

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE DI APPELLO DI ROMA

SEZIONE QUARTA CIVILE

composta dai seguenti Magistrati:

Dott. CRESCENZI Massimo - Presidente

Dott.ssa LOASSES Marina - Consigliere rel.

Dott.ssa SERAFIN Maria Grazia - Consigliere

riunita in camera di consiglio ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado di appello iscritta al n. 1652 del Ruolo Generale
Contenzioso dell' anno 2012, trattenuta in decisione all'udienza del 4.7.2017,
vertente

TRA

(...)

elettivamente domiciliato in Roma, via (...)

presso lo studio degli avv.ti Ro. e Vi.Su.

che lo rappresentano e difendono giusta procura in atti

APPELLANTE

E

(...)

elettivamente domiciliato in Roma, via (...)

presso lo studio degli avv.ti Ri.Ma. e Fa.Ma.

che lo rappresentano e difendono giusta procura in atti

APPELLATO-APPELLANTE INCIDENTALMENTE

E

(...)

elettivamente domiciliata in Roma, viale (...)

presso lo studio dell'avv. Do.Ma.

che lo rappresenta e difende giusta procura in atti

APPELLATA

E

(...) S.p.A., in persona del legale rappresentante pro tempore elettivamente domiciliata in Roma, via (...)

presso lo studio dell'avv. Ma.Ma.

che la rappresenta e difende giusta procura in atti

APPELLATA

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con la sentenza n. 23573/2011, depositata in data 2.12.2011, notificata il 29.2.2012, il giudice monocratico del Tribunale di Roma ha rigettato la domanda con la quale (...), quale proprietario di un appartamento (intt. 10 e 11) sito nello stabile condominiale di via (...) aveva chiesto accertarsi l'esclusiva responsabilità dell'amministratore del Condominio, avv. (...), ai sensi dell'art. 2043 c.c., per il mancato pagamento, da parte della società assicuratrice del condominio, dell'indennizzo per i danni subiti a causa di un incendio verificatosi il 10.6.2007 (determinato dal perito dell'assicurazione in complessivi Euro 74.000.00 ovvero in Euro 65.000,00) per inoperatività della copertura assicurativa determinata dall'omesso versamento de premio annuale scaduto il 14.3.2007 e corrisposto solo il 12.6.2007, e ha compensato interamente le spese di lite fra tutte le parti.

(...) ha impugnato la sentenza per i motivi che saranno di seguito esaminati.

(...), costituitosi in giudizio, ha contrastato la fondatezza dei motivi di gravame e ha chiesto il rigetto dell'appello, previa integrazione del contraddittorio nei confronti di (...) e dell'(...) S.p.A., già parti nel processo di primo grado.

Integrato il contraddittorio, si costituivano in giudizio (...) e l'(...) S.p.A. chiedendo entrambe la conferma della sentenza impugnata.

All'udienza del 4.7.2017 la causa, sulle conclusioni precisate dalle parti e previa concessione dei termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e delle repliche, è stata trattenuta in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente, va rilevata l'ammissibilità dell'appello atteso che, in corso di causa, è stato ritualmente integrato il litisconsorzio necessario processuale nei confronti di tutte le parti che hanno partecipato al giudizio di primo grado, come disposto dalla Corte.

Nel merito, giova preliminarmente evidenziare che (...), proprietario dell'immobile sito in R., V. A. n. 67, int. 10 e11, premesso che a seguito di un incendio verificatosi in data 10-6.2007 - che aveva principalmente interessato l'appartamento di sua proprietà - aveva chiesto alla (...) S.p.A., con la quale il Condominio aveva in essere una Polizza Globale Fabbricati, il pagamento dell'indennizzo per i danni subiti; che il perito dell'assicurazione, geom. (...), aveva stimato i danni al fabbricato nell'importo complessivo di Euro 74.500,00 e concordato con esso danneggiato, con l'atto di accertamento conservativo del 2.8.2007, il pagamento di un indennizzo per complessivi Euro 65.000,00; che l'(...), successivamente, avendo rilevato che il premio assicurativo, scaduto il 14.3.2007, era stato corrisposto solo in data 12.6.2007, aveva rifiutato il pagamento per mancata copertura assicurativa, chiedeva che, accertata la responsabilità esclusiva e personale dell'amministratore condominiale, sic (...) per non aver provveduto al tempestivo pagamento del premio assicurativo, questi fosse condannato, ai sensi dell'art. 2043 c.c., al risarcimento del danno causato dal suo comportamento omissivo e, quindi, al pagamento della somma di Euro 74.500,00 per i danni subiti dall'appartamento e di Euro 10.000,00 per il mancato godimento dello stesso, ovvero, in via subordinata, dell'importo di Euro 65.000,00 come concordato, oltre al risarcimento del danno morale e biologico, il tutto anche nel minor importo ritenuto di giustizia.

(...), costituitosi in giudizio, contestava la legittimazione attiva dell'attore - per non essere parte del contratto di assicurazione stipulato dal Condominio e per coprire la polizza solo i rischi afferenti i boni comuni e non anche le parti private dell'edificio -, l'esistenza e l'ammontare del preteso credito anche per l'aggravamento del danno imputabile allo stesso (...) che, avendo congiunto internamente i due appartamenti, posti su piani diversi, aveva reso possibile l'immediato propagarsi delle fiamme nonché qualsivoglia sua responsabilità per aver assunto l'incarico di amministratore condominiale in data 13.2.2007 e ricevuto solo in data 6-2-2007 il passaggio delle consegne dalla precedente amministratrice, (...), senza che gli venisse segnalata, fra le scadenze imminenti, quella relativa al pagamento della polizza assicurativa e senza che, comunque, in cassa vi fosse denaro sufficiente per effettuare il pagamento.

Chiedeva quindi, di poter chiamare in causa (...) e la soc. (...) per sentir dichiarare, la prima, unica responsabile del mancato pagamento del premio assicurativo e sentirla condannare, in manie va di esso convenuto, a corrispondere l'indennizzo all'attore nella misura che sarà accertata e , la seconda, a tenerlo indenne da qualsivoglia pagamento atteso che il diniego al pagamento dell'indennizzo da parte della società era contrario a buona fede avendo comunque la compagnia riscosso , in data 12.6.2007, il premio assicurativo senza sollevare alcuna riserva e avendo, comunque, proceduto alla quantificazione del danno nominando un perito nonostante si fosse già verificato l'inadempimento contrattuale.

Previa integrazione del contraddittorio, si costituivano in giudizio, (...), contestando qualsivoglia sua responsabilità e chiedendo di chiamare in causa l'(...) S.p.A., con la quale aveva in corso una polizza per la responsabilità professionale, per essere da questa garantita, e l'(...) che confermava la correttezza del proprio operato.

Il giudice monocratico, con la sentenza impugnata, rigettava la domanda attrice, osservando che il (...), quale amministratore e , quindi, mandatario, non poteva ritenersi responsabile del mancato pagamento del premio assicurativo, in quanto i condomini/ mandatari non gli avevano fornito le risorse necessarie per poter provvedere al pagamento - non essendovi in cassa fondi sufficienti - e considerata la stretta contiguità temporale fra la materiale presa in consegna della gestione condominiale e la data di scadenza del rateo.

Sostanzialmente con un unico mezzo di gravame, l'appellante lamenta l'omessa pronuncia da parte del primo giudice sulle domande di accertamento da esso proposte, essendosi questi limitato ad affermare che il (...) non poteva ritenersi responsabile per il mancato pagamento del premio assicurativo, scaduto il 14.3.2007, perché all'epoca nella cassa comune non vi era l'importo sufficiente per provvedere al pagamento e non vi era stato il tempo necessario, dalla presa in consegna della gestione condominiale, per promuovere eventuali azioni di recupero nei confronti dei condomini morosi.

L'appellante deduce, altresì, l'erroneità di tali valutazioni essendo palese il comportamento omissivo dell'amministratore per non aver pagato il premio relativo alla polizza fabbricati scaduta il 14.3.2007, per non essere vero che in cassa non vi fossero risorse disponibili atteso che il premio era stato comunque pagato in data 12.6.2007 (ovvero due giorni dopo l'incendio) senza che il (...) avesse richiesto alcuna integrazione di pagamento ai condomini - che avevano già versato le quote condominiali in data 1/3/2007 e in data 1/5/2007.

Sostiene, altresì, che in forza delle norme che disciplinano il contratto di mandato, espressamente richiamate dal primo giudice- il mandatario è tenuto ad osservare la diligenza del buon padre di famiglia anche in relazione agli atti preparatori e strumentali all'esecuzione del mandato, per cui il (...) avrebbe dovuto tempestivamente informare i condomini (mandanti) della mancanza di disponibilità di fondi in cassa e della necessità di integrarli, mentre nel periodo marzo 2007 (scadenza polizza) - giugno 2007 (pagamento tardivo del premio) non aveva inviato alcuna comunicazione al riguardo.

La censura è fondata e va accolta.

Invero, il (...) ha agito nei confronti del (...), quale ex amministratore del condominio, deducendo di aver subito un danno ingiusto a seguito dell'illecito comportamento omissivo del predetto (mancato pagamento del premio annuale relativo alla polizza assicurativa fabbricati), che aveva determinato l'inoperatività della garanzia e il mancato pagamento dell'indennizzo da parte della compagnia assicuratrice, nonostante questa avesse già fatto effettuare una stima dei danni e concordato con il danneggiato il pagamento di un indennizzo per Euro 65.000,00, chiedendo di essere da questi risarcito.

Non vi è dubbio che la responsabilità da fatto illecito extracontrattuale di cui all'art. 2043 c.c., viene a configurarsi anche a seguito di una condotta omissiva ogni qualvolta un soggetto- che abbia un preciso obbligo giuridico, specifico o generico, che impone la tenuta di quella condotta che avrebbe impedito il verificarsi dell'evento lesivo di cui si discute - non pone in essere la condotta dovuta.

Inoltre, la stessa (...), nel costituirsi in giudizio, ha sostanzialmente confermato - come del resto già comunicato con la lettera del 5.9.2007 - di non aver corrisposto l'indennizzo per l'inoperatività della polizza assicurativa a seguito del mancato pagamento del premio scaduto il 14.3.2007.

Non può revocarsi in dubbio che l'evento lesivo, che ha determinato l'asserito danno nella sfera patrimoniale del (...), consiste nella perdita dell'indennizzo assicurativo per inoperatività della copertura assicurativa al momento del sinistro, causata dal mancato pagamento del premio alla scadenza annuale.

Come correttamente rilevato dal primo giudice, rientra sicuramente fra i compiti dell'amministratore del condominio quello di provvedere all'ordinaria gestione e pertanto di curare il pagamento delle utenze e delle rate delle polizze assicurative in corso.

Il giudice di prime cure ha, però, ritenuto che, nel caso di specie, non fosse ravvisabile un comportamento negligente imputabile all'amministratore e, quindi, una sua responsabilità per le conseguenze patrimoniali derivate al (...) dall'omesso pagamento del premio in scadenza, sul presupposto che essendo pacifico che il rapporto che si instaura fra l'amministratore e il condominio costituisce un contratto di mandato, fosse onere della compagine condominiale, ai sensi dell'art. 1719 c.c., rendere disponibili al mandatario le risorse necessarie per l'esecuzione dell'incarico ricevuto.

Ha, quindi, ritenuto che, essendo documentalmente provato, che alla data di scadenza della rata del premio assicurativo(14.3.2007) non vi fossero in cassa risorse sufficienti per il pagamento e che , "considerata l'immediata contiguità temporale tra la materiale presa in consegna, da parte del (...) , della gestione del condominio... e la data di scadenza del detto rateo", è pervenuto al convincimento che non potesse addebitarsi al (...) alcuna negligenza.

Il ragionamento del primo giudice non convince.

Rileva la Corte che , pur essendo vero - come documentalmente provato- che il (...) ha assunto l'incarico di amministratore del Condominio in data 13.2.2007; che solo in data 6.3.2007 ha ricevuto in consegna dall'amministratore uscente la documentazione e la giacenza di cassa (a mezzo assegno); che in cassa non vi era il denaro sufficiente ad effettuare il pagamento del premio assicurativo; che non vi era il tempo necessario per procurarsi il denaro entro la data di scadenza del 14.3.2007, non può però revocarsi in dubbio che fosse compito del (...), al fine di eseguire il mandato con la diligenza del buon padre di famiglia, di adoperarsi presso i condomini per ottenere, nel più breve tempo possibile - anche eventualmente a rata già scaduta - il denaro necessario per il pagamento, al fine di rendere il periodo di inoperatività della polizza il più breve possibile essendo notorio che la polizza assicurativa si riattiva al momento del pagamento del premio, anche se effettuato in ritardo, fino alla scadenza successiva.

Del resto, per consolidata giurisprudenza "l" adempimento del mandato esige e ricomprende non solo il diligente compimento, da parte del mandatario, degli atti per il quali il mandato stesso è stato conferito, ma anche degli atti preparatori e strumentali, nonché di quelli ulteriori che, dei primi, costituiscano il necessario completamento, e comporta, altresì, il dovere di informare tempestivamente il mandante della eventuale mancanza o inidoneità dei documenti occorrenti all'esatto espletamento dell'incarico (Cass. 2149/2000).

Pertanto, era onere del (...), ai sensi dell'art. 1708 c.c., informare tempestivamente i condomini della situazione determinatasi e richiedere ai medesimi di effettuare, nel più breve tempo possibile, un'integrazione dei pagamenti per poter far fronte alle spese di ordinaria gestione.

Del resto il (...), stante il titolo professionale di avvocato, non poteva non sapere che la polizza assicurativa, rimasta sospesa per il mancato pagamento del premio, riprende a decorrere , ai sensi dell'art. 1901 c.c., dalle ore 24 del giorno in cui il contraente paga quanto dovuto, con riduzione del periodo di scopertura della garanzia.

Il (...), per andare esente da responsabilità, avrebbe dovuto, quindi, dimostrare di aver fatto tutto il possibile (informazione condomini, fissazione assemblea condominiale, recupero somme presso i morosi) per procurarsi il denaro

sufficiente e di aver eseguito il pagamento non appena messo in condizione, dalla compagine condominiale, di poterlo fare.

Né può ritenersi condivisibile l'assunto del (...), secondo il quale la responsabilità del mancato pagamento del premio è da imputare alla precedente amministratrice condominiale, (...) che, nell'effettuare il passaggio delle consegne in data 6.3.2007, non lo avrebbe informato dell'imminente scadenza della polizza e che, per tale motivo, non aveva avuto il tempo materiale di informare i condomini, di costituire un conto condominiale o di procurarsi altrimenti la liquidità necessaria.

A prescindere dalla eventuale responsabilità della (...) nella vicenda, non può ignorarsi che, dal verbale di passaggio delle consegne del 6.3.2007, emerge che fra i documenti consegnati al (...) dal precedente amministratore vi è anche la polizza globale fabbricali stipulata con l'(...) (cfr. doc.to n. 5 del "verbale di consegna documenti" del 6.3.2007).

Pertanto, il nuovo amministratore, sulla base di un semplice e sommario esame della documentazione ricevuta dall'amministratore uscente, avrebbe, senz'altro, potuto avvedersi tempestivamente della imminente scadenza della polizza in questione e darne immediata informazione ai condomini.

In mancanza di tali prove non può ritenersi che il comportamento del (...) sia esente da colpa atteso che il predetto, senza alcuna plausibile spiegazione, ha atteso fino al 12.6.2007 (due giorni dopo il verificarsi dell'incendio), per effettuare il versamento, dimostrando in tal modo di avere, comunque, in cassa la copertura patrimoniale sufficiente.

L'appello sul punto è fondato e va accolto.

Pertanto, in riforma della sentenza impugnata, il (...) va ritenuto responsabile del danno subito dal (...) per il mancato introito dell'indennizzo assicurativo determinato dalla inoperatività della garanzia assicurativa.

A tale declaratoria non può però seguire la condanna del (...) al risarcimento del danno non essendo stata fornita la prova dell'ammontare dello stesso.

A questo punto è, infatti, necessario procedere all'esame dell'appello incidentale condizionato proposto dal (...) con il quale questi ha impugnato la sentenza nella

parte in cui il giudice ha disatteso tutte le argomentazioni da esso sollevate nella comparsa di costituzione di primo grado e, in particolare, quella inerente alla inesistenza del credito del (...) per mancanza della prova dell'ammontare del danno subito.

Sostiene, infatti, l'appellante incidentale che all'"accertamento conservativo del danno" sottoscritto in data 2.8.2007 dal (...) unitamente al geom. (...), quale perito dell'assicurazione, non può attribuirsi alcuna rilevanza probatoria in ordine al quantum, trattandosi di una mera stima dei danni che non integra alcun riconoscimento di debito.

Il (...) assume, in particolare, che l'accertamento conservativo - contrariamente a quanto sostiene il (...) - è stato realizzato da un perito fiduciario dell'assicurazione solo al fine di cristallizzare l'ammontare del danno ma non vincola la compagnia assicuratrice.

Contesta, comunque, la quantificazione operata perché il perito non ha tenuto conto che il danno è stato aggravato dal comportamento del (...) che, avendo messo in comunicazione attraverso la realizzazione di una scala interna a chiocciola i suoi due appartamenti posti su piani diversi, ha reso possibile alle fiamme, generatesi in uno dei due, di propagarsi velocemente anche nell'altro.

L'appello incidentale è sul punto fondato.

Al riguardo va rilevato che lo stesso (...), nell'atto introduttivo del giudizio di primo grado, ha precisato che la sua richiesta di risarcimento doveva, ovviamente, ritenersi riferita "alle somme che la compagnia ha riconosciuto per i danni assicurati (e non le somme relative a TUTTI i danni che ha riportato il proprio appartamento), oltre a quanto dovuto...per il mancato godimento dell'immobile.." (cfr., pag. 4 atto di citazione).

Ha, quindi, fatto espresso riferimento all'accertamento conservativo del danno redatto e sottoscritto dallo Studio (...) di (...), chiedendo, in primis, la condanna del (...) al pagamento di Euro 74.500,00, come da perizia dello Studio (...) oltre ad Euro 10.000,00 per il mancato godimento dell'immobile e, in subordino, il pagamento di Euro 65.000,00 pari all'importo concordato con il perito assicurativo nell'atto di "accertamento conservativo del danno" del 2.8.2007.

L'(...), nel costituirsi in giudizio, nulla ha dedotto circa l'ammontare dell'indennizzo che sarebbe stato liquidato ove la garanzia fosse stata operativa ed ha precisato di non intendere entrare nel merito delle posizioni assunte dalle parti in causa.

Ciò posto, rileva la Corte che il danno risarcibile, in quanto direttamente conseguenza della condotta colposa del (...), è pari all'importo che sarebbe stato corrisposto dalla compagnia assicuratrice ove la polizza stipulata dal condominio fosse stata operativa.

Al riguardo deve però rilevarsi che, contrariamente a quanto sostiene l'appellante, non è stata acquisita in atti prova certa dell'ammontare del danno non essendo stato dimostrato con la necessaria certezza l'ammontare dell'importo che sarebbe stato corrisposto al (...) dalla società assicuratrice a titolo di indennizzo.

Invero, il (...) ha chiesto in via principale che il (...) fosse condannato al risarcimento dei danni come quantificati dal perito dell'assicurazione nella perizia tecnica (Euro 74.500,00) ovvero, in subordine, nell'importo di Euro 65.000,00 concordato con il perito (...) nell'atto di accertamento conservativo del 2.8.2007.

L'accertamento conservativo depositato in atti non può costituire prova certa dell'importo che sarebbe stato corrisposto dall'(...) nel caso in cui la polizza fosse stata operativa.

E' pur vero, come si legge in tale scrittura, che il perito incaricato dall'assicurazione ha concordato con il (...), quale danneggiato, il danno in Euro 65.000,00 ma entrambe le parti hanno espressamente dato atto che lo stesso era "sotto espressa riserva però della ratifica ed approvazione della società assicuratrice ...".

Non può, quindi, attribuirsi a detto accertamento pieno valore probatorio né rilevanza di riconoscimento di debito, atteso che lo stesso non proviene dalla società assicuratrice che anzi si è espressamente riservata di ratificarlo ed approvarlo.

Non risulta, quindi, dimostrato che il danno cagionato al (...) dall'illecito comportamento dell'amministratore (mancato pagamento del premio) sia pari all'importo di Euro 65.000,00 concordato con il perito assicurativo nell'atto di accertamento conservativo e mai ratificato dall'(...).

Peraltro, nessuno dei testi escussi ha affermato che la stima dei danni, effettuata in sede di accordo conservativo, sarebbe stata corrisposta per intero dall'assicurazione.

Pertanto, l'appello incidentale va sul punto accolto e, per l'effetto, stante la mancata prova del danno subito va rigettata la domanda proposta dal (...) volta a sentir condannare il (...) al risarcimento del danno,

Stante l'esito complessivo del giudizio, che ha visto le parti principali reciprocamente soccombenti, si ravvisano i gravi motivi per compensare interamente le spese processuali fra tutte le parti in causa.

P.Q.M.

la Corte , definitivamente pronunciando sull'appello proposto da (...) nei confronti di (...), (...) e (...) S.p.A., avverso la sentenza n. 23573/2011 del Tribunale di Roma , così provvede:

in parziale accoglimento dell'appello, riforma parzialmente la sentenza impugnata, e, per l'effetto dichiara (...) responsabile del mancato pagamento, in favore del (...), dell'indennizzo assicurativo da parte della società assicuratrice;

in parziale accoglimento dell'appello incidentale condizionato proposto da (...), rigetta la domanda proposta dal (...) volta a sentir condanna il (...) al risarcimento del danno subito;

compensa interamente le spese processuali fra tutte le parti in causa.

Così deciso in Roma l'8 gennaio 2018.

Depositata in Cancelleria il 2 maggio 2018.