

Civile Sent. Sez. 6 Num. 239 Anno 2016

Presidente: PETITTI STEFANO

Relatore: SCALISI ANTONINO

Data pubblicazione: 11/01/2016

SENTENZA

sul ricorso 5810-2014 proposto da:

CONDOMINIO VIA CURTATONE 13/15 DI MILANO, in persona dell'amministratore in carica, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA A. GRAMSCI 14, presso lo studio dell'avvocato ANTONELLA GIGLIO, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato ALFREDO PASSARO giusta delega a margine del ricorso;

- *ricorrente* -

contro

MIRO' SRL, in persona dell'Amministratore Unico, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA MARIANNA DONIGI 29, presso lo



studio dell'avvocato ERNESTO ALIBERTI che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato PAOLO FEDERICO VILLANI, giusta procura speciale in calce al controricorso;

- controricorrente -

nonchè contro

;

- intimata -

avverso la sentenza n. 3215/2013 della CORTE D'APPELLO di MILANO del 16/01/2013, depositata il 14/08/2013;
udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 15/09/2015 dal Consigliere Relatore Dott. ANTONINO SCALISI;
udito l'Avvocato Alfredo Passaro difensore del ricorrente che si riporta agli scritti e chiede l'accoglimento del ricorso;
udito l'Avvocato Ernesto Aliberti difensore della controricorrente che si riporta agli scritti ed eccepisce l'inammissibilità del ricorso.



Svolgimento del processo

La società Mirò srl., proprietaria e condomino di un'unità immobiliare dello stabile di via Curtatone n. 13/15 in Milano, con atto di citazione del 6 marzo 2006, conveniva in giudizio, davanti al Tribunale di Milano, il Condominio, lamentando il verificarsi nella propria unità immobiliare di ampie macchie di umidità in corrispondenza dei plafoni e dei muri, la cui causa veniva individuata nella difettosa impermeabilizzazione dei terrazzi sovrastanti il proprio appartamento; chiedeva che il Condominio fosse condannato ad eseguire tutti i lavori di manutenzione necessari per eliminare dette infiltrazioni, nonché al risarcimento dei danni nella misura da accertarsi in corso di causa.

Si costituiva il condominio, eccependo in via preliminare la propria carenza di legittimazione passiva perché le infiltrazioni non provenivano da parti comuni ma dai terrazzi di proprietà esclusiva di singoli condomini, chiedeva nel merito, comunque, il rigetto della domanda attorea perché infondata.

Espletata consulenza tecnica ed esaurita la fase istruttoria, il Tribunale di Milano, con sentenza n. 9529 del 2008, dichiarava la carenza di legittimazione del Condominio Curtatone in Milano rigettando per l'effetto la domanda dell'attrice e condannava la stessa al pagamento delle spese del giudizio.

Avverso questa sentenza, proponeva appello la società Mirò eccependo che erroneamente il Tribunale aveva ritenuto la estraneità del condominio appellato alla fattispecie dedotta in causa e chiedeva l'integrale riforma della sentenza impugnata.

Resisteva il Condominio chiedendo il rigetto dell'appello.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

La Corte di Appello di Milano, con sentenza n. 3215 del 2013, accoglieva l'appello e condannava il Condominio di via Curtatone in Milano ad eseguire i lavori di manutenzione necessari ad eliminare le infiltrazioni che interessavano la proprietà dell'appellante. Rigettava la domanda di risarcimento dei danni perché non provata, compensava le spese del giudizio. Secondo la Corte milanese, posto che era stato accertato che le infiltrazioni di cui si dice, a carico della proprietà della società appellante, avevano origine dai canali di gronda situati intorno ai due rispettivi cavedi denominati grande e piccolo e dovendo ritenere che ai sensi dell'art. 1117 cod. civ. i canali di gronda sono beni condominiali se diversamente non risulta dal titolo, andava affermata la legittimazione passiva del Condominio e per l'effetto lo stesso andava condannato, ai sensi dell'art. 2051 cc., ad eseguire tutte le opere necessarie per eliminare la causa dei lamentati fenomeni infiltrativi.

La cassazione di questa sentenza è stata chiesta dal Condominio di via Curtatone 13/15 in Milano per due motivi, illustrati con memoria. La società Mirò srl ha resistito con controricorso.

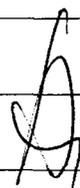
Motivi della decisione

1.= Con il primo motivo di ricorso il Condominio di via Curtatone 13/15 in Milano lamenta, sulla legittimazione passiva del Condominio di via Curtatone, la violazione dell'art. 1117, n. 3, cod. civ. e dell'art. 1131, secondo comma, cod. civ., nonché omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un punto decisivo per il giudizio (art. 360, comma 1, n. 5 cpc.). Secondo il ricorrente, la Corte di appello di Milano, avrebbe tratto il proprio convincimento secondo cui la causa delle infiltrazioni di cui si dice aveva origine "dalle canale di gronda" situate intorno ai due rispettivi cavedii

denominati: grande e piccolo, mediante una acritica adesione alle conclusioni rassegnate nella consulenza tecnica di ufficio, senza, però, tener conto dell'intero elaborato peritale. Se è vero che nelle conclusioni prospettate, lo stesso CTU sembrerebbe rinvenire che la causa fosse identificabile con le canale di gronda, sarebbe, a dire del ricorrente, altrettanto vero che dette conclusioni non erano strettamente aderenti alle prove ed alle operazioni effettuate dal perito, il quale, pur non avendo riscontrato il diretto collegamento tra le gronde e le infiltrazioni avrebbe ritenuto che tecnicamente fosse necessario, a scopo precauzionale, procedere ad una nuova impermeabilizzazione delle medesime gronde.

1.1.= Il motivo è infondato.

E' principio costantemente affermato da questa Corte in diverse occasioni, che il compito di valutare le prove e di controllarne l'attendibilità e la concludenza - nonché di individuare le fonti del proprio convincimento scegliendo tra le complessive risultanze del processo quelle ritenute maggiormente idonee a dimostrare la veridicità dei fatti - spetta in via esclusiva al giudice del merito; di conseguenza la deduzione con il ricorso per Cassazione di un vizio di motivazione della sentenza impugnata, per omessa, errata o insufficiente valutazione delle prove, non conferisce al giudice di legittimità il potere di riesaminare il merito dell'intera vicenda processuale sottoposta al suo vaglio, bensì la sola facoltà di controllo, sotto il profilo della correttezza giuridica e della coerenza logico-formale, delle argomentazioni svolte dal giudice di merito, restando escluso che le censure concernenti il difetto di motivazione possano risolversi nella richiesta alla Corte di legittimità di una interpretazione delle risultanze processuali diversa da quella



operata dal giudice di merito.

Fermo il principio della non sindacabilità della valutazione del giudice di merito, il vizio deducibile, *ratione temporis*, è solo quello dell'omissione della motivazione ai sensi del nuovo 360 n. 5 cpc. (Cass. 8053 del 2014) e nella specie, non può certo dirsi che la sentenza sia totalmente priva di motivazione. Piuttosto, nel caso in esame, la Corte distrettuale ha sufficientemente chiarito che la disposta ed espletata consulenza tecnica d'ufficio (le cui risultanze e connesse valutazioni non erano state messe in discussione dalle parti) avendo per altro acclarato che i fenomeni infiltrativi lamentati in causa avevano tratto origine non dalla inadeguata e/o ammalorata impermeabilizzazione della copertura dei terrazzi sovrastanti come da prospettazione della società attrice, bensì, dalla carente impermeabilizzazione dei canali di gronda < (...) infiltrazioni hanno avuto origine dalle canale di gronda situate intorno ai due rispettivi cavedii denominati grande e piccolo (...)> ha introdotto in causa una diversa, e condivisa dai rispettivi consulenti di parte, genesi in fatto dei lamentati eventi, evidenziandone in particolare la riconducibilità causale ai canali di gronda. E' di tutta evidenza, pertanto, che il ragionamento della Corte trova fondamento non solo nelle indicazioni date dalla consulenza tecnica ma anche nell'assunto che le risultanze peritali erano state condivise dalle parti. In verità, a fronte delle valutazioni della Corte distrettuale il Condominio di via Curtatone in Milano, contrappone le proprie, ma della maggiore attendibilità di queste rispetto a quelle compiute dal giudice del merito non è certo consentito discutere in questa sede di legittimità; né può il ricorrente pretendere il riesame del merito sol perché la valutazione delle accertate circostanze di fatto, come operata dal giudice di secondo grado, non

collima con le sue aspettative e confutazioni.

2.= Con il secondo motivo il ricorrente denuncia, sulla legittimazione passiva del Condominio di via Curtatone, la violazione dell'art. 1117, n. 1, cod. civ. e dell'art. 1138 cc., e degli artt. 1362 e 1363 cc., nonché omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un punto decisivo per il giudizio (art. 360, comma 1, n. 5 cpc.). Avrebbe errato la Corte di appello, secondo il ricorrente, nell'aver ritenuto che i canali di gronda di cui si dice fossero beni condominiali perché il regolamento condominiale, se correttamente interpretato, pone a carico dei rispettivi proprietari dei terrazzi e dei cortiletti o cavedii l'obbligo di manutenzione dei canali di scarico nel punto in cui detti impianti vengono a trovarsi nei locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini. Detto regolamento infatti stabilisce che "(...) i canali di scarico sono condominiali fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini. (...) in deroga a quanto sopra: a) i terrazzi a livello degli appartamenti ai piani primo e secondo, sono di proprietà esclusiva dei sub 3,4,8 ed i proprietari hanno l'obbligo manutentivo dei terrazzi stessi (lastrici solari) come previsto dalla legge; b) i due cortiletti interni sono rispettivamente di proprietà ad uso esclusivo del sub 1 e 7 attualmente destinati a laboratorio con officina meccanica (...) la manutenzione dei lucernai dei predetti 1 e 7 è rispettivamente a carico dei proprietari dei citati 1 e 7.

2.1.= Anche per la parte de qua il ricorso non può trovare accoglimento, sotto diversi, concorrenti, profili.

Si osserva, in particolare, in termini opposti rispetto a quanto presuppone la difesa di parte ricorrente e in conformità a una più che consolidata

giurisprudenza di questa Corte regolatrice, che in tema di interpretazione del contratto, il sindacato di legittimità non può investire il risultato interpretativo in sè, che appartiene all'ambito dei giudizi di fatto riservati al giudice di merito, ma esclusivamente il rispetto dei canoni legali di ermeneutica e la coerenza e logicità della motivazione addotta (Cass. 28 maggio 2003, n. 8467; Cass. 27 agosto 2003, n. 12553; Cass. 29 agosto 2003, n. 12679). Ne deriva, pertanto, che in tema di interpretazione del contratto e al fine di riscontrare l'esistenza dei denunciati errori di diritto o dei vizi di ragionamento, non è sufficiente l'astratto riferimento alle regole degli artt. 1362 ss. c.c., ma è necessaria invece la specificazione dei canoni in concreto violati e del punto e del modo in cui il giudice di merito si sia da quei canoni discostato, per cui la mera critica della ricostruzione della volontà contrattuale, operata dal giudice, e la proposta di una diversa interpretazione costituiscono una censura inammissibile in sede di legittimità (Cass. 27 ottobre 2003, n. 16099; Cass. 29 luglio 2003, n. 11679). Sempre al riguardo, inoltre, non può non rilevarsi che in tema di interpretazione del contratto, alla Corte di Cassazione è affidato il compito di verificare che non sussista un vizio di attività del giudice del merito, rilevabile solo nell'ipotesi di violazione dei canoni legali di ermeneutica contrattuale e nel caso di riscontro di una motivazione contraria a logica ed incongrua, tale da non consentire il controllo del procedimento logico seguito per giungere alla decisione e che d'altronde, per sottrarsi al sindacato di legittimità, quella data dal giudice al contratto non deve essere l'unica interpretazione possibile, o la migliore in astratto, ma una delle possibili e plausibili interpretazioni, per cui, quando di una clausola contrattuale sono possibili due o più interpretazioni (plausibili), non è

consentito, alla parte che aveva proposto l'interpretazione poi disattesa dal giudice, dolersi in sede di legittimità del fatto che sia stata privilegiata l'altra (Cass. 17 luglio 2003, n. 11193).

Applicando questi principi di diritto, pacifici, è evidente che l'interpretazione del Regolamento contrattuale ed in particolare dell'art. 2 lettera c) dello stesso non si espone alle critiche che le sono state rivolte. Come ha avuto modo di chiarire la Corte di appello di Milano: (...) i titoli ed il regolamento condominiale pur configurando sia per i terrazzi a livello degli appartamenti ai piani primo e secondo che per i cortiletti interni proprietà esclusive, nulla dispongono nel senso di sottrarre i canali di gronda dal regime di parti comuni (come anche affermato nel medesimo Regolamento condominiale ivi cfr. art. 2 lettera c) essendo per altro incontestato che questi ultimi, secondo le risultanze in atti, sono destinati ad un uso comune (convogliando le acque meteoriche delle sovrastanti unità immobiliari con annessi terrazzi a livello di almeno quattro diversi condomini, come indicato dallo stesso Condominio).
Ininfluyente a vincere la presunzione di comproprietà di cui all'art. 1117 cc. è la locuzione cui fa riferimento il ricorrente, secondo cui i canali di scarico erano condominiali fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini, posto che il "punto di diramazione" identifica l'inizio della destinazione individuale delle condutture mentre il semplice attraversamento della proprietà integra una servitù impiantistica a carico della proprietà individuale.

In definitiva il ricorso va rigettato e il ricorrente in ragione del principio di soccombenza ex art. 91 cpc. condannato al pagamento delle spese del presente giudizio di cassazione che vengono liquidate con il dispositivo.

	Il Collegio, ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del DPR 115 del 2002 da atto	
	che sussistono i presupposti per il versamento da parte del ricorrente,	
	dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per	
	il ricorso principale a norma del comma i-bis dello stesso art. 13.	
	PQM	
	La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese	
	del presente giudizio di cassazione che liquida in €. 2700,00 di cui €. 200 per	
	esborsi oltre spese generali ed accessori come per legge. Dichiaro la	
	sussistenza delle condizioni per il pagamento dell'ulteriore importo a titolo di	
	contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale a norma del	
	comma 1-bis dello stesso art. 13. del DPR 115 del 2002	
	Così deciso nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione Civile della	
	Corte di Cassazione il 15 settembre 2015.	