

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Rosa Rita Bassetti convenne in giudizio il Condominio di viale Europa n. 30 di San Benedetto del Tronto per ottenere il risarcimento dei danni subiti a seguito di infiltrazioni provocate dal guasto di uno scarico condominiale, che avevano determinato l'inagibilità dei locali posti al piano seminterrato ove l'attrice gestiva uno studio fotografico. Il Tribunale di Ascoli Piceno accolse la domanda e -detratto quanto già versato alla Bassetti dalla compagnia assicuratrice del Condominio- liquidò il danno in poco più di 18.500 euro, oltre accessori e rimborso di due terzi delle spese di lite. La Corte di Appello di Ancona ha riformato parzialmente la sentenza, riducendo ad euro 10.000, oltre i già riconosciuti accessori, il risarcimento dovuto dal Condominio appellante, con parziale compensazione delle spese del grado. Ricorre per cassazione il Condominio affidandosi a tre motivi; resiste la Bassetti a mezzo di controricorso.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

1. La Corte territoriale, ribadita la responsabilità ex art. 2051 c.c. del Condominio, ha ritenuto che, in merito alla stima del danno patrimoniale, sia la relazione di C.T.U. che la stima effettuata dal tecnico di parte della Bassetti "appaiono in linea di massima attendibili per quanto concerne la individuazione dei parametri valutativi di fondo, essendo ancorate a ragionevoli valutazioni basate anche su dati di fatto appartenenti al notorio ed alla comune esperienza", essendo "agevolmente presumibile la entità dei proventi di uno studio fotografico ubicato sul lungomare della nota stazione turistica di San Benedetto del Tronto, così come è agevolmente presumibile il valore -di costo e d'uso- degli arredi e delle attrezzature di uno studio fotografico, in relazione al danno derivato dall'allagamento dei predetti locali"; ciò premesso, ha tuttavia ritenuto che la stima compiuta dal primo giudice dovesse essere ridimensionata in considerazione del fatto che la stazione turistica "era sul finire (il sinistro si verificò il 29 agosto)" e della circostanza che era presumibile che il locatore dei locali occupati dalla Bassetti avrebbe azionato "entro tempi ragionevolmente brevi" l'ordinanza di convalida di sfratto (essendo già scaduto il termine concesso per il rilascio): ha pertanto stimato "conforme a giustizia ridimensionare la portata del danno risarcibile entro e non oltre l'importo di euro 10.000, oltre gli accessori già riconosciuti".

2. I primi due motivi di ricorso concernono l'accertamento e la quantificazione del danno: col primo ("omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio ... in relazione all'art. 2697 c.c."), il Condominio si duole che l'entità dei danni sia stata accertata senza che i beni asseritamente danneggiati fossero stati visionati né dal consulente che aveva svolto l'ATP (che, peraltro, non aveva riguardato il Condominio, ma il solo locatore) né da quello che aveva compiuto la C.T.U., il quale si era limitato a ad esprimere un giudizio di attendibilità sulla stima effettuata dal consulente della Bassetti; col secondo motivo ("omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio in relazione all'art. 1226 c.c."), il ricorrente deduce che la valutazione equitativa non avrebbe potuto prescindere dalla prova del danno da parte del danneggiato ed avrebbe dovuto essere accompagnata dall'indicazione di "congrue ragioni del processo attraverso il quale il criterio equitativo è stato espresso"; aggiunge che il giudice di appello ha omesso di indicare la circostanza -pacifica- che l'attrice aveva ricevuto dalla R.A.S. un risarcimento di £ 11.500.000.

2.1. I motivi -da esaminare congiuntamente- sono infondati. Il giudice ha individuato -con scelta solo ad esso spettante (cfr., ex multis, Cass., S.U. n. 5802/1998)- le fonti di prova da porre a fondamento della decisione, ha insistito su "dati appartenenti al notorio ed alla comune esperienza", per compiere valutazioni presuntive (sui proventi ricavabili dallo studio fotografico e sull'entità del danno provocato dall'allagamento agli arredi e ai macchinari) che gli hanno consentito di accertare i danni e di quantificarne l'entità e -da ultimo- ha dato conto dei criteri 'correttivi' che l'hanno determinato a ridurre l'importo stabilito dal primo giudice. Tale percorso motivazionale -che sconta obiettive difficoltà di accertamento e liquidazione conseguenti alla stessa natura del pregiudizio- risulta sviluppato in modo adeguato ed esente da vizi logici o giuridici e si sottrae, pertanto, a

censure in sede di legittimità. Irrilevante è, infine, la circostanza che la sentenza non abbia dato atto dell'avvenuto pagamento di una somma da parte dell'assicurazione del Condominio, atteso che l'importo liquidato dal Tribunale -e poi ridotto dalla Corte- era stato determinato previa detrazione di tale somma.

3. Il terzo motivo deduce "omessa motivazione sulla liquidazione delle spese in primo grado (art. 360 c. 1 n. 5)" e censura la sentenza perché, avendo ridotto l'entità del risarcimento liquidato dal Tribunale, non ha sottoposto "ad analoga riduzione" anche le spese liquidate.

3.1. Anche tale motivo è infondato giacché, pur riducendo l'importo del risarcimento riconosciuto dal primo giudice, la Corte di Appello ha dichiarato di confermare "nel resto la impugnata sentenza", con una pronuncia che può ben essere intesa come implicita valutazione della insussistenza di ragioni tali da comportare una diversa regolamentazione delle spese del primo grado (cfr. Cass. n. 15360/2010 e Cass. n. 23634//2009).

P.Q.M.

la Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente a rifondere alla controricorrente le spese di lite, liquidate in euro 2.200,00 (di cui euro 200,00 per esborsi), oltre rimborso spese forfettarie e accessori di legge. Roma, 27.2.2015 Corte