



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

*Centro Studi Nazionale*

**CLASSIFICAZIONE:**

RIGURGITO FOGNA, RESPONSABILITÀ PER DANNI.  
DANNEGGIATO = DIMOSTRAZIONE DEL NESSO DI CAUSALITÀ  
TRA LA COSA IN CUSTODIA ED IL DANNO.  
CONDOMINIO = ONERE DELLA PROVA DEL CASO FORTUITO.

**CASSAZIONE 02 MARZO 2022, N. 6914**

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SESTA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:  
Dott. AMENDOLA Adelaide - Presidente  
Dott. SCRIMA Antonietta - Consigliere  
Dott. ROSSETTI Marco - Consigliere  
Dott. DELL'UTRI Marco - Consigliere  
Dott. TATANGELO Augusto - rel. Consigliere  
ha pronunciato la seguente:

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al numero 22531 del ruolo generale dell'anno 2020, proposto da:

E.F., (C.F.: (OMISSIS)), rappresentato e difeso dall'avvocato A. V.;

- ricorrente -

**NEI CONFRONTI DI:**

U. ASSICURAZIONI S.p.A., in persona del rappresentante per procura F.E., rappresentato e difeso dall'avvocato G. D. M. P.;

CONDOMINIO, in persona dell'amministratore pro tempore, G.M., rappresentato e difeso dall'avvocato R. R.;

- controricorrenti -



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

*Centro Studi Nazionale*

per la cassazione della sentenza della Corte di appello di Roma n. 7809/2019, pubblicata in data 16 dicembre 2019;

udita la relazione sulla causa svolta nella Camera di consiglio in data 2 febbraio 2022 dal consigliere Augusto Tatangelo.

### **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

E.F. ha agito in giudizio nei confronti del Condominio (OMISSIS), per ottenere il risarcimento dei danni che assume subito dalla sua proprietà in conseguenza di una esondazione idrica proveniente dalla colonna fecale condominiale. Il condominio convenuto ha chiamato in garanzia la propria compagnia assicuratrice della responsabilità civile F. Sai (oggi U.) S.p.A..

La domanda è stata rigettata dal Tribunale di Roma.

La Corte di Appello di Roma ha confermato la decisione di primo grado.

Ricorre l' E., sulla base di un unico motivo (articolato in due distinte censure).

Resistono con distinti controricorsi il Condominio (OMISSIS) e la U. S.p.A..

E' stata disposta la trattazione in Camera di consiglio, in applicazione degli artt. 375, 376 e 380 bis c.p.c., in quanto il relatore ha ritenuto che il ricorso fosse destinato ad essere dichiarato inammissibile e/o manifestamente infondato.

E' stata quindi fissata con decreto l'adunanza della Corte, e il decreto è stato notificato alle parti con l'indicazione della proposta.

Il ricorrente E. e la controricorrente U. S.p.A. hanno depositato memorie ai sensi dell'art. 380 bis c.p.c., comma 2.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

1. Con l'unico motivo del ricorso si denuncia "Violazione e falsa applicazione degli artt. 115 e 116 c.p.c., artt. 2043, 2947 c.c., ed artt. 115/116 c.p.c.. Insufficiente e contraddittoria motivazione su di un punto decisivo della controversia".

Il ricorrente contesta in primo luogo la decisione impugnata nella parte in cui la corte di appello ha ritenuto non sufficientemente provata la circostanza di fatto che i danni verificatisi nella sua proprietà fossero causalmente riconducibili ad una cosa nella custodia del condominio e, precisamente, nella parte in cui i giudici di appello non hanno ritenuto sostenuto da adeguato sostegno probatorio l'assunto



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

*Centro Studi Nazionale*

secondo cui l'esonazione che aveva determinato quei danni era stata determinata proprio dall'ostruzione di una condotta di scarico condominiale e non di una parte della tubazione di proprietà esclusiva di un altro condomino.

Sostiene che la corte territoriale, con riguardo a tale questione, avrebbe male interpretato le prove documentali e testimoniali e avrebbe erroneamente omesso di disporre una consulenza tecnica di ufficio.

Le censure sono in parte inammissibili ed in parte manifestamente infondate.

1.1 In primo luogo, quelle relative agli artt. 115 e 116 c.p.c., non risultano effettuate con la necessaria specificità, in conformità ai canoni a tal fine individuati dalla giurisprudenza di questa Corte (cfr. Cass., Sez. U, Sentenza n. 16598 del 05/08/2016, Rv. 640829 - 01; Sez. 3, Sentenza n. 11892 del 10/06/2016, Rv. 640192 - 01, 640193 - 01 e 640194 - 01; Sez. U, Sentenza n. 1785 del 24/01/2018, Rv. 647010 - 01, non massimata sul punto; da ultimo: Sez. U, Sentenza n. 20867 del 30/09/2020, Rv. 659037 - 02: "in tema di ricorso per cassazione, la doglianza circa la violazione dell'art. 116 c.p.c., è ammissibile solo ove si allegghi che il giudice, nel valutare una prova o, comunque, una risultanza probatoria, non abbia operato - in assenza di diversa indicazione normativa secondo il suo "prudente apprezzamento", pretendendo di attribuirle un altro e diverso valore oppure il valore che il legislatore attribuisce ad una differente risultanza probatoria - come, ad esempio, valore di prova legale - oppure, qualora la prova sia soggetta ad una specifica regola di valutazione, abbia dichiarato di valutare la stessa secondo il suo prudente apprezzamento, mentre, ove si deduca che il giudice ha solamente male esercitato il proprio prudente apprezzamento della prova, la censura è ammissibile, ai sensi del novellato art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, solo nei rigorosi limiti in cui esso ancora consente il sindacato di legittimità sui vizi di motivazione").

1.2 La corte di appello ha, d'altra parte, preso in esame sia le prove testimoniali assunte, sia la perizia di parte prodotta dall'attore e, sulla base di una valutazione delle stesse sostenuta da adeguata motivazione, non meramente apparente nè insanabilmente contraddittoria sul piano logico, come tale non sindacabile nella presente sede, ha ritenuto che non potesse ritenersi sufficientemente dimostrato che l'esonazione che aveva causato i danni lamentati dall' E., proveniente dall'appartamento sovrastante, fosse stata causata dall'ostruzione di una condotta condominiale.

Ha in proposito puntualizzato, tra l'altro, che lo stesso perito di parte attrice, che pure aveva attribuito l'ostruzione alla colonna di scarico condominiale nella sua relazione, nella successiva deposizione testimoniale aveva in realtà ammesso di non avere verificato personalmente il punto esatto di ostruzione della tubatura.

Ha, altresì, precisato che il verbale redatto dai Vigili del Fuoco intervenuti sul luogo (che secondo il ricorrente confermerebbe i suoi assunti) non era stato prodotto tempestivamente nel giudizio di primo grado (nè era stata dimostrata - anzi neanche era stata adeguatamente dedotta - la non imputabilità



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

*Centro Studi Nazionale*

del ritardo nella sua produzione) e, comunque, non era stato neanche nuovamente prodotto dall'appellante nel giudizio di secondo grado, onde si trattava di un documento che non avrebbe potuto neanche essere preso in considerazione. In ogni caso, per quanto riferito dallo stesso attore, neanche dal contenuto di tale verbale poteva ritenersi emergere con certezza che l'ostruzione che aveva causato l'esondazione si fosse verificata in un tratto condominiale della condotta idrica di scarico e non in un tratto di tubazione rientrante nella proprietà esclusiva del condomino proprietario dell'appartamento sovrastante (e tale interpretazione del documento appare del tutto corretta, per quanto si evince dal contenuto dello stesso riportato nel ricorso).

Ha, infine, confermato la valutazione del giudice di primo grado per cui, nel suddetto complessivo quadro probatorio, non sussistevano i presupposti per disporre una consulenza tecnica di ufficio, non potendo essere utilizzato tale mezzo istruttorio per "sopperire alle carenze istruttorie della parte".

Certamente, dunque, devono ritenersi manifestamente infondate le censure di insufficiente e contraddittoria motivazione (peraltro in siffatti termini neanche ammissibili, ai sensi della vigente formulazione dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5) e, in particolare, quella di violazione dell'art. 132 c.p.c..

Tali censure si risolvono, in definitiva, nella contestazione di accertamenti di fatto sostenuti da adeguata motivazione e nella richiesta di nuova e diversa valutazione delle prove, il che non è consentito in sede di legittimità.

1.3 Con riguardo alla mancata ammissione della consulenza tecnica di ufficio, il ricorso risulta inoltre certamente generico e, come tale, inammissibile: non è infatti adeguatamente chiarito quale avrebbe dovuto e potuto essere il decisivo e specifico apporto di un siffatto mezzo istruttorio ai fini della decisione della controversia, essendo tra l'altro pacifico che l'ostruzione che aveva determinato il danno era stata ormai eliminata e la problematica di funzionalità della condotta era stata risolta (cfr. pag. 11 del ricorso).

1.4 E' appena il caso di osservare che risultano manifestamente infondate anche le censure relative alla violazione degli artt. 2043 e 2947 c.c.: si tratta in realtà di disposizioni che non è neanche del tutto chiaro come possano venire in rilievo nella presente fattispecie, avente ad oggetto una ipotesi di pretesa responsabilità oggettiva per danni causati da cose in custodia, ai sensi dell'art. 2051 c.c., (e non da generica responsabilità extracontrattuale per colpa, ai sensi dell'art. 2043 c.c., i cui ben più rigorosi presupposti, del resto, mancherebbero a più forte ragione) e in cui non risulta eccepita alcuna prescrizione.

Deve comunque ribadirsi, per quanto possa occorrere, che la corte di appello, sulla base degli incensurabili accertamenti di fatto di cui si è dato conto, ha correttamente applicato le disposizioni di legge che regolano la fattispecie, e cioè quelle di cui all'art. 2051 c.c., rigettando la domanda per la mancata prova da parte dell'attore del nesso di causa tra la cosa in custodia e l'evento dannoso.



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

*Centro Studi Nazionale*

2. Il ricorso è rigettato.

Per le spese del giudizio di cassazione si provvede, sulla base del principio della soccombenza, come in dispositivo, nei rapporti tra il ricorrente ed il controricorrente Condominio (OMISSIS).

Nulla è invece a dirsi in relazione alle spese del presente giudizio, nei rapporti tra ricorrente e UnipolSai S.p.A. in quanto tale ultima società non si è regolarmente costituita.

In caso di proposizione del ricorso (e/o del controricorso) a mezzo di procuratore (generale o speciale), ai sensi dell'art. 77 c.p.c., la produzione del relativo documento che contenga la procura è indispensabile per la verifica del corretto conferimento dei poteri, sostanziali e processuali, al procuratore, a norma dell'art. 77 c.p.c., e, in mancanza, il ricorso (o il controricorso) è inammissibile; il vizio è sempre rilevabile di ufficio (diversamente da quanto avviene in caso di costituzione del legale rappresentante dell'ente o di soggetto al quale il potere di rappresentanza deriva direttamente dall'atto costitutivo o dallo Statuto) e non basta che colui che si qualifica come rappresentante dell'ente in forza di una procura notarile ne indichi gli estremi, in quanto, se l'atto non è stato prodotto, resta ferma l'impossibilità di verificare il potere rappresentativo del soggetto (giurisprudenza costante di questa Corte; cfr. Cass., Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 11898 del 07/05/2019, Rv. 653802 - 01; Sez. 2, Sentenza n. 4924 del 27/02/2017, Rv. 643163 - 01; Sez. 3, Sentenza n. 21803 del 28/10/2016, Rv. 642963 - 01; Sez. 3, Sentenza n. 16274 del 31/07/2015, Rv. 636620 - 01; Sez. L, Sentenza n. 23786 del 21/10/2013, Rv. 628512 - 01; Sez. 1, Sentenza n. 1345 del 21/01/2013, Rv. 624765 - 01; Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 9091 del 05/06/2012, Rv. 622651 01; Sez. 3, Sentenza n. 13207 del 26/07/2012, non massimata; Sez. 1, Sentenza n. 22009 del 19/10/2007, Rv. 599237 - 01; Sez. 1, Sentenza n. 10122 del 02/05/2007, Rv. 597012 - 01; Sez. 3, Sentenza n. 11285 del 27/05/2005, Rv. 582413 - 01; Sez. 3, Sentenza n. 11188 del 26/05/2005, Rv. 582325 - 01).

Nella specie, la controricorrente UnipolSai S.p.A., risulta costituita nel presente giudizio in persona del funzionario F.E., che si qualifica procuratore (quindi rappresentante volontario) della stessa in virtù di procura per notaio Gh.To. di (OMISSIS) (rep. (OMISSIS); racc. (OMISSIS)), in data (OMISSIS); in tale qualità il F. ha sottoscritto il mandato difensivo all'avvocato G. D. M. P..

L'indicata procura non è stata però prodotta nella presente fase del giudizio.

Il controricorso è pertanto inammissibile.

Deve darsi atto della sussistenza dei presupposti processuali (rigetto, ovvero dichiarazione di inammissibilità o improcedibilità dell'impugnazione) di cui al D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1 quater, introdotto dalla L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17.

**P.Q.M.**



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

*Centro Studi Nazionale*

La Corte:

- rigetta il ricorso;
- condanna il ricorrente a pagare le spese del giudizio di legittimità in favore del controricorrente Condominio (OMISSIS), liquidandole in complessivi Euro 6.000,00 oltre Euro 200,00 per esborsi, spese generali ed accessori di legge.

Si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali (rigetto, ovvero dichiarazione di inammissibilità o improcedibilità dell'impugnazione) di cui al D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1 quater, inserito dalla L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17, per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso (se dovuto e nei limiti in cui lo stesso sia dovuto), a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis.

Depositato in Cancelleria il 2 marzo 2022