

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE DI APPELLO DI CAMPOBASSO - Collegio civile - riunita in camera di consiglio, nelle persone dei Magistrati:

dr. Maria Grazia d'ERRICO	Presidente
dr. Gianfranco PLACENTINO	Consigliere
dr. Catello MARESCA	Consigliere rel.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di appello n. 271/2019 R.G. avverso la sentenza n. 322/2019 del Tribunale di Campobasso in composizione monocratica (nel proc. n. 1172/2015 R.G.)

Oggetto : *risarcimento danni*

TR A

██████████ s.n.c. – ██████████ – (P. IVA e C.F. ██████████) in persona del suo legale rappresentante p.t., nella sua qualità di amministratore del ██████████, rappresentato e difeso giusta procura a margine della citazione in appello dall' avv. ██████████ (C.F. ██████████) ██████████

APPELLANTE

E

██████████, rappresentato e difeso, in virtù di procura in calce alla comparsa di costituzione in appello, dagli avv.ti ██████████ e ██████████ ed elettivamente domiciliato presso il loro studio, sito in Campobasso alla via ██████████ (pec: ██████████) ██████████

APPELLATO

CONCLUSIONI



Disposta la trattazione dell'udienza fissata per la precisazione delle conclusioni mediante deposito di note scritte ai sensi dell'art. 221, co.4, del d.l. n.34/2020, conv. in l. n. 77/2020 e successive integrazioni e proroghe, le parti hanno concluso, riportandosi ai rispettivi atti di costituzione in appello.

La Corte si è riservata per la decisione con ordinanza del 13/04/2022, concedendo i termini ex art. 190 c.p.c., decorrenti dall'ultima comunicazione del provvedimento da parte della cancelleria.

– RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE –

1.-- Con **sentenza n. 322 del 23/05/2019**, il Tribunale civile di Campobasso in composizione monocratica, accogliendo per quanto di ragione e nei limiti indicati in parte motiva, la domanda proposta da [REDACTED] [REDACTED] nei confronti del Condoino [REDACTED] [REDACTED] n. [REDACTED] in persona del legale rappresentante p.t., ha condannato il convenuto a versare all'attore, a titolo di risarcimento danni da infiltrazioni, riconducibili a vizi/difetti/rovina di parti comuni dell'edificio condominiale, la somma di € 18.905,29, oltre rivalutazione ed interessi legali; ha, inoltre, posto a carico del convenuto la metà delle spese processuali sostenute dall'attore ed interamente il compenso al ctu, compensando tra le parti la restante parte.

2.--Con **atto di appello** notificato l'8.8.2019, la "Admin snc - Amministrazioni Condominiali", quale Amministratore p.t. del Condominio di [REDACTED] impugnava la sentenza ex art. 281 sexies c.p.c. n. 322/2019 del 23.5.2019, con la quale il Tribunale Civile di Campobasso, in parziale accoglimento della domanda proposta dal condomino [REDACTED] [REDACTED] aveva condannato il Condominio.

L'appellante, in particolare, lamentava l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti e la nullità della sentenza per motivazione apparente in palese violazione dell'art.132, comma 2°, n.4) c.p.c., nonché il travisamento del fatto, e formulava le seguenti conclusioni:

1) Previa sospensione della provvisoria esecutività della appellata sentenza di primo grado ex art. 283 c.p.c, riformare la medesima sentenza per i descritti motivi, con conseguente



condanna della parte appellata al pagamento delle spese e delle spettanze professionali maturate nel doppio grado di giudizio;

2) In via gradata, sempre previa sospensione della gravata sentenza, rideterminare, nella misura inferiore a quella indicata dal giudice di prime cure, la quantificazione del risarcimento del danno, anche e soprattutto in virtù della grave condotta tenuta dal sig. ██████████ contro il CONDOMINIO ██████████ con conseguente condanna dell'appellato al pagamento delle spese di lite e delle spettanze professionali relative al doppio grado di giudizio.

Il ██████████ si costituiva con comparsa di costituzione e risposta del 10.12.2019, con la quale, contestato l'avverso gravame, ne chiedeva l'integrale rigetto, rilevando ed eccependo: - in via preliminare, l'inammissibilità dell'appello per difetto di legittimazione passiva/rappresentanza sostanziale, stante la carenza di una preventiva delibera assembleare di autorizzazione alla proposizione dell'impugnazione o di successiva ratifica all'impugnazione proposta; - l'inammissibilità dell'appello per aspecificità e genericità del gravame e insussistenza di una "ragionevole probabilità di accoglimento"; - la manifesta infondatezza dell'appello attesa la inequivocabile responsabilità del Condominio per i danni arrecati all'appartamento dell'appellato, trattandosi di danni derivanti da fenomeni infiltrativi riconducibili a vizi/difetti/rovina di parti comuni condominiali; - l'inammissibilità e manifesta infondatezza dell'appello riguardo alla richiesta dell'appellante di riduzione dei danni così come quantificati e liquidati dal Giudice di prime cure; - la carenza, infine, dei presupposti del fumus e del periculum dell'istanza di sospensione ex art. 283 c.p.c.

Sulla richiesta di inibitoria questa Corte, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 13/02/2020, con successiva ordinanza del 20.02.2020: - disponeva che la specifica questione dell'inammissibilità dell'appello per difetto di legittimazione passiva/rappresentanza sostanziale, trattandosi di questione di natura processuale, andava decisa in sede di sentenza, non potendo essere oggetto di ordinanza ex art. 348 bis e ter c.p.c.; - rigettava l'istanza di inibitoria formulata dall'appellante.



3.— Occorre preliminarmente affrontare l'eccezione, formulata dall'appellato, di difetto di legittimazione attiva da parte dell'amministratore di condominio per mancanza di una delibera autorizzativa preventiva da parte dell'assemblea.

L'eccezione deve essere rigettata, applicandosi, al caso in questione, il seguente principio di diritto, espresso dalla Cass., *SS.UU.*, n. 18331 del 06/08/2010, secondo il quale: *"L'amministratore di condominio, in base al disposto dell'art. 1131 c.c., comma 2 e 3, può anche costituirsi in giudizio e impugnare la sentenza sfavorevole senza previa autorizzazione a tanto dall'assemblea, ma dovrà, in tal caso, ottenere la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'assemblea per evitare pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione, ovvero di impugnazione"*. Nella fattispecie, a fronte dell'eccezione dell'appellato di inammissibilità del ricorso, l'amministratore ha provveduto a munirsi tempestivamente della necessaria ratifica da parte dell'assemblea.

Risulta, infatti, che l'assemblea del condominio abbia proceduto a ratificare in data 28/01/2020 il mandato per proporre appello, come risulta dal verbale di riunione dell'assemblea, allegato alle note depositate dall'appellante in data 03.02.2020, nel rispetto dei termini concessi da questa Corte di Appello con ordinanza dell'11/12/2019.

Ne deriva, pertanto, che all'amministratore deve essere riconosciuta la legittimazione ad impugnare, come nel caso *de quo*, rispetto alle domande risarcitorie azionate dai condomini per i danni da questi subiti, che derivino da beni di natura condominiale. La ratifica vale a sanare l'operato d'urgenza dell'amministratore. Tale ratifica, come correttamente evidenziato nella parte motiva della riportata sentenza di legittimità *"vale a sanare con effetti ex tunc l'operato dell'amministratore che abbia agito senza autorizzazione dell'assemblea, ed è necessaria sia per paralizzare la dedotta eccezione di inammissibilità della costituzione in giudizio o dell'impugnazione, sia per ottemperare al rilievo ufficioso del giudice che, in tal caso, dovrà assegnare, ex art. 182 c.p.c., un termine all'amministratore per provvedere"*. Ne deriva che la società [REDACTED] s.n.c., tramite messaggio di posta elettronica certificata del 28/01/2020, procedeva a trasmettere, con efficacia sanante *ex tunc*, il verbale di assemblea condominiale del 28/01/2020, per mezzo del quale i condomini del fabbricato ubicato in Campobasso alla [REDACTED]



provvedevano all'unanimità a ratificare, come definito al punto 4 dell'Ordine del Giorno "il mandato all'Avv. [REDACTED] per atto di appello relativo al procedimento n. 271/2019 R.G. pendente innanzi alla Corte D'Appello di Campobasso". Alla luce di quanto esposto, l'eccezione di inammissibilità dell'atto di appello, sollevata dalla difesa dell'appellato, deve essere rigettata.

4.-- Quanto al merito occorre analizzare il **primo motivo di appello**, secondo il quale la motivazione della sentenza impugnata sarebbe apparente e la sentenza risulterebbe essere nulla, in quanto affetta da *error in procedendo*, poiché non renderebbe percepibile il fondamento della decisione, basandosi su argomentazioni oggettivamente inidonee a rendere edotto il ragionamento seguito dal giudice per la formazione del proprio convincimento. In particolare, il Tribunale di Campobasso avrebbe erroneamente redatto una sentenza, priva degli elementi richiesti dall'art. 132 c.p.c., che ha considerato aprioristicamente ed in maniera dogmatica le sole tesi avanzate dall'attore, senza una approfondita disamina logica giuridica e con una conseguente omissione di un fatto decisivo – la condotta ostruzionistica del [REDACTED] che avrebbe impedito ai tecnici del condominio di intervenire su una porzione di solaio di sua esclusiva proprietà.

Lo specifico motivo di appello impone di scrutinare la circostanza, l'accadimento o l'episodio che il Tribunale avrebbe omesso di considerare e, se considerato, avrebbe condotto ad un esito diverso della controversia, ovvero la contraddizione o la carenza riscontrabile nella motivazione, così grave e palese da rendere quest'ultima apparente, ed infine, il risultato probatorio che, inesattamente percepito dal giudice, sarebbe erroneamente stato posto a base del suo ragionamento.

Posto che il thema decidendum e probandum sono costituiti dalla riconducibilità dei danni lamentati dal [REDACTED] a vizi/difetti/rovina di parti comuni condominiali, nonché dall'immotivato ritardo di circa sette anni del Condominio nel porre adeguato rimedio agli stessi, sotto nessuno dei tre profili il motivo appare fondato e, pertanto, per le ragioni che seguono non può essere accolto.

Come in premessa correttamente introduce il giudice impugnato, la vicenda in esame è preceduta da ben due procedimenti, uno per ATP ed uno per il susseguente procedimento



ex art. 1172 c.c. e può sostenersi scientificamente su consulenze tecniche, una nell'ambito dell'accertamento tecnico preventivo, incardinato nel 2012 dal [REDACTED] (si veda proc. n. 932/2012 RGAC - CTU Ing. [REDACTED] – riportata ai nn. 20, 21, 23, 24 del fascicolo di parte attrice di I grado) e un'altra svolta nel corso del precedente grado di giudizio su richiesta del condominio convenuto (CTU Ing. [REDACTED]). Ebbene, gli esiti delle indagini peritali hanno sempre ricondotto i fenomeni infiltrativi a difetti di parti e manufatti condominiali. Tanto emerge chiaramente anche dalla CTU svoltasi in primo grado, seppure con qualche distinguo rispetto al primo ATP. Tale differenza, ed in particolare, l'individuazione di un ulteriore foro nel muro di tompagno, ritenuto un'altra concausa di produzione dei fenomeni infiltrativi, rappresenterebbe, per l'appellante, l'elemento decisivo, trascurato colpevolmente dal giudice di primo grado. Tale contestazione non è condivisa da questa Corte per i motivi che seguono.

In primo luogo, appare correttamente analizzata l'emersione del nuovo foro e giustamente motivato il suo inserimento tra le "altre concause", già individuate precedentemente dal CTU [REDACTED] e confermate dal CTU [REDACTED] e cioè la *"cattiva impermeabilizzazione del terrazzo in corrispondenza con la camera da letto, il difetto di tenuta del tubo di raccordo, sotto il terrazzo, tra il pluviale e il pozzetto, l'imperfezione della sigillatura della guaina bituminosa sulla parete del giardino"*, tutte già individuate come difetti costruttivi di parti condominiali.

Inoltre, questo "foro" allocato nella muratura di tompagno della camera da letto del [REDACTED] non può essere ritenuto, come invocato dall'appellante, causa unica ed esclusiva dei fenomeni infiltrativi. È lo stesso CTU Romano nella sua relazione che non gli attribuisce il ruolo preponderante o esclusivo, affermando che *"non si può stabilire in quale misura vi sia corresponsabilità tra le diverse fonti di danno descritte, ma è ragionevole affermare che ciascuna abbia dato il proprio contributo all'incremento di saturazione delle pareti"* (si veda la Relazione peritale del CTU [REDACTED] pag. 17-18).

Ne costituisce conferma probatoria anche quanto emerso dall'esame dei testi, indicati dallo stesso condominio in primo grado, che confermano, una volta scoperto il buco nella muratura di tompagno, la necessità di eseguire tutti gli altri lavori indicati dal CTU [REDACTED]



nella ATP. Il titolare dell'impresa, incaricata di eseguire i lavori, [REDACTED] [REDACTED] comunicato per iscritto al Direttore dei Lavori, Geom. [REDACTED] l'esistenza di questo foro, avendo eseguito una operazione di sigillatura, riteneva risolti i fenomeni infiltrativi che interessavano l'appartamento del [REDACTED] e i garage sottostanti. Tuttavia, oltre a queste attività risultava necessario eseguire anche gli altri interventi indicati dal CTU [REDACTED] sulla *"mancata tenuta stagna delle acque piovane in corrispondenza dell'innesto tra il discendente verticale e la tubazione sottoposta alla pavimentazione del terrazzo"* e di *"drenaggio e impermeabilizzazione della parete del muro di sostegno a contatto con il terrapieno fino alla profondità di due metri; e di realizzazione di una gavetta in calcestruzzo alla sommità del suddetto drenaggio"*. Il tutto a conferma della estrema complessità della situazione, determinata da una serie di concause, ritenute ed indicate tutte come rilevanti e abbisogevoli di intervento.

Detto questo, occorre considerare che anche il foro indicato, allocato nel muro di tompagno della camera da letto del [REDACTED] è, comunque, risultato in un muro perimetrale dell'edificio condominiale. E non sono emersi elementi differenti per ritenere che non si tratti di muro perimetrale e, come tale, condominiale. Infatti, per giurisprudenza consolidata, *"i muri perimetrali dell'edificio in condominio, pur non avendo la funzione di muri portanti, vanno intesi come muri maestri al fine della presunzione di comunione di cui all'art.1117 cod.civ. in quanto determinano la consistenza volumetrica dell'edificio unitariamente considerato proteggendolo dagli agenti atmosferici e termici, delimitano la superficie coperta e delineano la sagoma architettonica dell'edificio stesso"* (cfr. Cass. n.3867/1986). Dunque, deve ribadirsi che anche la concausa del foro nel muro perimetrale rappresenta sempre un difetto costruttivo di una parte comune dell'edificio condominiale ex art. 1117 c.c.; e, in quanto tale, la relativa responsabilità grava sul Condominio.

Una ulteriore considerazione va, infine, svolta sulla rilevanza del ritardo nell'esecuzione dei lavori, che conduce ad addebitare al Condominio qualsiasi responsabilità per il lungo periodo trascorso prima di dare esecuzione ai lavori medesimi, iniziati solo dopo due anni dalla definizione del procedimento di ATP (incardinato nel 2012) e circa un anno dall'ordinanza ex art. 688 c.p.c., pronunciata all'esito del procedimento di danno temuto



promosso dall'odierno appellato per ottenere - a fronte della perdurante inerzia del Condominio - la loro esecuzione. Circostanza anche questa stigmatizzata dal CTU [REDACTED] nella sua relazione come causa dei danni riscontrati nell'appartamento del [REDACTED] (vedi relazione peritale a pag. 18, dove si specifica: *"E' altrettanto lecito considerare i gravi ritardi nell'esecuzione dei lavori quali responsabili di un aggravio del danno su tutte le opere edili descritte"*).

5.--In ordine alla quantificazione del danno l'appellante evidenzia, solo nella comparsa conclusionale del 10 giugno 2022, alcune circostanze, che indica come già illustrate nella comparsa di costituzione e risposta in primo grado del 27/12/2015, contestando il calcolo eseguito dal giudice impugnato. In particolare, riferisce che il [REDACTED] al fine di consegnare al più presto la suddetta unità abitativa ad un nuovo conduttore, provvedeva ad eseguire, all'interno del suo appartamento, la "spicconatura" ed il rifacimento dell'intonaco, senza peritarsi assolutamente di controllare doverosamente se i vizi, che generavano i fenomeni di umidità denunciati, fossero da ricondurre alle parti del suo immobile e richiedessero, pertanto, ben altri interventi risolutivi. L'istanza dell'appellante, in questa sede, riguarda, poi, genericamente il *quantum* del risarcimento, e non contesta le voci di danno riconosciute in primo grado. La richiesta fa riferimento ad una condotta colposa dell'appellato, relativa alla realizzazione di alcuni lavori interni, svolti senza attendere i dovuti tempi di asciugatura delle murature. E di conseguenza, l'appellante formula una generica richiesta di rideterminazione *"nella misura inferiore a quella indicata dal giudice di prime cure"* della quantificazione del risarcimento del danno.

Il motivo va rigettato in quanto inammissibile.

In primis, occorre rimarcare come il giudice di primo grado ha già accolto solo in parte la richiesta attorea in punto di danni risarcibili, comprendendo quelli *"per lavori interni di ripristino dell'appartamento"*, nonché quelli svolti *"dalla ditta [REDACTED] nell'estate 2004"*, dando conto nella motivazione che *"sono rimasti privi di utile avversa contestazione, così soffrendo il convenuto al riguardo gli effetti per sé pregiudizievoli di cui all'art.115 c.p.c., co.1 ult. parte"*. Tanto deciso e corrispondente alle emergenze processuali, impone sul punto



una pronuncia di inammissibilità del gravame, essendo reiterate in appello contestazioni non coltivate in primo grado e, peraltro, specificate in appello solo nelle conclusioni.

6.-- Le spese del presente grado del giudizio seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo a carico dell'appellante in base al D.M. n.55/'14, scaglione corrispondente al valore della controversia, per le attività prestate (studio, introduttiva e conclusionali) in base ai parametri tra minimi e medi.

A norma dell'art. 13, c. 1-*quater* del DPR 115/2002, applicabile ai procedimenti iniziati successivamente al 31 gennaio 2013, l'appellante è tenuto inoltre a versare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per l'impugnazione.

- P. Q. M. -

La Corte di Appello di Campobasso - Collegio civile,
pronunciando definitivamente sull'appello avverso la sentenza n. 322/2019 del Tribunale di Campobasso in composizione monocratica, proposto da [REDACTED] snc - [REDACTED] quale Amministratore p.t. del Condominio di [REDACTED] con citazione notificata il 08/08/2019, nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] così provvede:

- 1) rigetta l'appello;
- 2) condanna l'appellante a rimborsare all'appellato le spese del presente grado di giudizio, che liquida in € 2.600,00 per compensi al difensore, oltre rimborso forfettario del 15%, Iva e Cpa come per legge;
- 3) dichiara l'appellante tenuto al versamento di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per l'impugnazione.

Così deciso in Campobasso, nella camera di consiglio del 16 gennaio 2023.

Il Consigliere est.
dr. Catello Maresca

Il Presidente
dr. Maria Grazia d'Errico

