto Luciano, che non erano rappresentati dall'amministratore davanti al Tribunale (essendo diventati condomini dopo l'inizio della causa), non avevano quindi partecipato a tale fase del giudizio e non potevano di conseguenza proporre appello, b) che la Corte d'appello non ha deciso sull'eccezione sollevata nei

confronti di Chiocchio Gerardo, Romano Pierina, Mazza Severina, Piazza Carmela, Putrino Maria Concetta, comproprietari (insieme ai propri congiunti) solo di un terzo del rispettivo alloggio, i quali non avevano dimostrato di aver deciso di proporre appello con la delibera ex [art. 1108 c.c.](#) adottata nell'ambito della personale comunione di ciascuno sul rispettivo appartamento.

Entrambe le censure sono infondate.

Per quanto riguarda la prima, non c'è dubbio che, avendo acquistato l'alloggio dai precedenti proprietari, il Mori ed il Favretto sono succeduti non soltanto nei diritti di cui i loro danti causa erano titolari, ma anche nelle obbligazioni su di loro gravanti nella qualità di condomini, dato che le stesse hanno il carattere di obbligazioni (propter rem) che seguono la cosa nelle mani di qualunque terzo acquirente in relazione alla posizione da questi acquisita nel rapporto di comunione.

Quanto alla seconda censura, deve rilevarsi che, in presenza d'una sentenza di condanna del condominio dal risarcimento dei danni in favore del Greco, i singoli condomini menzionati dal ricorrente, nel decidere di proporre appello, agirono anche nell'interesse degli altri partecipanti alla comunione avente ad oggetto il singolo appartamento di proprietà esclusiva, per cui il loro consenso all'esercizio dell'azione di impugnazione, finalizzata alla riforma della sentenza di condanna, deve, in mancanza di prova contraria, presumersi esistente, e deve ritenersi quindi pienamente sussistente la legittimazione alternativa equipollente spettante a ciascun partecipante.

L'omessa motivazione da parte della Corte d'appello sui punti toccati dalle due censure non appare decisiva, perché le questioni in parola, se esaminate, non avrebbero certamente portato ad affermare il difetto di legittimazione del Mori e del Favretto, nonché di Romano, Mazza, Putrino, Piazza e Chiocchio, per cui il silenzio in proposito osservato dalla Corte di merito equivale ad un implicito rigetto delle eccezioni sollevate dal Greco, perfettamente coerente con la decisione finale adottata.

3. Col terzo motivo, la ricorrente denuncia, ai sensi [dell'art. 360 primo comma n. 3 e 5 c.p.c.](#), violazione del principio secondo cui l'appello può essere proposto solo da una delle parti del giudizio di primo grado, e vizio di motivazione sul punto in questione, assume che i condomini, rimasti estranei al giudizio davanti al Tribunale, non potevano né proporre impugnazione né intervenire in appello, dato che il loro potere di agire è limitato al giudizio di pari grado; aggiunge che la Corte ha disatteso la sua eccezione di inammissibilità con motivazione sommaria e non univoca.

La censura è infondata.

La Corte d'appello ha giustamente disatteso l'eccezione di inammissibilità del gravame uniformandosi alla giurisprudenza di questa Corte Suprema, che qui si ribadisce e conferma, secondo cui il condominio si configura come un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, così che l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale è l'amministratore, non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa dei diritti, esclusivi e comuni, inerenti all'edificio condominiale. Costoro, pertanto, possono sia intervenire nei giudizi in cui tale difesa sia stata legittimamente assunta dall'amministratore, sia proporre i mezzi d'impugnazione ammissibili per evitare gli effetti, a loro sfavorevoli, di sentenze pronunziate nei confronti del condominio.

E' pertanto errato affermare, come fa il ricorrente, che gli appellanti non erano stati presenti nel giudizio di primo grado e pertanto non potevano proporre l'impugnazione: al contrario, essi erano regolarmente costituiti nel giudizio davanti al Tribunale, essendo stati legittimamente rappresentati dall'amministratore del condominio, del quale facevano parte, e il potere di impugnazione è loro riconosciuto perché rientra in quello di agire a difesa dei propri diritti chiedendo un nuovo giudizio che rimuova l'ingiustizia eventualmente attuata col primo.

La motivazione addotta dalla Corte a sostegno della decisione sull'eccezione in parola è, a differenza da quanto assume il ricorrente, correttamente e congruamente motivata.

4. Col quarto motivo, subordinato al rigetto di quello precedente, il ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360 primo comma nn. 2 e 4 c.p.c., la violazione degli [artt. 331 c.p.c.](#) o, in alternativa, [dell'art. 332 c.p.c.](#), ed assume che, se si ritengono ammissibili il gravame e l'intervento in appello dei singoli condomini, occorre stabilire la natura scindibile o inscindibile della causa, con la necessità, per il giudice di secondo grado, di disporre l'integrazione del contraddittorio nei confronti dei condomini non appellanti né intervenienti o di ritenere passata in giudicato la sentenza di primo grado nei confronti di questi ultimi.

La doglianza è infondata.

L'azione a tutela del diritto comune, come quella di impugnativa esercitata in secondo grado dagli odierni controricorrenti, può essere esercitata anche da un singolo condominio, senza che sia necessario integrare il contraddittorio nei confronti dei condomini non appellanti né intervenienti in appello, e senza che possa parlarsi di passaggio in giudicato della sentenza di primo grado nei confronti di questi ultimi, dato che l'interesse per il quale il singolo agisce (nel caso di specie: evitare gli effetti negativi della sentenza di condanna al risarcimento del danno, pronunciata in primo grado a carico dell'intero condominio) non è esclusivo né è in contrasto attuale o potenziale con quello degli altri, ma è comune a tutti i condomini, perché mira alla tutela del diritto sulla cosa comune: può ravvisarsi in tal caso, nei rapporti tra i condomini, una forma di rappresentanza reciproca, attribuita a ciascuno d'una legittimazione sostitutiva, nascente dal fatto che ogni partecipante non può tutelare il proprio diritto senza necessariamente e contemporaneamente difendere l'analogo diritto degli altri.

A tali principi la Corte s'è correttamente attenuta, così sottraendosi alla censura del ricorrente.

5. Col quinto motivo il ricorrente denuncia, ai sensi [dell'art. 360 primo comma n. 3 c.p.c.](#), violazione [dell'art. 2051 c.c.](#), ed assume che la Corte d'appello ha erroneamente ritenuto l'insussistenza d'una responsabilità del condominio per un danno derivato al condomino da un fatto imputabile al costruttore, senza tener conto della qualità di custode rivestita dal condominio stesso, del suo dovere di eliminare i difetti della cosa comune e della mancata dimostrazione del caso fortuito.

La censura è fondata.

Come risulta dalla sentenza impugnata, la Corte d'appello ha accertato, per mezzo d'una consulenza tecnica d'ufficio, che il fenomeno di condensa, denunciato dal Greco, dipendenza dal fatto che l'intercapedine della parete esterna del fabbricato, era risultata sprovvista, fin dall'origine, della c.d. spruzzatura a cemento, e tale circostanza, secondo la Corte, non era imputabile al condominio, ma al fatto del terzo, cioè del costruttore.

La falsa applicazione [dell'art. 2051 c.c.](#) in cui è incorsa la Corte è evidente: la norma in questione è fondata sul dovere di custodia che incombe al soggetto che, a qualsiasi titolo, ha un effettivo e non occasionale potere fisico sulla cosa, in relazione all'obbligo di vigilare e mantenere il controllo in modo da impedire che essa arrechi danni ai terzi, e tale soggetto può vincere la presunzione iuris tantum di colpa a suo carico solo dimostrando che l'evento dannoso sia derivato da caso fortuito, cioè da fatto estraneo alla sua sfera di custodia, conseguenza di impulso causale autonomo, con carattere di imprevedibilità ed assoluta eccezionalità.

A tal proposito, inoltre, questa Corte Suprema ha già avuto modo di affermare con riguardo al danno che una porzione di proprietà esclusiva, in edificio condominiale, subisca per vizi delle parti comuni imputabili all'originario costruttore-venditore, che deve riconoscersi al titolare di detta porzione la possibilità di esperire l'azione risarcitoria contro il condomino, non in forza [dell'art. 1669 c.c.](#) (dato che il condominio, quale successore a titolo particolare di detto costruttore, non subentra

nella responsabilità posta a suo carico dalla suddetta norma), ma in base all'art. 2051 c.c, in relazione alla ricollegabilità di quei danni all'osservanza, da parte del condominio medesimo, dell'obbligo di provvedere, quale custode, ad eliminare le caratteristiche dannose della cosa, mentre resta irrilevante la possibilità di rivalsa, eventualmente preclusa per prescrizione, nei confronti del costruttore (Cass. 9 maggio 1988 n. 3405; Cass. 6 novembre 1986 n. 6507).

Tale giurisprudenza si intende qui ribadire, per cui la sentenza impugnata, che ad essa non s'è attenuta nell'interpretare la legge, va cassata, in relazione al motivo accolto, e la causa rinviata, anche per la statuzione sulle spese del presente grado, ad altra sezione della Corte d'appello di Roma. Il giudice del rinvio, libero di apprezzare le risultanze processuali nei limiti delle ragioni accolte per la cassazione della sentenza, riesaminerà la causa attenendosi agli enunciati principi di diritto.

P.Q.M.

La Corte,

accoglie il quinto motivo di ricorso, rigetta gli altri, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto, e rinvia la causa, anche per le spese, ad altra sezione della Corte d'appello di Roma.

Così deciso in Roma, l'11 novembre 1992.

DEPOSITATA IN CANCELLERIA IL 21 GIUGNO 1993