

Cass. 18 aprile 2014 n. 9083

Svolgimento del processo

1. - (...) e (...) proponevano opposizione avverso il decreto con cui il tribunale di Firenze aveva loro ingiunto di pagare a favore del Condominio di (...) la somma di L. 12.502.965 approvata dalla assemblea del 21-7-1999. A fondamento dell'opposizione, deducevano che talune spese non erano dovute, mentre invocavano in compensazione fra l'altro il credito per risarcimento dei danni derivanti dalle infiltrazioni provenienti nel loro appartamento dal lastrico solare per difetti di manutenzione imputabili al Condominio. L'opposto chiedeva il rigetto della domanda. Con sentenza dep. il 30 luglio 2004 il tribunale accoglieva in parte l'opposizione, revocando il decreto. Con sentenza dep. il 13 marzo 2008 la Corte di appello di Firenze, in parziale riforma della decisione impugnata dalle opposenti, rideterminava il debito a carico delle medesime, riconoscendo come dovuto il rimborso IVA relativamente all'importo liquidato a titolo risarcitorio ed escludendo il pagamento delle spese per la consulenza tecnica di parte. Per quel che ancora interessa, era escluso il danno preteso dalle opposenti per le infiltrazioni provenienti dal lastrico solare, soprastante l'appartamento di loro proprietà, sul rilievo che le stesse non erano imputabili ai lavori effettuati dal Condominio ma agli interventi intrapresi di sua iniziativa dal proprietario del lastrico solare. Il diritto al risarcimento dei danni, d'altra parte, non avrebbe potuto trovare fonte nell'impegno assunto verbalmente dall'amministratore del Condominio, essendo al riguardo competente l'assemblea. Il credito derivante dal difetto di pressione idrica opposto in compensazione non solo non era liquido nè esigibile ma soprattutto non era certo. Infine, i Giudici ritenevano corretto l'addebito agli altri condomini delle quote di cui il condomino (...) era risultato moroso nei pagamenti.

2. - Avverso tale decisione propongono ricorso per cassazione (...) e (...) sulla base di cinque motivi. Resiste con controricorso l'intimato. Le parti hanno depositato memoria illustrativa.

Motivi della decisione

1.1. - Il primo motivo, lamentando violazione dell'art. 1123 cod. civ., censura la decisione gravata che aveva ripartito fra tutti i condomini le spese relative al condomino (...), moroso nei pagamenti, non facendo applicazione del principio secondo cui la ripartizione degli oneri condominiali deve avvenire in base alle tabelle millesimali. Evidenzia che le Sezioni Unite della Suprema avevano escluso la solidarietà passiva per le obbligazioni poste a carico dei condomini, affermandone la natura parziaria.

2. - Il secondo motivo (nullità della sentenza e del procedimento per apparenza della motivazione) denuncia l'assenza di comprensibili ragioni di diritto poste a sostegno della decisione con la quale era stata ritenuta legittima la ripartizione di cui al primo motivo.

3. - Il terzo motivo (omessa, incompleta e illogica motivazione) ribadisce la mancata indicazione delle norme che avrebbero giustificato la decisione di cui si è detto, avendo i Giudici fatto riferimento a circostanze di fatto prive di alcuna valenza giuridica.

4. I motivi - che, per le stretta connessione, sono da esaminare congiuntamente - vanno disattesi.

Occorre premettere che, relativamente alla validità della Delib. 21 luglio 1999, con la quale erano stati posti a carico dei condomini gli oneri condominiali dovuti dal condomino moroso (...) (e in base alla quale è stato poi emesso il decreto ingiuntivo opposto) il resistente con il controcorrente ha, fra l'altro, invocato la formazione della cosa giudicata derivante dalla sentenza n. 27 del 2006 della Corte di appello di Roma, emessa fra le parti, che aveva prodotto in sede di gravame. Occorre qui chiarire che non è stata formulata alcuna contestazione sull'avvenuto passaggio in cosa giudicata della decisione summenzionata (cfr. memoria illustrativa depositata dalle ricorrenti ex art. 378 cod. proc. civ.). Ciò posto, il giudicato esterno è, al pari del giudicato interno, rilevabile d'ufficio nel giudizio di cassazione, non solo qualora emerga da atti comunque prodotti nel giudizio di merito, ma anche nell'ipotesi in cui il giudicato si sia formato successivamente alla pronuncia della sentenza impugnata; tale elemento non può essere incluso nel fatto, in quanto, pur non identificandosi con gli elementi normativi astratti, è ad essi assimilabile, essendo destinato a fissare la regola del caso concreto, e partecipando, quindi, della natura dei comandi giuridici, la cui interpretazione non si esaurisce in un giudizio di mero fatto. Il suo accertamento, pertanto, non costituisce patrimonio esclusivo delle parti, ma, mirando ad evitare la formazione di giudicati contrastanti, conformemente al principio del "ne bis in idem" , corrisponde ad un preciso interesse pubblico, sotteso alla funzione primaria del processo, e consistente nell'eliminazione dell'incertezza delle situazioni giuridiche, attraverso la stabilità della decisione (S.U. 13916/2006; 26041/2010). Orbene, dall'esame della summenzionata sentenza è emerso che i Giudici, nel verificare la validità della Delib. 21 luglio 1999 impugnata dalle attuali ricorrenti in quel giudizio anche sotto il medesimo profilo censurato nella presente sede, escludevano la denunciata nullità sul rilievo che la ripartizione del debito del condomino moroso era avvenuta, per assoluta e improrogabile necessità, in via provvisoria e non definitiva senza alcuna modifica, palese o larvata, delle tabelle millesimali, sia per le necessità contabili e di bilancio del Condominio sia per evitare il pregiudizio derivante dalla minaccia di un creditore di applicare interessi di mora del 12% annuo con conseguente aggravio per i singoli condomini. Ne consegue che, in merito alla validità della ripartizione fra i condomini del debito del condomino moroso, deliberata il 21 luglio 1999 dall'assemblea, è ormai preclusa ogni indagine, facendo stato l'accertamento contenuto in quella sentenza (art. 2909 cod. civ.). In ogni caso, il giudizio sulla legittimità della Delib. 21 luglio 1999 compiuto dalla sentenza qui impugnata è conforme all'orientamento della giurisprudenza di legittimità, condiviso dal Collegio, secondo cui nell'ipotesi di effettiva, improrogabile urgenza di trarre aliunde somme, può ritenersi consentita una deliberazione assembleare, la quale tenda a sopperire all'inadempimento del condomino moroso con la costituzione di un fondo - cassa ad hoc, tendente ad evitare danni ben più gravi nei confronti dei condomini tutti, esposti dal vincolo di solidarietà passiva (Cass. 13631/2001; 3463/1975);

5.- Il quarto motivo, lamentando violazione e falsa applicazione degli artt. 2043, 2051 e 1130 cod. civ., censura la sentenza laddove aveva escluso il risarcimento da parte del Condominio dei danni derivanti dalle infiltrazioni provenienti dal lastrico solare, quando la responsabilità del Condominio per difetto anche soltanto del dovere di custodia e manutenzione ex art. 2051 citato, derivava dall'impegno scritto assunto dall'amministratore e verbalizzato nella riunione tenutasi nell'appartamento delle opposenti, con il quale era stata riconosciuta la responsabilità del Condominio per i danni subiti dalle opposenti;

- l'amministratore di condominio ha tra i suoi doveri quello di assicurare ai condomini il miglior godimento delle cose comuni e di compiere gli atti conservativi ad esse relative; l'impegno di cui sopra era stato assunto nell'ambito degli obblighi al medesimo incumbenti; - i pur modesti risarcimenti riconosciuti alle opposenti dal CTU non erano stati considerati dal tribunale e dalla

Corte di appello;

i danni subiti dalle attuali ricorrenti erano, per l'appunto, riferibili a lavori eseguiti sulle parti comuni, di cui il Condominio dove rispondere ai sensi degli artt. 2043 e 2051 cod. civ.;

- il lastrico solare, di cui non risultava che il condomino soprastante avesse la proprietà o l'uso esclusivo, era un bene condominiale, secondo quanto risultava dalla documentazione prodotta;

le opere eseguite dal Condominio erano determinate da omessa manutenzione riparazione e da omessa custodia di gronda e pluviali ovvero da dotazioni condominiali assoggettate a manipolazioni e a modifiche strutturali durante i lavori alle parti comuni;

- la funzione di copertura del lastrico solare comportava che le spese per le opere in questione andavano ripartite fra i condomini ex art. 1126 cod. civ.. l'intervento eseguito dal condomino non risultava mai approvato dall'assemblea.

6.- Il motivo è infondato.

a) La sentenza ha escluso, a stregua di quelle che erano state le indagini del consulente tecnico, il nesso causale fra i lavori deliberati ed effettuati dal Condominio e le infiltrazioni provenienti nell'appartamento delle attuali ricorrenti dal lastrico solare, avendo verificato che queste erano da collegare agli interventi compiuti per iniziativa e interesse del condomino che vi aveva in concreto operato : trattasi di un accertamento di fatto, che è incensurabile in sede di legittimità se non per vizio di motivazione da cui la sentenza impugnata è immune. Al riguardo, va sottolineato che il vizio deducibile ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 5 deve consistere in un errore intrinseco al ragionamento del giudice che deve essere verificato in base al solo esame del contenuto del provvedimento impugnato e non può risolversi nella denuncia della difformità della valutazione delle risultanze processuali compiuta dal giudice di merito rispetto a quella a cui, secondo il ricorrente, si sarebbe dovuti pervenire: in sostanza, ai sensi dell'art. 360, n. 5 citato, la (dedotta) erroneità della decisione non può basarsi su una ricostruzione soggettiva del fatto che il ricorrente formuli procedendo a una diversa lettura del materiale probatorio, atteso che tale indagine rientra nell'ambito degli accertamenti riservati al giudice di merito ed è sottratta al controllo di legittimità della Cassazione.

Le critiche formulate dalle ricorrenti non sono idonee a scalfire la correttezza e la congruità dell'iter logico giuridico seguito dalla sentenza: le censure lamentate, in realtà, non denunciano un vizio logico della motivazione ma si concretano in argomentazioni volte a sostenere - attraverso la disamina e la discussione degli elementi probatori acquisiti - l'erroneo apprezzamento delle risultanze processuali compiuto dai Giudici. Ciò posto, correttamente la sentenza ha escluso la responsabilità che grava, ex art. 2051 cod. civ., a carico del Condominio nel caso in cui non abbia ottemperato all'obbligo di provvedere alla manutenzione, alla riparazione o alla ricostruzione del lastrico solare : tale obbligo non sussiste quando come nella specie - secondo la ricostruzione in fatto compiuta dai Giudici - i danni siano imputabili esclusivamente alla condotta tenuta dal condomino. La questione circa la proprietà o l'uso esclusivo del lastrico solare è, per un verso, inammissibile (perchè, non essendo trattata dalla decisione impugnata, è da considerare nuova, involgendo anche accertamenti di fatto) ed è, per l'altro, irrilevante, posto che i Giudici hanno escluso la responsabilità del Condominio, avendo attribuito alla condotta in concreto posta in essere

del condomino la condizione del lastrico solare, b) La dichiarazione resa dall'amministratore, con la quale sarebbe stato riconosciuto il danno patito dalle oppositori, non avrebbe potuto impegnare i condomini. Al riguardo, appare del tutto fuori luogo il riferimento ai poteri conferiti all'amministratore dall'art. 1130 cod. civ.: nella specie era in discussione il riconoscimento di una pretesa di carattere patrimoniale a titolo risarcitorio nei confronti dei condomini, dei quali, pertanto, sarebbe stato necessario il consenso.

7. - Il quinto motivo (omessa motivazione) denuncia il mancato e immotivato accoglimento delle istanze istruttorie (consulenza tecnica e prova per testi), con particolare riferimento alla domanda di danni per la insufficiente pressione dell'impianto idrico comune, quando la documentazione prodotta avrebbe fornito la prova dell'assunto delle oppositori. La Corte avrebbe dovuto prendere in esame le censure sollevate alla consulenza sulla base della prodotta documentazione, da cui erano emersi il successivo aggravamento delle infiltrazioni di pioggia nei locali di loro proprietà nonché la rilevanza, le cause e la natura della lesione strutturale che l'assemblea aveva riconosciuto con la Delib. 26 novembre 1998; non aveva esaminato la lettera del 11-4-2001 del geom. (...).

8.- Il motivo va disatteso.

In primo luogo la doglianza è generica nella parte in cui non riporta il contenuto delle censure sollevate alla consulenza tecnica nè delle delibere menzionate, non consentendo di verificare la decisività delle deduzioni e dei documenti dovendo qui ricordarsi che intanto può configurarsi il vizio di motivazione per omesso esame di un documento o delle risultanze di una prova in quanto si tratti di un elemento probatorio decisivo nel senso che la relativa acquisizione sia tale da invalidare, con giudizio di certezza e non di mera probabilità, l'efficacia probatoria delle altre risultanze di causa su cui si è fondato il convincimento del giudice del merito, si che la "ratio decidendi" venga a trovarsi priva di base. Pertanto, non può essere dedotto il vizio di motivazione per denunciare il mancato esame di elementi che siano suscettibili di essere liberamente apprezzati, unitamente ad altri con essi contrastanti, nell'ambito della valutazione discrezionale del complessivo materiale probatorio riservata al giudice di merito altrimenti la Corte di Cassazione verrebbe in sostanza investita del riesame del merito della controversia, che è sottratto al giudice di legittimità. Per quel che concerne il credito opposto in compensazione, la sentenza -ritenendo che lo stesso non fosse liquido ed esigibile e neppure certo (tant'è vero che le oppositori avevano chiesto l'ammissione della consulenza tecnica per verificarlo) - ha correttamente escluso i requisiti di cui all'art. 1243 c.c., comma 2, secondo cui la compensazione giudiziale è ammessa soltanto se il giudice del merito, nel suo discrezionale apprezzamento, riconosce la facile e pronta liquidità del credito opposto in compensazione, con la conseguenza che, difettando tali condizioni, egli deve disattendere la relativa eccezione e il convenuto potrà far valere il credito in separata sede con autonomo giudizio. La verifica della sussistenza del requisito della liquidità, risolvendosi in una valutazione di fatto, è evidentemente incensurabile in sede di legittimità.

Pertanto, il ricorso va rigettato.

Le spese della presente fase vanno poste in solido a carico delle ricorrenti, risultate soccombenti.

pqm

Rigetta il ricorso.

Condanna le ricorrenti in solido al pagamento in favore del resistente delle spese relative alla presente fase che liquida in Euro 2.200,00 di cui Euro 200,00 per esborsi ed Euro 2.000,00 per onorari di avvocato oltre accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio, il 11 marzo 2014.

Depositato in Cancelleria il 18 aprile 2014

Sentenza prelevata da: www.condominioweb.com