

## OBBLIGAZIONI E CONTRATTI

In materia di obbligazioni contrattuali, nello specifico in tema di contratto preliminare, la volontà delle parti che deroga agli obblighi di legge a carico del venditore prevale sulla disciplina codicistica. In tal senso Cassazione - Sezione III, 8 ottobre n. 24804.

Segue testo integrale

### "Svolgimento del processo

F. A., S. A. M. e F. V. hanno proposto ricorso per cassazione avverso la decisione 16 dicembre 2002 - 12 maggio 2003 con la quale la Corte di Appello di Lecce rigettava l'appello proposto da F. A., S. A. M. e F. V. avverso la sentenza del 3 gennaio - 4 giugno 2001 del locale Tribunale che aveva rigettato la domanda dei genitori del minore V. F. intesa ad ottenere il risarcimento dei danni dallo stesso riportati in data omissis.

Alle ore 22,30 circa di quella sera, il F. giocava a pallone con alcuni coetanei nel cortile dell'edificio condominiale omissis di omissis, quando urtava accidentalmente contro la copertura in vetro dei box, riportando lesioni al volto. I genitori del minore avevano convenuto in giudizio il Condominio omissis nonché l'amministratore del condominio per avere fatto collocare all'altezza di un metro dal piano di calpestio, dei vetri con la superficie scoperta tagliente, che costituivano una pericolosissima insidia.

Il Tribunale aveva dichiarato il difetto di legittimazione passiva dell'amministratore condominiale, rigettando invece la domanda nei confronti del Condominio.

La decisione del primo giudice, come anticipato, era stata confermata dalla Corte d'Appello.

Avverso tale decisione i genitori del F. e V. F., divenuto maggiorenne in corso di causa, hanno proposto ricorso per cassazione, sorretto da tre motivi.

Resistono con controricorso gli eredi di C. C., la Toro assicurazione e il Condominio omissis. Quest'ultimo ha proposto anche ricorso incidentale condizionato, cui resiste la Toro con controricorso.

Il Procuratore Generale ha concluso per iscritto, ai sensi dell'art. 375 c.p.c., per il rigetto del ricorso.

I ricorrenti hanno depositato memoria ex art. 378 c.p.c..

Motivi della decisione

Deve disporsi la riunione dei ricorsi, proposti entrambi contro la medesima decisione.

Con il primo motivo i ricorrenti principali denunciano violazione di norme di diritto (art. 1131 comma 2, in relazione all'art. 1130 n. 2 c.c. ed agli articoli 1703 e 2051, in subordine, 2043 c.c. in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.).

La legittimazione passiva dell'amministratore del condominio era stata erroneamente esclusa prima dal Tribunale e quindi dalla Corte d'Appello.

La censura è priva di fondamento. La responsabilità dell'amministratore, come correttamente hanno ricordato i giudici di appello nella sentenza impugnata, si esaurisce nell'ambito dei rapporti interni con i condomini (Cass. 11 febbraio 1981 n. 859).

Con il secondo motivo i ricorrenti principali denunciano violazione e falsa applicazione dell'art. 2051 c.c. ed in subordine dell'art. 2043 c.c., in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c..

I tre ricorrenti ribadiscono quanto già esposto nel giudizio di primo grado e ribadito in appello, circa la pericolosità dell'ambiente e la conseguente responsabilità del Condominio omissis e del suo amministratore.

I giudici di appello, sottolineano i ricorrenti, avevano commesso un macroscopico errore, qualificando come "caso fortuito" ed "arbitrario" il comportamento del F.. Il manufatto costruito dal Condominio costituiva un pericolo di per sé solo.

Con il terzo ed ultimo motivo, i ricorrenti principali denunciano violazione dell'art. 2048 c.c., nonché omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione in relazione alle risultanze di causa (art. 360 nn. 3 e 5 c.p.c.).

Con motivazione del tutto illogica, i giudici di appello avevano ritenuto circostanza assorbente il fatto che il F. andasse a giocare abusivamente in un cortile di un palazzo condominiale in cui non era consentito il gioco del pallone (ed al quale, peraltro, egli era del tutto estraneo).

Nella memoria ex art. 378 c.p.c., infine, si rileva che il giovane F. era stato invitato a giocare in cortile dai figli dei condomini, sicché la sua presenza in quel luogo non poteva essere considerata "abusiva";

Anche questi due motivi, da esaminare congiuntamente, sono infondati.

La Corte territoriale ha rilevato che il dovere del custode di segnalare il pericolo connesso all'uso della cosa si arresta di fronte ad una ipotesi di utilizzazione impropria manifestamente pericolosa.

In tal caso, infatti, l'imprudenza del danneggiato che abbia riportato un danno a causa di siffatta impropria utilizzazione integra il caso fortuito, agli effetti dell'art. 2051 c.c. (Cass., 6 ottobre 2000 n. 13337).

Nel caso di specie, secondo quanto hanno accertato i giudici di appello, il minore F. si era intrattenuto ed aveva giocato nel cortile di un palazzo (nel quale peraltro neppure abitava). Il cortile non era adibito a spazio ricreativo, ma esclusivamente a parcheggio.

Il minore si era introdotto in ora serale in tale spazio, che era protetto da apposito cancello, che veniva chiuso alle ore 20,30.

Alla luce di tali circostanze di tempo e di luogo, la Corte territoriale ha osservato che solo l'arbitrario comportamento del F. - il quale aveva impropriamente utilizzato, peraltro in ora serale ed in condizioni di visibilità evidentemente non ottimale, il cortile destinato a parcheggio di autovetture, per giocare a calcio - aveva determinato l'insorgere di una situazione di pericolo, altrimenti insussistente, sfociata poi nell'evento lesivo, a causa dei vetri di copertura delle grate di aereazione del garage: grate, peraltro, delimitate da appositi livellini posti al piano di calpestio e sulle quali non era consentito il transito, proprio per rendere impossibile un contatto accidentale con i vetri di protezione.

L'assoluta arbitrarietà del comportamento del minore (in concorso con la colpevole, omessa vigilanza dei suoi genitori) era tale da integrare, come ha ritenuto incensurabilmente la Corte d'Appello, il cosiddetto "fattore esterno", idoneo ad interrompere il nesso eziologico tra cosa e danno, consentendo così di escludere qualsiasi responsabilità del Condominio.

La circostanza che il giovane F. fosse stato invitato a giocare nel cortile da alcuni compagni residenti nello stabile dove ebbe a verificarsi l'incidente, infine, costituisce circostanza del tutto irrilevante, in considerazione della destinazione del cortile - ad uso esclusivo di parcheggio autovetture - non destinato a parco giochi.

Sotto altro profilo, gli stessi giudici di appello hanno escluso che la installazione dei vetri di copertura potesse reputarsi imprudente o irragionevole, dato che non costituiva una insidia, avuto riguardo alla destinazione funzionale dell'area condominiale a parcheggio, anche in considerazione del livellino posto a terra che serviva appunto ad evitare un urto contro la superficie di copertura.

Si tratta di una motivazione del tutto logica, che sfugge pertanto a qualsiasi censura di vizio di motivazione o di violazione di norma di legge.

Il ricorso principale deve pertanto essere rigettato con assorbimento del ricorso incidentale, espressamente indicato come condizionato.

Sussistono giusti motivi per disporre la compensazione delle spese del giudizio.

P.Q.M.

La Corte riunisce i ricorsi.

Rigetta il ricorso principale, assorbito l'incidentale.

Compensa le spese di questo giudizio."