

Civile Sent. Sez. 2 Num. 660 Anno 2017

Presidente: MAZZACANE VINCENZO

Relatore: SCARPA ANTONIO

Data pubblicazione: 12/01/2017

SENTENZA

sul ricorso 17795-2012 proposto da:

CONDOMINIO DI VIA E XIMENES N. 15 ROMA , elettivamente domiciliato in ROMA, VIA CRESCENZIO 20, presso lo studio dell'avvocato GINA TRALICCI, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato STEFANO MENICACCI;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO DI VIA E XIMENES N. 21 ROMA , elettivamente domiciliato in ROMA, VIALE G. MAZZINI 140, presso lo studio dell'avvocato FORTUNATO VITALE, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato LUCIA VITALE;



- *controricorrente* -

avverso la sentenza n. 2712/2011 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 15/06/2011;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 29/11/2016 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA;

uditi gli Avvocati Staniscia per delega dell'avvocato Tralicci, e Lucia Vital;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. ALBERTO CELESTE, il quale ha concluso per il rigetto del ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il Condominio di via E. Ximenes, n. 21, Roma, richiedeva al Tribunale di Roma tutela nunciatoria prospettando lo stato di pericolo derivante dal muro di contenimento del sovrastante terrapieno appartenente al Condominio di via E. Ximenes, n. 15, Roma. Il Tribunale con provvedimento del 29 maggio 2000 ordinava al Condominio di via E. Ximenes, n. 15, le opere di consolidamento del muro. Con sentenza del 17 ottobre 2003, emessa all'esito del conseguente giudizio di merito, il Tribunale di Roma accertava la responsabilità del Condominio di via E. Ximenes, n. 15, per il deterioramento del muro di contenimento e per l'omessa manutenzione dello stesso e del sovrastante cortile, al fine di consentire lo smaltimento delle acque meteoriche, dichiarando lo stesso Condominio convenuto obbligato a sostenere le spese di riparazione. Il Condominio di via E. Ximenes, n. 15, proponeva appello, deducendo la contitolarità del muro in questione, avente funzione divisoria, e perciò domandando la suddivisione al 50% delle spese di riparazione già sostenute. La Corte d'Appello di

Roma, con sentenza n. 2712/2011 del 15 giugno 2011, rigettava il gravame. Osservava la Corte di Roma come il tema ad essa devoluto dall'impugnazione fosse unicamente quello dell'applicabilità nella fattispecie dell'art. 887 c.c. (essendo il Condominio di via E. Ximenes, n. 15, fondo superiore, perciò tenuto in via esclusiva alla spesa di riparazione), oppure dell'art. 880, comma 2, c.c. (come auspicato dall'appellante). Per contro, notavano i giudici del gravame, la sentenza del Tribunale aveva posto le spese di consolidamento del muro a carico soltanto del Condominio di via E. Ximenes, n. 15, non (o comunque non soltanto) in base all'art. 887 c.c., ma per la scarsa qualità del muro realizzato dallo stesso e per l'omissione delle necessarie opere di manutenzione di tale muro e del soprastante cortile, finalizzate ad assicurare lo smaltimento delle acque meteoriche nel pozzetto. Dunque, notava la Corte di Roma, l'appellante non aveva svolto alcuna considerazione quanto ai difetti costruttivi del muro ed all'inerzia manutentiva, ovvero a profili di responsabilità diversi rispetto a quelli derivanti dagli artt. 880 e 887 c.c. e piuttosto fondati sulle qualità di committente e/o custode della cosa.

Il Condominio di via E. Ximenes, n. 15, Roma, ha proposto ricorso articolato in due motivi, cui resiste con controricorso il Condominio di via E. Ximenes, n. 21, Roma. Il controricorrente Condominio di via E. Ximenes, n. 21, ha presentato memoria ai sensi dell'art. 378 c.p.c. in data 23 novembre 2016.

MOTIVI DELLA DECISIONE

I.E' infondata l'eccezione pregiudiziale formulata dal controricorrente di difetto di procura speciale del ricorrente ex art. 365 c.p.c., mancando il mandato dell'espesso conferimento del



potere di proporre ricorso nonché della data. Secondo consolidato orientamento di questa Corte, infatti, il requisito della specialità della procura, prescritto dall'art. 365 c.p.c., deve ritenersi soddisfatto qualora, pur non contenendo uno specifico richiamo al ricorso, essa sia stata apposta in calce o (come nel caso di specie) a margine dello stesso, in modo tale da porsi in relazione fisica con l'atto cui inerisce e da formare con esso un documento unitario, senza che assuma alcun rilievo l'eventuale mancanza della data, la quale, avendo la funzione di attestare che la procura è stata rilasciata dopo la pubblicazione della sentenza impugnata e prima della notifica del ricorso, può essere desunta anche "aliunde", come nell'ipotesi in cui la procura risulti anche dalla copia notificata, ovvero in tale copia se ne dia atto mediante attestazione dell'ufficiale giudiziario (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 16369 del 13/07/2010; Cass. Sez. 1, Sentenza n. 6687 del 24/03/2006; Cass. Sez. 3, Sentenza n. 6514 del 02/04/2004).

II. Il primo motivo di ricorso deduce violazione e falsa applicazione degli artt. 887 c.c., 115 e 116 c.p.c. e 2697 c.c. Si sostiene che la Corte di Roma abbia malamente limitato la portata dell'art. 887 c.c., da cui sarebbe disceso l'obbligo del Condominio di via E. Ximenes, n. 21, di concorrere nella spesa, sull'erroneo presupposto che il muro fosse stato costruito dal ricorrente Condominio di via E. Ximenes, n. 15, circostanza di per sé inidonea a "vincere" la presunzione dettata dalla disposizione invocata e comunque smentita dagli atti di compravendita.

Il secondo motivo di ricorso concerne la violazione o falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c., nonché degli artt. 115 e 116 c.p.c., ed assume che avesse costituito oggetto di domanda la questione



inerente l'aumento del dislivello fra i fondi imputabile al Condominio inferiore, dal che sarebbe discesa l'esclusiva attribuzione a quest'ultimo delle spese di manutenzione e consolidamento del muro.

III. Il primo motivo di ricorso è infondato giacchè non si confronta in modo decisivo con la motivazione prescelta dalla Corte d'Appello di Roma.

In via di premessa, occorre considerare come il presente giudizio, per quanto si evince dall'esposizione sommaria dei fatti della causa contenuta nel ricorso e nella sentenza impugnata, trovasse origine in un ricorso per denuncia di danno tenuto. E' noto come l'art. 1172, comma 1, c.c., attribuisca al giudice, ove questi ritenga sussistenti il *fumus boni iuris* ed il *periculum in mora* essenziali alla tutela nunciatoria, il potere di provvedere per ovviare al pericolo, ripristinando le necessarie condizioni di sicurezza, mediante opere che sono imposte, pure sotto il profilo dei relativi costi, al denunciato (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5604 del 22/03/2016, non massimata).

E' però essenziale evidenziare come la Corte d'Appello abbia affermato che il Tribunale avesse addossato unicamente e per intero al Condominio di via E. Ximenes, n. 15, le spese di manutenzione del muro non facendo applicazione dell'art. 887 c.c. (a norma del quale nei fondi a dislivello negli abitati il proprietario del fondo superiore deve sopportare per intero le spese di costruzione e di manutenzione del muro di sostegno dalle fondamenta fino all'altezza del proprio suolo), quanto ritenendo che lo stesso dovesse risponderne a titolo risarcitorio per aver esso costruito di propria iniziativa un muro di scarsa qualità e per aver denotato incuria nella



sua custodia. Dunque, la Corte d'Appello ha evidenziato come il Tribunale avesse fondato la sua pronuncia non tanto sull'art. 887 c.c. (norma del quale il ricorrente lamenta la violazione o falsa applicazione), quanto sul principio generale del *neminem laedere*, che impone di non recare danno o far insorgere pericolo di danno per il vicino, secondo la situazione dei luoghi e la posizione dei fondi finitimi. Così come già in appello, anche con questo secondo gravame, per di più connotato dai requisiti della specificità, completezza e riferibilità alla decisione impugnata imposti dall'art. 366 c.p.c., il Condominio di via E. Ximenes, n. 15, trascura di impugnare tale distinta ed autonoma *ratio decidendi*, giuridicamente e logicamente sufficiente a giustificare da sola la pronuncia adottata.

Quanto alle dedotte violazioni degli art. 115 c.p.c. e 116 c.p.c., esse sono prive di consistenza, in quanto la violazione dell'art. 115 c.p.c. può essere ipotizzata come vizio di legittimità solo denunciando che il giudice ha deciso la causa sulla base di prove non introdotte dalle parti, ma disposte di sua iniziativa fuori dei poteri officiosi riconosciutigli, e non anche che il medesimo, nel valutare le prove proposte dalle parti, ha attribuito maggior forza di convincimento ad alcune piuttosto che ad altre; mentre la violazione dell'art. 116 c.p.c. è idonea ad integrare il vizio di cui all'art. 360, n. 4, c.p.c., denunciabile per cassazione, solo quando il giudice di merito abbia disatteso il principio della libera valutazione delle prove, salva diversa previsione legale, e non per lamentare che lo stesso abbia male esercitato il proprio prudente apprezzamento della prova (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 11892 del 10/06/2016).



Il ricorrente Condominio di via E. Ximenes, n. 15, per contro, intende smentire l'asserto che la costruzione del muro fosse ad esso ascrivibile, sollecitando questa Corte a trarre dalla CTU e dalla documentazione esaminata dai giudici del merito una nuova formulazione del giudizio di fatto, con autonoma valutazione delle risultanze probatorie inammissibile nel giudizio di legittimità.

Il secondo motivo di ricorso, invece, si rivela inammissibile perché, oltre a riproporre un vizio di violazione degli artt. 115 e 116, per il quale vale quanto già detto, denuncia un'omissione di pronuncia ex art. 112 c.p.c. sulla domanda "inerente l'aumento del dislivello imputabile al Condominio inferiore", laddove l'omessa pronuncia si sostanzia, piuttosto, nella totale carenza di considerazione di una domanda o di un'eccezione sottoposta all'esame del giudice di merito, il quale abbia mancato completamente di adottare al riguardo un qualsiasi provvedimento, quand'anche solo implicito, di accoglimento o di rigetto. Mentre invece ricorre, semmai, il vizio di motivazione, previsto dal n. 5) dell'art. 360 c.p.c., allorchè una pronuncia sulla domanda (o sull'eccezione) vi sia stata da parte del giudice di merito, e il ricorrente intenda invece lamentarsi, come nel caso di specie, che non sia stata dal medesimo giudice presa in esame una questione giuridica sottoposta al suo vaglio nell'ambito di quella domanda (o di quell'eccezione) (cfr. Cass. Sez. 3, Sentenza n. 7268 del 11/05/2012).

Peraltro, che il dislivello tra i due fondi sia stato causato dal Condominio proprietario del fondo inferiore è questione giuridica - che implica un accertamento di fatto - non trattata in alcun modo nella sentenza impugnata, sicchè il ricorrente, al fine di evitare una statuizione di inammissibilità per novità della censura, aveva l'onere



non solo di allegare l'avvenuta deduzione di tale questione innanzi al giudice di merito, ma anche di indicare in quale scritto difensivo o atto del giudizio precedente lo avesse fatto, agli effetti dell'art. 366, comma 1, n. 6, c.p.c. (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 8206 del 22/04/2016).

IV. Conseguono il rigetto del ricorso e la regolazione secondo soccombenza delle spese del giudizio di cassazione, liquidate in dispositivo.

P. Q. M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 2.200,00 , di cui € 200,00 per esborsi, 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 29 novembre 2016.

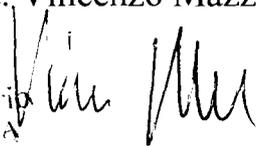
Il Consigliere estensore

Dott. Antonio Scarpa



Il Presidente

Dott. Vincenzo Mazzacane



Il Funzionario Giudiziale
Dott.ssa Donatella DI ANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma,