

R.G. nr. 655/23



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**LA CORTE D'APPELLO DI L'AQUILA**

**Sezione civile**

**composta dai Signori magistrati:**

<b>Dott. Silvia Rita Fabrizio</b>	<b>Presidente</b>
<b>Dott. Alberto Iachini Bellisarii</b>	<b>Consigliere</b>
<b>Dott. Federico Ria</b>	<b>Consigliere relatore</b>

**ha pronunciato la seguente**

**SENTENZA**

**nella controversia civile in grado d'appello, iscritta al nr. 655/2023 R.A.C.C., vertente tra**

**D. L. nata a ... il ... res.te in ... alla via ... n. ..., C.F. ... domiciliata presso lo studio dell'avvocato G. P. C.F. ..., che la rappresenta e difende in virtù di procura in atti**

**APPELLANTE/APPELLATA INCIDENTALI**

**E**

**CONDOMINIO, sito in ... (...), Via ... n. ..., C.F. ..., in persona dell'Amm. re, Sig. P. B., C.F. ..., elett. dom. to presso e nello studio dell'Avv. A. D. S., in ... (...), C.F. ..., dal quale è rappresentato e difeso, giusta procura in atti;**

**APPELLATO/APPELLANTE INCIDENTALE**

**E**



ASSICURAZIONE S.p.a. (P. Iva n. ...), in persona del procuratore *ad negotia* dott. in persona del procuratore *ad negotia* dott. M. D. N., giusta procura speciale per Notar T. G. di ..., del 17.02.2023 n. Rep. ..., rappresentata e difesa dall'avv. R. C. (C.F. ...), giusta procura in atti, con studio in ..., alla Via .... n. ....

#### ALTRO APPELLATO/APPELLANTE INCIDENTALE

**OGGETTO:** appello avverso sentenza n. 285/2022 R.g. 873/2019 resa in data 19.12.2022 dal Tribunale di Sulmona dott.ssa D'Ambrosio Daniela in materia di responsabilità ex art. 2051 cc;  
**CONCLUSIONI:** come da rispettive note depositate telematicamente in vista dell'udienza del 09.04.2025, da ritenersi materialmente allegata alla presente decisione.

#### RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO

1-Insta la parte appellante principale per la parziale riforma della sentenza in epigrafe indicata, nella parte in cui, pur avendo accolto la propria domanda di condanna del Condominio convenuto alla esecuzione degli interventi volti a rimuovere le problematiche infiltrative da cui era afflitto l'immobile in proprietà di essa condomina, non aveva poi riconosciuto, assumendo l'insussistenza dei relativi riscontri probatori, il diritto di essa istante a percepire quanto richiesto a titolo di risarcimento dei danni causati da quei fenomeni infiltrativi nonché nella parte in cui aveva disposto la compensazione delle spese di lite, ivi incluse quelle di CTU e del procedimento di ATP.

Si costituiscono sia il Condominio inizialmente convenuto che la Compagnia di assicurazione, quale chiamata in garanzia da parte dell'ente di gestione.

Il Condominio in particolare conclude per il rigetto dell'appello ed anzi formula, a sua volta, appello incidentale volto ad ottenere l'integrale riforma della decisione, nella parte in cui, sull'affermato presupposto della responsabilità dell'ente ex art. 2051 cc, lo ha condannato alla esecuzione degli interventi di posa in opera di guaina impermeabile sui punti ove la stessa è risultata non correttamente applicata secondo i criteri evidenziati nella relazione peritale del consulente d'ufficio. Lamenta esso appellante incidentale anche la presunta erroneità della conseguente regolamentazione delle spese adottata dal Giudice di prime cure e conferma comunque, in via subordinata, ed in ipotesi di eventuale rigetto dell'appello incidentale, la propria volontà di avvalersi della chiamata in manleva.

La Compagnia d'Assicurazioni S.p.a. (P. Iva n. ...) propone anch'essa appello incidentale, volto ad ottenere in prima battuta l'integrale riforma della gravata decisione, nella parte in cui è



stata affermata la responsabilità del proprio assistito, ed in seconda battuta la riforma almeno parziale della stessa, nella parte in cui ha ritenuto operante la garanzia azionata.

**2-Ritiene il Collegio parzialmente fondati i motivi di appello principale e infondati i motivi di entrambi gli appelli incidentali.**

**2.1-Sulla richiesta di risarcimento del danno per l'episodio del 30.31/12./2016.**

**Nell'atto introduttivo del presente giudizio, la parte attrice aveva allegato le seguenti circostanze:**

**-di essere proprietaria di un appartamento sito in ..., all'interno del Condominio di Via ... per atto rep. ... del 8.6.10 notar P. D. A. (all. 1) e che tra il 30.12.2016 ed il 31.12.2016, veniva divelta la guaina di copertura e la pluviale del fabbricato;**

**-che si verificavano copiose infiltrazioni interne al soffitto, al camino ed alla parete perimetrale; -in conseguenza di tali dannosi eventi, il Condominio provvedeva ad installare una nuova guaina e pluviale, mentre la sig.ra D. L., provvedeva a far risanare a proprie cure e spese, con un esborso di € 2.200,00, il proprio immobile;**

**-che, dopo circa un anno (e pertanto necessariamente tra fine 2017 inizio 2018) in presenza di nuove piogge, si presentavano nuove infiltrazioni dal lastrico solare (all.6 documentazione fotografica danni secondo fenomeno infiltrativo).**

**Tanto premesso, chiedeva, al netto delle richieste di accertamento della responsabilità di entrambi i fenomeni in capo al Condominio ex art. 2051, condannare il Condominio, in persona dell'Amministratore e legale rappresentante pro tempore, all'esecuzione delle opere necessarie all'eliminazione delle cause delle lamentate infiltrazioni così come descritte e quantificate dall'arch. V. V. in sede di Atp nonché "d) condannare il Condominio, in persona dell'Amministratore e legale rappresentante pro tempore al risarcimento di tutti i danni subiti dalla parte attrice in conseguenza delle infiltrazioni de quo quantificati in € 4.400,00 come da perizia di parte redatta dall'arch. V. F. e depositata in atti oltre interessi e rivalutazione monetaria dal giorno del fatto fino al momento dell'effettivo soddisfo, oltre spese legali e di ctu in atp"**

**Risulta acquisita agli atti la prova documentale che in relazione al primo episodio la compagnia chiamata ebbe a liquidare ed erogare in favore del condominio ed in favore della condomina per i danni causati dall'evento del 30/31.12.2016 il complessivo importo di euro 4.400,00.**

**Produceva infatti il Condominio convenuto, all'atto della costituzione, nota del 10.4.2017 con cui comunicava alla condomina danneggiata la determinazione della Compagnia di liquidare la somma di euro 4.400,00 relativamente al sinistro de quo, di cui euro 4.000,00 in favore del**



Condominio ed euro 400,00 per i danni alla singola unità de qua. Nella nota la condomina veniva formalmente invitata a comunicare il proprio IBAN per il versamento delle 400,00 euro ovvero a specificare l'eventuale volontà di porre in compensazione l'importo con debiti condominiali per oneri.

Nella stessa comunicazione – si noti – l'amministratore comunicava altresì la volontà dell'Ente di ritenere quell'importo offerto alla condomina come "rimborso per i danneggiamenti occorsi al vs unità immobiliare" e pertanto integralmente soddisfacente del preteso danno lamentato dalla condomina stessa.

Tale nota integra peraltro confessione stragiudiziale documentata da parte del Condominio alla controparte sulla esistenza di danni nell'immobile in proprietà della condomina, per almeno 400,00 euro, ed imputabili ad esso ente di gestione, la cui valenza probatoria piena discende dal combinato disposto di cui agli artt. 2735 primo co. e 2733 secondo co. cc.

Costituendosi, anche la chiamata compagnia eccepiva sul punto addirittura l'intervenuta transazione in relazione al capo de quo. Sul punto infatti così deduceva: *“Quanto alla domanda attorea deve rilevarne l'infondatezza innanzitutto per intervenuta transazione con riguardo al risarcimento preteso, siccome l'attrice è stata ristorata di tutti i danni patiti in conseguenza dell'evento dannoso dedotto; invero infatti la Compagnia, a seguito di denuncia di sinistro per i danni occorsi al Condominio convenuto ed alla sig.ra D. L. in conseguenza dei fatti verificatisi tra il 30 ed il 31 dicembre 2016, ha indennizzato la stessa di quanto potesse pretendere ex polizza richiamata in atti”*.

Nella prima memoria ex art. 183 cpc, la difesa della parte attrice sul punto esponeva quanto segue: *“Sul punto va rilevato che alcun indennizzo è stato corrisposto dalla Assicurazione Spa alla D. L., e che comunque il presunto indennizzo di € 400,00 incamerato dal Condominio non integra l'effettivo danno subito dalla D. L. Ma bensì trattandosi di un indennizzo non esonera il condominio dal risarcire l'effettivo danno subito per il primo fenomeno infiltrativo quantificato in € 2.200 dall'arch. V. F.”*.

Manteneva pertanto quella parte attrice una difesa incompatibile con la negazione del fatto che quella comunicazione del 10.4.2017 le fosse stata effettivamente inoltrata.

La circostanza deve pertanto ritenersi come definitivamente acquisita agli atti ex art. 115 cpc e non possono trovare alcun ascolto le difese – tardive – esposte dalla difesa della parte appellante in ordine all'omesso invio o omessa ricezione della relativa raccomandata.



**Risulta allora acquisto agli atti che, in relazione all'episodio del 30.31- 2016 il Condominio avesse messo a disposizione la somma di euro 400,00 in favore della condomina e per i danni verificatisi nella notte tra il 30 ed il 31 dicembre 2016.**

**A fronte di tale offerta – ripetesi – nella prospettiva del Condominio integralmente risarcitoria, la condomina non risulta abbia comunicato nulla al Condominio né nel senso della accettazione né tuttavia nel senso del rifiuto o della accettazione con riserva ed in acconto.**

**Era peraltro già accaduto che con delibera 8.4.2017 il Condominio avesse approvato l'intervento di riparazione de quo ed il consuntivo 2018, disponendo, per quanto evidentemente di sua spettanza, la compensazione dei predetti 400,00 euro con la posizione debitoria per oneri condominiali in capo alla condomina.**

**La nota del 10.4.2017, diretta alla condomina, va pertanto letta alla luce anche di tale determinazione assembleare e ne costituisce attuazione da parte dell'amministrazione, volta a conseguire un assenso della condomina a modalità concrete di liquidazione di quella somma in suo favore.**

**All'esito di tali interlocuzioni, appare allora evidente come il silenzio serbato dalla condomina così come la mancata impugnazione della delibera 8.4.2017 debbano essere letti come tacita manifestazione di accettare le 400,00 a soddisfazione di ogni pretesa nonché come espressione della volontà di accettare anche le modalità di corresponsione dell'importo mediante compensazione con la situazione debitoria per oneri condominiali; che, diversamente ritenendo, la condomina certo avrebbe risposto a quella nota del 10.4.20217 contestando quella liquidazione e/o fornendo l'IBAN per il pagamento.**

**Accadeva poi che con Delibera di Assemblea Condominiale del 2 marzo 2019, il Condominio ratificasse, addirittura alla presenza della condomina qui appellante, proprio l'intervento di riparazione della copertura condominiale, per gli euro 4.000,00 già versati dalla Compagnia ed il consuntivo 2018, mentre, sulla scorta dello stesso, la condomina oggi appellante si impegnasse altresì al pagamento pro-quota della differenza di € 1.060,00, da saldare all'impresa C. C. di ..., ad integrazione del maggior importo già versato alla stessa di € 4.000,00.**

**All'interno di tale quadro allora, la rivendicazione del 2.10.2017, a distanza quindi di circa sei mesi dalla adozione della delibera 8.4. e dalla ricezione della nota inviata da parte dell'amministratore, appare intervenire in un momento in cui la condomina avesse da tempo accettato sia l'importo di quella liquidazione sia le modalità della stessa; mentre d'altro canto quelle rivendicazioni dell'ottobre 2017 appaiono viepiù in contrasto con il deliberato del 2019,**



che, con il formale voto della condomina qui appellante, recepiva quelle modalità e quegli importi attraverso l'approvazione del consuntivo relativo a quelle spese ed a quei riparti

Sul punto va peraltro ulteriormente evidenziato come i presupposti per operare una compensazione volontaria, vale a dire la sussistenza di una posizione debitoria in capo alla condomina da porre in compensazione con la somma di 400,00 euro, nonostante questa fosse stata chiaramente dedotta dal Condominio immediatamente, in comparsa di costituzione, non fosse stata contestata, ancora una volta, dalla difesa della parte attrice almeno nella prima memoria ex art. 183 cpc.

Anche tale circostanza deve pertanto ritenersi come definitivamente acquisita agli atti ex art. 115 cpc e non possono trovare alcun ascolto, ancora una volta, le difese – tardive – esposte dalla difesa della parte appellante in ordine all'assenza in sede di bilancio di traccia di posizione debitorie e di disposte compensazioni.

**2.2-In relazione a tale ulteriore statuizione appare allora necessario un breve approfondimento in punto di mero diritto.**

Il principio di non contestazione è attualmente disciplinato dall'art. 115 c.p.c., a mente del quale il giudice deve porre a fondamento della decisione i fatti non specificatamente contestati dalla parte costituita.

L'onere di contestazione incombe non solo al convenuto, come parrebbe evincersi dal tenore letterale degli artt. 416 e 167 c.p.c., ma anche all'attore o al ricorrente (nel rito del lavoro), tenuti a prendere posizione sui fatti specificamente allegati dal convenuto (Cass. n.8647/2016; n.16782/2019).

Tutte le parti in causa, infatti, sono chiamate a concorrere per la delimitazione dell'oggetto del processo: è stato efficacemente rilevato che "l'onere di contestazione (col relativo corollario del dovere, per il Giudice, di ritenere non abbinabile di prova quanto non espressamente contestato), è divenuto principio generale che informa il sistema processuale civile, poggiando le proprie basi non più soltanto sul tenore dei citati artt. 416 e 167 c.p.c., bensì anche sul carattere dispositivo del processo - comportante una struttura dialettica a catena -, sulla generale organizzazione per preclusioni successive che, in misura maggiore o minore, caratterizza ogni sistema processuale -, sul dovere di lealtà e probità posto a carico delle parti dall'art. 88 c.p.c., - che impone ad entrambe di collaborare fin dalle prime battute processuali a circoscrivere la materia realmente controversa, senza atteggiamenti volutamente defatiganti, ostruzionistici o anche solo negligenti - ed infine, soprattutto, sul generale principio di economia



che deve sempre informare il processo, vieppiù alla luce del novellato art. 111 Cost." (così n.1540/2007 e n.23638/2007).

Il sistema processuale sopra tratteggiato, imperniato sulla circolarità degli oneri di allegazione, di contestazione e di prova (cfr. Cass. SU n.11353/2004) presuppone poi che i fatti allegati siano conosciuti (o almeno conoscibili) da chi avrebbe l'onere di contestarli.

Sebbene in passato la giurisprudenza abbia sostenuto l'operatività del principio anche in presenza di fatti non necessariamente comuni alle parti in causa (cfr. Cass. n.15309/2009) l'orientamento più recente, sia di legittimità che di merito (Cass. n.14652/2016: Corte d'Appello Potenza, n.648/2018) sembra essere ormai saldamente approdato ad un'interpretazione dell'art. 115 c.p.c. come norma che impone la contestazione specifica dei fatti che rientrano nella sfera di conoscibilità della parte, non potendosi certo imporre ad una parte di prendere specifica posizione su fatti che le sono ignoti, ciò che peraltro contrasterebbe con il dovere della parte di comportarsi secondo lealtà e probità previsto dall'art. 88 cpc.

Ogni volta che sia posto a carico di una delle parti – come si è detto, attore o convenuto- un dovere di allegazione, l'altra parte ha l'onere di contestare il fatto allegato nella prima difesa utile (Cass. n.1540/2007; n. 5191/2008; n.13079/2008).

Nel rito ordinario il termine finale è collegato al maturare delle preclusioni assertive.

Per quanto riguarda le modalità della contestazione, la giurisprudenza è concorde nell'esigere non solo che la contestazione sia puntuale e dettagliata (da ultimo, cfr. Cass. n.21227/2019), ma che il grado di specificità concretamente esigibile sia correlato al tasso di specificità della corrispondente allegazione: il principio di non contestazione postula infatti che la parte che lo invoca abbia per prima ottemperato all'onere processuale a suo carico di compiere una puntuale allegazione dei fatti di causa, in merito ai quali l'altra parte è tenuta a prendere posizione (Cass. n. 21075/2016).

Su tali premesse, parte della giurisprudenza, cui si ascrive convintamente anche questa Corte, esteso il principio anche ai fatti secondari e non solo a quelli primari, ha pienamente condiviso l'affermazione per cui il sistema *“fa della non contestazione un comportamento univocamente rilevante ai fini della determinazione dell'oggetto del giudizio, con effetti vincolanti per il giudice, che dovrà astenersi da qualsivoglia controllo probatorio del fatto non contestato e dovrà ritenerlo sussistente, proprio per la ragione che l'atteggiamento difensivo delle parti, valutato alla stregua dell'esposta regola di condotta processuale, espunge il fatto stesso dall'ambito degli accertamenti richiesti”* (cfr. Cass. n.6936/2004; n.13079/2008; n.21075/2016; n.20170/2018; n.16782/2019; n. 29488/2019).



La Suprema Corte ha riaffermato il suddetto orientamento con la recente Cass. n. 5429/2020, ricordando che *“il principio di non contestazione, pur essendo stato codificato con la modifica dell'art. 115 c.p.c. disposta dalla legge del 2009, era certamente previgente nell'ordinamento quale principio interpretativo, secondo la più che consolidata giurisprudenza di legittimità (Cass., 3, n. 5356 del 5/3/2009; Cass., n. 27596 del 2008, n. 7074 del 2006 ed altre), la quale aveva già statuito, prima della novella, che detto principio determina in relazione ai fatti non contestati, un effetto vincolante per il giudice, che deve astenersi da qualsivoglia controllo probatorio dei fatti non contestati, acquisiti al materiale processuale, essendo vincolato a ritenerli sussistenti in quanto l'atteggiamento difensivo delle parti espunge il fatto stesso dall'ambito degli accertamenti richiesti. Conseguentemente, ogniqualvolta sia posto a carico di una delle parti un onere di allegazione, l'altra ha l'onere di contestare il fatto allegato nella prima difesa utile, dovendo in mancanza, il fatto ritenersi pacifico”*.

Nella fattispecie al vaglio del Collegio allora, le primarie circostanze su evidenziate (invio/ricezione della nota 10.4.2017 nonchè presenza della situazione debitoria e compensazione contabile) dovevano essere ritenute acquisite agli atti per mancata contestazione da parte della difesa della parte appellante principale sin dalla fase introduttiva del giudizio e non necessitavano di ulteriore approfondimento istruttorio.

2.3-Quanto poi al valore del silenzio serbato dalla condomina a fronte della richiesta formulata dal Condominio con la nota 10.4.2017, sulla scorta oltretutto della determinazione assembleare del giorno 8.4.2017, si evidenzia, ancora in punto di mero diritto, quanto segue.

E' noto che l'accettazione, più propriamente di una proposta contrattuale, non possa essere desunta dal mero silenzio serbato su una proposta, pur quando questa faccia seguito a precedenti trattative intercorse tra le parti, delle quali mostri di aver tenuto conto.

Tuttavia si ritiene che il silenzio possa assumere addirittura valore negoziale se, in date circostanze, il comune modo di agire o la buona fede, nei rapporti instauratisi tra le parti, impongano l'onere o il dovere di parlare, ovvero se, in un dato momento storico e sociale, avuto riguardo alla qualità dei contraenti e alle loro relazioni di affari, il tacere di uno possa intendersi come adesione alla volontà dell'altro.

In tale prospettiva si ritiene allora che il silenzio potrebbe rilevare nell'ambito del procedimento addirittura di formazione del contratto quando grava, sulla parte rimasta in silenzio rispetto alla proposta ricevuta, l'onere o il dovere di parlare. Tale onere o dovere di parlare potrebbe discendere, volta per volta, dalla legge, da un accordo preesistente, dalla consuetudine, dalle prassi precedentemente osservate dalle parti, o, infine, dalle regole di correttezza.



Secondo questa prospettiva, il silenzio potrebbe avere rilievo giuridico quando vi siano regole di esperienza, alla stregua del clima storico sociale, che, date le circostanze, possano condurre ad apprezzare il silenzio quale fatto concludente, come nelle ipotesi in cui una parte chiede o dichiara di modificare il contenuto della prestazione contrattuale, propria o della controparte, la quale prosegue il rapporto senza contestazioni.

In questi casi allora, secondo tale impostazione, il costume, gli usi, le prassi invalse tra le parti, la buona fede oggettiva rileverebbero non quale fonte dell'onere o del dovere di parlare, ma quali elementi che determinano quelle regole di esperienza di tipo sostanzialmente interpretativo del possibile significato negoziale del complessivo comportamento dell'una e/o dell'altra parte.

Ciò premesso allora, appare evidente come, a fronte della comunicazione alla condomina che, tenuto conto dell'importo messo a disposizione dalla Compagnia, esso Condominio si riteneva pronto a liquidare come *“rimborso per i danneggiamenti occorsi al vs unità immobiliare”* l'importo di euro 400,00 e a fronte della richiesta alla stessa condomina di formalizzare la scelta tra la comunicazione dell'IBAN e la compensazione con debiti pregressi per oneri, quel silenzio serbato dalla condomina, tenuta a rispondere almeno in ragione di consuetudini, prassi e rapporti di correttezza in ambito condominiale (peraltro caratterizzato dal rispetto di stringenti incumbenti patrimoniali), si può ritenere abbia assunto i caratteri del silenzio cd circostanziato, atto a consentire l'imputazione in capo alla condomina stessa dell'accettazione di quell'importo a tacitazione della propria pretesa nonché, in difetto di comunicazione dell'IBAN, di accettazione di quella modalità di corresponsione di quella somma di euro 400,00.

Che oltretutto la corresponsione a tale titolo della somma di euro 400,00, sia pure mediante quella compensazione meramente contabile, fosse soddisfattiva e fosse stata ritenuta soddisfattiva dalla condomina è affermazione cui può giungersi considerando anche la quantificazione poi operata dal CTU in ATP in relazione ai danni verificatisi sull'immobile in una seconda fase episodio, nonostante l'intervento della ditta incaricata dal Condominio, che, come si vedrà non si distacca molto da quel valore (400,00 e 504,00).

Il capo decisorio della sentenza qui gravata, che aveva allora sostanzialmente ritenuto già soddisfatto lo specifico debito risarcitorio de quo, deve essere confermato.

3-Sulla richiesta di risarcimento del danno con riferimento all'episodio, asseritamente accaduto circa un anno dopo il primo (e dunque tra la fine del 2017 ed il 2018) e successivamente all'intervento della ditta incaricata dal Condominio di eseguire la sistemazione della impermeabilizzazione.



Si legge sul punto nella gravata decisione “è emerso nel corso del giudizio, invero, che parte attrice, a seguito della denunciata situazione, inerente le dette infiltrazioni verificatisi a Dicembre 2016, aveva ottenuto l'intervento del Condominio il quale aveva affidato i lavori di impermeabilizzazione alla Ditta C. C. di ...; l'Impresa era intervenuta per il ripristino appunto delle parti del tetto ammalorate, con apposizione della relativa impermeabilizzazione. E' emerso anche che, nello specifico, la Ditta C. C. ha provveduto al ripristino della guaina ardesiata (apposta sulla parte di impermeabilizzazione divelta) mentre sulla restante parte del tetto nei pressi delle canne fumarie e/o di ventilazione era intervenuta con la posa in opera di guaina liquida. Il Ctu ha evidenziato che laddove si intervenga con una non corretta esecuzione del prodotto si possono verificare dei punti di discontinuità nel sistema impermeabile.” E più oltre “alla parte attrice non va riconosciuto nulla in ordine alle ulteriori spese sostenute in quanto tali pretese risultano sfordite di prova risolvendosi in allegazioni prive di documentazione..... sia con riferimento alla richiesta della ulteriore somma di € 2.200,00 per l'eliminazione delle infiltrazioni attualmente presenti e per danni da inutilizzabilità dell'immobile; .....-deve ritenersi infondata, e la domanda per il mancato godimento dell'immobile non merita accoglimento, non essendo stato dimostrato il danno non patrimoniale subito in tal senso dalla parte attrice; a tal riguardo questo Tribunale intende aderire all'orientamento giurisprudenziale secondo il quale il danno non è da considerarsi in re ipsa;tutti i danni extracontrattuali infatti vanno provati da parte di chi ne pretende il risarcimento potendo la prova essere offerta anche a mezzo di presunzioni. Parte attrice non ha fornito affatto la prova della voce di danno in questione;”.

Sul punto in citazione, la parte attrice aveva allegato quanto segue: “che, dopo circa un anno, in presenza di nuove piogge, si presentavano nuove infiltrazioni dal lastrico solare (all.6 documentazione fotografica danni secondo fenomeno infiltrativo);”.

Sulla scorta di quanto emerso in sede di ATP – CTU V. V., la parte attrice (che già nei primi mesi del 2019 aveva proceduto con l'attivazione della procedura per ATP) concludeva chiedendo la condanna della controparte alla esecuzione delle opere ritenute necessarie da quel tecnico (all'esecuzione delle opere necessarie all'eliminazione delle cause delle lamentate infiltrazioni così come descritte e quantificate dall'arch. V. V. in sede di Atp) nonchè la condanna del Condominio, nella qualità di custode e committente l'intervento eseguito dalla ditta incaricata al risarcimento di tutti i danni subiti da essa parte attrice in conseguenza delle infiltrazioni de quo (de quibus ndr) quantificati in € 4.400,00 come da perizia di parte redatta dall'arch. V. F. e depositata in atti oltre interessi e rivalutazione monetaria dal giorno del fatto fino al momento dell'effettivo soddisfo.



Tale perizia di parte in particolare così si esprimeva sul punto *“Per tutto quanto sopra esposto, considerando il primo intervento nell'immobile, eseguito a proprie spese dalla proprietaria pari ad €2.200,00 (euro milleduecento/00) si prevede un nuovo onere per la stessa, di pari importo, Per cui la valutazione complessiva del danno, con esclusione del disagio subito, sarà di € 4.400,00.”*

Tale laconica allegazione iniziale, del tutto sfornita di alcuna minima descrizione della situazione dell'immobile della condomina istante, viene solo in parte confermata dalla stessa CTU in ATP di cui intende avvalersi la stessa parte attrice.

Sul punto in particolare il CTU in ATP alla pagina 6 aveva suddiviso le varie voci di computo del danno in tre categorie di cui la prima : 1) opere di ripristino (€ 504,82) ovvero tutte le lavorazioni interne all'unità immobiliare, il cui stato era stato puntualmente descritto, necessarie ad eliminare l'ammaloramento degli intonaci causato dalle infiltrazioni, nonché l'adeguato ripristino delle finiture tinteggiate.

Parte attrice allora aveva formulato la domanda risarcitoria sia per equivalente pecuniario, in relazione ai danni subiti dal proprio immobile, sia per risarcimento in forma specifica, in relazione alla situazione del bene condominiale (richiesta di esecuzione degli interventi necessari).

La pretesa risarcitoria, pur nella duplice alternativa attuativa, era comunque unica, ben potendo la parte chiedere per una parte del danno, causato sulla proprietà esclusiva, il risarcimento per equivalente e per altro, causato sulle parti comuni, quello in forma specifica (in termini Cassazione civile sez. un., 28/05/2014, n.11912 C. 13/15875, C. 07/866, C. 04/3004 e C. 05/12964, C. 96/10624).

Il risarcimento del danno in forma specifica e quello per equivalente sono infatti espressione della medesima esigenza di eliminazione del pregiudizio derivante dall'illecito e si distinguono fra loro esclusivamente per le differenti modalità di attuazione, in ragione della loro assoluta fungibilità.

Con riferimento allora alla domanda relativa al risarcimento per equivalente, va fatta ulteriore applicazione del principio in forza del quale il costo dell'eliminazione dei difetti è parte del generico ed onnicomprensivo danno risarcibile (Cassazione civile, sez. II, 27/02/2014, n. 4744).

Sul punto poi, ancora nella prima memoria ex art. 183 cpc, la parte attrice si era limitata ad allegare quanto segue *“nonché alla corresponsione della ulteriore somma di € 2.200,00 per l'eliminazione delle infiltrazioni attualmente presenti e per danni da inutilizzabilità dell'immobile.”*

Null'altro veniva allegato sul punto entro il termine fissato per le preclusioni assertive.



Nel sistema processuale italiano, la tempestività e la specificità rappresentano le due direttrici di cui bisogna tener conto nel momento in cui, chiusa la fase assertiva, attraverso la fissazione del thema decidendum, ovvero la cristallizzazione dei fatti costitutivi delle domande ed eccezioni delle parti, che delimitano l'oggetto del giudizio, si passa alla successiva fase della fissazione del thema probandum, finalizzata a fornire il relativo supporto probatorio. Il nesso tra attività assertiva e probatoria conduce all'affermazione secondo cui non è possibile provare fatti che non siano stati ritualmente e tempestivamente allegati dalle parti. Per cui l'allegazione tempestiva del fatto (negli atti introduttivi) determina la rilevanza probatoria dello stesso e dei mezzi istruttori articolati per dimostrarne l'esistenza.

Nella seconda memoria ex art. 183 cpc oltretutto, alcuna richiesta istruttoria veniva formulata in relazione alle condizioni dell'immobile come ostative ad un pieno godimento dello stesso da parte della pretesa danneggiata, mentre il capitolo 4) relativo ad un presunto esborso di euro 2.200,00 era relativo al primo episodio di danno.

Nulla risulta allora prima allegato e poi tantomeno comprovato in punto di asserita inutilizzabilità dell'immobile conseguente alle condizioni dell'immobile in proprietà esclusiva della parte appellante.

In parziale riforma allora della gravata decisione, parte appellata deve essere condannata, in relazione allo specifico capo de quo, al risarcimento in favore di parte attrice per il solo e minor importo di euro 1.641,15 (secondo la liquidazione del CTU T. su cui infra) oltre accessori, senza esclusione del cumulo, trattandosi di debito di valore, con decorrenza dal fatto al soddisfo e secondo i criteri di cui in Cass. SS.UU. nr. 1712/95.

Incontestato infatti che il Condominio convenuto, dopo quell'episodio del dicembre 2016 aveva commissionato dei lavori sul sistema impermeabilizzazione, è poi proprio con l'accesso del CTU in ATP, eseguito nei primi mesi del 2019, che risulta acquisita la prova certa della inadeguatezza di quell'intervento e della incidenza di tale inadempimento sulle condizioni dell'immobile della condomina appellante, a prescindere allora dalla conseguita prova di uno specifico episodio (nuovo) di pesante infiltrazione o allagamento. E' in particolare da quell'accertamento che si evince la prova certa che all'aprile 2019 le infiltrazioni (più contenute rispetto all'episodio del 2016/17) fossero ancora in atto.

Come si vedrà poi, nel corso del procedimento di primo grado, veniva anche nominata ulteriore CTU nella persona dell'arch. T., la quale accertava sia la persistenza del fenomeno infiltrativo in atti sia l'imputabilità delle persistenti condizioni dell'immobile in proprietà attorea



In relazione a tale profilo allora, non può imputarsi alla condomina di non avere eseguito gli interventi ripristinatori successivamente alla CTU in ATP, in quanto, non essendo stata risolta la questione relativa alla genesi del fenomeno (accertata poi anche dall'arch. T.), il ripristino sarebbe stato del tutto inutile.

E ancora: non assume alcun valore la mancata prova della realizzazione di un effettivo intervento sull'immobile della condomina dopo il primo episodio, in quanto, in ogni caso, v'è agli atti la prova certa della inefficacia dell'intervento asseritamente ripristinatorio commissionato dal Condominio dopo quell'episodio del 2016/17.

Anzi, anche l'aggravamento delle condizioni dell'immobile di parte attrice, riscontrato dall'arch. T. che ha quantificato il valore dell'intervento ripristinatorio in euro 1.641,15, rispetto al minor valore dell'intervento accertato dal CTU in ATP (504,00), deve essere ascritto anch'esso alla responsabilità del Condominio, e non all'inerzia colpevole della condomina, per non avere l'ente proceduto con sollecitudine alla risoluzione dell'inconveniente.

Nulla risulta poi ulteriormente allegato e comprovato, da parte dell'appellante, su eventuali voci ulteriori di danno ex art. 345, primo co. seconda parte cpc.

4-Sulla utilizzabilità della CTU in ATP – Scrutinio dell'appello incidentale sollevato dalla difesa del Condominio.

Costituendosi nel presente procedimento, la difesa del Condominio eccepiva sin da subito la nullità di quella CTU in ATP V. V., per asserita nullità della relativa procedura, conseguente alla pretesa nullità della notifica ex art. 8 legge 890/82 cpc eseguita nei suoi confronti.

Sul punto in particolare il Condominio eccepiva la nullità di quella notifica in quanto, diversamente da quanto riportato nell'avviso di deposito redatto dall'agente postale, che pure ci si riservava di indicare tra i testi da escutere, non esisteva nell'indirizzo indicato alcuna cassetta intestata al Condominio, come da documentazione fotografica che pure veniva allegata. L'eccezione era ed è, visto che quella difesa si ostina a riproporla ancora in questa sede, del tutto inconferente.

Dalle stesse allegazioni della parte, che accompagnano l'eccezione, si evince infatti che l'Ufficiale precedente avesse attestato la presenza di cassette di corrispondenza intestate al Condominio, in cui avrebbe inserito l'avviso di tentata notifica ex art. 8 cit.

Le attestazioni compiute dall'agente postale allora fanno fede fino a querela di falso, in quanto la notificazione a mezzo posta è attività legittimamente delegata all'agente postale e gode della stessa forza certificatoria della relata di una notificazione eseguita direttamente dall'ufficiale giudiziario.



La fede privilegiata, da riconoscere alle attestazioni dell'agente postale non aggredite mediante querela di falso, comporta dunque la ritualità della notifica, tanto da considerarsi irrilevante anche l'avvenuta proposizione di una denuncia per falso ideologico, in quanto è solo la querela di falso (in ambito quindi civile) lo strumento processuale di contestazione della veridicità di quanto è attestato dal pubblico ufficiale (si cfr. Corte Suprema di Cassazione- Sez. Tributaria, sentenza n. 13981/2016).

Allo stato non risulta proposta la predetta querela e restano del tutto irrilevanti le eventuali richieste o acquisizioni orali e/o documentali offerte o comunque versate in atti a cura della difesa del Condominio.

All'esito allora di quella CTU V. V., immune da vizi logici e profili di censurabilità, non tempestivamente, come visto, contestata dal Condominio e di cui la parte attrice ha subito chiesto di avvalersi, redatta oltretutto nella immediatezza dell'intervento asseritamente riparatore posto in essere su commissione del Condominio (riscontrato anche nella sua eziologica riconducibilità alla situazione del lastrico di cui infra proprio dal CTU) è rimasto inequivocabilmente accertato quanto segue.

La perizia addebitava il riscontrato fenomeno infiltrativo alla non corretta esecuzione del sistema di impermeabilizzazione, commissionato dal Condominio convenuto dopo il primo episodio, precisando alla pag. 7 che *“le infiltrazioni siano conseguenze di una non corretta esecuzione del sistema di impermeabilizzazione e che in particolare modo sono ascrivibili alla non sovrapposizione dei fogli di guaina e all'assenza delle scossaline in prossimità delle giunzioni comignolo-falda”*.

Anche all'esito della CTU poi disposta nel corso del procedimento di primo grado, mediante nomina di altro professionista, l'arch. T., è rimasto confermato che in via generale sul manto di copertura si rilevano alcuni difetti ben evidenziati dai ripristini che consistono in:

- assenza di scossaline sagomate alla base dei comignoli;
- alcuni difetti di giunzione tra i fogli di guaina;
- posa poco attenta nello sfalsamento di alcuni fogli di guaina.

E ancora *“con specifico riferimento alla copertura, la scrivente ha riscontrato una posa in opera poco attenta dei fogli di guaina, non sempre sfalsati come vuole la regola dell'arte, sono presenti difetti di giunzione tra alcuni fogli evidenziati dall'uso di guaina liquida di colore rosso o bianco. In particolare nei punti nevralgici, di raccordo tra la superficie del tetto e le pareti verticali dei comignoli, mancano adeguati risvolti della guaina con le scossaline sagomate necessarie per la corretta impermeabilizzazione (vd.f.35/41 All.4)..... Conclusivamente si riscontra il mancato*



*rispetto dei principi di base della corretta applicazione della guaina, soprattutto nei punti in cui una scrupolosa esecuzione dei particolari è condizione indispensabile per la buona riuscita dell'impermeabilizzazione".*

La circostanza allora, sollevata dalla difesa del Condominio, secondo cui i rilievi del CTU T. sarebbero stati eseguiti solo mediante analisi con Drone, resta superata almeno dal fatto che la stessa coincide perfettamente con l'esito della perizia V. V., come visto, pienamente opponibile al Condominio.

Così conclude allora la perizia T.:

*"Pertanto considerato e accertato che l'intervento di ripristino, eseguito a seguito dell'evento lesivo del 2016, risulta carente sia sotto il profilo tecnico che esecutivo, la scrivente ritiene che i danni da infiltrazione presenti all'interno della proprietà D. L. siano eventualmente imputabili all'impresa appaltatrice dei lavori"*

Analogha conclusione era stata raggiunta anche dal CTU in ATP V. V. (pag 7 della relazione).

Dei suddetti danni, imputabili all'inadempimento della ditta, deve allora essere ritenuto responsabile anche il Condominio committente, ex art. 2051 c.c., come denunciato dalla parte attrice e come statuito già dal Giudice di prime cure.

Va infatti ricordato che la responsabilità ex art. 2051 c.c. è incentrata sul nesso di causalità fra danno e res altrui e, pertanto, quale responsabilità da cosa in custodia, è integrata ove, per un verso, sia comprovato - come nel caso di specie, secondo quanto appena osservato - il nesso di causalità fra cosa custodita e danni e, per altro verso, non sia dedotto e dimostrato - come non è dedotto e dimostrato nel caso di specie - il fortuito, inteso quale fattore interruttivo del legame causale fra res custodita ed evento dannoso (cfr. Cass. n. 2660/2013, n. 20619/2014). È bene osservare, in proposito, che non può integrare il fortuito, in ogni caso, la cattiva esecuzione dei lavori dell'appalto lamentata dal Condominio nei riguardi dell'impresa appaltatrice: le opere appaltate, invero, avrebbero potuto/dovuto costituire un rimedio alla permeabilità del terrazzo, sicché la loro dedotta inadeguatezza può aver comportato l'inefficacia del rimedio e, quindi, la mancata neutralizzazione della concatenazione causale terrazzo - infiltrazioni - danni, ma non l'interruzione del nesso di causalità fra terrazzo e danni.

Non possono valere nel caso di specie gli insegnamenti della giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. n. 1279/2017, n. 1234/2016, n. 2363/2012, n. 13131/2006), secondo cui, in caso di appalto, l'autonomia dell'appaltatore comporta, di regola, la sua esclusiva responsabilità, ex art. 2043 c.c., per i danni derivati a terzi dall'esecuzione dell'opera, mentre una corresponsabilità del committente può configurarsi soltanto a fronte di una specifica violazione da parte di



quest'ultimo di regole di cautela ex art. 2043 c.c. ovvero nell'ipotesi di riferibilità dell'evento al committente stesso per culpa in eligendo, avendo egli affidato l'opera ad un'impresa assolutamente inidonea, ovvero quando l'appaltatore sia stato un semplice esecutore degli ordini del committente, agendo quale nudus minister dello stesso, o comunque il committente abbia impartito singole e specifiche direttive sulle modalità di esecuzione dell'opera o abbia concordato con l'appaltatore singole fasi o modalità esecutive. Questo tipo di responsabilità concerne infatti i casi nei quali sono le opere realizzate in esecuzione dell'appalto a cagionare danni; circostanza che non ricorre nel caso in esame.

Rileva nella fattispecie al vaglio piuttosto il tema della custodia sulla res dannosa: custodia che permane in capo al committente nei casi in cui questi mantiene il potere di fatto sulla cosa (cfr. Cass. n. 15197/2018), fra i quali la giurisprudenza di legittimità ha individuato proprio il caso dei lavori sul lastrico solare di un fabbricato, data la sua permanente ed indefettibile funzione di copertura dell'edificio, che non lo sottrae mai alla custodia del Condominio (cfr. Cass. n. 11671/2018).

Di recente la Suprema Corte ha, anzi, evidenziato, con una prospettiva inversa rispetto ad un indirizzo precedente (cfr. Cass. n. 1146/2015), che l'affidamento di opere in appalto non sottrae la disponibilità e la custodia del bene che ne è oggetto al committente e che quindi quest'ultimo risponde dei danni da esso derivati, ex art. 2051 c.c., pur se il bene sia stato modificato dalle opere in appalto e se il danno promani proprio dalla parte modificata, e può esimersi dalla responsabilità, ascrivendola all'appaltatore, soltanto se dimostra che la condotta di quest'ultimo abbia assunto i caratteri di incidenza causale e di imprevedibilità/inevitabilità propri del fortuito (Cass. n. 23442/2018).

Ora, nella fattispecie al vaglio del Collegio, appare evidente come dell'inadempimento della ditta incaricata debba continuare a rispondere il Condominio convenuto, quale proprietario e custode dell'area, quantomeno sia per omesso controllo dell'esito della esecuzione dei lavori (non risulta neanche allegato né tantomeno comprovato che il Condomino committente abbia eseguito il previsto collaudo alla fine dell'intervento) sia per non essersi tempestivamente comunque attivata per rimuovere gli effetti di quell'inadempimento, ancora nonostante la notifica nei primi anni del 2019 di un ricorso per ATP da parte del condomino qui appellante. Gli appelli incidentali allora, volti ad ottenere l'integrale rigetto della iniziale domanda attorea e fondati sull'assenza di qualsiasi responsabilità in capo alla ente appellato principale, devono essere quindi rigettati.



Va confermata allora la statuizione resa dal Giudice di prime cure, in risposta alla domanda risarcitoria in forma specifica, con cui era stato ordinato al Condominio convenuto di procedere *“alla esecuzione di opere di posa in opera di guaina impermeabile nei punti ove la stessa è risultata non correttamente applicata ed alla esecuzione secondo i criteri evidenziati nella relazione peritale dal consulente d’ufficio”*.

5-Sul rapporto di manleva e sull’appello incidentale subordinato, formulato dalla Compagnia Sul punto la sentenza qui gravata così statuiva: *“Condanna parte intervenuta Assicurazione SpA a tenere indenne e manlevare l’assicurato Condominio di quanto andrà lo stesso a pagare in dipendenza della presente sentenza, nei limiti delle condizioni di polizza.”*. In relazione alla parte motiva sottesa alla precedentemente trascritta parte dispositiva, il Giudice di prime cure ha così motivato *“Quanto alla Polizza n. ... stipulata dal Condominio con la Assicurazione S.p.a. devono essere disattese e rigettate le eccezioni avanzate dalla Compagnia in sede di costituzione in giudizio, (contestate dal convenuto Condominio in sede di memorie depositate ex art. 183, VI comma n. 1) c.p.c.)relative alla eccezione di invalidità della clausola di aggravamento del rischio in quanto non è stata raggiunta la prova della sottoscrizione delle “condizioni di polizza” da parte del Condominio” ove detta clausola è contenuta.....Quanto alla posizione della Compagnia di Assicurazione intervenuta occorre valutare la sussistenza della copertura assicurativa essendo infondate come sopra detto le ulteriori deduzioni avanzate in ordine in particolare alla sussistenza della clausola dell’aggravamento;*

*-la Compagnia di Assicurazioni deve tenere indenne il Condominio convenuto in termini di Polizza e deve essere condannata a tal riguardo da quanto il Condominio convenuto dovrà pagare per la esecuzione delle opere di eliminazione delle cause che provocano ancora le conseguenze lesive consistenti precipuamente nei danni da infiltrazioni di acqua ancora perduranti all’interno della proprietà della parte attrice;”*.

E’ noto che la c.d. eccezione di inoperatività della polizza assicurativa non costituisce affatto un’eccezione in senso proprio, ma rappresenta una semplice difesa, una mera argomentazione giuridica, concretandosi nella rilevazione della mera inidoneità dei fatti costitutivi a giustificare la domanda, per essere essi stessi non riconducibili all’oggetto della garanzia, non comprensivo della vicenda concreta posta a base della domanda stessa (Cass. III<sup>^</sup> nrr. 16582/03, 1967/00 e App. Bari III<sup>^</sup> nr. 813/06).

Non esiste pertanto un diritto dell’assicuratore alla inoperatività della polizza fondato sui limiti della stessa, ma esiste il potere dell’assicuratore, espressione del diritto di difesa in giudizio, di far constatare in giudizio tale inoperatività di fronte alla pretesa della garanzia assicurativa del



contraente. Ne deriva che il suddetto potere, all'interno delle tecniche di difesa esercitabili dal convenuto in giudizio, non solo non è un diritto (e quindi, quando viene introdotto in giudizio non è oggetto di domanda giudiziale né integra una fattispecie rispetto alla quale viene in rilievo la prescrizione), ma non costituisce nemmeno un'eccezione, cioè l'allegazione di un fatto ulteriore rispetto a quelli costitutivi della domanda del contraente, in funzione dell'allargamento della quaestio facti sulla base del quale il giudice dovrà decidere sulla domanda.

Nello specifico comunque la Compagnia soccombente anche sul punto ha formulato appello incidentale.

Assume che, diversamente da quanto affermato dal giudice di prime cure, la polizza ... G. F. n. ..., risulta regolarmente sottoscritta da tutti i contraenti, corredata da tutte le relative condizioni di contratto espressamente indicanti sulla prima pagina in alto a sinistra il n. ... (in calce delle condizioni generali leggesi "Contratto di Assicurazione G. F. Modello ... – Ed. 01.03.2014"); vieppiù, tra le dichiarazioni del contraente in polizza è espressamente indicato che :

- il contraente dichiara di avere ricevuto ed esaminato, prima della sottoscrizione del presente contratto, il fascicolo informativo edizione 01/03/2014 comprensivo di Nota Informativa e Glossario, Condizioni di assicurazione, Informativa privacy

Di conoscere ed approvare le Condizioni di Assicurazione del presente contratto, riportate nel Fascicolo Informativo edizione 01/03/2014, incluse le condizioni particolari effettivamente prescelte

A prescindere allora dalla circostanza formale dedotta, non può la Corte non rilevare come sotto tale profilo l'eccezione sia del tutto infondata.

In relazione a tale aspetto infatti la Compagnia assume che l'evento dannoso sarebbe imputabile alla apposizione non autorizzata e non a regola d'arte di un comignolo da parte della Condomina, sulla cui apposizione il Condominio assicurato non avrebbe vigilato.

L'assunto non può essere minimamente condiviso. La circostanza infatti che il comignolo non fosse stato autorizzato, e tanto più anche l'irregolarità edilizio-urbanistico dello stesso, resta del tutto neutra nella fattispecie al vaglio, in quanto il danno che il Condominio è qui chiamato a risarcire è imputabile alla errata impermeabilizzazione dell'area condominiale anche all'altezza del comignolo stesso.

La circostanza afferente l'apposizione del comignolo non assume alcuna valenza in questa sede.



Lamenta ancora la Compagnia appellante incidentale come abbia totalmente errato il primo giudice allorchè ha ritenuto che la garanzia assicurativa potrebbe estendersi solo al costo dei lavori di eliminazione delle cause che provocano le conseguenze lesive.

Secondo la difesa della Compagnia cioè, mai potrebbe essere chiamata la Assicurazione spa a garantire il Condominio per fatti e titoli diversi dal risarcimento di danni, riconducibili in nesso causale alle previsioni di polizza.

In realtà, nella ampia statuizione assunta dal Giudice di prime cure, la Compagnia viene chiamata a garantire l'assicurato proprio per fatto e titolo risarcitorio.

Mostra cioè di non cogliere quella difesa come in realtà, secondo quanto anticipato in altra parte di questa decisione, parte attrice avesse formulato la domanda risarcitoria sia per equivalente pecuniario, in relazione ai danni subiti dal proprio immobile, sia per risarcimento in forma specifica, in relazione alla situazione del bene condominiale (richiesta di esecuzione degli interventi necessari).

La pretesa risarcitoria, pur nella duplice alternativa attuativa, era comunque unica, ben potendo la parte, chieder per una parte del danno, causato sulla proprietà esclusiva, il risarcimento per equivalente e per altro, causato sulle parti comuni, quello in forma specifica (in termini Cassazione civile sez. un., 28/05/2014, n.11912 C. 13/15875, C. 07/866, C. 04/3004 e C. 05/12964, C. 96/10624).

Il risarcimento del danno in forma specifica e quello per equivalente sono infatti espressione della medesima esigenza di eliminazione del pregiudizio derivante dall'illecito e si distinguono fra loro esclusivamente per le differenti modalità di attuazione, in ragione della loro assoluta fungibilità.

L'eccezione può essere allora tranquillamente disattesa.

Anche l'appello incidentale formulato dalla Compagnia nei confronti del proprio assistito (così come quello formulato nei confronti della condomina appellante) deve pertanto essere rigettato. Va pertanto quindi confermata la statuizione relativa alla manleva, in quella ampia portata adottata dal Giudice di prime cure.

**6-Sul regime delle spese di lite.**

A prescindere dal fatto che tutti gli appelli hanno ad oggetto proprio il capo relativo alle spese, deve farsi comunque applicazione del principio secondo cui in relazione alle spese il potere del giudice d'appello di procedere d'ufficio ad un nuovo regolamento delle spese processuali, quale conseguenza della pronunzia di merito adottata, sussiste in caso di riforma in tutto o in parte della sentenza impugnata, in quanto il relativo onere deve essere attribuito e ripartito in



relazione all'esito complessivo della lite mentre, in caso di conferma della sentenza impugnata, la decisione sulle spese può essere dal giudice del gravame modificata soltanto se il relativo capo della sentenza abbia costituito oggetto di specifico motivo d'impugnazione. Invero, la soccombenza, ai fini della liquidazione delle spese, deve essere stabilita in base ad un criterio unitario e globale sicché viola il principio di cui all'art. 91 c.p.c. il giudice di merito che ritenga la parte come soccombente in un grado di giudizio e, invece, vincitrice in un altro grado. Peraltro, il criterio di individuazione della soccombenza deve essere unitario e globale anche qualora il giudice ritenga di giungere alla compensazione parziale delle spese di lite per reciproca parziale soccombenza, condannando poi per il residuo una delle due parti; in tal caso, l'unitarietà e la globalità del suddetto criterio comporta che, in relazione all'esito finale della lite, il giudice deve individuare quale sia la parte parzialmente soccombente e quella, per converso, parzialmente vincitrice, in favore della quale deve essere liquidata quella parte delle spese processuali che sia residuata all'esito della disposta compensazione parziale (Cassazione civile, sez. III, 11/06/2008, n. 15483 Cass. Civ., Sez. VI, ordinanza 4 aprile 2018, n. 8400 e Cassazione civile sez. III, 26/09/2019, (ud. 11/07/2019, dep. 26/09/2019), n.23985).

In applicazione di tali principi, si provvede sulle spese come da parte dispositiva, tenuto conto dell'effettiva importanza economica della controversia (Cass. nr. 37824/22) in relazione al valore indeterminato (scaglione terzo), inclusa la fase di trattazione, sia pure per i soli minimi, anche in assenza di istruttoria (Cass.nrr. 30219/23 e 18723/24).

L'accoglimento parziale della originaria domanda attorea così come dei motivi di appello principale induce in particolare a disporre la compensazione delle spese giudiziali nella misura di un terzo nel rapporto tra parte attrice/appellante principale e parti convenuta/chiamata.

La nozione di soccombenza reciproca, che consente infatti la compensazione parziale o totale tra le parti delle spese processuali (art. 92, comma 2, c.p.c.), sottende - anche in relazione al principio di causalità - una pluralità di domande contrapposte, accolte o rigettate e che si siano trovate in cumulo nel medesimo processo fra le stesse parti ovvero anche l'accoglimento parziale dell'unica domanda proposta, allorché essa sia stata articolata in più capi e ne siano stati accolti uno o alcuni e rigettati gli altri ovvero quando la parzialità dell'accoglimento sia meramente quantitativa e riguardi una domanda articolata in un unico capo (Cassazione civile, sez. III, 21/10/2009, n. 22381, nr. 3438/16 e SS.UU. nr. 16990/17 nonché Corte UE nr. 554/17).

La stessa SSUU.nr. 32061/22 ha precisato che ai fini de quibus rileva anche l'attività difensiva della controparte e nella fattispecie a quell'accoglimento parziale ha sicuramente contribuito l'attività difensiva delle controparti.



Quanto alle spese di CTU invece il giudice può legittimamente porre per intero a carico della parte soccombente le spese della consulenza, pur operando la compensazione delle spese giudiziali, ove abbia accertato la fondatezza delle doglianze della parte parzialmente vincitrice in ordine alle valutazioni oggetto di consulenza /verifica atteso che, diversamente opinando, alla stessa parte verrebbe ingiustamente ed irragionevolmente addossato un onere per il fatto di aver inteso perseguire il bene della vita, risultato poi, proprio grazie alla consulenza, effettivamente negato in modo ingiusto ed illegittimo T.A.R. Salerno, (Campania) sez. I, 18/07/2019, n.1330 Cassazione civile sez. II, 18/02/1983, n.1247 Consiglio di Stato sez. V, 23/06/2011, n.3807.

Delle spese di CTU pertanto devono rispondere in via esclusiva, in solido tra loro ed in parti uguali nei rapporti interni la parte convenuta e la chiamata.

Analoga valutazione, ed in accoglimento dello specifico motivo di appello pure formulato, deve essere riservata alla richiesta attorea di condanna delle controparti, a titolo almeno di richiesta risarcimento spese stragiudiziali, al pagamento delle spese relative al procedimento di ATP, in relazione alle quali tuttavia, la Compagnia deve rispondere non direttamente, non essendo stata convenuta o chiamata in quella fase, ma quale garante contrattuale della parte assicurata.

Nel rapporto garantito-garante le spese seguirebbero la soccombenza, senza alcuna possibilità di rinvenire elementi che possano indurre a compensare le stesse e sia per il primo grado che nella presente sede.

Prende atto tuttavia la Corte che: non risulta formulato capo incidentale da parte della difesa del Condominio in relazione all'omessa pronuncia sul punto da parte del Giudice di prime cure e che nella presente sede quella stessa difesa così conclude *“CHIEDE di essere manlevato e garantito dalla stessa Compagnia assicurativa, da eventuale statuizione contraria e ad esso sfavorevole, anche in ordine alle spese ed ai compensi di lite del primo e del secondo grado di giudizio.”*

Alcuna richiesta di condanna della Compagnia al pagamento delle spese viene quindi formulata in comparsa anche in questa sede.

A norma dell'articolo 13 Decreto del Presidente della Repubblica 30/05/2002 n. 115, G.U. 15/06/2002 n. 139 1-quater. Inserito dall'articolo 1, comma 17, della Legge 24 dicembre 2012, n. 228, quando l'impugnazione, anche incidentale, e' respinta integralmente o e' dichiarata inammissibile o improcedibile, la parte che l'ha proposta e' tenuta a versare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione, principale o incidentale, a norma del comma 1-bis. Il giudice da' atto nel provvedimento della



sussistenza dei presupposti di cui al periodo precedente e l'obbligo di pagamento sorge al momento del deposito dello stesso.

**P.Q.M.**

accoglie parzialmente l'appello principale e per l'effetto, in parziale riforma della sentenza qui gravata, condanna Condominio ..., sito in ... (...), Via ... n. ..., C.F. ..., in persona dell'Amm. re, Sig. P. B., C.F. ..., al risarcimento del danno per equivalente in favore di D. L. nata a ... il ... ed res.te in ... alla via ... n. ..., C.F. ..., relativamente al secondo fenomeno infiltrativo denunciato in citazione, che liquida in complessivi euro 1.641,15 oltre accessori, senza esclusione del cumulo, trattandosi di debito di valore, con decorrenza dal fatto al soddisfo e secondo i criteri di cui in Cass. SS.UU. nr. 1712/95;

condanna il Condominio ... n.... di ... al rimborso delle spese del procedimento di ATP espletato ante causam liquidando le stesse in complessivi € 1.170,00 nonché al rimborso delle spese di CTU ivi sostenute dalla parte ricorrente e documentate in atti, oltre oneri accessori come sopra liquidati;

conferma per il resto l'impugnata decisione;

rigetta tutti gli appelli incidentali;

dichiara compensate per 1/3 le spese di lite nel rapporto parte attrice/appellante principale - parti convenuta e chiamata, e per l'effetto condanna Condominio ... n.... di ... e Compagnia d'Assicurazioni ... S.p.a. (P. Iva n. ...), in persona del procuratore ad negotia dott. in persona del procuratore ad negotia dott. M. D. N., giusta procura speciale per Notar T. G. di ..., del 17.02.2023 n. Rep. ..., in solido tra loro al pagamento in favore di D. L. nata a ... il ... ed res.te in ... alla via ... n. ..., C.F. ..., dei seguenti importi, qui liquidati per l'intero:

per il primo grado

euro 237,00 e 27,00 per esborsi ed euro 6.000,00 per compensi professionali, oltre spese generali al 15% iva e cassa come per legge,

per il presente grado:

euro 147 e 27,00 per esborsi ed euro 4.800,00 per compensi professionali, oltre spese generali al 15% iva e cassa come per legge,

con attribuzione al procuratore antistatario, avvocato G. P. C.F. ....;

pone l'onere del rimborso spese CTU definitivamente a carico di parte convenuta e chiamata in solido tra loro ed in parti uguali nei rapporti interni;

si dà atto della sussistenza dei presupposti ex articolo 13 Decreto del Presidente della Repubblica 30/05/2002 n. 115, G.U. 15/06/2002 n. 139 1-quater. Inserito dall'articolo 1, comma



**17, della Legge 24 dicembre 2012, n. 228 in relazione agli appelli incidentali proposti dal Condominio e dalla Compagnia.**

**Così deciso nella camera di consiglio del 16.4.2025**

**IL CONSIGLIERE EST.**

**Federico Ria**

**IL PRESIDENTE**

**Silvia Rita Fabrizio**

