Sentenza n. 6580/2023 pubbl. il 26/04/2023
RG n. 77374/2018
Repert. n. 9736/2023 del 26/04/2023

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE QUINTA CIVILE

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Maria Grazia Berti, ha pronunziato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. **77374** del Ruolo Generale per l'anno **2018**,

TRA

[redacted] (C. F. [redacted] e [redacted] (C.F. [redacted] elettivamente domiciliati in Roma, Via [redacted] presso lo studio dell'Avv. [redacted] come da procura in atti

ATTORI

E

[redacted], elettivamente domiciliata in Roma, [redacted] presso lo studio degli Avv.ti [redacted] e [redacted] come da procura in atti.

CONVENUTO

NONCHE'

[redacted] **S.P.A.** (C.F: [redacted] in persona del legale rappresentante p.t. elettivamente domiciliata in Roma, Via [redacted] presso lo studio dell'Avv. [redacted] come da procura in atti.

TERZA CHIAMATA

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

*** * * * * * ***

Con atto di citazione ritualmente notificato, [redacted] e [redacted] hanno convenuto in giudizio [redacted] chiedendo di accogliere le seguenti conclusioni: "*Voglia l'adito Giudice del Tribunale Civile di Roma, contrariis reiectis, sulla scorta delle istanze, deduzioni ed eccezioni sopra rappresentate, in accoglimento della spiegata domanda: - già accertata la responsabilità della Sig.ra* [redacted] *per come sopra già generalizzata, condannare la medesima al risarcimento dei danni determinati in complessivi euro 57.949,49 per le ragioni di cui in narrativa, e per come di seguito meglio determinati: - euro 10.076,96 a titolo di risarcimento danni per il ripristino delle superfici dell'appartamento; - euro 8.124,00 per il restauro del mobilio danneggiato; - euro 3.748,56 quale importo complessivo liquidato al Consulente Tecnico*

Firmato Da: BERTI MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e91df87368f294fa790fa250f3539c5

per l'esperimento delle operazioni peritali; - euro 36.000,00 a titolo di risarcimento danni per il mancato godimento dell'immobile; ovvero della maggiore o minore somma che dovesse risultare di giustizia, sempre oltre interessi e rivalutazione come per legge sino all'effettivo soddisfo. Con vittoria di spese e competenze del giudizio.".

A sostegno della domanda, assumevano di essere il primo nudo proprietario ed il secondo usufruttuario dell'immobile sito in Roma, [redacted] contraddistinto con il numero interno 8 (censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio n. [redacted] particella n. [redacted] subalterno 572) e che nel 2017, a seguito di copiose infiltrazioni d'acqua riscontrate all'interno del suddetto immobile e provenienti dal piano superiore di proprietà della convenuta, veniva avviato innanzi al Tribunale di Roma un procedimento di accertamento tecnico preventivo per verificare sia le cause delle infiltrazioni che i danni arrecati e la loro quantificazione.

In suddetto procedimento veniva disposta ed eseguita consulenza tecnica d'ufficio con la quale veniva individuata la causa del danno nella rottura dell'impianto di riscaldamento/condizionamento nell'appartamento della Sig.ra [redacted] Il CTU provvedeva, pertanto, a quantificare il danno in euro 10.076,93 per il ripristino delle superfici dell'appartamento ed in euro 8.124,00 per il restauro del mobilio danneggiato. Tuttavia, nonostante la richiesta di pagamento spontaneo di tale somma alla convenuta, oltre alle spese della CTU, quest'ultima si rifiutava di provvedere e glia attori erano costretti a promuovere il presente giudizio per ottenere il ristoro dei danni subiti.

Si è costituita [redacted] impugnando e contestando l'avversa domanda e chiedendo: "*(A) in via preliminare, ai sensi dell'art. 269 c.p.c., autorizzare la convenuta a chiamare in causa le* [redacted] *S.p.A., in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede legale in Mogliano Veneto (TV), Via* [redacted] *CAP 31021 - C.F.* [redacted] *in virtù dell'obbligo contrattuale sulla stessa incombente e, conseguentemente, differire la prima udienza di comparizione allo scopo di consentire la citazione del terzo nel rispetto dei termini di cui all'art. 163 bis c.p.c. e la relativa costituzione in giudizio. (B) nel merito, accertare e dichiarare l'infondatezza in fatto ed in diritto della domanda di risarcimento proposta dagli odierni attori in punto di quantum per le argomentazioni svolte in atti e rideterminare l'importo dovuto agli attori secondo giustizia correggendo in ogni caso l'errore materiale contenuto nella perizia del CTU; (C) accertare e dichiarare in ogni caso che nulla è dovuto agli attori a titolo di mancato utilizzo del bene immobile di Via* [redacted] *int. 8; (D) in via subordinata accertare e dichiarare che gli attori hanno concorso a cagionare il danno da mancato utilizzo nella misura del 90% e, pertanto, diminuire secondo la suindicata percentuale il danno risarcibile agli stessi o nella misura ritenuta di giustizia; (E) IN OGNI CASO: dichiarare le* [redacted] *S.p.A., in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede legale in Mogliano Veneto (TV),* [redacted] *CAP 31021 - C.F.* [redacted] *tenuta a garantire e tenere indenne la convenuta* [redacted] *contro gli effetti dell'eventuale accoglimento delle domande attoree e, per l'effetto, condannarla a rifondere alla convenuta tutte quelle somme eventualmente accertate e/o liquidate in corso di causa in favore degli attori o, se del caso, al pagamento diretto di tali somme in favore degli odierni attori. Con vittoria di spese, competenze ed onorari di giudizio."*

Firmato Da: BERTI MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e91df673681294fa790fa250f6539c5

Precisava la convenuta di aver immediatamente riparato il danno e di essersi attivata con la Compagnia di assicurazione del condominio, chiamata ad intervenire in garanzia per la polizza globale di fabbricato, la quale, già prima dell'avvio dell'ATP, provvedeva ad una costatazione amichevole del danno con emissione di quietanza di pagamento che, però, non veniva accettata dagli attori. Quanto al danno parte convenuta, pur riconoscendo che esso era stato generato - come accertato anche dal CTU in sede di ATP - dall'impianto centralizzato di riscaldamento e circuito refrigerante sito all'interno del proprio appartamento, ne contestava la somma liquidata dal CTU in sede di ATP, sia perché contenente un errore materiale, sia perché ritenuta eccessiva in ordine al calcolo del monte ore necessario per l'esecuzione delle opere. Inoltre, contestava la richiesta di risarcimento del danno per il mancato utilizzo dell'immobile non riconosciuta dal consulente in sede di accertamento tecnico preventivo e non provata.

Disposta la chiamata in giudizio di [redacted] Spa, quest'ultima si costituiva in giudizio ed eccepiva in via preliminare la carenza di legittimazione passiva per l'inoperatività della polizza per danni relativi alle singole proprietà posto che il soggetto assicurato era il solo condominio e non i singoli condomini. Nel merito precisava che, in ogni caso, la domanda proposta dagli attori nei confronti della convenuta era diretta alla condanna ad un facere, (l'eliminazione delle cause di infiltrazione) e dunque, esulante dall'oggetto della garanzia. Inoltre, nel contestare le domande avanzate dagli attori, [redacted] S.pA. eccepiva l'inopponibilità delle risultanze dell'accertamento tecnico preventivo in quanto non chiamata a partecipare al suddetto giudizio e concludeva chiedendo di *" 1. dichiarare l'inammissibilità della domanda di manleva proposta nei confronti di [redacted] S.p.A. per carenza di legittimazione passiva e insussistenza di un obbligo nei confronti della sig.ra [redacted] e, pertanto, disporne l'estromissione; 2. in ogni caso respingere la domanda dei sig.ri [redacted] perché nulla, inammissibile ed infondata; 3. in via del tutto subordinata: escludere dalla eventuale manleva (art. 2.1. condizioni generali) il risarcimento dei danni indiretti per il mancato guadagno dovuto alla mancata disponibilità dell'appartamento nonché i danni da umidità, stillicidio ed insalubrità dei locali; 4. pronunciare la non creduta condanna in manleva di [redacted] con esclusione della franchigia di € 400,00 e nei limiti tutti del contratto di assicurazione e del massimale di garanzia. Con vittoria di spese, competenze ed onorari."*

Assegnati i termini ex art. 183 c.p.c., sulla base dell'eccezione di inopponibilità della consulenza tecnica disposta in sede di ATP da parte della terza chiamata, veniva disposta ed espletata nuova consulenza tecnica e, all'esito, non ritenute necessarie e rilevanti ai fini decisori ed, in parte, inammissibili le ulteriori richieste istruttorie avanzate dalle parti (prova testimoniale e istanza ex art. 210 c.pc.), la causa, matura per la decisione, è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 28 ottobre 2022. Precisate le conclusioni in detta udienza, la causa è stata trattenuta in decisione con concessione alle parti dei termini di cui all'art. 190 c.pc.. per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

* * * * * * *

Firmato Da: BERTI MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e91df673681294fa790fa250f3539c5

In via preliminare, va rigettata l'eccezione sollevata dalla convenuta [redacted] solo con la comparsa conclusionale in ordine alla carenza di legittimazione ad agire degli attori per non avere questi ultimi fornito la prova della proprietà del bene immobile per cui è causa.

Giova premettere che l'eccezione di difetto di legittimazione attiva sollevata dalla convenuta deve qualificarsi in termini di difetto di titolarità del diritto da lato attivo tenuto conto dei principi elaborati dalla giurisprudenza di legittimità secondo i quali la legitimatio ad causam, nel suo duplice aspetto di legittimazione ad agire e a contraddire, consiste nella titolarità attiva e passiva dell'azione e sorge dalla correlazione configurabile tra i soggetti ed il rapporto giuridico dedotto nella domanda, in base alla quale si identificano le parti fra le quali può essere ammessa la statuizione del giudice, pervenendosi a riconoscerla per il solo fatto dell'affermazione della titolarità del diritto, sicché legittimato attivo è colui che si affermi titolare del diritto e legittimato passivo è colui nei confronti del quale la titolarità del diritto sia affermata. Diversamente, non attiene alla legittimazione, bensì al merito della lite, la questione relativa alla reale titolarità attiva o passiva del rapporto sostanziale dedotto in giudizio ed alla concreta identificazione dei soggetti di tale rapporto (cfr. ex multis, Cass. S.U. n. 2951/2016 e Cass. n. 11284/ 2010 e n. 13756/2006).

Ora nella specie, trattandosi di azione non in tema di accertamento o negazione di diritti reali su beni immobili, bensì di un'azione diretta ad ottenere il risarcimento del danno derivante dal fatto illecito, la prova della legittimazione non è soggetta al particolare rigore previsto per le azioni a difesa della proprietà (c.d. probatio diabolica) o di accertamento dei diritti reali e può essere desunta dal giudicante da tutti gli elementi forniti dall'istruttoria vale a dire sulla base di qualsiasi elemento documentale e presuntivo sufficiente ad escludere un'erronea destinazione del pagamento dovuto.

Nella specie, il comportamento tenuto dalle parti - in special modo, quello processuale tenuto dalla convenuta -, la documentazione fornita dagli attori (visure catastali aggiornate sebbene non probanti la proprietà del bene immobile), il rapporto materiale con la cosa, lasciano presumere la titolarità, dal lato attivo, degli attori del rapporto sostanziale controverso.

Medesime considerazioni valgono anche per l'eccezione di carenza di legittimazione passiva sollevata in limine dalla terza chiamata [redacted] SpA in relazione alle pretese della convenuta nascenti dalla polizza assicurativa stipulata con il Condominio ed in cui risulta compresa l'unità abitativa di quest'ultima, per non essere, secondo la prospettazione della terza chiamata, le relative condizioni e la copertura assicurativa estensibile ai singoli condomini posto che contraente e beneficiario della polizza n. 312672758 è il solo Condominio e non i singoli condomini.

Anche tale doglianza, non essendo attinente alla titolarità attiva e passiva dell'azione bensì la rapporto sostanziale controverso, va esaminata nel merito e non in rito per come si dirà nel prosieguo della motivazione.

Sempre in via preliminare, quanto al thema decidendum, deve rilevarsi che parte attrice in sede di atto di citazione ha dedotto la responsabilità della convenuta per i danni cagionati dal sinistro

Firmato Da: BERTI MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e91df673681294fa790fa250f6539c5

occorso e ne ha chiesto il ristoro per la complessiva somma di "*57.949,49*" specificando le singole voci in "*- euro 10.076,96 a titolo di risarcimento danni per il ripristino delle superfici dell'appartamento; - euro 8.124,00 per il restauro del mobilio danneggiato; - euro 3.748,56 quale importo complessivo liquidato al Consulente Tecnico per l'esperimento delle operazioni peritali; - euro 36.000,00 a titolo di risarcimento danni per il mancato godimento dell'immobile*". (v. conclusioni atto di citazione)

È dunque evidente che le domande ritualmente formulate dagli attori attengono al risarcimento dei danni patiti nel proprio immobile e non la condanna ad un facere come prospettato dalla terza chiamata [redacted] S.p.A.

Venendo al merito della domanda avanzata dagli attori, essa va accolta nei limiti di cui si dirà infra.

Va premesso che parte convenuta non ha negato di essere responsabile delle infiltrazioni prodotte nell'appartamento degli attori, né ha contestato la ricostruzione del CTU circa la causa delle stesse, ma ha censurato la quantificazione del danno operata in sede di ATP nonché le ulteriori richieste risarcitorie avanzate dagli attori in merito alla fruibilità dell'immobile.

La causa delle infiltrazioni è stata individuata già in sede di ATP dall' Ing. [redacted] e confermata alche dal CTU nominato in questo giudizio, dott. [redacted] in una perdita delle tubazioni di collegamento dell'impianto termico e di condizionamento condominiale al fan coil presente nella proprietà privata della Sig.ra [redacted] in corrispondenza del suo mobiletto termico. La ricostruzione del consulente non è stata in alcun modo contestata dalla convenuta la quale non ha neanche ipotizzato una causa alternativa di provenienza delle infiltrazioni.

Sussiste, dunque prova del danno, del nesso causale e della imputabilità alla convenuta non solo ai sensi della regola generale di cui all'art. 2043 c.c. ma anche ai sensi dell'art. 2051 c.c. essendo essa custode del proprio bene immobile.

Il CTU ha poi descritto con precisione i danni causati dall'acqua all'appartamento degli attori pur precisando che al momento della visita l'immobile era stato perfettamente risanato ed alcuni mobili sostituiti. Ha evidenziato che i danni hanno interessato sia soffitti e pareti dell'immobile che gli arredi e sono stati così descritti: "*Soffitti, pareti, pavimento e zoccolino del salone, con estensione della necessità del restauro anche al relativo disimpegno – un divano a due posti, dimensione circa cm 170x95xh51/83 – una poltrona, dimensione circa cm 74x75xh43/95 – un tavolo ovale in legno noce, dimensioni circa cm 125x105xh75 – una sedia in legno massello tinto noce con seduta in paglia di Vienna con cuscino – un tavolino da salotto con piano in cristallo e base in ferro e legno, dimensione circa cm 120x70xh50, che però risultò, ad un esame più accurato, solamente sporco*" (cfr. pag. 15 CTU – Ing. [redacted]

Il Tribunale, inoltre, avuto riguardo agli elementi acquisiti nel corso dell'istruttoria, ritiene di condividere e far proprie le risultanze della espletata C.T.U. in merito alla liquidazione del danno. Per quanto riguarda alla spesa per le opere necessarie all'eliminazione dei danni provocati nell'appartamento degli attori e per il ripristino dell'immobile, il CTU ha quantificato in € 12.133,82 (+15% per coordinamento della sicurezza) oltre I.V.A. (22%), per un totale di € 17.023,75 I.V.A. inclusa; la stima è stata effettuata in base ad un computo metrico predisposto dal consulente, che ha individuato i prezzi dei materiali mediante la tariffa dei prezzi della

Firmato Da: BERTI MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e91df673681294fa790fa250f3539c5

Regione Lazio, edizione in vigore (2020) e ha desunto i costi della manodopera dal prezziario per il costo orario vigente nella Regione Lazio, come da pubblicazione del Provveditorato alle OO.PP. Ha ritenuto, inoltre, non essere né obbligatoria né necessaria la direzione dei lavori per la modesta entità dei lavori di manutenzione di natura ordinaria interna ma ha ritenuto di dover incrementare i costi materiali dei lavori per la quota da corrispondere al coordinatore della sicurezza, stimata in ragione del 15% del costo dei lavori.

Per la spesa per ripristinare gli arredi, invece, il consulente ha richiamato esclusivamente la perizia svolta in ATP dall'Ing. [redacted] essendo intervenuta la sostituzione di buona parte del mobilito da parte degli attori e non essendo più possibile esprimere una diversa valutazione rispetto alle osservazioni compiute dal precedente CTU sulla base delle fotografie in atti. Ha quantificato pertanto, il costo complessivo in € 7.944,00 oltre I.V.A come da precedente perizia.

Non sussistono invece i presupposti per riconoscere il danno non patrimoniale: da un lato, la lesione patita dagli attori non attiene ad un diritto fondamentale della persona protetto direttamente dalla Costituzione, bensì al diritto di proprietà, che la Costituzione disciplina nell'ambito dei rapporti economici; dall'altro, l'illecito non costituisce reato, con la conseguenza che non ricorre uno dei casi espressamente previsti dalla legge in cui il danneggiato ha diritto al ristoro del danno non patrimoniale (per un caso analogo, cfr. Cass. n. 4534 del 22.02.2017). Inoltre, anche a voler ritenere che l'illecito abbia leso, unitamente al diritto di proprietà, il "diritto al normale svolgimento della vita familiare all'interno della propria abitazione" e il "diritto alla libera e piena esplicazione delle proprie abitudini di vita quotidiane" (vedi al riguardo Cass., sez. un., 01/02/2017, n.2611), occorre comunque considerare che alla base della pretesa risarcitoria degli attori, vi è un pregiudizio, quello di non aver potuto godere del salone della propria abitazione per un tempo limitato che, costituendo un mero disagio di natura temporanea, non assurge a danno non patrimoniale risarcibile. Invero, la Suprema Corte sui presupposti di risarcibilità del danno non patrimoniale ha chiarito, più volte che: *"ai fini della risarcibilità del danno non patrimoniale è necessario: 1) che l'interesse leso, attinente a diritti inviolabili della persona, sia di rango costituzionale; 2) che sussista una lesione grave, con offesa che superi la soglia minima di tollerabilità; 3) che si tratti di danno non futile, cioè non consistente in meri disagi o fastidi; 4) che vi sia una specifica allegazione sulla natura e sulle caratteristiche del pregiudizio, non potendo mai ritenersi il danno in re ipsa"* (cfr., ex multis, Cass. n. 29206 del 12/11/2019 e si veda anche Cass. n. 29832 del 19/12/2008, Cass. n. 20684 del 25/09/2009).

Non possono, pertanto, essere trasfuse le conclusioni del CTU in merito ai danni prodotti sulla normale fruibilità del bene immobile considerato che mancano i presupposti per il riconoscimento di tale danno.

Invero, da un attento esame degli atti di causa, si evince che l'accento posto alla base della domanda risarcitoria da parte degli attori attiene non tanto all'aspetto della normale fruizione e godimento del bene quanto piuttosto a quella connessa al danno patrimoniale da lesione del diritto di proprietà quale pregiudizio economico per il mancato utilizzo del bene (al pari di

Firmato Da: BERTI MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e91df673681294fa790fa250f6539c5

quello previsto per illegittima occupazione). La richiesta economica degli attori è stata, difatti, parametrata al valore locativo medio dell'appartamento sulla base di una stima contenuta in apposita relazione effettuata da un'Agenzia immobiliare che ha individuato il prezzo medio di locazione dell'immobile mentre nessun elemento, neanche deduttivo, è stato fornito in ordine a possibili disagi provocati dalla mancata fruizione di parte del bene immobile compromesso (ad esempio costi affrontati per alloggiare altrove, spese affrontate per il ripristino della situazione precedente al fine di garantire la normale fruizione del bene, etc.). Tra l'altro, i rilievi fotografici allegati agli elaborati peritali, se consentono di individuare l'area dell'appartamento, corrispondente al soggiorno, interessata da macchie di umidità, muffe e cedimento di intonaco che al momento dell'evento hanno reso l'ambiente inidoneo ad un normale uso (limitato e circoscritto al tempo necessario alla eliminazione della causa di infiltrazione), dall'altro non consentono di ritenere provato il danno per mancata fruizione di tali spazi domestici non essendo stata fornita dagli attori neanche la prova che tali ambienti al momento dell'evento fossero abitati ed utilizzati (non risulta neanche dedotta la circostanza, più volte contestata dalla convenuta, di quale forma di utilizzazione, diretta o indiretta, è stata fatta dell'immobile danneggiato nel periodo in questione).

Sul danno in re ipsa che parte attrice ha più volte invocato e posto alla base della propria richiesta risarcitoria, la Cass. ha precisato che "l'esistenza di un danno in re ipsa costituisce oggetto di una presunzione iuris tantum, che poggia sul presupposto dell'utilità normalmente conseguibile dal proprietario nell'esercizio delle facoltà di godimento e di disponibilità del bene insite nel diritto dominicale" (v. Cassazione civile sez. II, 07/08/2012, n.14222), il che comporta che siffatto principio vada contemperato con il più recente indirizzo ermeneutico che "ritiene comunque necessario l'assolvimento da parte del danneggiato, quantomeno, di un onere di "allegazione" delle situazioni fattuali dimostrative dell'esistenza del danno c.d. conseguenza" in quanto diversamente il soggetto leso potrebbe ottenere un risarcimento abnorme anche non avendo subito, nel concreto, alcun pregiudizio (v. Cass. sez. III, n.15757/2015, Cass. n. 11203/2019 e Cass. n. 14268/2021e da ultimo Cass. SS. UU. n. 33645/2022 e S.S.U.U. n. 33659/2022)

Ciò detto, questo giudice ritiene, relativamente al caso in esame, che gli attori non abbiano fornito alcuna dimostrazione della concreta possibilità di esercizio del diritto di godimento, diretto o indiretto (in quest'ultimo caso, mediante concessione del godimento ad altri dietro corrispettivo) né hanno adeguatamente allegato le circostanze idonee a fondarlo ma hanno semplicemente riportato in maniera indicativa il valore del canone di locazione. Parimenti, non hanno fornito alcuna prova del danno patrimoniale subito per non aver potuto utilizzare il bene in proprio, poiché non hanno fornito – né richiesto – alcuna prova del fatto inerente una personale e possibile utilizzazione.

La domanda, va dunque, respinta.

Quanto, infine alla chiamata in garanzia e alle eccezioni sollevate dalla Compagnia di assicurazione, che ritiene che la polizza non potrebbe garantire il singolo condomino ma solo il

Firmato Da: BERTI MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e91df673681294fa790fa250f6539c5

Condominio nella sua interezza, unico legittimato ad agire nei confronti della Compagnia di Assicurazioni, occorre osservare che dall'esame delle polizze assicurative n. 222672579 e n. 312672758 stipulate dal Condominio di Via [redacted] con le [redacted] S.p.A. e pacificamente operative, prodotte in atti dalla conventa, nonché dalle condizioni generali di contratto risulta che: "*se l'assicurazione è stipulata da un condominio per l'intera proprietà sono considerati terzi i singoli condomini ed i loro familiari e dipendenti ed è compresa nell'assicurazione la responsabilità di ciascun condomino verso gli altri condomini e verso la proprietà comune*" (cfr. art. 11, pag- 18 delle condizioni generali di polizza sub doc. 3 e art. 3.1 sub doc. 5, pag. 12). Nel caso di specie, dunque, alla luce delle condizioni di polizza, ogni singolo condomino danneggiato è terzo rispetto ad ogni altro condomino e l'estensione della garanzia appare chiara e ricomprende anche i danni derivanti dalle singole proprietà "verso gli altri condomini e verso la proprietà comune". Inoltre, secondo il tenore delle condizioni generali di polizza, alla sezione C, relativa a "danni da acqua", l'art. 1.1 riferito al "Rischio assicurato" (di cui alla "sottosezione C1 –danni da acqua al fabbricato") prevede che: "*La società risponde, fino alla somma indicata in polizza per il fabbricato, dei danni diretti e materiali al fabbricato stesso derivanti da spargimento d'acqua avvenuto a seguito di rottura accidentale degli impianti idrici, igienici, di riscaldamento o di condizionamento al servizio del fabbricato assicurato o del maggior fabbricato del quale lo stesso forma eventualmente parte*" (cfr. doc. n. 5 cit.) per cui la fuoriuscita d'acqua dall'appartamento della convenuta [redacted] per la rottura accidentale delle tubazioni di collegamento dell'impianto termico e di condizionamento condominiale al fan coil presente nella proprietà privata in corrispondenza del suo mobiletto termico è un evento ricompreso in polizza ; ed ancora alla "sottosezione C2 – danni da acqua a terzi"(art. 1.2 – Rischio assicurato) è previsto che "*la Società si obbliga, fino a concorrenza delle somme indicate in polizza per la Sezione Responsabilità Civile e a termini degli art. 1.1 e 3.1* [n.d.r. come sopra richiamato] *di tale sezione, a tenere indenne l'Assicurato di quanto questi, in qualità del proprietario del fabbricato assicurato, sia tenuto a pagare quale civilmente responsabile ai sensi di legge, a titolo di risarcimento (capitale, interessi e spese) di danni involontariamente cagionati a terzi, compresi i locatari, per morte, per lesioni personali e per danneggiamenti a cose ed animali in conseguenza di spargimenti di acqua verificatosi a seguito di rottura accidentale deli impianti idrici, igienici, di riscaldamento o di condizionamento al servizio del quale lo stesso forma eventualmente parte*", per cui i danni materiali descritti nella CTU sono ricompresi nella polizza.

Inoltre, a confutazione delle eccezioni sollevate dalla Compagnia di assicurazione, secondo quanto previsto in via generale nelle condizioni di polizza viene specificato essere contrante "*il soggetto che stipula l'assicurazione*" (nel caso di specie, il Condominio) mentre per assicurato va inteso "*il soggetto il cui interesse è protetto dall'assicurazione*". (e, nella specie, rientrano, per espressa indicazione contenuta nell'art. 3.1. citato, anche i singoli condomini).

Orbene, contraente della predetta polizza è unicamente il Condominio stipulante, laddove, in considerazione della copertura conseguentemente offerta, comprensiva della responsabilità civile di ciascun condomino verso gli altri condomini delle unità immobiliari comprese nel Condominio, devono ritenersi assicurati anche i singoli condomini ovvero comunque i soggetti

Firmato Da: BERTI MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e91df673681294fa790fa250f3539c5

che abbiano in legittimo godimento le unità comprese nel condominio. Inoltre, è previsto nelle pattuizioni contenute in polizza che tanto il contraente che l'assicurato, in caso di sinistro, possono dare avviso scritto all'Agenzia alla quale è assegnata la polizza oppure alla Società e, inoltre, *"l'assicurato deve in ogni caso, a pena di decadenza dal diritto di garanzia , far pervenire alla Società notizia di ogni atto a lui ritualmente notificato tramite ufficiale giudiziario"* a conferma della legittimazione ad esercitare azioni, ragioni e diritti nascenti dalla polizza.

In materia, la Suprema Corte ha chiaramente affermato che "la circostanza che il condominio sia un ente di gestione, sprovvisto di personalità giuridica, non comporta che, nel caso di polizza stipulata dal condominio in persona dell'amministratore, ciascun condomino possa sostituirsi all'amministratore stesso ed agire, nel proprio interesse, nei riguardi dell'assicuratore; la rappresentanza spetta, infatti, comunque all'amministratore ed il singolo condomino non può considerarsi singolarmente legittimato a rappresentare l'ente di gestione, contraente della polizza nell'interesse di tutti i partecipanti al condominio (tra le altre, cfr. Cass. 26 marzo 1996, n. 2678)" (Cass. civ. Sez. 3, Sentenza n. 4245 del 2009; v. anche Corte d'Appello di Milano, sentenza 4 maggio 2021, n. 1411).

Diverso, però, è il caso come quello per cui è causa, in cui danneggiante e danneggiato siano i singoli condomini; per cui, nel caso in cui il risarcimento derivi ad un condomino per fatto imputabile al altro condomino e il condomino danneggiante chieda di essere manlevato e tenuto indenne dalle pretese risarcitorie del condomino danneggiato, il Condominio non è chiamato né a partecipare né ad agire in via diretta nei confronti della Compagnia di assicurazione. Pertanto, la circostanza che la polizza assicurativa sia stata stipulata dal Condominio è assolutamente irrilevante ai fini dell'accoglimento della domanda di manleva.

Ne consegue, in sintesi, la sussistenza del diritto di [redacted] ad essere manlevata e tenuta indenne dalle pretese svolte da parte attrice con riferimento ai danni subiti nel proprio appartamento come accertati dal CTU in complessivi euro 24.967,75 (I.V.A. inclusa).

Dalla polizza prodotta dalla parte attrice emerge, però, una franchigia di euro 400,00 per cui, in accoglimento della domanda proposta, [redacted] SpA va pertanto condannata a manlevare la [redacted] delle somme che quest'ultima è tenuta a corrispondere a parte attrice, a titolo di risarcimento dei danni, con applicazione della franchigia di euro 400,00 in virtù della presente sentenza.

La società di assicurazione va condannata a tenere indenne l'assicurato anche delle spese cd. di resistenza, di soccombenza e per la chiamata in causa.

Le spese di lite, comprese quelle per la CTU, seguono la soccombenza della convenuta e, tenuto conto del rigetto di una delle domande proposte dagli attori, vanno ridotte nella misura di un terzo e liquidate come da dispositivo sulla base di quanto dispone il D.M. n. 55/14 e succ. modifiche Parte attrice ha, inoltre, diritto al rimborso delle spese pagate al CTU nell'ambito dell'accertamento tecnico preventivo proposto nei confronti del Condominio e della convenuta nella misura pari ad euro 3.748,56 quale importo complessivo liquidato al Consulente Tecnico per l'esperimento delle operazioni peritali.

Firmato Da: BERTI MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e91df673681294fa790fa250f3539c5

Infine, le spese di CTU del presente giudizio, già liquidate con separato decreto, vanno poste definitivamente a carico della parte convenuta.

PQM

Il Tribunale, definitamente pronunciando, disattesa o assorbita ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

1) in parziale accoglimento della domanda proposta dagli attori, accertata l'esclusiva responsabilità della convenuta [redacted] nella causazione dell'evento per cui è causa, per l'effetto, condanna quest'ultima al pagamento, in favore degli attori della somma di euro 24.967,75 (I.V.A. inclusa) a titolo di danni per il ripristino delle superfici dell'appartamento e a titolo di danni per il restauro del mobilio danneggiato oltre interessi legali dalla pubblicazione della presente sentenza al soddisfo;
2) rigetta la domanda di risarcimento del danno derivante dal mancato godimento dell'immobile;
3) condanna la convenuta [redacted] a pagare in favore degli attori la somma di euro 3.748,56 a titolo di rimborso del compenso da questi corrisposto al CTU nel giudizio ex art. 696 c.p.c. n. di r.g. 79349/2017;
4) condanna [redacted] al pagamento, in favore di parte attrice, delle spese di giudizio (ridotte di un terzo), che liquida in complessivi euro 4.408,90, di cui euro 855,00 per spese ed euro 3.553,90 per compensi, oltre rimborso spese generali, iva e cpa come per legge;
5) pone definitivamente a carico della convenuta [redacted] le spese per la ctu, così come liquidate nel corso del presente giudizio;
6) condanna [redacted] S.p.A. a manlevare e tenere indenne la convenuta [redacted] da quanto quest'ultima è tenuta a pagare agli attori, a titolo risarcitorio, con il limite della franchigia pari ad euro 400,00, nonché per spese legali e di CTU, in forza della presente sentenza;
7) condanna [redacted] S.p.A a pagare alla convenuta [redacted] le spese di giudizio, che liquida in complessivi euro 3.929,00, di cui euro 3.809,00 per compensi e euro 120,00 per esborsi, oltre spese generali, iva e cpa come per legge.

Così deciso in Roma il 26 aprile 2023

IL GIUDICE
Maria Grazia Berti

Firmato Da: BERTI MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e91df673681294fa790fa250f3539c5