Assicurazione postuma decennale obbligatoria ex art 4 D. Lgs. 122-2005

Il fatto: si staccano dall'ultimo piano di un edificio alcune lastre in marmo, precipitando nel giardino comune.
In funzione di ciò il condominio faceva valere la garanzia base dell'assicurazione postuma decennale obbligatoria ex art. 4 d.lgs. 122/2005 e art. 1669 c.c., che prevedeva obbligatoriamente l'indennizzo "dei danni conseguenti alla rovina parziale ed ai gravi difetti costruttivi che compromettano la stabilità e/o agibilità dell'edificio", richiamando espressamente l'art. 1669 c.c.
I Giudici di merito:
Il Tribunale di 1^ grado dava ragione al condominio, mentre la Corte di appello respingeva la richiesta dello stesso.
La Corte di Cassazione:
… la corte territoriale, dopo aver confutato l'interpretazione data al contratto dal giudice di primo grado, rilevando che quest'ultimo aveva fatto ricorso "ad una propria ricostruzione della strutturalità, trascurando di servirsi interamente della diversa e compiuta definizione adottata dai contraenti", è pervenuta alla conclusione che "l'evento lesivo sta al di fuori della sfera di protezione della garanzia" e tale conclusione, essendo fondata su una interpretazione contrattuale intrinsecamente tutt'altro che implausibile, si sottrae al sindacato di questa corte.

Cassazione Civile Ord. Sez. 3 n . 33817 del 04/12/2023

Fatti di causa
Il Condominio "L.S." conveniva innanzi al Tribunale di Milano la propria assicuratrice G. spa, perché la stessa, già vanamente richiestane, lo indennizzasse dei danni subiti dall'immobile condominiale l'8 maggio 2015, quando s'erano staccate dall'ultimo piano dell'edificio alcune lastre in marmo, precipitando nel giardino comune.
Al riguardo faceva valere la garanzia base dell'assicurazione postuma decennale obbligatoria ex art. 4 d.lgs. 122/2005 e art. 1669 c.c., che prevedeva obbligatoriamente l'indennizzo "dei danni conseguenti alla rovina parziale ed ai gravi difetti costruttivi che compromettano la stabilità e/o agibilità dell'edificio", richiamando espressamente l'art. 1669 c.c.
La compagnia, costituitasi, eccepiva l'inoperatività della polizza, in quanto quest'ultima escludeva l'estensione all'involucro.
La causa era istruita mediante acquisizione della documentazione prodotta dalle parti, nonché mediante ctu, che accertava l'esistenza di "vizi tali da pregiudicare l'agibilità e stabilità degli immobili di nuova costruzione".
Il giudice di primo grado con sentenza n. 10238/2018 accoglieva la domanda e condannava la Compagnia convenuta al pagamento della somma di euro 53.612, detratta la franchigia di euro 10.000.
Avverso tale sentenza proponeva appello la G., invocando la non operatività della garanzia base.
Si costituiva il condominio, contestando l'impugnazione avversaria, della quale chiedeva il rigetto, con conferma della sentenza impugnata.
Secondo il condominio, il giudice di prime cure aveva correttamente qualificato il sinistro che

aveva interessato l'immobile condominiale l'8.5.2015 alla stregua di una vera e propria fattispecie di rovina parziale incidente sulla funzionalità ed abitabilità dell'opera, con conseguente menomazione del relativo godimento da parte dei condomini per tutta la durata e la conservazione della costruzione.
Tanto era avvenuto correttamente, in quanto il grave difetto costruttivo e la conseguente rovina parziale rientravano nell'ambito della garanzia minima di legge oggetto della polizza assicurativa indennitaria decennale, prevista ex art. 4 D.Lgs. n°122/2005 a beneficio degli acquirenti di immobili di nuova costruzione.
La Corte d'appello di Milano, con sentenza n. 1930/2021, in riforma dell'impugnata sentenza, rigettava la domanda proposta dal condominio "L.S.", che condannava al pagamento delle competenze di CTU (come liquidate dal tribunale) e delle spese processuali relative ad entrambi i gradi di giudizio.
Avverso la sentenza della corte territoriale ha proposto ricorso il Condominio L.S..
Ha resistito con controricorso la G. Assicurazioni spa, che, in via preliminare, ha rilevato la mancata produzione ed allegazione della delibera, nemmanco menzionata, resa dall'assemblea dei condomini ed autorizzativa dell'instaurazione del presente giudizio di legittimità.
Per l'odierna udienza entrambe le parti hanno depositato memoria a sostegno delle rispettive richieste.
Il Collegio si è riservato il deposito nei successivi sessanta giorni.

Ragioni della decisione

In via preliminare, non fondata è l'eccezione di inammissibilità sollevata nel controricorso.
Vero è che secondo un principio di diritto affermato da questa Corte (Cass. n. 12525/2018) "Deve essere dichiarata l'inammissibilità del ricorso per cassazione proposto dall'amministratore del condominio senza la preventiva autorizzazione assembleare, eventualmente richiesta anche in via di ratifica del suo operato, in ordine a una controversia riguardante i crediti contestati del precedente amministratore revocato, in quanto non rientrante tra quelle per le quali è autonomamente legittimato ad agire ai sensi degli artt. 1130 e 1131, comma 1, c.c..
Né può essere concesso il termine per la regolarizzazione ai sensi dell'art. 182 c.p.c. allorché il rilievo del vizio, in sede di legittimità, sia stato sollevato non d'ufficio, ma dalla controparte nel suo controricorso".
Non rileva valutare se la controversia in esame rientri o meno tra quelle per le quali l'amministratore condominiale è autonomamente legittimato ad agire ai sensi degli artt. 1130 e 1131, comma 1, c.c.: infatti, nel caso di specie la delibera condominiale è intervenuta in data 28 luglio 2021, cioè prima della notifica del ricorso, introduttivo del presente giudizio, ed è oggetto di riferimento nella procura speciale in atti.
Il fatto che detta delibera non sia stata allegata al ricorso si ridurrebbe così ad una mera irregolarità, che, a seguito del rilievo della controparte, è stata sanata mediante il suo successivo deposito, come riferito in memoria e sia pure senza il pieno rispetto dell'art. 372 c.p.c., nel testo applicabile *ratione temporis*.
Ciò posto, il Condominio articola in ricorso quattro motivi.
Con il primo motivo (pp. 9-21) il Condominio denuncia violazione e falsa applicazione di norme di diritto, ex art. 360 n. 3) c.p.c., con riferimento all'art. 1362 cod. civ., nonché al medesimo art. 1362 cod. civ. in combinato disposto con gli artt. 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, 1370 e 1371 cod. civ., nella parte in cui, riformando integralmente la sentenza di primo grado,

ha rovesciato l'interpretazione coerente fornita dal giudice di primo grado, relativamente alla polizza postuma decennale oggetto di causa ed alla sua funzione ex lege (artt. 4 d.lgs. 122/2005 e 1669 c.c.) di assicurare quantomeno la copertura dei danni conseguenti a rovina parziale e gravi difetti costruttivi, tali da compromettere l'agibilità e stabilità degli immobili di nuova costruzione.

Con il secondo motivo (pp. 9-15) il Condominio denuncia violazione dell'art. 1366 c.c., nella parte in cui la corte territoriale, in tesi difensiva, ha disatteso il criterio dell'interpretazione del contratto secondo buona fede, per accogliere un'opzione ermeneutica che conduce ad un assetto di interessi fortemente sbilanciato a favore dell'Assicurazione.

Sottolinea che quest'ultima aveva scelto unilateralmente quale significato attribuire nelle "definizioni" al concetto di "parti dell'immobile destinate a lunga durata". Osserva che il concetto di lunga durata è di natura oggettiva (e non soggettiva).

Con il terzo motivo (pp. 16-21) il Condominio denuncia la violazione dell'artt. 1370 c.c. nella parte in cui la corte territoriale – contrariamente al giudice di primo grado ha ritenuto detta norma non applicabile anche alle clausole che delimitano il rischio assicurato. Sostiene che la corte territoriale, tanto affermando, ha interpretato l'evidente contraddizione esistente tra la clausola 1.1. e la clausola 1.2 – cioè tra la garanzia base prestata dall'assicurazione ai sensi di legge (prevista per l'appunto dalla clausola 1.1) e l'estensione "garanzia involucro", equivalente per fatti concludenti ad un'esclusione del rischio "rovina parziale" appena assunto con la garanzia base (prevista dalla clausola 1.2) in senso sfavorevole ad esso condominio (mentre avrebbe dovuto essere interpretata in senso sfavorevole all'assicuratore, come correttamente aveva fatto il Giudice di primo grado in applicazione dell'art. 4 D.Lgs. n°122/2005 e nel rispetto delle definizioni di rovina parziale/grave difetto costruttivo).

Con il quarto motivo (pp. 14-21) il Condominio denuncia la violazione dell'artt. 1371, nella parte in cui la corte territoriale:

a) non considerando la *ratio* dell'art. 4 D.Lgs. n°122/2005 e dell'art 1669 c.c. e quindi la necessità di realizzare l'equo contemperamento degli interessi delle parti – è pervenuta a configurare un assetto contrattuale fortemente sbilanciato in favore della compagnia assicurativa;

b) ha erroneamente attribuito ad esso Condominio la stipulazione dell'assicurazione postuma decennale, mentre a provvedervi era stata la società costruttrice (che al momento del sinistro era già estinta). Sottolinea che non fu esso Condominio (o i singoli condomini) a poter valutare nel suo complesso la polizza assicurativa e in particolare la natura polisenso delle clausole 1.1, 1.2 e 2, lett. H.

Nell'illustrare tutti e quattro i motivi il Condominio ricorrente:

a) sottolinea che nel caso di specie non è intervenuto il mero distacco di intonaci, meri difetti di pitturazione o altro lieve difetto di costruzione (finanche solo estetici) già esclusi dall'art. 2 della polizza, ma ricorre un caso di rovina parziale di edificio ed, al contempo, di grave difetto costruttivo che hanno pregiudicato l'agibilità dell'immobile, così come confermato in sede di relazione peritale;

b) si duole che il giudice di merito di secondo grado ha errato ad interpretare il regolamento contrattuale, in quanto non ha tenuto conto che, sia secondo buona fede (art. 1366 c.c.), sia per fornire dell'obbligatoria garanzia base della polizza un'interpretazione che non la privasse completamente di senso effettivo (art. 1367 c.c.) e che fosse coerente con la natura e l'oggetto del contratto (art. 1369 c.c.), sarebbe stato necessario ammettere, in primo

luogo, che la copertura base oggetto dell'art 1.1 delle condizioni di polizza riguardava proprio la rovina parziale e il grave difetto costruttivo incidenti come nel caso di specie sulla stabilità e l'agibilità dell'edificio di nuova costruzione;

c) osserva che il contratto era finalizzato a garantire l'assicurazione postuma decennale obbligatoria ex art. 4 d.lgs. 122/2005 e art. 1669 c.c. per i casi più gravi, ed in particolare la rovina parziale e grave difetto costruttivo incidenti sulla stabilità e l'agibilità dell'edificio, ovvero proprio la tipologia di sinistro che ha interessato il Condominio L.S.; e che, se si ritenesse legittima l'esclusione della copertura base per tutti i casi indicati dall'art. 1.2 "estensione garanzia involucro" e dall'art 2 "delimitazioni dell'assicurazione" si finirebbe per concludere che la polizza per cui è causa di fatto non copriva neppure il rischio minimo di rovina parziale (concretizzatosi nel caso di specie) e di gravi difetti costruttivi incidenti sulla stabilità ed agibilità dell'edifico.

Tanto si verifica per l'appunto nel caso di specie nel quale la corte territoriale, ad esito di un plausibile percorso argomentativo, ha ritenuto che "*l'evento lesivo sta al di fuori della sfera di protezione della garanzia base e quindi non è indennizzabile".*

I quattro motivi di ricorso – che di seguito si trattano congiuntamente essendo tra loro connessi, come rileva lo stesso condominio ricorrente (p.9) – sono comunque inammissibili.

In sintesi, tutti i motivi sottendono la controversa l'interpretazione complessiva del contratto di assicurazione stipulato obbligatoriamente dal costruttore a garanzia del rischio di rovina parziale e grave difetto costruttivo ex artt. 4 d.lgs. 122/2005 e 1669 c.c.. a tutela degli acquirenti di edifici di nuova costruzione: secondo il giudice di primo grado (che aveva accolto la sua domanda), la garanzia base prestata dall'assicurazione ricomprende per legge (art. 4 d.lgs. 122/2005 e 1669 c.c.) il pericoloso crollo di gran parte della facciata ed in particolare dei marmi e del calcestruzzo destinati per loro natura a durevole durata, in quanto la *ratio* dell'obbligatorietà di tale tipo di copertura assicurativa sarebbe proprio quella di tutelare gli acquirenti di edifici di nuova costruzione, quantomeno da "vizi tali da pregiudicare l'agibilità e stabilità degli immobili di nuova costruzione"; mentre a diversa conclusione è pervenuta la corte territoriale, che argomentando sul concetto di durevole durata delle parti dell'immobile oggetto di cedimento ha ritenuto dirimente che "le lastre di travertino, per pesanti ed inerenti alla struttura dell'immobile che fossero, certamente erano prive delle funzioni e delle caratteristiche statiche richieste dal contratto".

Orbene, i motivi sopra illustrati sono inammissibili, in quanto, per consolidata giurisprudenza di questa Corte formatasi in tema di interpretazione del contratto, l'accertamento, anche in base al significato letterale delle parole, della volontà degli stipulanti, in relazione al contenuto dei negozi *inter partes* (cfr. Cass. n. 18509 del 2008), si traduce in un'indagine di fatto affidata in via esclusiva al giudice di merito.

Ne consegue che tale accertamento è censurabile in sede di legittimità soltanto per vizio di motivazione (Cass. n. 1646 del 2014), nel caso in cui la motivazione stessa risulti talmente inadeguata da non consentire di ricostruire *l'iter* logico seguito dal giudice per attribuire all'atto negoziale un determinato contenuto, oppure nel caso di violazione delle norme ermeneutiche; con la precisazione che nessuna di tali censure può risolversi in una critica del risultato interpretativo raggiunto dal giudice, che si sostanzi nella mera contrapposizione di una differente interpretazione (tra le tante, Cass. n. 26683 del 2006; Cass. n. 18375 del 2006; Cass. n. 1754 del 2006).

Per sottrarsi al sindacato di legittimità, infatti, quella data dal giudice del merito al contratto non

deve essere l'unica interpretazione possibile, o la migliore in astratto, ma una delle possibili e plausibili interpretazioni, sì che quando di una clausola contrattuale siano possibili due o più interpretazioni, non è consentito, alla parte che aveva proposto la interpretazione poi disattesa dal giudice del merito, dolersi in sede di legittimità che sia stata privilegiata l'altra (Cass. n. 10466 del 2017; Cass. n. 8909 del 2013; Cass. n. 24539 del 2009; Cass. n. 15604 del 2007; Cass. n. 4178 del 2007; Cass. n. 17248 del 2003).

Ed è altresì pacifico che il difetto di motivazione censurabile in sede di legittimità è configurabile solo quando dall'esame del ragionamento svolto dal Giudice di merito, e quale risulta dalla stessa sentenza impugnata, emerga la totale obliterazione di elementi che potrebbero condurre a una diversa decisione ovvero quando è evincibile l'obiettiva deficienza del processo logico che ha indotto il Giudice al suo convincimento, ma non già quando vi sia difformità rispetto alle attese del ricorrente (Cass. n. 13054 del 2014).

Orbene, nel caso di specie, il dedotto vizio motivazionale non sussiste, in quanto la corte territoriale, dopo aver confutato l'interpretazione data al contratto dal giudice di primo grado, rilevando che quest'ultimo aveva fatto ricorso <<ad una propria ricostruzione della strutturalità, trascurando di servirsi interamente della diversa e compiuta definizione adottata dai contraenti>>, è pervenuta alla conclusione che <<l'evento lesivo sta al di fuori della sfera di protezione della garanzia>> e tale conclusione, essendo fondata su una interpretazione contrattuale intrinsecamente tutt'altro che implausibile, si sottrae al sindacato di questa corte.

All'inammissibilità del ricorso consegue la condanna del condominio ricorrente alla rifusione delle spese sostenute da parte resistente, nonché la declaratoria della sussistenza dei presupposti processuali per il pagamento dell'importo indicato in dispositivo, se dovuto (Cass. Sez. U. 20 febbraio 2020 n. 4315).

P. Q. M.

La Corte:

- dichiara inammissibile il ricorso;
- condanna parte ricorrente al pagamento delle spese del presente giudizio, spese che liquida in euro 7.500 per compensi, oltre, alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in euro 200 ed agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1-quater del d.P.R. n. 115 del 2002, si deve dare atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, ad opera di parte ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato a norma del comma 1-bis del citato art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, il 16 novembre 2023