

Autorità: Cassazione civile sez. II

Data: 06/06/2007

n. 13242

Classificazioni: COMUNIONE E CONDOMINIO - Condominio negli edifici - - spese, manutenzione e riparazioni

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ELEFANTE Antonino	- Presidente	-
Dott. SCHERILLO Giovanna	- Consigliere	-
Dott. MALZONE Ennio	- Consigliere	-
Dott. FIORE Francesco Paolo	- Consigliere	-
Dott. MIGLIUCCI Emilio	- rel. Consigliere	-

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso proposto da:

D.S.O., elettivamente domiciliato in ROMA VIALE G
MAZZINI 114 A, presso lo studio dell'avvocato PASCUCCI FRANCO, che lo
difende, giusta delega in atti;

- ricorrente -

contro

P.L., P.G.;

- intimati -

e sul 2 ricorso n. 03033/06 proposto da:

P.L., P.G., elettivamente domiciliati in
ROMA VIA LUTEZIA 8, presso lo studio dell'avvocato CAMPAGNOLA
ANTONIO, che li difende unitamente agli avvocati BUONGIORNO GIROLAMO,
MOTTI GIUSEPPE LUDOVICO, giusta delega in atti;

- controricorrenti e ricorrenti incidentali -

e contro

D.S.O.;

- intimato -

avverso la sentenza n. 2473/05 della Corte d'Appello di ROMA,

depositata il 31/05/05 e sentenza N.D. 2380/01 del 28/6/01;
udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del
06/03/07 dal Consigliere Dott. Emilio MIGLIUCCI;
udito l'Avvocato PASCUCCI Franco, difensore del ricorrente che si
riporta agli atti;
uditi gli Avvocati MOTTI G. Ludovico, CAMPAGNOLI Antonio, difensori
dei resistenti che si riportano agli atti;
udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott.
CENICCOLA Raffaele che ha concluso per ricorso principale:
accoglimento 2-3, accoglimento del ricorso per quanto di ragione di
parte del 5 motivo; assorbimento 1 motivo, rigetto del resto. Ricorso
incidentale: rigetto.

Fatto

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto notificato il 18 novembre 1978 P.G. e L. esponevano di essere rispettivamente nudo proprietario ed usufruttuario di un terreno con sovrastante fabbricato, un tempo adibito a sede del (OMISSIS);

soggiungevano che di una porzione dell'ex convento era esclusivo proprietario D.S.O., mentre erano di proprietà comune l'area circostante l'edificio e l'ingresso principale;

lamentavano che il D.S. aveva demolito una parte del fabbricato ad essi appartenente, già adibita a stalla, aveva occupato alcuni locali di loro pertinenza siti al piano terra, aveva reso inaccessibile, apponendo una recinzione con cancello, l'area di uso comune, e aveva preteso di attingere acqua da una sorgente sita nell'ambito del compendio di loro spettanza;

pertanto, convenivano il predetto davanti al Tribunale di Rieti chiedendo: a) la condanna alla rimozione della recinzione; b) la condanna alla ricostruzione della stalla; c) il riconoscimento dei rispettivi diritti di nuda proprietà e di usufrutto sui locali siti al piano terra; e) la dichiarazione di inesistenza del diritto di attingere acqua. Il convenuto chiedeva il rigetto della domanda; in via riconvenzionale, instava per la condanna degli attori a risarcire i danni arrecati alla porzione immobiliare dell'ex complesso conventuale di sua esclusiva proprietà, deducendo, a sostegno della domanda risarcitoria, che gli attori avevano omesso di provvedere alla necessaria manutenzione della distinta porzione dell'ex convento di loro esclusiva pertinenza e si erano rifiutati di concorrere alla manutenzione delle parti comuni dell'edificio, ponendo a rischio la stabilità delle altre parti del fabbricato. A titolo di danni richiedeva le seguenti somme: a) L. 5.000.000 per l'aggravamento dei danni alle strutture spingenti (archi-volta); b) L. 45.000.000 per il mancato reddito ritraibile dai locali del primo piano dal 1972 al 1986; c) L. 36.000.000 per il mancato reddito ritraibile dai locali al piano terra dal 1972 al 1986; d) L. 34.638.764 per il maggior costo dei lavori di ripristino del fabbricato nel periodo dal 1972 al 1986; e) L. 250.000.000 per il mancato sfruttamento dell'immobile nel suo insieme come complesso commerciale e turistico; f) L. 85.000.000 per rimborso della metà delle somme anticipate per la sistemazione del portico.

Il tribunale, con sentenza n. 120/89, dichiarava cessata la materia del contendere in relazione alla rimozione delle recinzioni richiesta dai P. e rigettava le ulteriori domande; rigettava altresì la domanda riconvenzionale del D.S., ad eccezione della richiesta di risarcimento del mancato reddito ritraibile dai locali al piano terra (di cui al n. 2, lettera c), che determinava in L. 10.000.000;

compensava totalmente le spese. Proponevano appello il D.S., richiedendo l'integrale accoglimento della riconvenzionale, ed incidentale i P., riproponendo tutte le originarie domande, ad eccezione di quella relativa alla rimozione degli impedimenti all'accesso. La Corte d'appello di Roma, con sentenza del 20 marzo 1995, rigettava l'appello del D.S. e, in parziale accoglimento del gravame dei P., rigettava anche la domanda del D.S. relativa al risarcimento dei danni di cui al n. 2, lettera c). Per quel che ancora interessa nella presente sede la Corte accoglieva l'appello incidentale dei P. relativo alla condanna al pagamento della somma di L. 10.000.000 a titolo di risarcimento dei danni per mancato reddito ritraibili dai locali siti al piano terra alla destra del portico (oggetto della riconvenzionale di cui al n. 2, lettera c), ritenendo non provato il nesso causale tra l'omessa manutenzione dei sovrastanti locali di loro proprietà, lasciati privi di infissi, e le infiltrazioni di umidità nei detti locali del D.S..

Venivano disattese tutte le ulteriori richieste risarcitorie (oggetto della riconvenzionale di cui al n. 2, lettere a, b, d, e) avanzate dal D.S. sul rilievo che tutti i suindicati danni erano stati ricollegati dall'attore in riconvenzionale alla condotta omissiva dei P. per non avere i predetti ottemperato alle ordinanze con le quali il Sindaco di Scandriglia aveva intimato di procedere alla rimozione ed alla ricostruzione della parti pericolanti dell'ex convento, ed essersi rifiutati di aderire alle proposte di ristrutturazione formulate dal D.S.; l'omessa esecuzione delle ordinanze sindacali non era tuttavia idonea a fondare la richiesta di risarcimento, trattandosi di mancato rispetto di provvedimenti emessi dal Sindaco a tutela della pubblica incolumità, che non fanno sorgere nei terzi il diritto alla loro attuazione; nè era ravvisabile alcun obbligo giuridico dei P. di intervenire sulla parte dell'ex convento di loro proprietà e sui beni comuni per consolidarne le strutture e renderle praticabili, atteso che, quanto alle cose comuni, non avendo le parti raggiunto un accordo circa l'esecuzione dei lavori, il comproprietario D.S. avrebbe dovuto proporre ricorso in sede di volontaria giurisdizione ex art. 1105 c.c. e che, in difetto, non restava al predetto che eseguire i lavori, anticipandone le spese, salvo rivalsa pro quota nei confronti degli altri comunisti ai sensi dell'art. 1110 c.c..

Avverso tale sentenza proponeva ricorso per cassazione il D.S. sulla base di quattro motivi. Con sentenza n. 8876/98 la Suprema Corte cassava la sentenza impugnata, statuendo che:

ai sensi dell'art. 2053 cod. civ. i P. avevano l'obbligo giuridico di intervenire sulle porzioni di loro proprietà esclusiva, configurando tale norma un'ipotesi di responsabilità presunta a carico del proprietario;

le ordinanze sindacali costituivano elementi indiziar sullo stato di rovina dell'edificio e sull'inerzia del proprietario di provvedere alla doverosa vigilanza sullo stato di manutenzione dell'immobile;

la previsione dello specifico rimedio di cui all'art. 1105 cod. civ. preclude al comunista di rivolgersi al giudice in sede contenziosa per l'adozione dei provvedimenti necessari alla gestione della cosa comune e per chiedere il risarcimento dei danni subiti dalle cose comuni, ma non opera nel caso in cui i comunisti, facendo valere il pregiudizio subito dai beni di proprietà esclusiva, assumano la posizione di terzi estranei alla cosa comune; il mancato esperimento del rimedio di cui all'art. 1105 cod. civ. potrebbe eventualmente configurare la causa concorrente del danno ex art. 1227 cod. civ., in quanto possa avere determinato la persistenza dello stato di degrado delle parti comuni, addebitabile a colpa del comunista.

In modo illogico era stato escluso il nesso di causalità fra la carenza delle finestre dei locali sovrastanti e le infiltrazioni di acqua lamentate dal D.S. nel piano terra.

Riassunto dal D.S. il giudizio di rinvio, con sentenza non definitiva del 24 maggio 2001 dep. il 28 giugno 2001, la Corte di appello di Roma, in parziale accoglimento dell'impugnazione proposta dal D.S., dichiarava la responsabilità dei P. in relazione alla violazione dell'obbligo di manutenzione sia delle cose di loro proprietà esclusiva sia di quelle comuni, condannandoli in via tra loro solidale al risarcimento in favore dell'appellante dei danni da liquidarsi in prosieguo di giudizio, limitatamente alla mancata utilizzazione dell'immobile di sua proprietà esclusiva determinata dalla rovina dei beni di proprietà P. nonchè di quelli comuni.

Veniva rigettato l'appello incidentale avverso la statuizione di condanna dei P. al risarcimento dei danni relativi al piano terra.

I giudici di appello premettevano che, a stregua di quanto statuito dalla sentenza della S.C., il risarcimento chiesto dal D.S. doveva riguardare i danni arrecati ai beni di sua esclusiva proprietà provocati dall'omessa manutenzione sia dei cespiti di proprietà dei P. sia delle parti comuni ma non poteva estendersi, come preteso dal D.S., ai danni arrecati alle cose comuni.

La sentenza, quindi, riteneva provata - alla stregua delle risultanze processuali - la violazione, da parte dei P., dell'obbligo di manutenzione sia delle cose di loro proprietà esclusiva sia di quelle comuni, escludendo nella individuazione del danno conseguente peraltro il pregiudizio lamentato dal D.S. per l'impossibilità di utilizzare il complesso nel suo insieme in una prospettiva commerciale legata a una destinazione turistico-residenziale.

Al riguardo la sentenza riteneva non provata nè l'effettiva intenzione di siffatta destinazione nè che l'impossibilità di utilizzare alcune porzioni immobiliari avesse impedito l'utilizzazione anche della residua parte del complesso già restaurato e funzionale.

Per quanto riguardava i danni relativi al piano terra veniva ritenuto che gli stessi erano stati causati dalla omessa manutenzione dei sovrastanti locali di proprietà P..

Con sentenza definitiva del 22 gennaio 2005 dep. il 31 maggio 2005 la Corte di appello di Roma liquidava il danno in favore del D.S. nella complessiva somma di Euro 96.850, oltre interessi legali.

All'esito della consulenza tecnica d'ufficio, i giudici, nel determinare il valore locativo dell'immobile danneggiato, ritenevano che lo stesso avesse destinazione agricola, a stregua dell'iscrizione catastale e dell'effettivo impiego del complesso, mentre d'altra parte qualsiasi cambiamento della destinazione richiede presentazione di domande agli uffici competenti e il rilascio di autorizzazioni, delle quali nella specie andava esclusa l'esistenza; mancavano le opere necessarie per renderlo abitabile; la valutazione del danno andava compiuta alla stregua delle attuali condizioni di degrado dell'immobile e non di quelle risultanti dall'eventuale ristrutturazione, perchè altrimenti si sarebbe fatto riferimento a un dato meramente ipotetico, e il D.S. avrebbe beneficiato di una ingiustificata utilità dipendente dall'impiego di somme cospicue e che peraltro il medesimo non aveva mai speso.

Il valore locativo dell'immobile era compiuto con una inedia delle stime operate con riferimento al 1972: la somma così ottenuta era rivalutata al 2002 sulla base dell'indice ISTAT ridotto del 75% e sottraendo gli interessi sulle spese che il D.S. avrebbe dovuto sostenere per le opere sulle parti comuni.

L'area dell'immobile del D.S. interessata dai danni era determinata nella complessiva superficie di mq. 539,15, di cui 173,01 relativa al piano terra e mq. 366,14 relativa al primo piano.

Per quanto concerneva il danno relativo al piano terra inutilizzabile per il dissesto del solaio di calpestio del sovrastante piano dei P., i giudici osservavano che, seppure era comune il muro perimetrale pericolante che contribuiva a rendere inutilizzabile la struttura, per quanto riguardava il solaio, la presunzione di comunione, che ai sensi dell'art. 1125 cod. civ. obbliga i proprietari dei piani sovrapposti ad eseguire le riparazioni, può essere superata se il danno al solaio sia imputabile ad uno solo dei condomini e risulti dimostrato che esso sia riconducibile esclusivamente alla sua condotta o a beni di sua esclusiva proprietà. Nella specie era accertato che il pavimento del sovrastante immobile dei P. era risultato corroso per l'immissione delle acque meteoriche provocate dall'assenza di infissi e chiusure delle finestre dell'appartamento al primo piano dei P.. Il disfacimento del solaio era quindi attribuito per il 70% a responsabilità dei P. e, attesa la condizione di degrado del tetto del fabbricato, ai beni comuni per il restante 30% ed in tale percentuale era ridotto il pregiudizio liquidato a favore del D.S. in Euro 32.0000; era riconosciuto il concorso di colpa del medesimo, ai sensi dell'art. 1227 cod. civ., nella misura del 40%, per quanto riguardava il danno relativo al primo piano, la cui inutilizzabilità era stata determinata dalla condizione esclusivamente dei beni comuni, quali tetto, muri perimetrali o portanti ecc.: il D.S. non solo non si era attivato con opere urgenti ma soprattutto non aveva chiesto l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 1105 cod. civ..

Tale danno era determinato quindi nella misura di Euro 64.850.

Avverso entrambe le sentenze emesse dalla Corte di appello di Roma propone ricorso per cassazione il D.S. sulla base di otto motivi.

Resistono con distinti controricorsi P.G. e L., proponendo altresì ricorso incidentale condizionato affidato a due motivi.

Le parti hanno depositato memoria illustrativa.

Diritto

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente il ricorso principale e quello incidentale vanno riuniti, ai sensi dell'art. 335 cod. proc. civ., essendo stati proposti avverso la stessa sentenza.

Con il primo motivo del ricorso principale il D.S., lamentando violazione e falsa applicazione dell'art. 1227 c.c., comma 1 in relazione agli artt. 1105 e 1110 cod. civ., artt. 112 e 345 cod. proc. civ. (art. 360 c.p.c., n. 3) nonché omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia (art. 360 c.p.c., n. 5), censura la decisione definitiva che, nel liquidare i danni subiti dai locali di proprietà del D.S. dipendenti dall'omessa manutenzione delle parti comuni, aveva erroneamente accolto l'eccezione di cui all'art. 1227 cod. civ. addebitando ad esso ricorrente un comportamento colpevolmente inerte relativamente all'obbligo di manutenzione.

Fa al riguardo presente che le norme di cui agli artt. 1105 e 1110 cod. civ. non sanciscono alcun obbligo a carico del comunista, apprestando a favore di quest'ultimo dei rimedi di tutela che nella specie non erano peraltro attuabili, atteso che qualsiasi intervento non era tecnicamente possibile né avrebbe sortito alcun risultato apprezzabile senza la collaborazione dei P. e la possibilità di intervenire sulle parti di loro esclusiva proprietà in considerazione della particolare struttura dell'edificio; d'altra parte, i P. si erano sempre mostrati contrari a qualsiasi intervento.

La questione relativa alla corresponsabilità del D.S. formulata ai sensi dell'art. 1227 cod. civ., integrando un'eccezione in senso stretto, era inammissibile perché proposta per la prima volta addirittura con le memorie di replica depositate nel corso del giudizio di rinvio, che è un processo ad istruzione sostanzialmente chiusa.

Con il secondo motivo il ricorrente, lamentando violazione e falsa applicazione degli artt. 278 e 279 cod. proc. civ. (art. 360 c.p.c., n. 3), deduce che la sentenza definitiva di appello, nello stabilire il concorso del D.S. ai sensi dell'art. 1227 cod. civ., relativamente ai danni subiti dalla sua proprietà esclusiva per omessa manutenzione dei beni comuni, si pone in contrasto con quanto statuito dalla sentenza non definitiva, che, senza fare mai riferimento al concorso di cui all'art. 1227 cod. civ., aveva affermato la responsabilità dei P., addebitando loro l'atteggiamento inerte per la omessa manutenzione delle parti di loro proprietà esclusiva e di quelle comuni. Tale accertamento non poteva essere più messo in discussione nel giudizio di liquidazione del danno, in cui può essere fatto valere il concorso di colpa del creditore sotto il profilo del mancato uso della ordinaria diligenza nell'evitare od attenuare le conseguenze dannose della condotta del debitore ma non può trovare ingresso l'indagine in ordine alle cause produttive dell'evento, che è devoluta al giudice dell'an debeatur.

Con il terzo motivo il ricorrente, lamentando violazione e falsa applicazione degli artt. 112, 345, 278 c.p.c. e art. 279 c.p.c., n. 4, artt. 384 e 394 cod. proc. civ. (art. 360 c.p.c., n. 3) nonché omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia in riferimento all'art. 360 c.p.c., n. 5, denuncia il contrasto fra la sentenza non definitiva e quella definitiva laddove quest'ultima, nel liquidare i danni relativi al piano terra di proprietà di esso ricorrente, aveva ritenuto la corresponsabilità del medesimo ex art. 1125 cod. civ.: la decisione era in contrasto con la sentenza non definitiva che, uniformandosi a quanto statuito dalla sentenza della Suprema Corte n. 8876/98, aveva ritenuto che i predetti danni erano stati causati dalle infiltrazioni provocate dall'omessa manutenzione dei sovrastanti locali di proprietà dei P.

La sentenza definitiva era illogica e contraddittoria perché:

aveva attribuito al dissesto del tetto l'incidenza del 30%, mentre il concorso di responsabilità del D.S. avrebbe dovuto essere del 12% in relazione alla quota di proprietà;

la causa dei danni verificatisi fra il 1972 e il 1980 era stata attribuita ad eventi (dissesto del tetto) verificatisi successivamente;

il tetto era stato completamente ristrutturato nel 1974, le infiltrazioni d'acqua era state all'epoca determinate dall'assenza delle finestre ed ora sono cessate, avendo i P. provveduto a ripristinarle; lo stato di inagibilità attuale è dipeso dalle condizioni statiche della sovrastante superficie nonchè dall'inagibilità della scala di accesso.

Con il quarto motivo il ricorrente, lamentando violazione e falsa applicazione del D.L. n. 557 del 1993, art. 9 conv. nella L. n. 133 del 1994, D.P.R. n. 139 del 1998, art. 1, comma 3, L. n. 662 del 1996, art. 156 (art. 360 c.p.c., n. 3) nonchè omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia in riferimento all'art. 360 c.p.c., n. 5, censura la sentenza definitiva che aveva ritenuto la destinazione rurale dell'immobile di proprietà del D.S., deducendo che anche ai sensi della nuova disciplina del catasto dei fabbricati, lo stesso doveva essere censito secondo le specifiche caratteristiche di destinazione e tipologiche (ex monastero) e non nella categoria speciale D10 prevista per i "fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole", configurabile nella sola ipotesi in cui le caratteristiche di destinazione e tipologiche siano tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa da quella originaria. La destinazione rurale è un titolo meramente fiscale legato all'impiego agricolo e che viene meno per la perdita dei requisiti soggettivi ed oggettivi, che nella specie non sussistevano.

Erroneamente era stato ritenuto che il complesso era destinato all'impiego agricolo, atteso che tale circostanza era smentita dalle risultanze della consulenza tecnica d'ufficio, confermate dalla documentazione fotografica prodotta da esso ricorrente, da cui era emerso il carattere residenziale delle porzioni della proprietà completamente ristrutturate.

D'altra parte, la natura, l'uso e la storia dell'ex-monastero smentiva il carattere rurale; in data 12-11-1996 la Soprintendenza delle Belle Arti aveva imposto un preciso vincolo sull'antica struttura in relazione al suo interesse storico architettonico e culturale, sicchè il bene, ai sensi della L. n. 1089 del 1939, non poteva essere adibito ad usi non compatibili con il suo carattere storico o artistico oppure tali da arrecare pregiudizio alla loro conservazione o integrità.

Erroneamente il giudice di rinvio aveva posto a fondamento della decisione, l'assenza di denunce o di richieste del cambio di destinazione, non essendo questi requisiti necessari per lo svolgimento dell'attività di agriturismo. Infatti, in data 14-3-2003, era intervenuta l'abilitazione della Provincia di Rieti per l'esercizio della predetta attività nell'ex-convento: tale documento era stato ritualmente depositato in giudizio.

Con il quinto motivo il ricorrente, lamentando omessa motivazione su un punto decisivo della controversia in riferimento all'art. 360 c.p.c., n. 5, censura la sentenza laddove aveva ritenuto non utilizzabili soltanto mq. 539,15 mq. su mq. 1065 costituenti il totale della proprietà D.S., nonostante che il c.t.u. avesse evidenziato che le precarie condizioni dell'edificio nel suo insieme costituiscono la presenza di uno stato di pericolo generale, impedendo una completa e tranquilla utilizzazione della proprietà D.S. il quale era stato privato della possibilità di utilizzare per tanti anni in modo completo e tranquillo l'intera proprietà. La decisione aveva aderito immotivatamente alla affermazione del consulente, secondo cui erano parzialmente utilizzabili alcune porzioni dell'immobile; la condizione in cui si trovava l'immobile de quo, esposto al pericolo di crollo della sovrastante proprietà P., rendeva del tutto irrilevante la circostanza che il D.S. avesse reso utilizzabili ed utilizzasse alcuni vani; l'illogicità e l'incongruenza della consulenza tecnica, pure essendo stata dedotta dal ricorrente, non era stata in alcun modo esaminata dalla Corte di appello.

Inoltre, erroneamente i giudici:

1) avevano determinato la superficie delle aree danneggiate riferendo la stima al calpestio netto anzichè al lordo, nonostante i rilievi al riguardo formulati dal consulente di parte del ricorrente e nella

comparsa conclusionale: tale valutazione era da considerarsi illecita ed errata perchè in contrasto con i criteri previsti dal D.P.R. n. 138 del 1998 Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze e ai quali - fa riferimento dell'annuario Tamburrino, pure richiamato dalla sentenza impugnata;

2) avevano applicato il metodo comparativo ai fini del calcolo del valore dell'immobile, mentre nella specie non ricorreva il necessario presupposto della omogeneità degli immobili da comparare, tenuto conto della natura sui generis del cespite in questione, che essendo un ex-monastero con innegabile valore storico culturale, non potrebbe essere comparato con una costruzione nuova del (OMISSIS) sita nella periferia di (OMISSIS);

3) la rivalutazione del valore locativo dell'immobile non poteva essere compiuta facendo riferimento agli indici ISTAT, dovendo prendersi in considerazione le quotazioni del mercato immobiliare.

Con il sesto motivo il ricorrente, lamentando motivazione illogica e insufficiente su un punto decisivo della controversia in riferimento all'art. 360 c.p.c., n. 5, censura la decisione impugnata che, aderendo alle conclusioni del consulente d'ufficio, aveva escluso la chiesa sconosciuta dalle aree di proprietà D.S. danneggiate per effetto della mancata manutenzione della proprietà P., nonostante che la stessa, essendo compresa nella struttura abbaziale, avesse delle pareti in comune con la proprietà dei resistenti, pareti che presentano gravi problemi di instabilità: come del resto rilevato dallo stesso consulente qualsiasi intervento per il risanamento della chiesa non avrebbe potuto essere realizzato senza l'intervento dei P..

Erroneamente la Corte aveva operato la valutazione del danno in base alle attuali condizioni dell'immobile, mentre la stima avrebbe dovuto tenere conto della normale utilizzabilità ed abitabilità dell'immobile che è un criterio privo di alea od incertezza. In ogni caso nessuna incertezza potrebbe configurarsi nella specie, posto che il tipo di livello di ristrutturazione dovrebbe conformarsi a quelli delle altre porzioni dell'immobile già ristrutturato dal D.S..

D'altra parte, lo stato di conservazione dell'immobile, al quale aveva fatto riferimento il c.t.u. nell'applicare il coefficiente di riduzione, era da attribuirsi alla condotta tenuta dai P., sicchè non poteva incidere sulla liquidazione del danno.

Le risultanze istruttorie avevano dimostrato l'intenzione del D. S. di procedere alla ristrutturazione del complesso immobiliare.

Le risorse economiche impiegate dal ricorrente nella ristrutturazione delle altre porzioni dell'immobile smentivano l'affermazione contenuta nella sentenza, secondo cui il D.S. riceverebbe una ingiustificata utilità ove si procedesse a una stima che non tenesse conto dello stato attuale dell'immobile, il quale non era stato ancora ristrutturato per la condotta inerte tenuta dai P.. Il consulente non aveva proceduto alla valutazione del danno secondo la normale utilizzabilità ed abitabilità nonostante che la Corte gli avesse conferito uno specifico quesito.

Con il settimo motivo il ricorrente, lamentando violazione e falsa applicazione dell'art. 2043 cod. civ. e dei principi generali in materia di risarcimento del danno nonchè motivazione illogica su un punto decisivo della controversia (art. 360 c.p.c., n. 5), censura la decisione non definitiva e quella definitiva che, nell'escludere il diritto al risarcimento dei danni conseguenti al mancato sfruttamento dell'immobile come complesso industriale, avevano addossato al ricorrente un onere probatorio insuperabile, tenuto conto che, in considerazione dello stato di dissesto dell'immobile, non era in grado di avviare le pratiche necessarie; d'altra parte, l'effettiva e concreta possibilità di destinare l'immobile a fini turistici era dimostrata dall'indubbio valore storico e artistico dell'ex monastero e dalla ristrutturazione operata nella sua porzione di immobile dal D.S., che aveva manifestato la volontà di realizzare il progetto agrituristico come dimostrava l'autorizzazione rilasciata dalle competenti autorità e prodotta in giudizio. La statuizione de qua era in contrasto con la giurisprudenza di legittimità in tema di danno da perdita di chance, configurabile allorchè la possibilità di conseguire un certo risultato sia concreta, ossia esista al riguardo una non trascurabile probabilità.

Lo stato di abbandono della proprietà P. aveva impedito il recupero strutturale dell'abbazia e di renderla quindi adatta a qualsiasi utilizzazione a scopo commerciale o abitativo.

Con l'ottavo motivo il ricorrente, lamentando violazione e falsa applicazione dell'art. 1105 cod. civ., deduce che il giudice di rinvio uniformandosi alla sentenza della Suprema Corte, aveva escluso il risarcimento dei danni derivanti alle cose comuni, pur avendo il D.S. formulato la relativa domanda, non potendo al riguardo operare la preclusione sancita dall'art. 1105 cod. civ..

Con il primo motivo del ricorso incidentale condizionato i resistenti, lamentando violazione e falsa applicazione dell'art. 394 c.p.c., comma 3, artt. 345 e 112 c.p.c. (art. 360 c.p.c., nn. 3 e 4) nonché omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia in riferimento all'art. 360 c.p.c., n. 5, censurano la sentenza definitiva che aveva esteso il risarcimento del danno oltre il periodo 1972 - 1986 al quale aveva fatto riferimento il D.S. nelle conclusioni rassegnate con l'atto di appello del 12-5-1990.

Con il secondo motivo i resistenti, lamentando violazione e falsa applicazione dell'art. 384 c.p.c., comma 3, artt. 345 e 112 c.p.c. (art. 360 c.p.c., nn. 3 e 4) nonché omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia in riferimento all'art. 360 c.p.c., n. 5, deducono che - ove si ritenesse, come sostenuto da controparte, che la sentenza parziale non abbia ritenuto il concorso ex art. 1227 cod. civ. - la stessa si porrebbe in contrasto con la sentenza di rinvio della Suprema Corte, giacché questa aveva statuito che il degrado delle cose comuni avrebbe potuto configurare una causa concorrente dei danni subiti dai beni di proprietà esclusiva del D.S. con relativa diminuzione del risarcimento. Tale principio - sottolineano ancora i resistenti - peraltro era stato giustamente affermato nella motivazione della sentenza non definitiva e poi correttamente applicato nella sentenza definitiva: senonché la decisione non definitiva, dimenticandosi del principio formulato in motivazione, nel dispositivo condannava, in via generica, i ricorrenti incidentali al risarcimento dei danni senza fare espresso richiamo al concorso di colpa quale criterio di valutazione del danno.

Va innanzitutto esaminato il secondo motivo del ricorso incidentale il quale, prospettando una questione processuale di carattere pregiudiziale, deve essere deciso con priorità, non assumendo in tal caso rilievo che lo stesso sia stato proposto in forma condizionata.

Il motivo va disatteso.

La sentenza non definitiva, uniformandosi al principio statuito dalla sentenza n. 8876/1998 della Suprema Corte, ha affermato la responsabilità dei P. per i danni derivanti alla proprietà del D.S. per l'inosservanza degli obblighi di manutenzione delle porzioni di loro proprietà esclusiva nonché di quelle in comunione con lo stesso D.S. senza peraltro affermare in alcun modo il concorso del ricorrente nella causazione del danno (v.

motivazione, pagg. 8 e 9). Con la medesima decisione i giudici, nel verificare l'entità dei danni, fra l'altro chiesti dal D.S. in relazione alla maggiorazione dei costi dei lavori di consolidamento e restauro delle parti comuni, hanno escluso tale voce di danno sul rilievo che, a stregua di quanto sempre statuito dalla pronuncia della Cassazione, la preclusione sancita dall'art. 1105 cod. civ. di agire in sede contenziosa per il risarcimento opera - contrariamente a quanto ritenuto dalla sentenza di appello cassata dalla Suprema Corte - limitatamente ai danni alle cose comuni e non relativamente ai beni di proprietà esclusiva del comunista, il quale in tal caso assume la posizione di terzo nei confronti degli altri comproprietari. E, proprio a sostegno di tale statuizione, la sentenza ha precisato che: "è in facoltà del D.S. agire, in qualità di terzo, rispetto alla comunione, per il risarcimento del danno derivato a cose di sua esclusiva proprietà per effetto dell'omessa manutenzione della cosa comune, ma si deve escludere che lo stesso possa lamentarsi dei danni subiti alle parti comuni....

Resta fermo il principio confermato dalla sentenza della Cassazione, secondo cui il comunista, ove nell'ambito della comunione non si pervenga all'adozione dei provvedimenti utili alla conservazione della cosa comune, può agire ai sensi dell'art. 1105 cod. civ. o provvedere egli stesso alle opere necessarie, agendo per la ripetizione della relativa quota; di certo, egli non può dedurre un diritto al risarcimento del danno conseguente alla mancata tempestiva esecuzione dei lavori alle cose comuni, se questi non siano stati oggetto di deliberazione da parte dell'assemblea della comunione o non siano stati disposti dall'autorità giudiziaria infatti, qualora la maggioranza dei comunisti o l'autorità giudiziaria ex art. 1105 cod. civ. non ritenessero di dar corso all'esecuzione dei lavori, l'accoglimento della domanda di risarcimento del danno dell'appellante comporterebbe l'attribuzione allo stesso di

una somma di denaro priva di giustificazione ... in altri termini occorre distinguere tra danni alle cose comuni e danni alle cose di proprietà esclusiva, solo riguardo a questi ultimi può configurarsi un diritto al risarcimento del danno, a anche se derivati dalle cose comuni".

Pertanto, deve ritenersi insussistente il contrasto fra la motivazione e il dispositivo della sentenza non definitiva che è stato denunciato dai resistenti sulla base di una erronea interpretazione delle argomentazioni poste a base della decisione, che non ha in alcuno modo ritenuto l'esistenza di un concorso del D. S..

D'altra parte, la sentenza della Suprema Corte, nello statuire che il comunista può agire in sede contenziosa per il risarcimento dei danni derivanti alla proprietà esclusiva dal degrado delle cose comuni, aveva affermato che il mancato esperimento del rimedio previsto dall'art. 1105 c.c., comma 4, se non ha al riguardo effetto preclusivo, potrebbe essere valutato dal giudice di merito, quale causa concorrente, quando sia addebitabile a colpa del comproprietario, riservando necessariamente all'apprezzamento di fatto del giudice di merito la verifica in concreto dei presupposti al riguardo richiesti dalla norma.

La sentenza di appello non definitiva, nell'ambito di tale indagine di fatto, ha implicitamente escluso l'esistenza delle condizioni per ritenere il concorso di cui all'art. 1227 cod. civ., condannando i P. al risarcimento dei danni.

Vanno innanzitutto esaminati il secondo e il terzo, che hanno priorità logico-giuridica rispetto al primo motivo ed, essendo strettamente connessi, possono essere trattati congiuntamente.

La sentenza definitiva, nel liquidare la misura del danno subito dal D.S., ha ritenuto che:

1) per quanto riguardava il piano terra reso inutilizzabile per il dissesto del solaio di calpestio del sovrastante piano dei P., questo si era corroso per la umidità conseguente alle infiltrazioni d'acqua determinate dalla carenza di infissi e chiusure delle finestre; ai sensi dell'art. 1225 cod. civ. la rovina del solaio era addebitata per il 70% a responsabilità dei P. e per il restante 30% ai beni comuni, attesa la condizione di degrado del tetto del fabbricato;

2) andava determinato nella misura del 40%, ai sensi dell'art. 1227 cod. civ. il concorso del D.S., per quanto riguardava il danno relativo al primo piano, la cui inutilizzabilità era stata determinata dalla condizione di degrado esclusivamente dei beni comuni, quali tetto, muri perimetrali o portanti ecc..

La decisione ha in tal modo compiuto un accertamento ormai precluso dalle statuizioni della sentenza non definitiva.

Infatti, l'art. 1227 c.c., comma 1 prevede il concorso colposo del danneggiato nella produzione dell'evento dannoso (che peraltro non configura un'eccezione in senso stretto non rilevabile d'ufficio) mentre il secondo comma disciplina le conseguenze del danno eziologicamente imputabile al danneggiante che avrebbero potuto essere impedito o attenuate da un comportamento diligente del danneggiato. Conseguenza che in tema di risarcimento del danno, nel caso di giudizio sull'"an" separato da quello sul "quantum" le circostanze imputabili al danneggiato ed idonee a determinare un suo concorso di colpa vanno dedotte ed esaminate in sede di accertamento generico per quanto attiene sia alla loro esistenza sia al grado della loro efficienza causale: pertanto, qualora in detto giudizio non sia stato accertato il concorso di colpa del danneggiato, ogni questione sul punto non è più proponibile nel successivo giudizio (Cass. 240/2001).

Non diversamente, alla sentenza definitiva era ormai precluso l'accertamento del concorso nella causazione del danno ex art. 1225 cod. civ..

Devono, così, essere accolti il secondo motivo del ricorso principale nonché il terzo motivo per quanto di ragione, essendo assorbita al riguardo ogni altra doglianza formulata con tale mezzo, così come deve ritenersi assorbito il primo motivo del ricorso principale con cui è stata censurata l'applicazione dell'art. 1105 cod. civ. (di cui si dirà infra in occasione dell'esame dell'ottavo motivo) con riferimento peraltro al concorso di causa di cui all'art. 1127 cod. civ. statuito con la sentenza definitiva.

Passando all'esame del quarto motivo del ricorso principale, lo stesso deve essere disatteso.

La sentenza definitiva, nel procedere alla stima del valore dell'immobile del ricorrente, ne ha ritenuto la destinazione agricola, desumendola non soltanto dall'iscrizione catastale, ma verificando, alla stregua delle indagini effettuate dal consulente tecnico d'ufficio, l'effettiva utilizzazione del fondo impiegato per la conduzione agricola. D'altra parte, lo stato dell'immobile e la mancanza delle necessarie strutture inducevano i giudici ad escludere che l'immobile fosse da ritenere abitabile.

In realtà, le doglianze sollevate dal ricorrente, pur facendo riferimento a violazione di legge e a vizi di motivazione, da cui la sentenza è immune, sono sostanzialmente dirette a censurare l'apprezzamento del materiale probatorio compiuto dalla Corte di appello, sollecitando un riesame del merito della causa, che è sottratto al sindacato di legittimità; infatti, il vizio di omessa o insufficiente motivazione, deducibile in sede di legittimità ex art. 360 c.p.c., n. 5, sussiste solo se nel ragionamento del giudice di merito, quale risulta dalla sentenza, sia riscontrabile il mancato o deficiente esame di punti decisivi della controversia, e non può invece consistere in un apprezzamento dei fatti e delle prove in senso difforme da quello preteso dalla parte perchè la citata norma non conferisce alla Corte di Cassazione il potere di riesaminare e valutare il merito della causa, ma solo quello di controllare, sotto il profilo logico - formale e della correttezza giuridica, l'esame e la valutazione fatta dal giudice del merito al quale soltanto spetta individuare le fonti del proprio convincimento, e, all'uopo, valutarne le prove, controllarne l'attendibilità e la concludenza, e scegliere, tra le risultanze probatorie, quelle ritenute idonee a dimostrare i fatti in discussione (Cass. 3436/06; 15355/04).

Il quinto motivo va accolto per quanto di ragione.

a) In relazione alla doglianza relativa alla superficie ritenuta non utilizzabile dalla sentenza definitiva, i giudici, nell'esaminare le contestazioni formulate dal D.S. in ordine alla consistenza delle aree danneggiate, hanno escluso fra queste ultime sia la chiesa, perchè ritenuto corpo a sè stante in relazione alla quale non aveva esercitato alcuna influenza la parziale comunione di un muro con i P. sia i due portici, in quanto ritenuti parti comuni.

Il D.S., nel denunciare il vizio di omessa motivazione della sentenza definitiva perchè non si era pronunciata in ordine all'incongruenza e l'illogicità della consulenza, critica le conclusioni rassegnate dall'ausiliario ed evidentemente recepite dalla sentenza, pur avendo esso ricorrente dedotto l'inutilizzabilità dell'intera superficie per effetto dell'omessa manutenzione della proprietà P. e delle cose comuni.

In effetti il ricorrente, pur prospettando gli errori nei quali sarebbe caduto il consulente con l'elaborato recepito dalla sentenza, sostanzialmente censura l'apprezzamento di fatto al riguardo compiuto in ordine alla utilizzabilità delle porzioni immobiliari, formulando una difforme valutazione delle risultanze processuali in modo da trarre un giudizio diverso da quello accolto dalla sentenza.

b) In relazione alle modalità di calcolo della superficie e all'utilizzazione del metodo comparativo, le relative questioni, non risultando trattate nella sentenza impugnata, sono da ritenersi nuove e perciò inammissibili: infatti, i motivi del ricorso per cassazione debbono investire, a pena di inammissibilità, questioni o temi di contestazione, che abbiano formato oggetto del giudizio di merito, restando escluso che in sede di legittimità possano essere prospettate questioni involgenti accertamenti di fatto non compiuti, in quanto non richiesti, in sede di merito (Cass. 1101/2001): sarebbe stato onere del ricorrente, in ossequio al principio di autosufficienza del ricorso, di indicare analiticamente quali erano state le osservazioni del consulente di parte e quelle formulate negli scritti difensivi e pretermesse dal giudicante (Cass. 331/2001) e non limitarsi a un generico riferimento.

Pertanto le doglianze indicate sopra sub a) e b) vanno disattese.

c) Deve invece essere accolta la doglianza relativamente ai criteri di determinazione del danno per il mancato o ridotto utilizzo delle aree danneggiate, laddove la sentenza definitiva, prendendo in considerazione il valore locativo dell'immobile con riferimento all'anno 1972, ha proceduto alla rivalutazione della relativa stima secondo l'indice ISTAT ridotto del 75%. Occorre sottolineare che, se nella determinazione del danno cd. figurativo è corretto il riferimento al valore locativo del cespite,

erroneo deve ritenersi il procedimento della Corte che per gli anni successivi al 1972 ha operato la rivalutazione secondo la predetta variazione ISTAT della stima compiuta a quella data.

Il pregiudizio andava determinato verificando l'effettivo valore locativo del bene in modo da accertare il mancato reddito ritraibile in relazione all'arco temporale considerato oggetto della domanda (anni 1972-1986, di cui si dirà infra in sede di esame del primo motivo del ricorso incidentale) secondo l'andamento del mercato immobiliare, tenuto conto che gli immobili si rivalutano a un ritmo più elevato o comunque diverso rispetto a quello di svalutazione della moneta secondo l'indice ISTAT (Cass. 17487/2006; 1245/2001), salva poi l'applicazione dell'aggiornamento ISTAT per la rivalutazione all'attualità delle somme liquidate per ciascuno dei vari anni considerati, giacchè - trattandosi di credito di valore - occorre procedere alla reintegrazione patrimoniale del soggetto danneggiato in modo da adeguare gli importi al mutato potere di acquisto della moneta nel frattempo verificatosi.

Il sesto, il settimo e l'ottavo motivo del ricorso vanno rigettati.

SESTO MOTIVO. a) La doglianza relativa all'esclusione della chiesa sconsacrata dalle parti danneggiate si risolve ancora una volta nella censura dell'apprezzamento di fatto compiuto dal giudice di merito nella valutazione delle risultanze istruttorie.

b) Nella determinazione del danno correttamente la sentenza definitiva ha tenuto conto delle reali condizioni dell'immobile, dovendo la valutazione avvenire sulla base di elementi certi ed obiettivi: l'eventuale e futura ristrutturazione sarebbe comunque una circostanza ipotetica in relazione sia all'effettuazione dell'intervento sia al risultato; in tal senso sono circostanze evidentemente del tutto irrilevanti l'avvenuta ristrutturazione delle altre porzioni dell'immobile e gli sforzi economici al riguardo profusi dal ricorrente; pertanto, è immune da censure la sentenza laddove ha ritenuto che il riferimento al valore dell'immobile conseguente a una ipotetica ristrutturazione comporterebbe una ingiustificata utilità per il D.S., dipendente da un cospicuo impiego di somme mai impiegate.

La dedotta mancata risposta del consulente al quesito in ordine alla normale utilizzabilità ed abitabilità dell'immobile appare del tutto inconferente, atteso che i giudici hanno ritenuto gli elementi acquisiti sufficienti per procedere alla stima dell'effettivo valore attuale dell'immobile.

SETTIMO MOTIVO. La sentenza non definitiva, nell'escludere l'esistenza del danno conseguente alla mancata utilizzazione del complesso ad agriturismo, ha ritenuto che il ricorrente:

a) non aveva fornito la prova dell'effettiva intenzione di utilizzare l'immobile per tale destinazione, evidenziando la contraddittorietà delle risultanze emerse al riguardo e dello stesso comportamento processuale tenuto dalla parte che soltanto all'udienza del 19 marzo 1986 - a sei anni dalla comparsa di costituzione - aveva per la prima volta fatto riferimento a tale destinazione turistica (v. pag. 13 e 14);

b) non aveva dimostrato in che modo l'impossibilità di utilizzare alcune porzioni di sua proprietà aveva precluso di usare anche quelle ristrutturate, essendo state ritenute generiche e contraddittorie le deduzioni al riguardo formulate dalla parte.

Correttamente la decisione gravata ha escluso che sussistessero i presupposti necessari per configurare il danno da perdita di chance.

Il ricorrente, nel criticare la motivazione della sentenza, prospetta una valutazione degli elementi probatori acquisiti difforme da quella formulata dai giudici nell'ambito dell'indagine di fatto riservata al giudice di merito.

OTTAVO MOTIVO. La sentenza non definitiva, uniformandosi al principio dettato dalla Suprema Corte, ha correttamente escluso il risarcimento dei danni relativi alle cose comuni: in tema di gestione della cosa comune, la tutela non contenziosa prevista dall'art. 1105 cod. civ. non è una facoltà offerta al comproprietario, al quale è precluso di agire in sede contenziosa anche per il risarcimento dei danni derivanti alle cose comuni.

Va, quindi, esaminato il primo motivo del ricorso incidentale condizionato in considerazione del

(parziale)accoglimento del ricorso principale.

La censura è fondata.

La sentenza definitiva ha determinato il danno per la mancata o ridotta utilizzazione da parte del D.S. delle porzioni danneggiate anche per il periodo successivo al 1986, mentre il medesimo aveva chiesto e ribadito ancora nelle conclusioni rassegnate con l'atto di appello del 12-5-1990 il risarcimento del danno per mancata disponibilità dell'immobile dal 1972 al 1986.

Orbene, il giudizio di rinvio a seguito della cassazione della sentenza impugnata instaura un processo chiuso, nel quale è preclusa alle parti, tra l'altro, ogni possibilità di proporre nuove domande, eccezioni, nonché conclusioni diverse salvo che queste, intese nell'ampio senso di qualsiasi attività assertiva o probatoria, siano rese necessarie da statuizioni della sentenza della Cassazione - ed il giudice di rinvio ha gli stessi poteri del giudice di merito che ha pronunciato la sentenza annullata. Pertanto, nel giudizio di rinvio non possono essere proposti dalle parti, nè presi in esame dal giudice, motivi di impugnazione diversi da quelli che erano stati formulati nel giudizio di appello conclusosi con la sentenza cassata e che continuano a delimitare, da un lato, l'effetto devolutivo dello stesso gravame e, dall'altro, la formazione del giudicato interno (Cass. 13719/2006).

Nella specie l'estensione della domanda al risarcimento dei danni relativi agli anni successivi al 1986 non era stata resa necessaria dalle statuizioni della sentenza della Suprema Corte: quest'ultima aveva cassato la sentenza di appello, che aveva rigettato la domanda di risarcimento dei danni proposta dal D.S., sul rilievo che erroneamente era stata esclusa la responsabilità dei P. invocata a fondamento della domanda riconvenzionale ed illogica si era, altresì, rivelata la motivazione con cui i giudici avevano negato l'efficacia dannosa delle infiltrazioni d'acqua provenienti dalla proprietà P. sovrastante il piano terra del ricorrente.

Pertanto, il ricorso principale va accolto relativamente al secondo, al terzo motivo e al quinto, questi ultimi due per quanto di ragione, mentre è assorbito il primo e devono essere rigettati gli altri;

va accolto il primo motivo del ricorso incidentale condizionato, mentre va rigettato il secondo.

La sentenza definitiva della Corte di appello di Roma del 22 gennaio 2005 dep. il 31 maggio 2005 va cassata in relazione ai motivi accolti, con rinvio, anche per le spese della presente fase, ad altra sezione della Corte di appello di Roma.

Con riferimento al quinto motivo del ricorso principale, nei limiti in cui è stato accolto, il giudice di rinvio dovrà attenersi al sentenza principio di diritto: "Nell'ipotesi di mancata o ridotta utilizzazione di un bene immobile, il risarcimento del danno subito dal proprietario va determinato considerando il valore del cespite sulla base delle fluttuazioni del mercato immobiliare, tenuto conto che gli immobili si rivalutano a un ritmo più elevato o comunque diverso rispetto a quello di svalutazione della moneta secondo gli indici ISTAT".

PQM

P.Q.M.

Riunisce i ricorsi; accoglie il secondo nonché il terzo e il quinto motivo per quanto di ragione del ricorso principale, assorbito il primo, rigetto gli altri; accoglie il primo motivo del ricorso incidentale condizionato e rigetta il secondo;

cassa la sentenza definitiva della Corte di appello di Roma del 22 gennaio 2005 dep. il 31 maggio 2005 in relazione ai motivi accolti e rinvia, anche per le spese della presente fase, ad altra sezione della Corte di Appello di Roma.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio, il 6 marzo 2007.

Depositato in Cancelleria il 6 giugno 2007

Note

