

Tribunale Rieti, 31.10.2018

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di RIETI

Unica CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. GIANLUCA MORABITO, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 2252/2014 promossa da:

C.P. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. _____ e dell'avv. _____,
elettivamente domiciliati presso il loro studio in _____, via _____, come da procura a margine
della comparsa di costituzione

ATTRICE

E.C. (C.F. (...)), M.B. (C.F. (...)) E T.C. (C.F. (...)) con il patrocinio dell'avv. _____ e dell'avv. _____,
elettivamente domiciliati presso il loro studio in _____, via _____, come da procura a
margine della comparsa di costituzione

INTERVENUTI

contro

CONDOMINIO DI VIA S. P. M. N. 33 (C.F. (...)), in persona dell'amministratore pro tempore, con il patrocinio
dell'avv. _____, elettivamente domiciliato presso il suo studio in _____, via _____,
come da delega a margine della comparsa di costituzione e risposta

CONVENUTO

e nei confronti di

C.A. A R.L. (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. _____, elettivamente domiciliata presso il suo
studio in _____, via _____, come da procura in calce all'atto di citazione notificato.

TERZO CHIAMATO IN GIUDIZIO

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

Con atto di citazione ritualmente notificato la C.P. S.r.l. conveniva in giudizio il Condominio di via S. P. M. n. 33, esponendo: di essere proprietaria dell'immobile sito in R., via S. P. M. n. 33, facente parte del Condominio convenuto e locato dal 01.02.2011 al 31.01.2017 alla associazione C.; di lamentare ormai da due anni seri danni provocati al proprio immobile da infiltrazioni di acqua provenienti dal terrazzo sovrastante, avente la funzione di lastrico solare, di proprietà esclusiva di G.P., O.P., A.P.P. e F.P.P.; che dette infiltrazioni avevano causato macchie di umidità ed il conseguente distacco e rigonfiamento della tinteggiatura che avevano interessato la sala d'aspetto, i due locali adibiti ad ufficio e la sala riunioni; di avere richiesto ripetutamente ai proprietari dell'immobile sovrastante e al Condominio di provvedere all'esecuzione dei lavori necessari alla eliminazione delle cause dei fenomeni; che con lettera del 17.12.2012 l'amministratore aveva comunicato di avere inoltrato formale denuncia alla C.A., ascrivendo i danni alla accidentale rottura di un tubo condominiale; che pur essendo stati affidati nel novembre 2013 i lavori di riparazione del lastrico solare e di impermeabilizzazione dell'intero stabile alla ditta M.F., nessun

lavoro era stato eseguito all'interno dell'immobile di proprietà della società attrice; che il 03.10.2014 il geom. A.M. aveva redatto perizia tecnica sull'immobile di proprietà della C.P. S.r.l.; che a causa di detti fenomeni, l'associazione conduttrice dell'immobile aveva sospeso i pagamenti dei canoni di locazione dalla mensilità di aprile 2013 al settembre 2014, per totali Euro10.800,00 a titolo di canoni (Euro600,00 mensili x 18 mesi) ed Euro2.132,00 a titolo di oneri condominiali; di aver dovuto promuovere azione di sfratto al fine di ottenere il rilascio dell'immobile, avvenuto il 24.09.2014; di non aver potuto, per le stesse ragioni, locare nuovamente a terzi l'immobile, che era rimasto vuoto ed improduttivo di reddito, con ulteriore danno patrimoniale; che il Condominio rispondeva quale custode ex art. 2051 c.c. dei danni derivati al singolo condomino o a terzi per difetto di manutenzione del lastrico solare; che oltre al danno patrimoniale andava riconosciuto il risarcimento del danno non patrimoniale da lesione del diritto di proprietà.

Tanto premesso, la società attrice chiedeva accertarsi e dichiararsi l'esclusiva responsabilità del Condominio convenuto in ordine alla causazione dei danni da infiltrazioni di acque meteoriche ex artt. 2051 e/o 2043 c.c. e per l'effetto condannarsi il medesimo al risarcimento dei danni, quantificati nell'importo di Euro3.755,88 per il ripristino dell'immobile sito in R., via S. P. M. 33 e in Euro12.932,00 a titolo di danno emergente per canoni ed oneri condominiali non corrisposti dal conduttore dal mese di aprile 2013 al mese di settembre 2014, nonché al risarcimento del danno da lucro cessante per i canoni successivi al settembre 2014 fino all'effettivo ripristino del bene, attesa l'oggettiva impossibilità attuale di locarlo, nonché infine al risarcimento del danno non patrimoniale da lesione del diritto di proprietà da valutarsi in via equitativa.

Si costituiva in giudizio il Condominio di via S. P. M. n. 33, in via preliminare chiedendo autorizzarsi la chiamata in causa della C.A. soc. coop. a r.l. e nel merito concludendo per il rigetto della domanda siccome infondata ed in subordine - e per l'ipotesi di accoglimento anche parziale della stessa - perché il terzo fosse dichiarato tenuto a garantirlo e manlevarlo da ogni onere economico scaturente, per l'appunto, dall'accoglimento della domanda.

Deduceva, tra l'altro, a sostegno il Condominio di essersi tempestivamente attivato presentando denuncia alla compagnia di assicurazioni, che le lamentate infiltrazioni erano state eliminate con il rifacimento del lastrico solare, che non era vero che a causa delle infiltrazioni parte attrice aveva perso i canoni di locazione dell'immobile per recesso del conduttore, dagli atti risultando trattarsi di sfratto per morosità, che non sussisteva il diritto di parte attrice ad ottenere il risarcimento dei danni per la mancata locazione a terzi dell'immobile, trattandosi di macchie di umidità per la cui eliminazione erano sufficienti semplici lavori di pittura e che infondata era anche la domanda di risarcimento del danno non patrimoniale.

Si costituiva in giudizio la C.A. a r.l., la quale contestava l'operatività della polizza n. (...) deducendo, tra l'altro, che i danni non erano stati causati dalla rottura accidentale di un tubo condominiale, ma dal ristagno di acque nelle terrazze e nel lastrico solare, ipotesi sprovvista di garanzia e concludeva in via principale, per il rigetto della domanda ed in subordine, e nella denegata ipotesi di accoglimento della stessa, per la limitazione dell'entità del risarcimento alle sole somme effettivamente provate e correttamente quantificate.

All'udienza dell'08.11.2016 si costituivano, altresì, E.C., M.B. e T.C., documentando lo scioglimento volontario della C.P. S.r.l. e facendo proprie, quali ex soci, tutte le domande svolte da quest'ultima.

Erano espletate prova orale e CTU ed all'esito il fascicolo veniva trattenuto in decisione, previa assegnazione dei termini di legge per il deposito di conclusionali e repliche.

Occorre premettere brevi cenni sul tema della sorte dei rapporti giuridici attivi e passivi facenti capo alle società di capitali, in seguito alla estinzione delle stesse per intervenuta cancellazione dal Registro delle Imprese.

Al riguardo, è noto che in seguito alle modifiche apportate dal legislatore al testo dell'art. 2495 c.c. (rispetto alla formulazione del precedente art. 2456 c.c., che disciplinava identica materia), deve ritenersi che la cancellazione di una società di capitali dal registro delle imprese determini l'estinzione dell'ente, anche qualora non tutti i rapporti giuridici attivi e passivi allo stesso facenti capo risultino definiti al momento della cancellazione stessa.

Quanto alle conseguenze che ne derivano in termini di rapporti attivi e passivi, originariamente facenti capo alla società estinta a seguito della cancellazione, che tuttavia non siano stati definiti nella fase della liquidazione, l'art. 2495 c.c. stabilisce la facoltà in capo ai creditori di agire nei confronti dei soci della dissolta società di capitali sino a concorrenza di quanto questi ultimi abbiano riscosso in base al bilancio finale di liquidazione.

Detta norma viene interpretata, alla luce della recente pronuncia n. 6070 del 12.03.2013, resa a sezioni unite dalla Corte di Cassazione, nel senso che il fatto in sé dell'estinzione dell'ente non comporti l'estinzione dei debiti rimasti insoddisfatti che ad esso facevano capo, anche perché diversamente opinando si consentirebbe al debitore di disporre unilateralmente del diritto altrui e l'azione di cui all'art. 2495 c.c. non può essere concepita come diversa ed autonoma da quella eventualmente già intrapresa verso la società in seguito cancellata.

La logica conclusione è che i suddetti rapporti attivi e passivi si trasferiscono in capo ai soci in virtù di un meccanismo di tipo successorio sui generis, il cui referente normativo deve essere necessariamente individuato nel succitato art. 2495 c.c., la cui ratio risiede ad ogni evidenza nell'esigenza di impedire che la società debitrice possa, con un proprio comportamento unilaterale, di fatto espropriare il creditore del suo diritto.

Con specifico riguardo alla sorte dei rapporti in caso di estinzione dell'ente intervenuta - come nella fattispecie - in corso di causa è stato, altresì, precisato che la legittimazione sostanziale e processuale, attiva e passiva, si trasferisce automaticamente ex art. 110 c.p.c. ai soci che, per effetto della vicenda estintiva, divengono partecipi della comunione in ordine ai beni residuati dalla liquidazione e, se ritualmente evocati in giudizio, parti di questo (Cass. civ. n. 9110/12; n. 12796/12).

In definitiva, quando la cancellazione e la conseguente estinzione della società abbiano avuto luogo in pendenza di una causa della quale la società stessa era precedentemente parte, va ritenuta applicabile la disposizione di cui all'art. 110 c.p.c., che fa riferimento, tra l'altro, a qualsiasi "altra causa" per la quale la parte venga meno, in tale ipotesi dovendo considerarsi ricompresa l'estinzione dell'ente a seguito di cancellazione.

Tanto premesso e venendo al caso che ci occupa, i soci della società attrice E.C., M.B. e T.C. si sono costituiti "in prosecuzione" documentando lo "scioglimento anticipato della società con contestuale atto di assegnazione di immobili a soci di società a responsabilità limitata ai sensi dell'articolo 1 commi da 115 a 120 della L. 28 dicembre 2015, n. 208", come da verbale di assemblea rep. (...) - racc. (...) del 30.09.2016.

Ebbene, è del tutto evidente che la delibera di scioglimento anticipato della società non costituisce atto assimilabile alla cancellazione della stessa dal Registro delle Imprese, atteso che per effetto della prima la società viene semplicemente posta in liquidazione (come chiaramente evincibile dal citato verbale di assemblea) ai sensi dell'art. 2484, n. 6) c.c.; attività negoziale che non comporta alcun effetto estintivo, quest'ultimo scaturendo, per l'appunto, esclusivamente dalla iscrizione della cancellazione dell'ente nel Registro delle Imprese ai sensi del citato art. 2495 c.c., alla luce della giurisprudenza poc'anzi richiamata.

In definitiva, dalla documentazione in atti risulta l'attuale, semplice stato di liquidazione della P.C. S.r.l. non essendovi, viceversa, prova alcuna dell'estinzione della società attrice - che parte attrice avrebbe potuto

fornire attraverso una semplice visura camerale - la quale, pertanto, è e continua ad essere parte del presente giudizio.

Risulta, peraltro, dal tenore del citato verbale che ai sigg.ri E.C., M.B. e T.C. in sede di delibera di scioglimento volontario della società sia stato "assegnato" in comunione il diritto di proprietà sull'immobile sito in R., via S. P. M. n. 33, all'interno del quale si sono verificati i fenomeni originariamente lamentati dalla P.C. S.r.l..

Sul tema, si rinvia a quanto si dirà infra in sede di scrutinio della domanda avanzata dai suddetti intervenuti.

Ciò posto, la domanda di risarcimento del danno patrimoniale svolta dalla P.C. S.r.l. oggi in liquidazione è parzialmente fondata e merita accoglimento, nei termini e nei limiti di cui appresso.

Va premesso in linea generale che ad avviso della giurisprudenza di legittimità, in tema di condominio negli edifici, allorché l'uso del lastrico solare non sia comune a tutti i condomini, dei danni che derivino da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario o l'utente esclusivo del lastrico solare (o della terrazza a livello), in quanto custode del bene ai sensi dell'art. 2051 cod. civ., sia il condominio, in quanto la funzione di copertura dell'intero edificio, o di parte di esso, propria del lastrico solare (o della terrazza a livello), ancorché di proprietà esclusiva o in uso esclusivo, impone all'amministratore l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni ex art. 1130, primo comma, n. 4, cod. civ. e all'assemblea dei condomini di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria ex art. 1135, primo comma, n. 4, cod. civ. (v. Cass. civ., Sez. II, n. 3239/17; SS.UU., n. 9449/16).

Si osserva, in particolare, che la responsabilità per danni da infiltrazioni prodotte dal lastrico solare o dal terrazzo di proprietà o di uso esclusivo va attratta all'ambito di operatività dell'art. 2051 cod. civ., avuto riguardo alla posizione del soggetto che del lastrico o della terrazza abbia l'uso esclusivo e che, tenuto conto della funzione assolta in ambito condominiale dal lastrico o dalla terrazza posta a copertura dell'edificio o di una sua parte, è configurabile anche una concorrente responsabilità del condominio, nel caso in cui l'amministratore ometta di attivare gli obblighi conservativi delle cose comuni su di lui gravanti ai sensi dell'art. 1130, primo comma, n. 4, cod. civ., ovvero nel caso in cui l'assemblea non adotti le determinazioni di sua competenza in materia di opere di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 1135, primo comma, n. 4, cod. civ..

La naturale interconnessione esistente tra la superficie del lastrico e della terrazza a livello, sulla quale si esercita la custodia del titolare del diritto di uso in via esclusiva e la struttura immediatamente sottostante, che costituisce cosa comune su cui la custodia non può esercitarsi nelle medesime forme ipotizzabili per la copertura esterna, ma in relazione alla quale è, invece, operante il dovere di controllo in capo all'amministratore del condominio ai sensi del richiamato art. 1130, I co., n. 4 c.c., ha indotto la citata giurisprudenza ad individuare una regola di ripartizione della responsabilità concorrente del proprietario o utente esclusivo e del Condominio, mutuata dall'art. 1126 c.c..

Se ne inferisce che il concorso di tali responsabilità, in assenza di prova della riconducibilità del danno a fatto esclusivo del titolare di uso esclusivo del lastrico solare o di una parte di questo e tenuto conto che l'esecuzione di opere di riparazione od i ricostruzione - necessarie al fine di evitare il deterioramento del lastrico o della terrazza a livello e il conseguente danno d infiltrazioni - richiede la necessaria collaborazione del primo e del condominio, va di regola stabilito secondo il criterio d'imputazione previsto dall'art. 1126 c.c., che pone le spese di riparazione e di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'utente esclusivo e per i restanti due terzi a carico del condominio e che costituisce un parametro legale rappresentativo della situazione di fatto valevole anche ai fini della ripartizione del danno cagionato dalla cosa comune che, nella sua parte superficiale, sia in uso esclusivo ovvero sia in proprietà esclusiva, è comunque destinata a svolgere una funzione anche nell'interesse dell'intero edificio o della parte di questo ad essa sottostante.

Tornando al caso che qui ci occupa, pur risultando il lastrico di che trattasi nella proprietà esclusiva dei condomini G.P., O.P., A.P.P. e F.P.P., deve ritenersi senz'altro configurabile la concorrente responsabilità del Condominio convenuto; responsabilità che ha natura, per l'appunto, extracontrattuale e si fonda non tanto sull'obbligo di custodia e di manutenzione ex art. 2051 c.c. (gravante sul solo proprietario esclusivo), bensì sul generale principio del *neminem laedere* ex art. 2043 c.c., sub specie di violazione dei doveri, di cui agli artt. 1130, I co., n. 4 e 1135, I co., n. 4 c.c., nel solco della poc'anzi richiamata giurisprudenza.

Ciò posto, deve ulteriormente premettersi che in tema di responsabilità per fatto illecito ex art. 2043 c.c., perché sorga un'obbligazione risarcitoria aquiliana occorrono un fatto lesivo, retto dalla causalità materiale ed un danno conseguenza di questo, retto dalla causalità giuridica, la cui imputazione presuppone il riscontro di alcuna delle fattispecie normative ex art. 2043 ss. c.c., consistenti tutte nella descrizione di un nesso, che leghi storicamente un evento ad una condotta, a cose o ad accadimenti di altra natura, collegati con una particolare relazione al soggetto chiamato a rispondere (Cass. civ. n. 4043/13).

Il fatto illecito ex art. 2043 c.c. si compone, in sostanza, di una condotta (attiva o omissiva), di un danno evento (il cd. "danno ingiusto", da intendersi come evento fattuale in sé lesivo di un interesse giuridicamente tutelato nella vita di relazione), di un nesso causale tra condotta ed evento, nonché infine di un danno-conseguenza, patrimoniale o non patrimoniale, causalmente ricollegabile al danno evento e che deve essere come tale provato, non potendo considerarsi in *re ipsa* per il semplice fatto del verificarsi dell'evento lesivo (Cass. civ. n. 10120/09).

Con specifico riguardo al tema dell'accertamento del nesso causale, si ritiene che in ambito di responsabilità civile operino gli artt. 40 e 41 c.p., in base ai quali un evento è da considerare causato da un altro se il primo non si sarebbe verificato in assenza del secondo, nonché dal criterio della cosiddetta causalità adeguata, sulla scorta del quale, all'interno della serie causale, occorre dare rilievo solo a quegli eventi che non appaiano - ad una valutazione *ex ante* - del tutto inverosimili (Cass. civ. n. 12923/15).

A ciò va, peraltro, aggiunto che anche in virtù delle diverse finalità al cui assolvimento risultano preposti il processo penale ed il processo civile - il primo ispirato ad una logica essenzialmente sanzionatoria, il secondo imperniato su una logica di carattere compensativo/riparatorio -, la causalità in materia civilistica deve essere distinta da quella penalistica, nel senso che nella prima, diversamente che nella seconda, vige il principio del "più probabile che non", mentre nel processo penale opera la regola della prova "oltre il ragionevole dubbio" (al riguardo si veda, tra le altre, Cass. civ., Sez. III, n. 23933/13): la diversità dei valori in gioco nei due tipi di processi giustifica, infatti, una differenza negli standard probatori ed il diverso livello di incertezza da assumersi come ragionevolmente accettabile (Trib. Reggio Emilia, 27.02.2014).

Stante quanto sopra e tornando al caso che ci occupa, al fine di accertare l'esistenza e le cause dei danni lamentati da parte attrice, questo giudice ricorreva a CTU, le cui risultanze - siccome frutto di valutazioni logiche, coerenti ed esenti da profili di censura sotto il profilo motivazionale - vengono interamente fatte proprie dal giudicante.

Nella specie, *res fonte* di danno è senz'altro individuabile nel lastrico solare di proprietà esclusiva dei condomini sopra indicati (non citati, lo si rammenta, nel presente giudizio); circostanza, del resto, non contestata dalla difesa del Condominio che ha sostenuto, peraltro, come l'amministrazione condominiale si fosse prontamente attivata al fine di rimuovere le problematiche riscontrate.

Dall'esame della documentazione in atti è stata, al riguardo, in prima battuta riscontrata (v. a pag. 17 della relazione) la pregressa presenza di macchie, rigonfiamenti e distacchi delle tinteggiature delle pareti all'interno dell'immobile già di proprietà della C.P. S.r.l. (verificata, in particolare, sulla scorta della relazione peritale di parte fatta redigere da parte attrice nell'immediatezza dei fatti della documentazione fotografica versata in atti), in tal senso le risultanze peritali essendo state ritenute "attendibili nella sostanza" ancorché non si sia potuto procedere all'esame diretto dei fenomeni per essere stato l'appartamento nelle more

oggetto di interventi volti alla eliminazione delle problematiche riscontrata, al fine di renderlo di nuovo pienamente agibile.

Quanto alle cause dei danni riscontrati, all'esito dell'indagine peritale è emerso che "I danni lamentati da parte attrice sono stati causati da infiltrazioni d'acqua estese e continuative provenienti dal solaio sovrastante. Con ragionevole certezza dette infiltrazioni sono attribuibili a un degrado generalizzato dello stato di impermeabilizzazione. Non si ritiene invece verosimile che esse possano derivare dalla rottura di una tubazione viaggiante nel suddetto solaio".

Certa la derivazione causale dei danni subiti dall'immobile di proprietà di parte attrice dalla presenza di infiltrazioni di acqua provenienti dal lastrico solare di proprietà esclusiva dei condomini G.P., O.P., A.P.P. e F.P.P., occorre ora verificare se l'amministrazione del Condominio di via dei M. n. 33 abbia concorso, con propria condotta dolosa o colposa ex art. 2043 c.c., a determinare detti danni in ordine ai quali sussiste, in base alla giurisprudenza richiamata, la concorrente responsabilità ex art. 2051 c.c. dei proprietari esclusivi che non sono stati, peraltro, convenuti nel presente giudizio.

Ritiene questo giudice che al quesito debba essere data risposta positiva, posto che da un lato il Condominio non ha dato dimostrazione della concreta e tempestiva effettuazione, da parte dell'amministratore, dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni ex art. 1130, I co., c.c., né dell'adozione, da parte dell'assemblea condominiale, delle necessarie determinazioni in ordine all'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria ex art. 1135, I co., n. 4 c.c. (gli interventi eseguiti nel novembre 2013 si sono rivelati, al riguardo, senz'altro tardivi in quanto i danni all'immobile si erano ormai già prodotti), attesa la funzione di copertura dell'intero edificio, o di parte di esso, propria del lastrico solare, ancorchè - come nella specie - di proprietà esclusiva e in uso esclusivo e che dall'altro le problematiche riscontrate all'interno dell'appartamento di proprietà degli attori sono state ricondotte dal CTU al succitato "degrado generalizzato del sistema di impermeabilizzazione" del solaio; situazione, complessivamente indice di una condotta omissiva del Condominio che ha senz'altro concorso a cagionare i danni, alla stregua delle coordinate giurisprudenziali in precedenza tracciate e che appare, altresì, connotata da colpa per negligenza senz'altro predicabile in capo al Condominio ex art. 2043 c.c..

Ciò posto in ordine all'an della responsabilità del Condominio e venendo al quantum debeatur, alla luce dei danni concretamente riscontrati come eziologicamente riconducibili ai fatti di causa, il CTU ha quantificato in Euro 1.200,00 il costo delle opere necessarie al ripristino dello stato dei luoghi e in un importo compreso tra Euro 6.100,00 ed Euro 7.500,00 le spese necessarie a "impedire la protrazione degli effetti lesivi": quanto a queste ultime deve ritenersi, peraltro, provato il danno nella sola misura di Euro 6.100,00, atteso che la forbice è stata dal consulente ascritta alla "impossibilità di visionare le effettive finiture del terrazzo sovrastante" di proprietà esclusiva di terzi non chiamati in causa; fatto che non può essere, per ovvie ragioni, imputato al Condominio.

Il totale dovuto a titolo di danno patrimoniale ammonta, pertanto, a Euro 7.800,00 (Euro 6.100,00 + Euro 1.200,00).

Oltre alla sorte capitale così come sopra complessivamente liquidata competono la rivalutazione monetaria a far tempo dal 23.02.2017 (data del deposito della relazione contenente l'indicazione delle spese da sostenere per i ripristini all'attualità) e gli interessi, intesi, a mente dei noti principi sanciti dalla S.C. con sent. n. 1712/95, come "lucro cessante", pari al rendimento che presumibilmente la persona danneggiata avrebbe ricavato dalle somme dovute, se le avesse tempestivamente percepite, utilizzandole nei più comuni sistemi di investimento, venendo pacificamente in considerazione un debito di valore e computabili sui singoli scaglioni annualmente rivalutati, secondo quanto indicato nella stessa decisione, per un totale ad oggi (comprensivo di sorte capitale, rivalutazione ed interessi) di Euro 8.144,60.

Sulle somme così come sopra complessivamente liquidate competono, infine, gli interessi corrispettivi ex art. 1282 c.c. dalla data di pubblicazione della presente decisione e sino al saldo effettivo.

In definitiva, alla luce del criterio di imputazione della responsabilità di elaborazione giurisprudenziale, di cui all'art. 1126 c.c., tenuto conto del difetto di prova della riferibilità esclusiva dei fatti oggetto di causa al proprietario e utente esclusivo del lastrico solare ed in parziale accoglimento della domanda attorea, parte convenuta dovrà essere condannata, per i titoli di cui in motivazione, a corrispondere alla C.P. S.r.l. in liquidazione la quota dei 2/3 del suddetto importo di Euro 8.144,60, pari a Euro 5.375,4, a titolo di risarcimento del danno patrimoniale.

Deve essere, viceversa, respinta - in quanto rimasta sfornita di prova - la domanda di risarcimento dell'ulteriore danno patrimoniale asseritamente derivante dal "recesso" del conduttore dell'immobile e dal mancato pagamento dei canoni.

Ed invero, dalla documentazione in atti si evince che in realtà il rilascio dell'appartamento è intervenuto a seguito di sfratto per morosità e non in conseguenza della asserita (da parte attrice) inagibilità del medesimo, né si rinvencono in atti il citato recesso, ovvero lamenti del conduttore in relazione alla impossibilità di usufruire dell'immobile a causa delle infiltrazioni.

Lo stesso CTU ha concluso, del resto, nel senso che "I danni denunciati dalla parte attrice non hanno compromesso o limitato la fruibilità dell'immobile" (v. a pag. 38, punto V delle conclusioni).

Ne segue l'inevitabile rigetto della domanda.

Per identiche ragioni dovrà essere, altresì, respinta la domanda di risarcimento del danno da lucro cessante per la dedotta impossibilità di locare a terzi l'immobile,

Parte attrice non ha, del resto, fornito alcuna prova di avere avuto la concreta possibilità di locare a terzi l'immobile e che la mancata cessione in locazione sia dipesa dalle problematiche evidenziate dal consulente.

A ciò si aggiunga che il risarcimento del danno da illecito (essendo l'art. 1227, II co., c.c. pacificamente applicabile alla responsabilità aquiliana) non comprende i danni che il danneggiato avrebbe potuto evitare usando l'ordinaria diligenza, tra i quali rientrano senz'altro quelli di cui qui si discute, il cui verificarsi parte attrice avrebbe senz'altro evitato ove avesse provveduto all'esecuzione di (non complessi) interventi di ristrutturazione e, in seguito, alla nuova locazione dell'immobile per poi, eventualmente, richiedere al responsabile il risarcimento dei danni sub specie di spese sostenute per i ripristini.

Deve essere, infine, respinta la domanda di risarcimento del danno non patrimoniale, essendo rimasta anch'essa totalmente sfornita di prova.

Sul tema, è pacifica - in virtù del combinato disposto degli artt. 2 Cost. e 2059 c.c. - la risarcibilità di dei pregiudizi non economicamente valutabili, scaturenti dalla lesione di valori costituzionali facenti capo alla persona, ivi compresa la persona giuridica.

Tuttavia, un conto è ammettere in astratto la risarcibilità del danno non patrimoniale ed altro conto è, viceversa, riconoscere in concreto l'esistenza e la risarcibilità di un danno non patrimoniale - conseguenza, l'onere della cui prova grava (come si accennava poc'anzi) sulla parte che ne chiede il ristoro, senza che possa riconoscersi un danno in re ipsa (v., per tutte, Cass. civ. n. 4881/04), posto che il danno evento (e cioè la lesione dell'interesse giuridicamente tutelato ex art. 2043 c.c.) differisce dal danno-conseguenza (e cioè il pregiudizio di carattere patrimoniale e non patrimoniale eziologicamente riconducibile al primo), come ormai pacificamente riconosciuto dalla giurisprudenza di legittimità (v. Cass. Civ., SS.UU, n. 26972/08).

Nella specie, parte attrice si è limitata a richiedere il risarcimento del danno non patrimoniale da "lesione del diritto di proprietà", così individuando il bene costituzionale a suo dire inciso dalla condotta di controparte, ma non ha allegato, né si è in alcun modo offerta di provare il danno conseguenza asseritamente riconducibile all'evento lesivo.

Ne segue l'inevitabile reiezione anche di tale domanda.

La domanda proposta dagli intervenuti E.C., M.B. e T.C. è infondata e deve essere respinta.

Ed invero, come correttamente rilevato dalla difesa del Condominio, ad avviso delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione (che hanno risolto il conflitto insorto tra le sezioni semplici sul punto) il diritto al risarcimento dei danni subiti da un bene spetta a chi ne sia proprietario al momento del verificarsi dell'evento dannoso, e, configurandosi come un diritto autonomo rispetto a quello di proprietà, non segue quest'ultimo nell'ipotesi di alienazione, salvo che non sia pattuito il contrario, ad esempio attraverso un atto di cessione ex art. 1260 c.c. (Cass. civ., SS.UU., n. 2951/16), fatto non provato nella fattispecie, non essendo stata data alcuna prova della intervenuta cessione, ad opera della P.C. S.r.l. in liquidazione, del credito risarcitorio oggetto di causa in favore dei soci "assegnatari".

Ne segue l'inevitabile reiezione della domanda avanzata dagli intervenienti.

Il Condominio ha avanzato, peraltro, domanda di manleva nei confronti della C.A. a r.l., chiedendo di essere dalla stessa tenuto indenne per il caso di accertamento della propria responsabilità.

La domanda è fondata e come tale deve essere accolta.

Ed invero, al caso che ci occupa risulta applicabile l'art. 50 della sezione "Responsabilità civile fabbricato - Settore C" della polizza n. 010177 sottoscritta dal Condominio di via S. Pietro Martire con la compagnia assicuratrice terza chiamata in giudizio, ai sensi del quale "C. si obbliga a tenere indenne l'assicurato nei limiti dei massimali di polizza, di quanto questi sia tenuto a versare quale civilmente responsabile a titolo di risarcimento...di danni cagionati involontariamente a terzi...per danneggiamenti a cose...in conseguenza di un fatto accidentale verificatosi nella sua qualità di proprietario dei fabbricato indicato in polizza e relative parti comuni".

Stante la natura onnicomprensiva della citata previsione e non risultando espressamente esclusa in nessuna altra parte del contratto la copertura assicurativa in elazione ai danni provocati dalle infiltrazioni provenienti dal lastrico solare del fabbricato, ne segue la piena operatività della polizza nel caso che ci occupa.

La Compagnia di Assicurazioni terza chiamata andrà, in definitiva, condannata a tenere indenne il Condominio di via dei M. n. 33 da ogni onere economico connesso all'accoglimento della domanda avanzata dagli attori nei confronti dello stesso.

Stante la soccombenza reciproca ed alla luce della sostanziale identità delle difese svolte da attrice ed intervenuti, si ritiene di compensare le spese di lite relative ai rapporti processuali tra la società attrice e gli intervenuti (patrocinati dal medesimo difensore) ed il Condominio convenuto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 92, II co., c.p.c..

Le spese di lite relative ai rapporti processuali tra il Condominio e la compagnia di assicurazioni terza chiamata in giudizio seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo.

Le spese di CTU, liquidate con separato provvedimento, devono essere poste definitivamente a carico del Condominio convenuto e della compagnia di assicurazioni terza chiamata, in parti uguali tra loro.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

- accerta e dichiara che la responsabilità in ordine ai fatti di causa deve essere ascritta ex art. 2043 c.c. e per la quota dei 2/3 al Condominio di via S. P. M. n. 33 ed ex art. 2051 c.c. e per la restante quota di 1/3 ai proprietari esclusivi del lastrico solare, secondo il criterio di imputazione di cui all'art. 1126 c.c.;
- per l'effetto, condanna il Condominio convenuto a corrispondere alla C.P. S.r.l. in liquidazione, a titolo di risarcimento del danno patrimoniale, la somma di Euro 5.375,4, oltre agli interessi legali a far tempo dalla data di pubblicazione della presente decisione e sino al saldo effettivo;
- respinge le ulteriori domande di risarcimento del danno patrimoniale e non patrimoniale, avanzate dalla C.P. S.r.l. in liquidazione;
- respinge le domande avanzate dagli intervenienti E.C., M.B. e T.C.;
- compensa integralmente le spese di lite relative ai rapporti processuali tra la P.C. S.r.l. in liquidazione, E.C., M.B. e T.C. ed il Condominio di via S. P. M. n. 33;
- accoglie la domanda di manleva avanzata dal Condominio convenuto nei confronti della C.A. a r.l., che per l'effetto condanna a tenere indenne il Condominio da ogni onere economico scaturente dall'accoglimento della domanda attorea;
- condanna la Compagnia di Assicurazioni terza chiamata in giudizio a rimborsare al Condominio convenuto le spese di lite relative alla chiamata in causa, liquidate in complessivi Euro 4.835,00 a titolo di compensi professionali, il tutto oltre alle spese forfettarie ex art. 2 D.M. n. 55 del 2014 ed oltre ad iva, cpa come per legge;
- pone definitivamente a carico del Condominio convenuto e della Compagnia di Assicurazioni terza chiamata in giudizio, in parti uguali, le spese di CTU, liquidate con separato provvedimento.

Così deciso in Rieti, il 31 ottobre 2018.

Depositata in Cancelleria il 31 ottobre 2018.