



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE DI APPELLO DI CATANZARO
SECONDA SEZIONE CIVILE

riunita in camera di consiglio e così composta:

- | | |
|----------------------------------|------------------|
| 1. Dott. Carmela Ruberto | Presidente |
| 2. Dott. Silvana Ferriero | Consigliere |
| 3. Dott. Antonio Scalera | Consigliere rel. |

ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile iscritta al n. 198/2021 del Ruolo Generale Contenzioso vertente

TRA

██████████ S.R.L.

in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa, in forza di procura rilasciata su foglio separato ed allegata all'atto di citazione in appello, dall'Avv. ██████████ ed elettivamente domiciliata presso il suo studio, sito in Acri (CS), alla Via ██████████

= APPELLANTE =

E

CONDOMINIO "██████████"

in persona dell'Amministratore e legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso, in forza di procura alle liti posta in calce alla comparsa di costituzione e risposta in appello, dall'Avv. ██████████

██████████ ed elettivamente domiciliato presso il suo studio sito in Acri (CS), alla via ██████████

██████████

= APPELLATO =



CONCLUSIONI

Per l'appellante:

«Voglia l'Ecc.ma Corte di Appello di CATANZARO, contrariis reiectis, accogliere per i motivi tutti dedotti in narrativa il proposto appello e, per l'effetto, in riforma della sentenza n. 1156/2020 emessa dal Tribunale di COSENZA, Sezione I Civile, Giudice Dott.ssa GUAGLIANONE, nell'ambito del giudizio N.R.G. 3549/2015, depositata in cancelleria in data 02.07.2020, e non notificata, accogliere tutte le conclusioni avanzate in prime cure che qui si riportano:

«1) dichiarare il Condominio '██████████' unico responsabile delle infiltrazioni descritte in narrativa e, per l'effetto,

2) condannare il medesimo Condominio alla eliminazione delle cause delle infiltrazioni, secondo i criteri stabiliti nell'elaborato peritale dell'Ing. ██████████ ovvero in quello dell'Ing. ██████████ per come ritenuto di giustizia;

3) condannarlo, altresì, al pagamento dei danni subiti ██████████ S.r.l., ammontanti ad euro € 33.137,66 + l'IVA solo su € 6.879,34, ovvero a quella somma maggiore o minore che risulterà all'esito istruttorio, o a quella che si riterrà di giustizia»; e, conseguentemente, disattendere tutte le eccezioni e le istanze sollevate dall'appellata dinanzi il Tribunale per tutti i motivi meglio esposti nel presente atto.

Con vittoria di spese e competenze oltre il rimborso forfettario per spese generali, CPA ed IVA, se dovuta, come per legge, relativi ad entrambi i gradi di giudizio, da distrarre in favore del sottoscritto procuratore, ex art. 93 c.p.c., il quale dichiara di avere anticipato le prime e non riscosso le altre».

Per l'appellato Condominio '██████████'

“Voglia l'Ecc.ma Corte di Appello, respinte le avverse richieste istruttorie (in particolare, la richiesta di rinnovazione della CTU), rigettare in toto l'appello perché infondato in fatto ed in diritto; con condanna al pagamento delle competenze difensive del presente grado di giudizio, col beneficio della distrazione ex art. 93 cpc”.



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso *ex art. 702-bis c.p.c.*, depositato in data 15.09.2015, la società [REDACTED] S.r.l. conveniva in giudizio il Condominio "[REDACTED]" (d'ora innanzi, per brevità, anche solo "il Condominio") per sentire accogliere le seguenti conclusioni: "1) dichiarare il Condominio "[REDACTED]" unico responsabile delle infiltrazioni descritte in narrativa e, per l'effetto, 2) condannare il medesimo Condominio alla eliminazione delle cause delle infiltrazioni, secondo i criteri stabiliti nell'elaborato peritale dell'Ing. [REDACTED] 3) condannarlo, altresì, al pagamento dei danni subiti [REDACTED] S.r.l., ammontanti ad euro € 33.137,66 + l'IVA solo su € 6.879,34, ovvero a quella somma maggiore o minore che risulterà all'esito istruttorio, o a quella che si riterrà di giustizia»; 4) condannarlo, in ogni caso, al pagamento delle spese e competenze difensive del presente giudizio, da distrarre, *ex art. 93 c.p.c.*, in favore del sottoscritto procuratore, che dichiara di avere anticipato le prime e non riscosso le seconde".

A sostegno della domanda la società attrice deduceva a) di essere proprietaria di alcuni locali siti nello stabile del convenuto Condominio, meglio distinti al N.C.E.U. al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub 10, posti al piano seminterrato, con una superficie complessiva di circa 600 mq; b) che detti locali erano assoggettati a frequenti infiltrazioni d'acqua, causate da difetti e/o vetustà di parti comuni dell'edificio, per come accertato e documentato nella perizia di parte a firma del geom. [REDACTED] c) che detta situazione aveva determinato notevoli disagi al personale dipendente, oltre che ingenti danni alla società; d) di avere, più volte ed invano, sollecitato il Condominio a provvedere al ripristino della situazione, anche in considerazione dell'imminente trasferimento della merce che la società avrebbe dovuto effettuare a causa della scadenza del contratto di locazione di un locale sito altrove; e) che, in ragione di ciò, era stato instaurato un procedimento di A.T.P., all'esito del quale l'ing. [REDACTED] dava contezza dei danni causati dalle infiltrazioni; f) che, depositata la C.T.U., la società attrice aveva chiesto di risolvere bonariamente la questione ma il Condominio, nel corso dell'assemblea dell'08.11.2012, aveva deliberato di disattendere ogni richiesta.

Tanto premesso, la [REDACTED] S.r.l. agiva in giudizio rassegnando le conclusioni sopra riportate.

Con comparsa di costituzione e risposta si costituiva in giudizio il Condominio, il quale, in primo luogo, contestava le risultanze dell'A.T.P.; in secondo luogo, eccepiva che la consistenza della particella 2 subalterno 10 del foglio 106, di cui al N.C.U. del Comune di Acri (quella, cioè, acquistata dalla [REDACTED] S.r.l., con atto per notar [REDACTED] rep. 41441 del 05.03.2004) era non già di 600 mq. (come erroneamente indicato nell'atto di acquisto) ma di 392 mq. (ossia, quella risultante dalla originaria scheda catastale depositata presso gli Uffici del Catasto di Cosenza, che, in data 07.10.2015, aveva provveduto alla 'rettifica in autotutela della consistenza della U.I.U. censita al



NCEU del Comune di Aciri al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno 10°); in terzo luogo, escludeva la propria responsabilità in ordine alla causazione dei danni lamentati *ex adverso*, evidenziando come il locale oggetto di causa fosse posto al piano seminterrato, con le pareti a contatto diretto, da un lato, con il fiume Calamo e, dall'altro, con le condotte di raccolta delle acque piovane; infine, contestava il *quantum* preteso a titolo di risarcimento, eccependo, peraltro, la prescrizione quinquennale, che sarebbe maturata prima dell'A.T.P.

Esperita con esito negativo la negoziazione obbligatoria assistita, la causa proseguiva ed il giudice disponeva la mutazione del rito da sommario ad ordinario.

La causa era istruita mediante l'acquisizione di documenti e l'espletamento di una nuova C.T.U. a firma dell'ing. A. [REDACTED]

Indi, con sentenza definitiva n. 1156/2020, depositata in data 02.07.2020, il Tribunale di Cosenza così provvedeva: *"dichiara la responsabilità del condominio per i motivi di cui in narrativa per le infiltrazioni in essere all'interno dei locali dell'attore; condanna il condominio convenuto al risarcimento dei danni pari ad euro 2.160,49, oltre interessi fino al soddisfo; compensa le spese di lite, pone a carico di entrambe le parti le spese relative alla CTU che si liquidano con separato provvedimento"*.

In sintesi, il primo Giudice ha recepito le conclusioni del C.T.U., ing. A. [REDACTED] e, pur avendo riconosciuto che l'immobile in oggetto aveva una superficie pari a 600 mq., ha limitato i danni risarcibili soltanto a quelli verificatisi nei locali, aventi una superficie ridotta rispetto a quella complessiva (solo 392 mq. a fronte di complessivi 600 mq.), per i quali il Comune di Aciri aveva rilasciato il certificato di agibilità.

Avverso tale sentenza ha proposto appello la società [REDACTED] S.r.l., con atto notificato in data 01.02.2021, concludendo come in epigrafe.

Con comparsa di costituzione e risposta depositata in data 15.05.2021, si è costituito in giudizio il Condominio "[REDACTED]" rassegnando le conclusioni sopra riportate.

La Corte, all'esito del deposito di note di trattazione scritta *ex art. 127 ter c.p.c.*, in sostituzione dell'udienza dell'08.02.2023, ha trattenuto la causa in decisione con assegnazione dei termini *ex art. 190 c.p.c.* per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

Le parti hanno depositato nei termini le comparse conclusionali e le memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo d'appello, l'appellante deduce *"Omessa pronuncia su una domanda ritualmente introdotta. Violazione dell'art. 112 c.p.c."*.



In particolare, l'appellante lamenta l'erroneità della sentenza laddove il giudice non si è pronunciato sulla richiesta di condanna del **Condominio** all'eliminazione delle cause delle infiltrazioni d'acqua, pur avendolo riconosciuto responsabile delle suddette infiltrazioni.

L'appellante deduce che, nella sentenza, vi sarebbe un'incongruenza tra il dispositivo e la motivazione. Segnatamente, il giudice, a pag. 4, avrebbe affermato che il consulente *“ha posto in evidenza la necessità di intervenire all'esterno ed in particolare piazzale condominiale e pluviali dell'edificio in quanto sarebbero evidenti false pendenze e vetustà dei discendenti, risanamento che comporterebbe una spesa pari ad euro 27.332,02, oltre IVA”* ma, poi, non avrebbe statuito sul punto nel dispositivo.

L'appellante deduce di avere formulato tale domanda sin dal primo atto introduttivo del giudizio e di averla reiterata negli atti successivi, compresa la comparsa conclusionale, nella quale chiedeva che *“il tribunale pronunciasse una sentenza non definitiva, per mezzo della quale ordinare al Condominio [redacted] di rimuovere immediatamente le cause di infiltrazioni, atteso che non vi è alcun dubbio sulla natura delle stesse e sulla loro riconducibilità alla omessa manutenzione e cattiva gestione degli spazi condominiali, e pronunciare ordinanza per il prosieguo, con contestuale convocazione del CTU per fornire chiarimenti sulla ridotta ed omessa quantificazione dei danni, al fine di ordinare allo stesso di integrare e/o completare l'elaborato peritale”* (cfr. pag. 5 dell'atto di appello).

Il motivo è fondato e va, pertanto, accolto per le ragioni che seguono.

L'appellante, sin dal primo grado di giudizio, ha chiesto la condanna del **Condominio** *“alla eliminazione delle cause delle infiltrazioni, secondo i criteri stabiliti nell'elaborato peritale dell'ing. [redacted]”* (cfr. pag. 13 del ricorso introduttivo del giudizio).

Le cause delle infiltrazioni sono state accertate già nel procedimento di A.T.P. dal C.T.P. [redacted] e dal C.T.U. [redacted] i quali hanno ritenuto che le stesse derivassero da parti comuni dell'intero stabile condominiale ed hanno, altresì, individuato le opere da realizzare per eliminarle, consistenti nel rifacimento del piazzale condominiale (correggendo le pendenze ed effettuando uno strato di impermeabilizzazione) e nel rifacimento del sistema di scarico delle acque meteoriche intervenendo sulle tubazioni dell'intero stabile condominiale.

Nel presente giudizio, poi, le cause delle infiltrazioni sono state ulteriormente confermate dal C.T.U. [redacted] che, al punto n. 3 di pagina 12 della relazione, in risposta alla domanda del giudice (*“Indichi inoltre il CTU quali rimedi apportare per eliminare le problematiche rilevate”*), ha così affermato: *“Per eliminare le problematiche rilevate occorre effettuare un intervento puntuale su tutti gli scoli d'acqua, in particolare occorre intervenire su tutte le canalette dell'intero stabile condominiale in quanto essendo inglobate all'interno delle pareti condominiali presentano segni di vetustà. Occorre*



inoltre effettuare ex novo la pavimentazione del piazzale condominiale, prevedendo le corrette pendenze e uno strato di isolante correttamente installato”.

Va, poi, osservato che non è stata impugnata da parte dell'appellato ed è, dunque, passata in giudicato la statuizione del Tribunale che ha dichiarato la “responsabilità del **Condominio** per i motivi di cui in narrativa per le infiltrazioni in essere all'interno dei locali dell'attore”.

Nella parte motiva della sentenza il Giudice ha evidenziato che “il CTU ha posto in conto i danni rinvenuti nei locali dove era in essere, al momento del sopralluogo e del deposito della perizia del 10.09.2019 della cui attività si tiene in esame, la agibilità n. 976 del 03.02.2003 e che gli stessi sono riconducibili a **errata pendenza della pavimentazione e vetustà dei pluviali condominiali**, quantificandoli in euro 2.160,49, siccome revisionato l'iniziale conteggio operato, oltre interessi fino al soddisfo. Infine, il consulente in relazione alle altre problematiche che riguardano l'intero palazzo ha posto in evidenza la necessità di intervenire all'esterno ed in particolare piazzale condominiale e pluviali dell'edificio in quanto sarebbero **evidenti false pendenze e vetustà dei discendenti**, risanamento che comporterebbe una spesa pari ad euro 27.332,02, oltre IVA”.

Il **Condominio** va, perciò, condannato all'eliminazione delle cause delle infiltrazioni secondo i criteri indicati dal C.T.U., ing. A. [REDACTED] a pag. 12 della relazione depositata in data 10.09.2019 nel giudizio di primo grado.

2. Con **il secondo motivo d'appello**, articolato in tre punti, l'appellante deduce: “Accertamento superficiale delle emergenze probatorie. Falsa applicazione di norme di legge. Errata e/o insufficiente motivazione”.

Con **il primo punto (lett. A)** l'appellante deduce l'erroneità della sentenza nella parte in cui il primo giudice ha così statuito: “condanna il condominio convenuto al risarcimento dei danni pari ad euro 2.160,49, oltre interessi fino al soddisfo”.

In particolare, l'appellante si duole che il Tribunale, aderendo alle conclusioni del C.T.U., abbia ridotto l'entità dei danni a quelli accertati non già nell'area dell'effettiva estensione dell'immobile di 600 mq., ma in quella, più ridotta, di 392 mq.

A tale erronea valutazione il Tribunale sarebbe pervenuto sulla base dell'annullamento da parte del Comune di Acri, in data 31.05.2016, del certificato di agibilità n. 1033 del 13.02.2004, che i venditori dell'immobile avevano provveduto a fornire alla società attrice prima dell'acquisto dello stesso avvenuto in data 05.03.2004, “non tenendo in adeguata considerazione la circostanza per cui la stessa [REDACTED] ha, di fatto, esercitato in assoluta buona fede indisturbatamente e legittimamente la propria attività per oltre 12 anni, avendo effettivamente acquistato e posseduto un immobile di 600 mq. I danni e la conseguente richiesta risarcitoria si sono verificati prima dell'annullamento del predetto certificato di agibilità (...omissis...)” (cfr. pagg. 6-7 dell'atto di appello).



L'appellante lamenta, ancora, che il Tribunale non avrebbe considerato né la C.T.P., a firma del geom. [REDACTED] né la C.T.U. espletata in sede di A.T.P. dall'ing. [REDACTED]

La censura è fondata.

Va, anzitutto, osservato che la domanda risarcitoria introduttiva dell'odierno giudizio è stata formulata [REDACTED] S.r.l. in quanto *“proprietaria dei locali siti nello stabile condominiale di via 11 Settembre, n. 6, in Acri, meglio distinti al N.C.E.U. al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub. 10, posti al piano seminterrato, che si estendono per una superficie complessiva di circa mq. 600”* (pag. 1 del ricorso).

Ora, la giurisprudenza della Suprema Corte insegna che *“in relazione alla domanda di risarcimento del danno, il proprietario può agire indipendentemente da una prova rigorosa della propria “legittimazione”, giacché oggetto del giudizio non è direttamente l'accertamento della proprietà del fondo, ma tale diritto deve essere dimostrato al solo fine di individuare, nell'effettivo titolare del bene, l'avente diritto al risarcimento del danno ed il giudice può formare il proprio convincimento circa la proprietà del bene in capo a chi agisce sulla base di qualsiasi elemento, documentale o presuntivo (scilicet con riferimento al possesso), sufficiente ad escludere una erronea destinazione del pagamento dovuto”* (cfr. ex multis, Cass. 26.09.2016, n. 18841; Cass. 21.11.1987, n. 514; Cass., 26.03.1997, n. 2701, Cass. 28.11.1988, n. 6412; Cass. 06.06.2000, n. 7583; Cass. 21.05.2004, n. 9711).

Nella fattispecie in esame il Tribunale – con statuizione non oggetto di impugnazione e, dunque, coperta da giudicato – ha così affermato: *“La questione che qui interessa riguarda **un seminterrato acquistato dalla società attrice in data 05.03.2004 la cui consistenza in proprietà ab origine risulta essere in estensione pari a 600 mq**, composto da una zona adibita ad ufficio, una zona di ampia metratura adibita ad autosalone, una zona per la vendita dei ricambi, una zona di depositi ricambi ed infine un antibagno con tre relativi servizi igienici. Infatti, nell'atto notarile è così indicato: “i germani [REDACTED] e [REDACTED] (omissis) vendono in piena proprietà alla società [REDACTED] srl (omissis) locale magazzino seminterrato (omissis), in catasto – in ditta agli alienanti – foglio [REDACTED] – particella [REDACTED] sub 10 (omissis) mq 600 (omissis)”* (pag. 3 della sentenza).

Ed ancora si legge nella sentenza di primo grado, in parte qua non impugnata: *“Pertanto stante l'annullamento di tale ultimo certificato di agibilità è rimasto in essere e dunque vigente l'originario certificato di agibilità ossia del 05.02.2003 n. 967 seppur anche per questo è stata attivata procedura di annullamento allo stato non completata, quindi, il Comune di Acri Settore Urbanistica ha ritenuto di poter rilasciare un certificato di agibilità non per la **intera estensione del seminterrato acquistato (600 mq)** bensì per mq 392 escludendo da tale atto abilitante, giusta planimetria in atti, anche i muri perimetrali laddove risulterebbero, peraltro, maggiormente danni”* (pag. 3 della sentenza).



Ebbene, una volta acclarato che la società [REDACTED] S.r.l. è proprietaria dei locali oggetto di causa, aventi un'estensione pari a 600 mq., non appare giuridicamente corretto limitare la risarcibilità dei danni soltanto a quella porzione per la quale sarebbe stato rilasciato il certificato di agibilità.

E' bene ricordare che il certificato di agibilità trova la sua disciplina all'art. 24 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 (Testo Unico sulle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) ed ha la funzione di attestare la sussistenza dei requisiti minimi di *"sicurezza, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati"*, nonché *"la conformità dell'opera al progetto"*.

La sua mancanza non determina l'incommerciabilità della *res*, ma è, al più, foriera di danno emergente (cfr. Cass. 11.10.2013, n. 23157).

Si tratta di un profilo di irregolarità amministrativa destinato ad esaurire i suoi effetti sul piano dei rapporti tra il privato e la P.A., ma non incide sul diritto del proprietario al risarcimento dei danni cagionati alla *res*.

Non è un caso, peraltro, che la difesa svolta dal Condominio convenuto in primo grado fosse intesa a contestare il difetto di titolarità del bene in capo all'attore, non già la mancanza di agibilità dei locali.

Orbene, considerato che dalla C.T.U. espletata dall'ing. A. [REDACTED] non si evince la quantificazione dei danni dell'intera consistenza dell'immobile, potrà farsi utile riferimento alla stima dei danni operati in sede di A.T.P., laddove l'ing. R. [REDACTED] ha così affermato: *"L'importo complessivo delle lavorazioni necessarie al ripristino delle parti ammalorate, unitamente all'indennizzo dei danni subiti da apparecchiature, merci e mobili, ammonta a € 28.659,34 (iva esclusa), per come riportato in dettaglio nell'allegato computo metrico in termini di manodopera e materiali (cfr. all. 6, computo metrico). Per ciò che concerne le somme relative al risarcimento richiesto per il danneggiamento dei pezzi di ricambio e delle apparecchiature presenti in deposito (cfr. all. 6 computo metrico: voce nn. 13 e 15) la scrivente C.T.U., in seguito alla presa visione dei luoghi e dei materiali ivi presenti, ha ritenuto congrua la valutazione fatta dal C.T.P. di parte attrice (cfr. perizia tecnica a firma del geom. [REDACTED] in atti)"* (cfr. pag. 9 della relazione di A.T.P., depositata in data 19.07.2012)".

Conseguentemente, detratto dall'importo complessivo di € 28.659,34 l'importo di € 21.780,00 – corrispondente alla stima dei danni ai macchinari operata dal C.T.P. e ritenuta congrua dall'ing. [REDACTED] in sede di A.T.P. - dovrà essere liquidata alla società appellante la somma di € 6.879,34 (pari a € 8.234,57, espresso in moneta attuale secondo l'indice ISTAT) per danni all'immobile, considerata la superficie complessiva di 600 mq.

Su detto importo l'appellante ha chiesto la maggiorazione dell'IVA.

Tale ulteriore domanda non può essere accolta.



Invero, come è stato statuito dalla Suprema Corte (Cass. 19.07.2022, n. 22580), *“se, per un verso, in linea di principio, il risarcimento del danno patrimoniale si estende agli oneri accessori e consequenziali - con l'effetto che la liquidazione avvenuta in base alle spese da affrontare per riparare un bene strumentale all'esercizio dell'attività di impresa comprende l'iva, anche ove la riparazione non sia ancora avvenuta, nondimeno, per altro verso, tale estensione non spetta allorché il danneggiato, per l'attività svolta, abbia diritto al rimborso o alla detrazione dell'iva versata”* (Cass. 27.01.2010, n. 1688; Cass. 14.10.1997, n. 10023).

Secondo gli artt. 4 e 19 del D.P.R. 26.10.1972, n. 633, la danneggiata, in quanto società commerciale, aveva la possibilità di portare in detrazione l'iva corrisposta sulle prestazioni di servizi inerenti all'attività d'impresa, come quelle necessarie alla riparazione di un bene strumentale (cfr. Cass. n. 22580/2022 cit.).

Orbene, posto che [REDACTED] è una s.r.l., sarebbe spettato alla stessa dimostrare, in relazione alle concrete modalità e al contenuto oggettivo e soggettivo dell'attività svolta, la sussistenza dei presupposti per escludere la detraibilità dell'iva, ai sensi degli artt. 4 e 19 D.P.R. n. 633/1972 (Cass. 08.01.2010, n. 75).

In difetto di tale prova, non si può ritenere che [REDACTED] s.r.l. abbia diritto al risarcimento del danno relativamente all'I.V.A. su € 6.879,34.

Con il secondo punto (lettera B), l'appellante impugna la sentenza ove ha ommesso ogni valutazione sulle somme chieste a titolo di risarcimento per il danneggiamento dei pezzi di ricambio e delle apparecchiature presenti in deposito nonostante che il CTU [REDACTED] nel corso del procedimento di ATP, avesse ritenuto congrua la stima operata dal CTP [REDACTED]

Il Tribunale non avrebbe effettuato alcun riferimento a detta richiesta risarcitoria.

Anche tale censura è fondata.

Correttamente, infatti, l'appellante ha affermato che il giudice di prime cure ha ommesso di pronunciare sui danni subiti alle attrezzature ed ai materiali, sull'erroneo presupposto che dovessero essere riconosciuti, come affermato dal C.T.U., solo i danni relativi alla parte agibile dell'edificio.

Ed invero, il C.T.U. [REDACTED] nella propria consulenza ha affermato: *“dal sopralluogo è emerso un evidente danno ai pezzi di ricambio che si trovano nella zona nord, si è dovuti far fronte allo spostare la stampante/fotocopiatrice...”* per poi così concludere *“I danni lamentati relativamente ai pezzi di ricambio, non sono imputabili alla parte in quanto essi si trovano in una zona dell'immobile esclusa dall'agibilità”* (cfr. pag 8 della C.T.U.).

Si tratta di argomentazione assolutamente non condivisibile, atteso che il difetto dell'agibilità, se non esclude, per le ragioni anzidette, il diritto al risarcimento dei danni all'immobile, *a fortiori* non esclude il diritto al risarcimento dei danni ai macchinari.



Pertanto, può essere riconosciuto, a titolo di risarcimento dei danni ai macchinari, l'importo indicato dal C.T.P. di parte attrice e ritenuto congruo dal C.T.U. [REDACTED] (€ 21.780,00, rivalutato in € 26.070,66, espresso in moneta attuale secondo l'indice ISTAT).

In particolare, si legge a pag. della relazione di A.T.P. che *“per ciò che concerne le somme relative al risarcimento richiesto per il danneggiamento dei pezzi di ricambio e delle apparecchiature presenti in deposito (cfr. All. 6 – computo metrico voce nr. 13 e 15) la scrivente C.T.U., in seguito alla presa visione dei luoghi e dei materiali ivi presenti, ha ritenuto congrua la valutazione fatta dal C.T.P. di parte attrice (cfr. perizia tecnica di parte attrice a firma del geom. [REDACTED] in atti)”*. A riprova delle condizioni di ammaloramento dei pezzi di ricambio, il C.T.U. [REDACTED] ha prodotto anche della documentazione fotografica (si vedano, in particolare, le fotografie indicate ai numeri 24 e 25 allegate alla relazione).

Il C.T.U. [REDACTED] ha dato atto di avere proceduto alle operazioni peritali alla presenza delle parti, e dei rispettivi procuratori e C.T.P. e di avere eseguito una *“analisi visiva delle apparecchiature/attrezzature e dei mobili presenti all'interno dei luoghi di causa”*.

Né le conclusioni assunte dal C.T.U. [REDACTED] sul punto relativo ai danni alle attrezzature risultano smentite dal C.T.U. [REDACTED] che ha limitato la stima ai soli danni riscontrati nella porzione dell'immobile per cui era stata rilasciata l'agibilità.

A fronte della relazione del C.T.P. [REDACTED] le cui valutazioni sono state confermate dal C.T.U. [REDACTED] *“in seguito alla presa visione dei luoghi e dei materiali ivi presenti”*, il **Condominio** si è limitato a richiamare i *“tanti e numerosi rilievi critici”* mossi con la comparsa di costituzione nel giudizio di primo grado, senza, tuttavia, fornire alcun elemento documentale idoneo a confutare la stima dell'Ausiliario.

Va, infine, osservato come, l'A.T.P. *“pur essendo privo di ogni efficacia di prova privilegiata nel successivo giudizio di merito, costituisce comunque un documento pienamente utilizzabile dal giudice come elemento di prova nei confronti di tutte le parti del giudizio di merito. Esso entra a far parte del materiale probatorio regolarmente prodotto e sottoposto al contraddittorio, è quindi liberamente apprezzabile dal giudice ed utilizzabile per fondarvi il proprio convincimento nei confronti di tutte le parti del giudizio”* (Cass. 24.3.2023, n. 8946).

Con il terzo punto (lettera C) l'appellante lamenta che il giudice abbia omissso di pronunciarsi sulle seguenti ulteriori voci di danno patrimoniale (specificate nell'atto introduttivo del giudizio ed indicate nelle conclusioni): € 1.285,19 per spese di C.T.U. nel giudizio di A.T.P., come da fattura n. 3 del 07.05.2013 dell'ing. [REDACTED] € 297,25 per spese di C.T.P., come da fattura n. 1 del 16.04.2012 del Geom. [REDACTED] € 2.817,72 per spese e compenso legale relative al giudizio di A.T.P., come da



preavviso dell'08.11.2012, non ancora corrisposte, né dal **Condominio**, né da [REDACTED] S.r.l., per un totale di € 2.895,88, come da preavviso del 20.07.2015.

Il motivo è solo parzialmente fondato.

Se è vero che le spese relative al procedimento di A.T.P., essendo spese processuali, vanno regolate, come di seguito, secondo il principio della soccombenza, le spese relative alla C.T.P., intanto possono essere rimborsate alla parte vittoriosa, in quanto vi sia la prova del relativo esborso (cfr. Cass. 06.07.2022, n. 21402).

Nel caso in esame manca la prova dell'esborso in favore del C.T.P., essendo stata versata in atti soltanto la relativa notula (cfr. doc. 8 di parte attrice in primo grado).

3. Con il terzo ed ultimo motivo d'appello, l'appellante contesta: *"Illegittima compensazione delle spese. Errata valutazione di circostanze rilevanti ai fini della condanna. Vizio di motivazione"*.

L'appellante si duole del fatto che il giudice abbia compensato le spese di lite senza considerare che

a) '[REDACTED] S.r.l. ha dovuto affrontare spese ingenti per ottenere un risultato esiguo e una sentenza viziata'; b) il difensore di [REDACTED] S.r.l. non ha ancora ricevuto alcun compenso in ordine al procedimento di A.T.P. ed ha anticipato le spese del giudizio di primo grado; c) il **Condominio** ha tenuto un comportamento meramente dilatorio giacché, sollevata l'eccezione relativa al mancato esperimento della negoziazione assistita, non ha poi voluto raggiungere una soluzione bonaria della controversia.

L'appellante, pertanto, chiede la condanna del **Condominio** alla rifusione delle spese e competenze del giudizio, eventualmente considerando il combinato disposto di cui all'art. 96, comma 3, c.p.c. e art. 4, comma 1, D.L. 12.09.2014, n. 132/2014 (convertito, con modificazioni, dalla L. 10.11.2014, n. 162), per non avere assunto il **Condominio** un atteggiamento favorevole ad una risoluzione della lite in via transattiva.

Il motivo è in parte assorbito ed in parte infondato.

E' infondato nella parte in cui si chiede la condanna del **Condominio** ex art. 96, comma 3 c.p.c., non ravvisandosi gli estremi per l'applicazione della norma citata e, dunque, non configurandosi un abuso dello strumento processuale nella condotta della parte che, dopo aver legittimamente eccepito il mancato esperimento della negoziazione assistita, ha dato atto che non vi erano i presupposti per una definizione concordata della controversia.

E' assorbito nel resto, giacché il parziale accoglimento dell'appello, per le ragioni sin qui illustrate, comporta una regolamentazione *ex novo* delle lite sostenute nel giudizio di primo grado.

4. La parziale soccombenza giustifica la compensazione per 1/3 delle spese di lite che per i restanti 2/3 vanno posti a carico del **Condominio**.



Le spese sono liquidate, nella misura indicata in dispositivo, applicando i parametri previsti dal D.M. 10.03.2014, n. 55, aggiornati sulla base del D.M. 13.08.2022, n. 147 (valore indeterminabile – complessità bassa), ridotti del 50% in ragione della non particolare complessità della controversia, con distrazione in favore del procuratore antistatario che ne ha fatto richiesta.

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da [REDACTED] S.r.l., avverso la sentenza definitiva n. 1156/2020 del Tribunale di Cosenza, pubblicata il 02.07.2020, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, in accoglimento dell'appello e in parziale riforma della sentenza impugnata, così provvede:

1. condanna il Condominio "[REDACTED]" all'eliminazione delle cause delle infiltrazioni secondo i criteri indicati dal C.T.U., ing. A. [REDACTED] a pag. 12 della relazione depositata in data 10.09.2019 nel giudizio di primo grado;
2. condanna il Condominio "[REDACTED]" al pagamento in favore della società [REDACTED] S.r.l. della somma di € 8.234,57, (espressa in moneta attuale) a titolo di risarcimento danni all'immobile, e della somma di € 26.070,66, (espressa in moneta attuale) a titolo di risarcimento dei danni ai macchinari;
3. condanna il Condominio "[REDACTED]" al pagamento delle spese di lite che, compensate per 1/3, liquida, per i restanti 2/3, in favore della società [REDACTED] S.r.l. in € 1.018,66 per il giudizio di A.T.P.; in € 2.538,66 per compensi e in € 190,66 per esborsi relativi al giudizio di primo grado; in € 3.330,33 per compensi e in € 536,00 per esborsi, relativi al giudizio di secondo grado; il tutto oltre accessori di legge e rimborso forfetario per spese generali, con distrazione in favore del procuratore antistatario che ne ha fatto richiesta;
4. pone le spese relative alle C.T.U. svolte nel procedimento di A.T.P. e nel giudizio di primo grado a carico delle parti con vincolo di solidarietà in favore degli Ausiliari del Giudice e nei rapporti interni tra le parti per 1/3 a carico dell'appellante e per i 2/3 a carico dell'appellato.

Così deciso in Catanzaro, nella camera di consiglio in data 24.05.2023

L'ESTENSORE

Dott. Antonio Scalera

IL PRESIDENTE

Dott.ssa Carmela Ruberto

