Corte d'Appello | Catania | Sezione 2 | **Civile** | **Sentenza** | 18 giugno 2022 | **n. 1314**

GIURISPRUDENZA
Data udienza 14 giugno 2022

Integrale

Condominio - Responsabilità per danni cagionati dalle cose in custodia - Effetti - Onere del condominio di adottare tutte le misure necessarie affinché tali cose non rechino pregiudizio ad alcuno - Concorso del fatto di un terzo - Solidarietà impropria - Effetti e conseguenze

---

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE D'APPELLO DI CATANIA

SECONDA SEZIONE CIVILE

nella persona dei sigg:

dott. Giovanni Dipietro - Presidente

dott.ssa Maria Stella Arena - Consigliere

dott. Massimo Lo Truglio - Consigliere rel. est.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile d'appello iscritta al n. 1403/2021 R.G. promossa da:

"Condominio (...)" (C.F.(...)) corrente in (...), viale (...) n. 127, in persona dell'amministratore pro tempore, (...) s.n.c. (P.Iva (...)), con sede in (...), via A. n. 44, in persona del legale rappresentante pro tempore, dott. (...) rappresentato e difeso dall'avv. Or.Li. (C.F. (...)) giusta procura in calce all'atto di appello, come da delibera condominiale del 15.04.2021, ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Siracusa, via (...);

APPELLANTE (appellato incidentale)

nei confronti di

(...) s.r.l., con sede in (...), viale (...) n. 103, (P.IVA (...)), in persona del suo legale rappresentante pro tempore, S.P., nato a (...) il (...), C.F. (...) , rappresentata e difesa dall'Avv. Ro.Mo. ((...)) ed elettivamente domiciliata in Catania, Piazza (...), presso lo studio dell'Avv. Luciano Cannata, giusta procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta;

APPELLATO (appellato incidentale)

e di

Fallimento (...) s.r.l. (P.IVA (...)), iscritto al n. 54/16 R.F. Tribunale di Siracusa, in persona del suo Curatore, Avv. R.M.G. (C.F. (...)) giusta autorizzazione da parte del Giudice Delegato al fallimento, Dott.ssa. (...), rappresentato e difeso dall'avv. Da.Ca. (C.F. (...)) giusta procura in atti, ed elettivamente domiciliato in Siracusa, Via (...), presso lo studio del predetto difensore;

(...) s.n.c., in persona dell'amministratore pro tempore, Dott. (...), con sede in (...), via A. n. 44, (P. Iva (...)), elettivamente domiciliata in Siracusa, Viale (...) presso lo studio dell'Avv. Sa.Pe., (C.F.: P.), che la rappresenta e difende giusta procura alle liti in atti;

APPELLATI (appellanti incidentali)

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso per decreto ingiuntivo depositato l'01.02.2013, il Condominio "(...)" di Siracusa, amministrato dalla (...) s.n.c., in pers. dell'Amm.re pro temp., chiedeva e otteneva dal Tribunale di Siracusa, in data 5.2.2013, decreto ingiuntivo n.130/2013 per la somma di Euro 30.821,85, oltre interessi legali dalla domanda al soddisfo, oltre le spese legali liquidate, notificato in forma esecutiva con pedissequo atto di precetto alla (...) s.r.l. in data 5.3.2013 per un totale di Euro 32.503,66. L'ingiunzione aveva ad oggetto il pagamento di rate straordinarie, pari ad Euro 29.591,25 e rate ordinarie per gli anni 2011 e 2012, pari ad Euro 1.230,60 dovute e non versate dalla (...) s.r.l., proprietaria di un immobile dello stabile condominiale sito in (...), viale (...), per lavori di ristrutturazione ordinaria e straordinaria appaltati alla ditta (...) s.r.l..

Con atto di citazione notificato il 15.04.2013, (...) s.r.l. proponeva innanzi al Tribunale di Siracusa (giudizio iscritto al n. 1680/2013 R.G.) opposizione avverso il suindicato decreto ingiuntivo, eccependo, in via riconvenzionale, di essere creditrice per danni subiti a seguito di fenomeni infiltrativi derivanti dai suddetti lavori di ristrutturazione e da perdite di condotte condominiali per la somma di Euro 40.000,00.

L'opponente, chiamati in causa (...) s.r.l. e (...) s.n.c., chiedeva, in via preliminare e principale, di dichiarare nullo il d.i. per difetto di valida procura e di dichiarare la nullità e/o inefficacia della delibera assembleare del 7.06.2012, con consequenziale revoca del d.i. opposto; in subordine, nel merito, accertare i crediti vantati da (...) s.r.l. e dichiarare la compensazione dei rispettivi crediti; in via riconvenzionale, accertati i danni (da infiltrazioni e da vizi) condannare il Condominio e la (...) in solido, oppure ognuno per quanto di ragione, al risarcimento dei danni pari ad Euro 40.000,00, oltre che al risarcimento per lite temeraria.

Il Condominio opposto, costituitosi in giudizio, eccepiva l'inammissibilità e l'infondatezza dell'opposizione e, nel merito, chiedeva condannarsi la società attrice al pagamento delle somme portate dal decreto ingiuntivo opposto e al risarcimento per lite temeraria.

(...) s.r.l. e poi, in corso di causa, la sopravvenuta Curatela del Fallimento, chiedeva, preliminarmente che venisse dichiarata la decadenza del diritto della (...) S.r.l. a fare valere pretesi ed asseriti vizi dell'opera e conseguentemente la prescrizione dell'azione di risarcimento dei danni; nel merito, che venisse dichiarata la regolare esecuzione dei lavori eseguiti in virtù del contratto di appalto stipulato con il Condominio (...); che venisse rigettata la domanda di condanna al risarcimento dei danni sia in solido che in proprio nei confronti della stessa; infine, che le somme di cui al d.i. opposto, pari ad Euro 30.821,85, venissero pagate direttamente alla società stessa e/o a chi di diritto, oltre interessi e rivalutazione monetaria anche a titolo di risarcimento per il ritardato pagamento, con vittoria di spese e compensi.

(...) s.n.c., società amministratrice del condominio chiamata in causa, chiedeva, in via principale, che venisse dichiarato il difetto di legittimazione attiva e per l'effetto l'estromissione dal giudizio; il rigetto di tutte le domande svolte da parte attrice in quanto inammissibili ed infondate; in via subordinata, la condanna di parte attrice alle spese di giudizio, nonché al risarcimento del danno per lite temeraria.

A seguito del deposito della CTU redatta dall'Ing. Silvia Cassar Scalia in data 26.05.2016 e della successiva relazione integrativa del 10.11.2017 (v. ordinanze del 14.05.2015 e dell'01.09.2016), sulla scorta della documentazione allegata dalle parti, la causa è stata posta in decisione all'udienza del 5.11.2020 con assegnazione dei termini di rito per le difese conclusive.

Il Tribunale di Siracusa, in funzione di giudice unico, con sentenza n. 311/2021 pubblicata il 19.02.2021 ha così statuito:

"Condanna Condominio (...) e fallimento (...) s.r.l., in solido fra loro, alle spese di giudizio in favore di parte attrice che liquida in Euro 3.970,00 per onorari, oltre spese generali 15%, IVA e CPA da pagare al procuratore antistatario che ne ha fatto richiesta, rimborso spese vive Euro 450,00.

Dichiara che (...) s.n.c. non doveva essere evocata in giudizio.

Pertanto, condanna parte attrice alle spese in favore di (...) che liquida in Euro 2.000,00 per onorari oltre spese generali 15%, IVA e CPA.

Spese di CTU definitivamente a carico di condominio (...) e del fallimento (...) s.r.l.".

Con successiva ordinanza depositata il 14.09.2021, il Tribunale, su istanza di (...) s.r.l., ha corretto il dispositivo, nei seguenti termini: "Il Tribunale accoglie l'opposizione e revoca il decreto ingiuntivo opposto e conseguentemente ordina al Condominio (...), in persona del suo amministratore p.t. di restituire alla (...) s.r.l. la somma di Euro 20.000,00 pagata, con animo di rivalsa, in virtù ed in esecuzione del decreto ingiuntivo opposto, oltre interessi legali e rivalutazione monetaria dalla data di ogni pagamento al soddisfo", confermando ogni ulteriore statuizione anche sulle spese di lite e di CTU.

Avverso detta sentenza ha proposto appello il Condominio (...) per i motivi di cui si dirà appresso.

Costituitosi, il Fallimento (...) s.r.l. ha resistito all'impugnazione, chiedendone il totale rigetto e proponendo appello incidentale per le ragioni che si esamineranno nel proseguo.

Si è costituita (...) s.n.c., aderendo pienamente all'appello principale e chiedendo la parziale riforma della sentenza impugnata per i medesimi motivi già formulati dal Condominio (...).

Anche (...) s.r.l. si è costituita in giudizio, opponendosi ad ogni riforma e chiedendo la piena conferma della sentenza impugnata.

Con ordinanza del 27.01.2022 la Corte, in parziale accoglimento dell'istanza di inibitoria formulata dal Condominio appellante, ha sospeso l'efficacia esecutiva della sentenza limitatamente alla condanna del Condominio alla restituzione della somma di Euro 20.000,00 in favore di (...) s.r.l. e ha rinviato per la precisazione delle conclusioni.

All'udienza cartolare del 26.04.2022, le parti hanno precisato le conclusioni e la causa è stata posta in decisione (v. ordinanza del 26.04.2022) con assegnazione del termine ridotto fino al 17.05.2022 per il deposito delle comparse conclusionali e di ulteriori gg. 20 per le memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo di appello - "violazione art. 112 c.p.c. - illogicità e contraddittorietà della motivazione - violazione e falsa applicazione dell'art. 2043 c.c. - erronea individuazione giuridica dell'azione proposta - omessa motivazione sull'eccezione relativa al deposito tardivo della comparsa conclusionale sollevata dall'opposto" - il Condominio (...) lamenta che il primo giudice avrebbe errato nel ritenerlo responsabile dei danni cagionati dalla cattiva esecuzione dei lavori eseguiti da (...) s.r.l., sia a titolo di committente degli stessi che di custode del cortile condominiale.

Il motivo è parzialmente fondato nei limiti e per le ragioni che seguono.

Aderendo alla più recente giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. Sez. II, 11.04.2022 n. 11606; Cass. Sez. VI, 21.02.2022 n. 5645), "deve affermarsi, in punto di diritto, che se, in materia di appalto, i difetti siano riconducibili alla categoria delle difformità e dei vizi, la relativa azione - di natura contrattuale - spetta soltanto al committente, ossia ai singoli condomini, nei cui confronti l'appaltatore si è obbligato (v. Cass. n. 3040/2009) ... E' pacifico che con riferimento ai vizi che riguardano parti dell'immobile di proprietà esclusiva, legittimato ad agire per la garanzia ex art. 1668 c.c., è il singolo proprietario (senza l'indispensabilità dell'intervento degli altri condomini, non ricorrendo un'ipotesi di litisconsorzio necessario).

Nella fattispecie, (...) s.r.l., dopo avere premesso in citazione di essere dedita alla vendita di impianti termo idraulici e materiali idrici di qualsiasi genere, nonché di impiantistica per arredo bagno, compresa di mobilia, piastrelle, sanitari, e di ogni genere di prodotti di ferramenta, e di essere proprietaria di un ampio locale seminterrato che, interamente utilizzato quale deposito dei predetti materiali, si estende per tutta l'ampiezza dell'edificio condominiale (...), ha lamentato che

a seguito dei lavori di ristrutturazione dei locali condominiali eseguiti da (...) s.r.l. e di perdite delle condotte condominiali, si sono manifestati fenomeni infiltrativi che hanno pregiudicato il normale utilizzo dei locali e provocato ingenti danni al materiale in esso depositato.

La società condomina, deducendo espressamente vizi e difetti nella esecuzione dei lavori, ha agito ai sensi degli artt. 1667 e 1668 c.c., quale committente dei lavori appaltati a (...) s.r.l. (giusta contratto di appalto del 19.10.2010), nonché ex art. 2051 c.c., nei confronti del condominio, per i danni derivanti dalla cattiva manutenzione delle condutture condominiali.

Il CTU Ing. Cassar Scalia ha effettuato una dettagliata descrizione dei luoghi, dei danni riscontrati all'interno del locale e delle relative cause (v. planimetria e fotografie allegate alla CTU), attraverso un attento esame dei documenti allegati dalle parti e la minuziosa ispezione dei luoghi, dopo aver effettuato ripetute prove di deflusso sull'area soprastante il locale seminterrato di proprietà di (...) s.r.l..

In particolare, l'Ing. Cassar Scalia ha descritto i lavori appaltati ed eseguiti dalla (...) s.r.l.:

"1) sistemazione della terrazza ...;

2) ripristino dei prospetti ...;

3) ripristino dei balconi ...;

4) cortile ...;

5) scantinato ...

I lavori inerenti al cortile condominiale hanno avuto ad oggetto: la rimozione della pavimentazione e demolizione del massetto di malta, la demolizione del muretto d confine dell'aiuola, la riconfigurazione dell'aiuola e successivo ripristino del muretto, la posa di geotessile non tessuto, guaina impermeabilizzante, massetto di sottofondo per pavimentazione armato con rete elettrosaldata, strato di finitura con impermeabilizzazione con dry-shake method e pitturazione segnaletica".

Il CTU ha verificato che nel piano seminterrato, in diverse zone dell'intradosso del solaio (cfr. elaborato grafico B, riproducente la mappatura degli ammaloramenti rilevati), nonché nella parete nord e in porzione della parete ovest, sono presenti chiazze di umidità da infiltrazione (cfr. foto 5).

Ha affermato, dopo aver espletato le prove di allagamento, che dette infiltrazioni, con certezza, provengono dal soprastante cortile condominiale, e sono conseguenza (v. pagg. 16 e 17 della relazione del 26.05.2016) della cattiva esecuzione (non a regola d'arte) da parte dell'impresa (...) s.r.l. del raccordo tra la parte piana del cortile condominiale (parte soprastante il locale seminterrato) e la piccola scivola di raccordo tra i due cortili (quello avente battuto industriale e quello con asfalto).

Ha altresì rilevato che in un'altra zona dell'intradosso del soffitto del seminterrato (in corrispondenza della fine della scivola carrabile di accesso), le macchie da infiltrazione rilevate provengono dal soprastante lastrico, non calpestabile, privo totalmente di guaina impermeabilizzante (cfr. foto 7).

Danno che deriva, secondo il condivisibile parere del CTU, dalla mancanza di manutenzione da parte del condominio del lastrico solare di copertura, non calpestabile, della rampa di accesso carrabile al seminterrato.

Il CTU, dopo aver puntualmente ed in modo esaustivo risposto ai questi posti dal Tribunale e alle osservazioni pervenute dai consulenti di parte, ha, quindi, quantificato in complessivi Euro 15.500,00 (rectius 15.460,00) il costo necessario per la eliminazione dei danni riscontrati all'interno dei locali di proprietà di (...) s.r.l. e delle relative cause (v. computo metrico), precisando che il costo degli interventi finalizzati alla eliminazione dei danni riscontrati le cui cause derivano dalla cattiva esecuzione dei lavori da parte di (...) s.r.l. ammonta a Euro 11.300,00, mentre il costo degli interventi di eliminazione dei danni connessi alla cattiva manutenzione da parte del Condominio ammonta alla minore somma di Euro 460,00.

L'ing. Cassar Scalia ha, poi, specificato che il costo degli interventi finalizzati alla eliminazione delle cause riconducibili ai lavori eseguiti non a regola d'arte ammonta a Euro 3.400,00, mentre quello inerente agli interventi necessari per eleminare le cause degli ammaloramenti riconducibili al Condominio è di Euro 300,00 (v. conclusioni pagg. 6 e 7).

Con la relazione integrativa depositata il 10.11.2017, a seguito di ulteriore mandato da parte del Tribunale, il CTU, rispondendo compiutamente e in modo pienamente condivisibile alle osservazioni dei consulenti di parte, ha altresì stimato i danni subiti ai materiali depositati nello scantinato di proprietà di (...) s.r.l. a seguito delle lamentate e accertate infiltrazioni, nella complessiva misura di Euro 18.500,00.

A differenza di quanto sostenuto dalle difese dell'appellante principale e delle due società appellanti incidentali, è stata raggiunta la piena prova dei danni subiti dai materiali di proprietà della società condomina, grazie al minuzioso e analitico accertamento del CTU che non si è limitato a verificare e analizzare le fatture allegate dalla difesa di (...) s.r.l., ma ha effettuato un attento controllo sui luoghi della merce esistente, verificandone i danni e la riconducibilità alle dedotte infiltrazioni, ed escludendo dalla stima tutto quello che non ha potuto personalmente e direttamente constatare.

Non c'è alcuna prova, come invece genericamente sostenuto dalle difese dell'appellante principale e del Fallimento (...) s.r.l., che (...) s.r.l. abbia in qualche modo concorso colposamente ex art. 1227 c.c. al danneggiamento della propria merce per non averla spostata dalle zone interessate dalle infiltrazioni.

Il CTU ha, però, precisato che non è stato possibile stabilire con certezza quali di questi danni siano riconducibili alla cattiva esecuzione dei lavori da parte della società appaltatrice e quali, invece, siano conseguenza della cattiva manutenzione del Condominio e delle perdite dell'impianto idrico

e di riscaldamento condominiale.

Questa Corte non ignora l'orientamento giurisprudenziale (cfr. Cass. Sez. VI, 12.03.2020 n. 7044), richiamato dalla difesa di (...) s.r.l., secondo il quale "Il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché tali cose non rechino pregiudizio ad alcuno, e risponde in base all'art. 2051 c.c., dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini, ancorché tali danni siano causalmente imputabili altresì al concorso del fatto di un terzo (quale, nella specie, l'omessa manutenzione a sua volta ascrivibile ai proprietari dei due giardini privati di proprietà esclusiva). Si prospetta, in tal caso, la situazione di un medesimo danno (da infiltrazioni all'immobile sottostante), provocato da più soggetti per effetto di diversi titoli di responsabilità (la responsabilità del condominio per la custodia dei beni e dei servizi comuni e la responsabilità dei singoli proprietari per la custodia delle unità immobiliari a loro appartenenti), il che dà luogo ad una situazione di solidarietà impropria, in quanto relativa a rapporti eziologicamente ricollegati a distinti titoli extracontrattuali. La conseguenza della corresponsabilità in solido, ex art. 2055 c.c., comporta tuttavia che la domanda del proprietario dell'appartamento danneggiato va intesa sempre come volta a conseguire per l'intero il risarcimento da ciascuno dei coobbligati, in ragione del comune contributo causale alla determinazione del danno". Nella fattispecie in esame, però, così come dedotto dalla difesa del Condominio, non può attribuirsi a quest'ultimo una piena e solidale responsabilità per tutti i danni subiti da (...) s.r.l., dovendo questa Corte distinguere tra quei danni riconducibili alle singole e autonome condotte e quelli, invece, per i quali non è stato possibile accertarne la univoca responsabilità.

Sul punto, condivisibile giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. Sez. III, 25.09.2014 n. 20192; Cass. Sez. III, 6.7.2004 n. 12329), ha affermato che "L'unicità del fatto dannoso richiesta dall'art. 2055 cod. civ. ai fini della configurabilità della responsabilità solidale degli autori dell'illecito va intesa in senso non assoluto, ma relativo, in coerenza con la funzione propria di tale istituto di rafforzare la garanzia del danneggiato, sicché ricorre tale responsabilità pur se il fatto dannoso sia derivato da più azioni o omissioni, dolose o colpose, costituenti fatti illeciti distinti, e anche diversi, sempre che le singole azioni o omissioni, legate da un vincolo di interdipendenza, abbiano concorso in maniera efficiente alla produzione dell'intero danno. Il giudice, quindi, qualora il fatto illecito fonte di danno si articoli in una pluralità di azioni od omissioni poste in essere da più soggetti, è tenuto a verificare, dandone conto in motivazione, se, alla luce del criterio predetto, ricorra un unico fatto dannoso, ovvero non si tratti, anche in parte, di episodi autonomi e scindibili, che abbiano a loro volta prodotto danni distinti, dei quali - sebbene tutti collocati all'interno di una serie causale unitaria - solo il partecipante a ciascun episodio può essere ritenuto responsabile, in forza del principio secondo cui ognuno risponde del solo evento di danno rispetto al quale la sua condotta, attiva o omissiva, opera come causa efficiente, ponendosi come antecedente causale necessario".

Non può pienamente applicarsi alla fattispecie, come implicitamente ritenuto dal primo giudice, l'art. 2055 c.c. che attribuisce una solidale responsabilità a più persone, quando un unico fatto dannoso è imputabile alle stesse, atteso che l'esito della CTU ha evidenziato una chiara quasi totale

autonomia tra le cause e i relativi danni accertati e, di conseguenza, tra i soggetti rispettivamente responsabili.

Invero, il CTU, come già evidenziato, è stato in grado di indicare con precisione quali danni all'immobile di proprietà di (...) s.r.l. siano riconducibili alla cattiva esecuzione dei lavori appaltati e quali invece alla cattiva manutenzione dei beni e delle condotte condominiali ed ha, altresì, quantificato i costi necessari per eliminare i vizi riscontrati all'interno dell'immobile derivanti dall'attività dell'appaltatore e quelli invece necessari per eliminare le cause inerenti all'omessa manutenzione da parte del condominio.

Per quanto attiene, invece, ai danni alla merce di proprietà della società appellata, che il CTU ha dettagliatamente quantificato ma non è stato in grado di stabilirne con certezza in quale percentuale siano riconducibili ai vizi e ai difetti dei lavori eseguiti dall'impresa appaltatrice piuttosto che alla condotta omissiva del Condominio, deve ritenersi che, in mancanza di prova contraria e in applicazione dell'art. 2051 comma 3 c.c., del pagamento della complessiva somma di Euro 18.500,00 rispondano il Fallimento (...) s.r.l. e il Condominio (...) nella misura del 50% ciascuno (pari a Euro 9.250,00).

Appare, allo stato, evidente che, in relazione alla posizione di (...) s.r.l., si è in presenza di vizi e di difetti nell'esecuzione dei lavori riconducibili alle ipotesi di cui agli artt. 1667 e 1668 c.c. e, di conseguenza, il condomino committente, avvalendosi della relativa garanzia e non avendo richiesto l'eliminazione degli stessi vizi e difetti ad opera dell'appaltatore, ha diritto al corrispondente risarcimento dei danni quantificabili nel costo dei lavori necessari per eliminare le cause dei danni e per eliminare gli stessi ammaloramenti, ripristinando le condizioni dell'immobile prima che si verificassero le accertate infiltrazioni (cfr. Cass. II, 23.08.2021 n. 23291; Cass. II, 16.10.2017, n.24305; Cass. 18.4.2002 n. 5632; Cass. 10.1.1996 n. 169; Cass. 10.2.1987 n. 1416), nonché nel valore della merce danneggiatasi e divenuta non utilizzabile a causa delle accertate infiltrazioni, seppure nei limiti di cui sopra.

(...) ciò premesso, il Fallimento di (...) s.r.l. risponde dei danni subiti da (...) s.r.l. nella misura di complessivi Euro 23.950,00 (pari a Euro 11.300,00 + 3.400,00 + 9.250,00), mentre il Condominio è tenuto al risarcimento nella misura di complessivi Euro 10.010,00 (pari a Euro 460,00 + 300,00 + 9.250,00).

Il secondo motivo di appello, con il quale il Condominio lamenta la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 2697, 1227 e 2043 c.c. per avere il primo giudice, erroneamente, accorpato i danni diretti e indiretti ai locali e alla merce, quantificandoli in complessivi Euro 32.600,00 e per averli interamente compensati con il credito vantato dal Condominio nei confronti di (...) s.r.l. è parzialmente fondato per le ragioni già spiegate.

Il Condominio è responsabile dei danni subiti da (...) s.r.l. nella misura di Euro 10.010,00 e non dell'intero ammontare dei danni accertati dal CTU e tale debito, così come richiesto dalla società originaria attrice, oggi appellata, va compensato con il maggiore credito (euro 30.821,85) vantato

dal Condominio per oneri ordinari e straordinari deliberati dall'assemblea dei condomini in data 7.6.2012 e oggetto del decreto ingiuntivo opposto. Sia l'an che il quantum di tale credito sono ormai coperti dal giudicato, non avendo (...) s.r.l. avanzato alcun appello incidentale sul punto.

La differenza tra la somma di Euro 30.821,85 che (...) s.r.l. deve al Condominio e l'importo di Euro 10.010,00 che il Condominio è tenuto a versare a (...) s.r.l. a titolo risarcitorio, ammonta a complessivi Euro 20.811,85. Da tale importo va detratta la somma di Euro 20.000,00, già versata da (...) s.r.l. in corso di causa, e per l'effetto residua un credito in favore del Condominio pari a Euro 811,85, oltre interessi legali dalla data del ricorso per decreto ingiuntivo (1.12.2013) fino al soddisfo.

La circostanza dedotta dal Condominio appellante, fermamente negata dalla difesa di (...) s.r.l., circa l'avvenuta esecuzione dei lavori dopo l'espletamento della CTU non è stata adeguatamente provata, non rilevando a tal fine le due fatture nn. (...) e (...) allegate all'atto di appello.

Con il terzo motivo, il Condominio lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art. 1241 c.c., l'illegittimità della compensazione e della condanna del condominio alle spese di lite. L'appellante eccepisce nuovamente di non essere responsabile dei danni cagionati da (...) s.r.l. e, in via subordinata, deduce che la compensazione avrebbe potuto operare per la minore somma di Euro 760,00. Ha chiesto, pertanto, la riforma della sentenza laddove è stato condannato a restituire a (...) s.r.l. la somma di Euro 20.000,00.

Anche il terzo motivo di appello è parzialmente fondato alla luce di quanto già dedotto a proposito dei primi due motivi di appello. Il Condominio non è, infatti, tenuto a restituire alcuna somma a (...) s.r.l., ma risulta ancora creditore della minore somma di Euro 811,85 oltre interessi legali, come sopra indicati. Ogni ulteriore doglianza circa la responsabilità della (...) s.r.l. è già stata oggetto di esame da parte della Corte.

L'appello principale, pertanto, merita parziale accoglimento, anche in relazione al motivo inerente alla condanna alle spese del giudizio di primo grado, che saranno diversamente regolate in dispositivo.

Per quanto attiene all'appello incidentale promosso dal Fallimento (...) s.r.l., appare opportuno, per ragioni logico - sistematiche, esaminare dapprima il secondo e il terzo motivo (vedi conclusioni pagg. 11 e 12 della comparsa di costituzione), strettamente connessi tra loro e attinenti alla riduzione del risarcimento posto a carico del Fallimento nella minore misura di complessivi Euro 14.700,00, al rigetto di ogni pretesa risarcitoria inerente al danneggiamento della merce esistente all'interno dei locali di (...) s.r.l. e alla condanna di (...) s.r.l. e del Condominio (...) al pagamento in favore del Fallimento del corrispettivo dei lavori appaltati ed eseguiti.

Il motivo è parzialmente fondato nei limiti e per le ragioni già dedotte a proposito della responsabilità del Condominio (...).

Premesso che il Tribunale di Siracusa non ha emesso alcuna statuizione di condanna al risarcimento dei danni nei confronti del Fallimento (...) s.r.l., occorre rilevare che l'ammontare dei danni direttamente riconducibili ai vizi e ai difetti dei lavori eseguiti dall'impresa appaltatrice, secondo i conteggi del CTU già evidenziati, è pari a complessivi Euro 23.950,00 (11.300,00 +

3.400,00 + 9.250,00). Pertanto, a parziale modifica della sentenza impugnata, il Fallimento (...) s.r.l. è responsabile dei danni subiti da (...) s.r.l. nei limiti del predetto importo, rispetto alla maggiore somma di Euro 32.600,00 indicata dal Tribunale di Siracusa.

Sulle ulteriori doglianze inerenti ai danni subiti dalla merce e quantificati dal CTU la Corte si è già pronunciata nei termini di cui sopra.

La domanda di condanna alla somma di Euro 30.821,85 o alla minor somma di Euro 16.121,85 quale corrispettivo ancora dovuto per i lavori appaltati, già rigettata dal Tribunale, non è invece fondata atteso che dalla relazione sul conto finale e certificato di regolare esecuzione dei lavori redatto in contraddittorio e sottoscritto dal D.L., dall'impresa e dal committente in data 7.2.2013 (v. allegato n. 4 al fascicolo di primo grado del Condominio), mai contestato dalle parti, risulta un credito dell'impresa di Euro 2.554,65.

Peraltro, tale domanda, riproposta in via incidentale, risulta chiaramente "condizionata" al rigetto dell'opposizione al decreto ingiuntivo e alla condanna del Fallimento al risarcimento dei danni subiti da (...) s.r.l.. Nessuna delle due condizioni, invero, si è avverata, atteso che il decreto ingiuntivo va comunque revocato e non c'è stata alcuna condanna del Fallimento al pagamento di somme di denaro.

Esaminando, infine, il primo motivo dell'appello incidentale, la difesa della curatela ha impugnato la statuizione del primo giudice che ha posto solidalmente a carico del Condominio (...) e del Fallimento (...) s.r.l. le spese di lite sostenute da (...) s.r.l., chiedendone la condanna esclusiva del Condominio.

Il motivo non è fondato alla luce dell'esito complessivo del giudizio e dell'accoglimento, seppure parziale, delle domande risarcitorie avanzate da (...) s.r.l. nei confronti della (...) s.r.l., poi fallita in corso di causa.

L'appello incidentale avanzato da (...) s.n.c. deve ritenersi inammissibile, per assoluta carenza di interesse, atteso che con la sentenza di primo grado il Tribunale ha dichiarato che "(...) non doveva essere evocata in giudizio", spiegando in motivazione che detta società difetta di legittimazione passiva, e ha condannato parte attrice alla rifusione delle spese di lite dalla stessa sostenute, senza che su tale capo di sentenza ci sia stato alcun appello incidentale.

Trattasi, infatti, di appello incidentale non in senso stretto, ossia proveniente dalla parte contro la quale è stata proposta l'impugnazione principale, ma di un appello incidentale adesivo proposto a tutela di un interesse che non è sorto dall'impugnazione principale (né è diretto contro la stessa), ma dall'emanazione della sentenza (cfr. Cass. Sez. II, 22.12.2021 n. 41254; Cass. Sez. III, 24.08.2020 n. 17614).

(...) s.n.c., pertanto, non ha alcun interesse diretto e personale ad ottenere la riforma della sentenza, essendo rimasta in primo grado totalmente vittoriosa.

In ragione del reciproco parziale accoglimento delle rispettive domande avanzate in primo grado dal Condominio (...) e da (...) s.r.l., sussistono validi motivi ex art. 92 c.p.c., per compensare tra le parti le relative spese di lite.

Viceversa, invece, il Fallimento (...) s.r.l., rimasto soccombente, è tenuto alla rifusione delle spese di primo grado in favore di (...) s.r.l., nella misura già liquidata dal Tribunale.

Le spese di CTU, come già liquidate dal Tribunale, rimangono definitivamente a carico del Condominio (...) e del Fallimento (...) s.r.l., atteso l'esito degli accertamenti tecnici finalizzati a determinare e quantificare i danni subiti da (...) s.r.l..

Le spese del giudizio di appello sostenute dal Condominio (...) seguono la parziale soccombenza, sono poste a carico di (...) s.r.l. e Fallimento (...) s.r.l. nella misura di 2/3 e si liquidano come in dispositivo, tenuto conto del valore della controversia (scaglione da Euro 26.000,01 a Euro 52.000,00) e dell'attività difensiva effettivamente svolta, applicando i parametri medi e compensando tra le parti la restante quota di 1/3.

Attesa l'inammissibilità dell'appello incidentale adesivo proposto da (...) s.n.c., le spese del presente giudizio dalla stessa sostenute devono dichiararsi non ripetibili.

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando, in parziale accoglimento dell'appello principale proposto dal Condominio (...) di (...), nei confronti di (...) s.r.l., Fallimento (...) s.r.l. e (...) s.n.c. avverso la sentenza n. 311/2021 pubblicata il 19.02.2021 (come corretta con ordinanza del 14.09.2021) dal Tribunale di Siracusa, nel giudizio iscritto al n. 1680/2013 R.G., revoca il decreto ingiuntivo opposto e, tenuto conto della somma versata in corso di causa di Euro 20.000,00, condanna (...) s.r.l. al pagamento in favore del Condominio (...) della residua somma di Euro 811,85 oltre interessi legali dall'01.12.2013 fino al soddisfo.

Annulla la condanna del Condominio (...) alla restituzione della somma di Euro 20.000,00 (oltre interessi legali e rivalutazione monetaria) in favore di (...) s.r.l..

In parziale accoglimento dell'appello incidentale proposto da Fallimento (...) s.r.l. dichiara quest'ultimo responsabile dei danni subiti da (...) s.r.l. nei limiti della somma di Euro 23.950,00.

Dichiara inammissibile l'appello incidentale adesivo proposto da (...) s.n.c..

Condanna il Fallimento (...) s.r.l. alla rifusione delle spese di lite del giudizio di primo grado in favore di (...) s.r.l. che liquida in complessivi Euro 3.970,00, oltre IVA, CPA e rimb. spese gen., come già determinate dal Tribunale di Siracusa.

Compensa tra (...) s.r.l. e il Condominio (...) le rispettive spese di lite del giudizio di primo grado.

Conferma per il resto la sentenza di primo grado.

Condanna (...) s.r.l. e il Fallimento (...) s.r.l. al pagamento in favore del Condominio (...) delle spese di lite relative al grado d'appello, nella misura di 2/3, che si liquidano per l'intero in complessivi Euro 7.419,00 di cui Euro 804,00 per spese vive, Euro 1.960,00 per la fase di studio, Euro 1.350,00 per la fase introduttiva ed Euro 3.305,00 per la fase decisoria, oltre IVA, CPA e rimb. spese generali, compensando tra le parti le restanti spese nella misura di 1/3.

Dichiara non ripetibili le spese di lite sostenute da (...) s.n.c..

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 quater, del D.P.R. n. 115 del 2002, si dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dell'appellante incidentale (...) s.n.c., di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'appello incidentale, a norma del comma 1 bis dell'art. 13.

Così deciso in Catania il 14 giugno 2022.

Depositata in Cancelleria il 18 giugno 2022.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 14 giugno 2022

Massima redazionale

Condominio - Responsabilità per danni cagionati dalle cose in custodia - Effetti - Onere del condominio di adottare tutte le misure necessarie affinché tali cose non rechino pregiudizio ad alcuno - Concorso del fatto di un terzo - Solidarietà impropria - Effetti e conseguenze

---

Il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché tali cose non rechino pregiudizio ad alcuno, e risponde in base all'art. 2051 c.c., dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini, ancorché tali danni siano causalmente imputabili altresì al concorso del fatto di un terzo. Si prospetta, in tal caso, la situazione di un medesimo danno (da infiltrazioni all'immobile sottostante), provocato da più soggetti per effetto di diversi titoli di responsabilità (la responsabilità del condominio per la custodia dei beni e dei servizi comuni e la responsabilità dei singoli proprietari per la custodia delle unità immobiliari a loro appartenenti), il che dà luogo ad una situazione di solidarietà impropria, in quanto relativa a rapporti eziologicamente ricollegati a distinti titoli extracontrattuali. La conseguenza della corresponsabilità in solido, ex art. 2055 c.c., comporta tuttavia che la domanda del proprietario dell'appartamento danneggiato va intesa sempre come volta a conseguire per l'intero il risarcimento da ciascuno dei coobbligati, in ragione del comune contributo causale alla determinazione del danno.