

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE TERZA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. TRIFONE Francesco - Presidente

Dott. UCCELLA Fulvio - rel. Consigliere

Dott. AMATUCCI Alfonso - Consigliere

Dott. SPAGNA MUSSO Bruno - Consigliere

Dott. D'AMICO Paolo - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso 17145/2008 proposto da:

CONDOMINIO DI VIA (.....) - (.....) in persona
dell'Amministratore pro tempore, elettivamente domiciliato in

ROMA,, presso lo studio dell'avvocato S.R.,
rappresentato e difeso dagli avvocati I.C.M., S.A., giusto mandato in atti;

- ricorrente -

contro

G.N. (.....), elettivamente domiciliato in ROMA, presso lo studio
dell'avvocato A.P., rappresentato e difeso dall'avvocato G.C.G. giusto
mandato in atti;

- controricorrente -

e contro

L. I. A. S.P.A.;

- intimata -

avverso la sentenza n. della CORTE D'APPELLO di
....., depositata il 07/03/2008, R.G.N. 954/2001;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 07/07/2011 dal
Consigliere Dott. FULVIO UCCELLA;

udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. RUSSO
Libertino Alberto, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il 14 marzo 2001 il Tribunale di rigettava la domanda proposta da G.N. nei confronti del Condominio di via (.....) e della L.I.A. s.p.a., volta ad ottenere il risarcimento di tutti i danni da quantificarsi in corso di causa, asseritamene subiti a causa di vistose manifestazioni di umidità sul pavimento in parquet e sui muri perimetrali dell'immobile ad uso commerciale da lui condotto in locazione e rigettava la domanda di garanzia avanzata dal Condominio nei confronti della Compagnia assicuratrice, chiamata in causa dal convenuto Condominio.

Su gravame principale del G. e incidentale del Condominio e della Compagnia la Corte di appello di il riformava la decisione di prime cure, condannando il Condominio a pagare in favore del G. la somma di euro oltre rivalutazione ed interessi; rigettava l'appello incidentale del Condominio e accoglieva quello dispiegato dalla L.I.A. s.p.a., condannando il G. al pagamento delle spese di primo grado da esso istituto sopportate.

Nell'occasione il giudice dell'appello dichiarava la legittimazione attiva del G. nei confronti del Condominio per essere il G. conduttore del locale.

Avverso siffatta decisione propone ricorso per cassazione il Condominio, affidandosi a cinque motivi, di cui il primo sembra principale, gli altri subordinati.

Resiste con controricorso il solo G. .

L'intimata Compagnia assicuratrice non risulta aver svolto attività difensiva.

Il ricorrente Condominio ha depositato memoria.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1.-Osserva il Collegio che, come deduce il ricorrente Condominio, il primo motivo e' dirimente ai fini del presente giudizio.

Con esso (violazione degli articoli 100 e 81 c.p.c. in relazione all'articolo 360 c.p.c., n. 3) il Condominio lamenta che la domanda del G. era rivolta ad ottenere il risarcimento dei danni subiti ad un elemento strutturale del locale condotto in locazione dallo stesso, per cui solo il proprietario-condomino sarebbe, in ipotesi, la persona danneggiata e come tale titolare del diritto risarcitorio. La censura e' infondata.

In linea di principio si deve, infatti, riconoscere in capo al conduttore il diritto alla tutela risarcitoria nei confronti del terzo che con il proprio comportamento gli arrechi danno nell'uso o nel godimento della res locata, in quanto, qualora nell'immobile si verifichi una infiltrazione il conduttore ex articolo 1585 c.c., comma 2, gode di una autonoma legittimazione a proporre azione di responsabilita' nei confronti dell'autore del danno (Cass. n. 12220/03). Nel caso in esame e sulla base della CTU il giudice dell'appello ha chiarito che al di sotto del locale condotto in locazione dal G. vi e' una superficie interrata, parte occupata dal locale condominiale adibito a centrale idrica, parte composta da terrapieno.

Il terrapieno e' sul suolo su cui sorge l'edificio e con riferimento all'articolo 1117 c.c., gode di una presunzione di comunione, perche' su di esso poggia l'intero edificio, ovvero l'area limitata dalle mura perimetrali dell'edificio sulla quale poggia il pavimento del piano terreno e l'area dove sono infisse le fondazione (Cass. n. 14350/00; Cass. n. 2469/96).

Del terrapieno, in quanto parte comune, risponde il Condominio, quale custode dei muri e dei servizi comuni ed e' il Condominio che oltre al risarcimento dei danni puo' essere obbligato a rimuovere le cause e nei suoi confronti puo' agire anche il conduttore dell'immobile danneggiato, purché per circostanze contingenti egli si trovi ad avere un potere soltanto materiale sulla cosa.

Infatti, ai fini della legittimazione attiva e' sufficiente provare l'esistenza di questo potere di fatto, in quanto l'ingiustizia del danno non e' necessariamente connessa alla proprieta' del bene danneggiato ne' all'esistenza di un diritto tutelato erga omnes (Cass. n. 12215/03).

Nella specie, il G. non lamentava un danno attinente alla struttura del locale, ma al pavimento in parquet, che aveva installato per rendere il locale piu' idoneo all'esposizione di mobilio e arredi, che costituivano l'oggetto dell'attivita' di esposizione e vendita da lui esercitata e il fenomeno e' risultato circoscritto alla parte sottostante il terrapieno, parte di proprieta' comune.

2.-Questo accertamento in fatto, ovvero che le infiltrazioni provenissero dal terrapieno, come evidenziato dalla CTU, permette, quindi, di confermare la sentenza impugnata sul capo della esistenza di legittimazione attiva del G. , una volta che il giudice dell'appello ha correttamente qualificato il terrapieno stesso come parte comune (Cass. n. 855/00) ed ha escluso che le infiltrazioni provenivano dal vespaio, avendo ritenuto, in virtu' del comb. disp. articoli 1117 e 840 c.c., il terrapieno parte comune ed, in quanto tale, oggetto di custodia da parte del Condominio.

Il rigetto del primo motivo comporta l'esame delle altre censure.

3.-In merito al secondo motivo (omessa e/o contraddittoria ed insufficiente motivazione su un punto decisivo della causa - articolo 360 c.p.c., n. 5), che si concreta in una specificazione del primo, ma sotto il profilo del vizio di motivazione, va detto che esso manca del necessario momento di sintesi - v.p.8 ricorso.

4.-Il terzo (insufficiente e contraddittoria motivazione in punto di fatto su questione controversa e/o decisiva;

violazione dell'articolo 2697 c.c.(sull'onere della prova);

articolo 360 c.p.c., nn. 3 e 5) appare infondato nella parte in cui denuncia errore di diritto e inammissibile nella parte in cui denuncia vizio di motivazione.

Esso e' infondato sotto il primo profilo perche' il giudice dell'appello ha escluso la incidenza della installazione del parquet come causa delle infiltrazioni, per cui ha eluso ogni responsabilita' del conduttore e, quindi, correttamente ha condannato il condominio che non ha fornito la prova liberatoria.

Di vero, il giudice a quo ha argomentato motivatamente e, quindi, il suo giudizio e' in questa sede incensurabile.

Sotto il secondo profilo anche in questa censura manca il necessario momento di sintesi.

5.-Il quarto motivo (illogica e/o omessa motivazione su un punto decisivo e falsa applicazione dell'articolo 2051 c.c. articolo 360 c.p.c., nn. 3 e 5) va disatteso.

Infatti, contrariamente a quanto deduce il ricorrente Condominio, il giudice dell'appello ha ritenuto il Condominio custode del bene e, in quanto tale, era a suo carico la prova del caso fortuito.

Ne' risulta che esso Condominio abbia contestato quella parte della CTU ove si afferma che non si e' potuto procedere ad eseguire indagini distruttive.

Peraltro, la deduzione e' irrilevante perche' le dette indagini avrebbero riguardato, per quanto si legge nella sentenza impugnata, la eventuale presenza di un vespaio, la cui realizzazione - e' stato accertato - non avrebbe potuto determinare le constate infiltrazioni.

Quindi, il motivo non coglie nel segno rispetto alle valutazioni operate in sede di merito.

6.-In merito al quinto motivo (illogica e insufficiente motivazione in ordine a punto decisivo dell'appello incidentale della L.I.A. s.p.a.- violazione articolo 1915 c.c.) osserva il Collegio che nella sentenza impugnata sembrano rinvenirsi due rationes decidendi.

La prima riguarda la inoperativita' della polizza, una volta acclarato che le infiltrazioni non erano dovute a cause accidentali, come in essa precisate, ma ad una eziologia diversa.

E questo e' sufficiente per disattendere la censura.

La seconda riguarda il difetto di prova circa la tempestivita' della denuncia, in quanto la stessa fu effettuata il 25 giugno 1993 con un telegramma, mentre il

G. aveva prodotto una raccomandata a.r. del 23 ottobre 1992, diretta sia al proprio locatore che all'amministratore del Condominio.

Ne' si rinviene alcuna omessa motivazione sulle spese, come si evince da p.5 della sentenza impugnata, per cui anche sotto quest'ultimo profilo il motivo va respinto.

Conclusivamente il ricorso va respinto e le spese che seguono la soccombenza liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente Condomino al pagamento delle spese del presente giudizio di cassazione, che liquida in euro 1.600,00, di cui euro 200,00 per spese, oltre spese generali ed accessori come per legge.