N. R.G. 45849/2016

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di ROMA

SETTIMA SEZIONE CIVILE

nella persona del giudice monocratico, dott. Francesco Frettoni, ha emesso la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 45849 R.G.A.C. dell'anno 2016, trattenuta in decisione all'udienza del 25/5/2018 con la concessione di termine per il deposito delle comparse conclusionali fino al 24/7/2018 e delle memorie di replica fino al 13/9/2018, vertente

TRA

[redacted] [redacted], con il patrocinio dell'Avv. [redacted] [redacted], elettivamente domiciliata in VIALE [redacted] G/1 ROMA presso il difensore

ATTORE

E

[redacted] [redacted], con il patrocinio dell'Avv. [redacted] [redacted], elettivamente domiciliato in VIA [redacted] ROMA presso il difensore

CONDOMINIO [redacted] **ROMA**, con il patrocinio dell'Avv. [redacted], elettivamente domiciliato in [redacted] ROMA presso il difensore

CONVENUTI

[redacted], con il patrocinio dell'Avv. [redacted], elettivamente domiciliata in VIA [redacted] ROMA presso il difensore

[redacted], con il patrocinio dell'Avv. [redacted], elettivamente domiciliata in VIA [redacted] ROMA presso il difensore

TERZI CHIAMATI

OGGETTO: danni ad immobile da infiltrazione.

CONCLUSIONI: come da verbale dell'udienza del 25/5/2018.

Firmato Da: FRETTONI FRANCESCO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 12eddd

RAGIONI DELLA DECISIONE IN FATTO E IN DIRITTO

1. Con atto di citazione notificato alla controparte, la Sig.a [redacted] ha chiesto che i convenuti, [redacted] e Condominio di [redacted], siano dichiarati responsabili dei danni da infiltrazioni subiti dal suo immobile e che essi siano condannati al risarcimento dei conseguenti pregiudizi patrimoniali e non patrimoniali, nella misura indicata (ovvero, quanto ai secondi, in un ammontare equitativamente determinato).

L'attrice ha dedotto: - di essere proprietaria di un'unità immobiliare sita in Roma, Largo [redacted] sottostante ad un immobile che nel mese di aprile 2016 il Sig. [redacted] ha acquistato dalla Sig.a [redacted], - che nel mese di febbraio 2014 si è verificata un'infiltrazione di acqua proveniente dal terrazzo dell'immobile sovrastante, che funge anche da copertura di unità immobiliari sottostanti, all'altezza del bocchettone di scarico delle acque piovane, con conseguenti danni al suo immobile e al mobilio; - che ha diritto ad ottenere risarcimento per tali danni, oltre che per il disagio determinato dall'insalubrità dei locali, indotta dall'infiltrazione, e per i disagi che deriveranno dall'esecuzione dei lavori di ripristino; - che le sue istanze risarcitorie sono rimaste insoddisfatte, nonostante abbia esperito mediazione e negoziazione assistita; - che l'obbligazione risarcitoria si è trasferita in capo a chi ha acquistato l'immobile soprastante.

Il Sig. [redacted], costituito, ha eccepito pregiudizialmente il mancato esperimento della negoziazione assistita *ante causam* e, nel merito, ha chiesto il rigetto della domanda attrice, per infondatezza, o, in subordine, la condanna della Sig.a [redacted], sua dante causa, da chiamare in giudizio in garanzia e manleva.

Il Sig. [redacted] ha evidenziato di aver acquistato l'immobile dalla Sig.a [redacted] il 26/4/2016, senza con ciò assumere obblighi o responsabilità legati ad accadimenti antecedenti all'acquisto, a lui non denunciati e di cui egli era ignaro.

Il Condominio convenuto, costituito, ha chiesto il rigetto delle domande di parte attrice, per infondatezza, e la condanna della propria compagnia di assicurazione, da chiamare in giudizio, a ristorare esso Condominio della spesa per la sostituzione del bocchettone nel terrazzo *de quo* e a manlevarlo in relazione alle domande di parte attrice che dovessero essere accolte.

Il Condominio ha dedotto di aver investito la sua compagnia di assicurazione della questione risarcitoria sollevata dall'odierna attrice, per l'eventualità che vi fossero effettivamente dei danni e che fossero coinvolti impianti o parti comuni, e di aver aderito alla negoziazione assistita promossa dall'attrice, estendendola alla società assicuratrice, rimasta tuttavia inerte.

La Sig.a [redacted], costituitasi a seguito dell'autorizzata chiamata in giudizio da parte del Sig. [redacted] ha eccepito la prescrizione delle domande delle altre parti e l'incompletezza della mediazione, ha chiesto, in via principale, che le domande dell'attrice e del [redacted] siano rigettate per infondatezza e che sia accertata la sua estraneità alla causazione dei danni lamentati dall'attrice e, dunque, la sua carenza di legittimazione passiva; in subordine, ha chiesto che sia accertata l'esclusiva responsabilità del Condominio per i danni lamentati dall'attrice, con condanna di quest'ultimo e della sua compagnia di assicurazione, da chiamare in giudizio, al relativo risarcimento, ovvero di ripartire l'obbligazione risarcitoria fra sé e il Condominio ai sensi dell'art. 1126 c.c. o di

Firmato Da: FRETTONI FRANCESCO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 12eddd

condannare il Condominio e la sua compagnia di assicurazione a manlevarla dalle conseguenze di un'eventuale condanna in favore dell'attrice.

La Sig.a Pellacchia ha dedotto: - che l'immobile di cui è stata proprietaria è appartenuto, sino al 25/5/2012, ad altra persona (la Sig.a [redacted]); - che i fenomeni infiltrativi di interesse della Sig.a [redacted] risalgono ad epoca anteriore al 2014 e in particolare agli anni 2009-2011; - che dunque gli eventi dannosi sono anteriori all'acquisto dell'immobile da parte sua e l'azione risarcitoria deve considerarsi prescritta; - che nel luglio 2014 il Condominio è intervenuto nel terrazzo in questione procedendo alla riparazione di un bocchettone; - che è eventualmente ravvisabile un'origine fortuita dell'infiltrazione; - che l'attrice non ha dato prova dei danni lamentati, nell'*an* e nel *quantum*, né del nesso causale; - che la responsabilità, se del caso, è esclusivamente del Condominio, essendo coinvolti impianti e parti comuni ed avendo il terrazzo *de quo* funzione di copertura di unità immobiliari sottostanti; - che, al più, può delinearsi una ripartizione dell'obbligazione risarcitoria fra sé e il Condominio ai sensi dell'art. 1126 c.c.; - che il Condominio e la sua compagnia di assicurazione debbono manlevarla, in quanto condomina, rispetto alle domande di parte attrice, tenuto conto dell'operatività della polizza assicurativa condominiale.

[redacted], costituitasi a seguito dell'autorizzata chiamata in giudizio da parte del Condominio, ha chiesto il rigetto della domanda attrice nei confronti del Condominio, per infondatezza, o, in subordine, la limitazione del risarcimento alla minor somma, da porsi a carico totale del Condominio, con rigetto, in ogni caso, della domanda di manleva del Condominio nei suoi riguardi, per inoperatività della polizza e non indennizzabilità del sinistro e per assorbimento nella franchigia delle spese per la sostituzione del bocchettone.

La società ha dedotto: - che per dichiarazione dell'attrice in sede di sopralluogo del perito assicurativo le infiltrazioni risalgono al 2012; - che l'attrice non ha dato prova dell'*an* della responsabilità e del *quantum* dei danni lamentati; - che occorre tenere in considerazione gli orientamenti rigorosi della giurisprudenza di legittimità circa il danno non patrimoniale e circa la relazione fra rivalutazione e interessi; - che il Condominio non ha reso dichiarazioni veritiere al momento della stipula della polizza circa la verificazione di sinistri nel biennio anteriore; - che l'evento dannoso non è ricompreso nella copertura assicurativa; - che la franchigia prevista nel contratto assicurativo per ricerca guasto assorbe la spesa per la sostituzione del bocchettone.

Dopo il deposito delle memorie ex art. 183, sesto comma, c.p.c., è stata disposta CTU per verifiche tecniche in ordine ai danni lamentati dall'attrice; non sono state ammesse le prove orali chieste dalle parti (attrice, Sig.a [redacted]), giacché vertenti su capitoli non dirimenti e/o implicanti valutazioni, e non sono state accolte le istanze di ordine di esibizione (formulate dalla Sig.a [redacted] e da [redacted]), perché aventi ad oggetto documenti non specificamente individuati e comunque non dirimenti. All'esito della CTU la causa è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni e, quindi, trattenuta in decisione, con assegnazione dei termini di legge per il deposito degli scritti difensivi conclusionali.

2. Le domande di parte attrice possono essere accolte nei limiti di seguito precisati.

2.1 La verificazione di infiltrazioni nell'appartamento dell'attrice può considerarsi sussistente e provata.

Firmato Da: FRETTONI FRANCESCO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 12eddd

Il Condominio l'ha contestata, ma in contraddizione con la denuncia da esso rivolta alla compagnia di assicurazione nel giugno 2015 (all. 2 alla comparsa di costituzione), in cui si parla, senza note di dubbio, di avvenuta rottura del bocchettone di scarico nel terrazzo dell'appartamento int. 27 scala B e di conseguenti danni nell'appartamento sottostante, int. 23. Lo stesso Condominio, del resto, ha, poi, dichiarato (nella memoria n. 1) di aver provveduto sollecitamente a riparare il bocchettone del suddetto terrazzo, pur chiosando di aver fatto ciò "senza alcuna ammissione di responsabilità" e "prevenendo l'insorgenza di qualsivoglia danno"; e con la memoria n. 2 ha prodotto una fattura del mese di luglio 2014 ed una fotografia relative all'intervento, in verità di sostituzione, più che di riparazione in senso stretto (v. all. 7 e 8).

La Sig.a [redacted] non ha contestato la veridicità del fenomeno infiltrativo ed anzi ha fornito deduzioni e documenti a supporto della sua effettività, mirando peraltro a dimostrare che tale fenomeno risale ad epoca antecedente al momento in cui ella ha acquistato l'appartamento int. 27 e che in relazione ad esso è maturata la prescrizione. In particolare, la parte ha menzionato e prodotto la relazione di un tecnico incaricato dal Condominio, Arch. [redacted] (all. 2 alla comparsa di costituzione), redatta nel settembre 2011 con riguardo a lavori di manutenzione dello stabile condominiale. In questo scritto si riferisce, fra l'altro, di un sopralluogo eseguito nel precedente mese di giugno, su segnalazione della Sig.a [redacted] e su richiesta dell'amministratore, per esaminare problematiche "a detta della condomina di annosa e reiterata manifestazione, cagionate dal terrazzo privato sovrastante (appartamento int. 27 piano quinto)". Il tecnico osserva di aver potuto constatare "la presenza di un'area di imbibizione sul soffitto di uno degli ambienti dell'unità posti a ridosso della facciata prospettante sui terrazzi privati del piano terra, area localizzata in prossimità del muro perimetrale in un punto che rivela una significativa corrispondenza verticale col bocchettone di raccolta del terrazzo sovrastante ...".

Un ulteriore riscontro alle infiltrazioni, pur se meno significativo del precedente, viene dalla relazione del tecnico di fiducia dell'assicurazione (all. D alla comparsa di costituzione della compagnia assicuratrice) redatta a seguito di accesso nel luglio 2015, ove si dà conto della presenza di macchie sul soffitto e sulla parete della cucina e della camera adiacente. Nella relazione si riferiscono, altresì, dichiarazioni della Sig.a [redacted] circa il fatto che le infiltrazioni si sarebbero manifestate inizialmente nel febbraio 2012 e si sarebbero ripetute sino all'estate 2014.

La risalenza a qualche anno prima dell'inizio del fenomeno infiltrativo trova conforto in uno dei messaggi di posta elettronica prodotti dalla stessa attrice (v. sub all. 2 all'atto di citazione) ed in particolare in una comunicazione del 10 febbraio 2014, nella quale la Sig.a [redacted] per caldeggiare l'effettuazione di un sopralluogo alla presenza anche di un suo tecnico di fiducia, osserva che il fenomeno è presente da oltre due anni, richiamando anche la relazione dell'Arch. [redacted]

La cessazione delle infiltrazioni entro l'estate dell'anno 2014, a sua volta, è un dato che collima con l'epoca dell'intervento condominiale di sostituzione del bocchettone desumibile dalla fattura prodotta dal Condominio ed è coerente con il fatto che il tecnico di fiducia dell'attrice, nella sua relazione, redatta a luglio 2014, parli di infiltrazioni ormai pregresse (v. all. 5 all'atto di citazione).

Vi è, poi, la relazione del CTU, incaricato nella presente causa, che ha rilevato tracce di infiltrazioni d'acqua non più attive sui soffitti della cucina e della vicina camera da letto nonché sulla parete in comune fra i due ambienti, con interessamento di alcuni pensili della cucina e dell'armadio nella

Firmato Da: FRETTONI FRANCESCO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 12eddd

camera da letto, specificando che tali tracce consistono in aloni sui soffitti e in lunghe striature verticali sule pareti (v. pp. 4, 5). Per il CTU queste tracce sono state lasciate dall'acqua proveniente dal bocchettone del terrazzo sovrastante (v. p. 4).

2.2 Quanto ai danni, il CTU li ha qualificati come deterioramento di media entità degli intonaci del soffitto e delle pareti della cucina e della camera da letto e li ha quantificati indicando i lavori necessari al ripristino dei suddetti ambienti con la relativa spesa, determinata in € 3.500,00 (v. pp. 5, 6 della relazione e computo metrico allegato).

Va osservato, incidentalmente, che non vi è ragione di dubitare dell'analisi e delle valutazioni tecniche del CTU e quindi di discostarsene, avendo questi svolto un lavoro puntuale, procedendo a sopralluogo nel contraddittorio fra le parti, all'illustrazione e rappresentazione dei luoghi, alla descrizione dei fenomeni rilevati, alla redazione di una relazione chiara e linearmente argomentata.

Trattandosi di risarcimento per danno extracontrattuale, esso soggiace all'applicazione degli interessi (legali) anche in assenza di specifica domanda (cfr. Cass. n. 12140 e n. 4450 del 2016), con decorrenza dalla data del fatto illecito (cfr. Cass. n. 6545/2016), individuabile nel mese di febbraio 2014 (v. comunicazioni di posta elettronica in all. 2 all'atto di citazione), pervenendosi così alla data odierna ad un importo approssimabile ad € 3.560,00, sul quale continueranno a maturare ulteriori interessi legali fino al soddisfo.

Il perito ha riferito l'entità di altre spese che l'attrice lamenta di aver dovuto sostenere per la pulitura di biancheria da letto e di talune pellicce, nonché il costo di alcuni cuscini che si sarebbero irrimediabilmente deteriorati per via dell'assorbimento di acqua: tutte cose custodite nell'armadio attinto dalle infiltrazioni.

Tali ulteriori danni non sono stati direttamente accertati dal CTU e di essi non vi è una constatazione diretta neppure nella menzionata relazione del tecnico di fiducia dell'attrice, che riferisce di aver rinvenuto un contenitore di cartoncino (vuoto) con tracce di imbibizione e di muffa. Né d'altra parte la Sig.a [redacted] ha prodotto fatture, ricevute o scontrini che documentino spese sostenute per la pulitura della biancheria.

Il CTU, tuttavia, come prima accennato, ha accertato che le infiltrazioni hanno coinvolto l'armadio in questione, sicché appare del tutto verosimile che vi sia stato un imbrattamento e/o un deterioramento di beni conservati al suo interno. Ed è anche ravvisabile, per comune esperienza, un'obiettiva difficoltà di conservare prova oggettiva di questo tipo di danni, trattandosi di situazioni che si inseriscono e si confondono con vicende ordinarie di gestione domestica. Ricorrono, quindi, le condizioni per una liquidazione equitativa (cfr. Cass. n. 20990/2011), che può attestarsi in una somma di € 250,00, pari a circa la metà dei costi indicati dall'attrice al CTU, considerando anche che si trattava di beni presenti in casa da tempo indeterminato.

Il pregiudizio alla salute non può trovare, invece, riconoscimento, giacché esso risulta dedotto dall'attrice in termini del tutto generici ed apodittici, mediante la mera affermazione della sua verificazione, senza alcuna indicazione circostanziale o descrittivo-esplicativa e senza alcuna offerta di riscontro probatorio.

Analogamente, altri profili di danno sono accennati dall'attrice in termini generici e non riscontrabili, come il pregiudizio relativo alla necessità di assentarsi dal lavoro per seguire i lavori di ripristino.

Firmato Da: FRETTONI FRANCESCO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 12eddd

Può soltanto riconoscersi un pregiudizio al godimento dell'immobile durante i lavori di ripristino, liquidabile in via equitativa in un importo pari ad € 250,00.

2.3 La Sig.a [redacted] nel costituirsi in giudizio ha sollevato l'eccezione di prescrizione. La sua comparsa di costituzione, tuttavia, è stata depositata non tempestivamente, vale a dire al di là del termine di venti giorni prima dell'udienza, di cui all'art. 166 c.p.c., richiamato dall'art. 271 c.p.c.. Poiché si tratta di un'eccezione in senso stretto, proponibile soltanto dalla parte che vi abbia interesse e non rilevabile d'ufficio (art. 2938 c.c, v. anche Cass. S.U. n. 18128/2005, Cass. n. 1194/2007, Cass. S.U. n. 10531/2013, Cass. n. 18602/2013), la tardività della sua prospettazione ne determina l'inammissibilità per intervenuta decadenza, ai sensi dell'art. 167, comma II, c.p.c., applicabile alla costituzione del terzo chiamato in forza dell'art. 271 c.p.c. (come integrato dalla sentenza della Corte costituzionale n. 260/1997, la cui valenza additiva deve ritenersi operante anche a seguito della sopravvenuta modifica del predetto art. 167, comma II, c.p.c., introdotta con il D.L. n. 35/2005, convertito nella L. n. 80/2005). La suddetta decadenza, inficiando in radice l'ammissibilità dell'eccezione, rende, ovviamente, irrilevante che altre parti ([redacted] Condominio) si siano successivamente associate a detta eccezione (nella loro prima memoria).

La questione della prescrizione, peraltro, pur se tempestivamente sollevata, risulterebbe infondata, in ragione della natura del fatto dannoso oggetto di causa, che rileva ai fini della responsabilità della Sig.a [redacted]

Secondo l'insegnamento della giurisprudenza di legittimità, occorre distinguere "tra illecito istantaneo con effetti permanenti - caratterizzato da un punto di vista naturalistico da un'azione che *uno actu perficitur*, che cioè si esaurisce in un lasso di tempo definito, lasciando peraltro permanere i suoi effetti nel tempo - e illecito permanente nel quale la condotta *contra ius* si protrae, così protraendo la verificazione dell'evento in ogni momento della durata del danno e della condotta che lo produce" (Cass. n. 9318/2018; v. anche Cass. S.U. n. 2855/1973, Cass. S.U. n. 580/2008, , Cass. n. 9711/2013).

Nel caso di specie, stando alle sopra riferite deduzioni ed allegazioni documentali della Sig.a Pellacchia, si verte in un caso di illecito permanente: si è in presenza, invero, di un fenomeno infiltrativo già sussistente nel 2011 e successivamente protrattosi sin verso l'estate del 2014, praticamente fino a quando le infiltrazioni sono cessate a seguito dell'intervento di sostituzione del bocchettone di scarico eseguito dal Condominio sul terrazzo dell'immobile all'epoca di proprietà della Sig.a [redacted] Già nella relazione dell'Arch. [redacted] si alludeva, come detto, alla verosimile provenienza dell'infiltrazione dal bocchettone di cui sopra. Vi è stata, dunque, una protrazione nel tempo di infiltrazioni riconducibili ad una medesima matrice causale, protrazione imputabile al perdurare di una condotta omissiva *contra ius*, identificabile nella mancata esecuzione di un intervento atto a rimuovere l'origine delle infiltrazioni.

2.4 Questo tipo di struttura dell'illecito per un verso comporta, come indicato dalla giurisprudenza di legittimità già richiamata (v. in particolare Cass. n. 9318/2018, Cass. S.U. n. 23763/2011; ma v. anche Cass. n. 13201/2013) che la prescrizione abbia ripreso a decorrere quotidianamente, sino al momento della cessazione delle infiltrazioni, sicché essa non è maturata prima dell'instaurazione della presente causa; per altro verso implica un coinvolgimento di tutti coloro che si sono succeduti nella proprietà dell'immobile durante il periodo di durata delle infiltrazioni, a condizione, naturalmente, che sia concretamente configurabile una responsabilità del proprietario esclusivo del terrazzo.

Firmato Da: FRETTONI FRANCESCO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 12eddd

2.5 Resta certamente estranea la posizione del Sig. [redacted] avendo egli acquistato l'immobile nel corso dell'anno 2016, quando il fenomeno infiltrativo era ormai esaurito da tempo. Né, d'altra parte, l'acquirente dell'immobile diviene cessionario dell'obbligazione risarcitoria, di natura extracontrattuale, essendo questa legata, ai sensi degli artt. 2043 e ss. c.c., al fatto genetico del danno. La Suprema Corte ha avuto modo di chiarire, proprio in tema di danni da infiltrazioni in ambito condominiale derivanti da lastrico in proprietà esclusiva o da terrazzo assimilabile, che, trattandosi di responsabilità che deve qualificarsi di natura extracontrattuale, si deve escludere che l'acquirente "possa essere ritenuto gravato degli obblighi risarcitori sorti in conseguenza di un fatto dannoso verificatosi prima dell'acquisto, dovendo quindi dei detti danni rispondere il proprietario della unità immobiliare al momento del fatto" (Cass. S.U. n. 9449/2016). L'obbligazione risarcitoria extracontrattuale per danni inerenti beni immobili non è un'obbligazione *propter rem*, che si trasferisce assieme al passaggio di proprietà dell'immobile da cui proviene il danno, ma è correlata (ex art. 2051 c.c.) alla posizione di custodia sull'immobile nel momento di verificazione del danno oppure (ex art. 2043 c.c.) alla posizione di esecutore o di committente dell'opera dannosa (cfr. Cass. n. 18855/2013).

Tali assunti trovano rispondenza nella simmetrica affermazione secondo cui "Il diritto al risarcimento dei danni subiti da un bene spetta al titolare del diritto di proprietà sul bene al momento dell'evento dannoso. È un diritto autonomo rispetto al diritto di proprietà e non segue il diritto di proprietà in caso di alienazione, salvo che non sia convenuto il contrario" (Cass. S.U. n. 2951/2016), a sua volta inserita nel contesto del riconoscimento della natura personale e non reale dell'azione risarcitoria *de qua* (cfr. Cass. S.U. n. 21582/2011).

2.6 La Sig.a [redacted] diversamente dal [redacted] essendo stata proprietaria del terrazzo da cui provenivano le infiltrazioni in un'epoca antecedente alla loro cessazione, è legittimamente chiamata a risponderne.

Né vale l'obiezione da lei formulata sul piano processuale, circa la mancata estensione della domanda nei suoi confronti da parte dell'attrice e circa il fatto che la sua chiamata in giudizio ad opera del [redacted] sia avvenuta soltanto a scopo di garanzia, sicché non potrebbe produrre l'effetto di far estendere automaticamente la domanda attorea alla parte chiamata. Invero, secondo la giurisprudenza di legittimità, l'estensione automatica della domanda al terzo si verifica ogni qual volta il convenuto neghi il proprio difetto di legittimazione passiva ed indichi in altro soggetto il vero legittimato, a prescindere dalle espressioni utilizzate e dall'eventuale invocazione del terzo a propria manleva e garanzia, posto che un'effettiva chiamata in garanzia presuppone la non contestazione della legittimazione passiva del chiamante e, per converso, la chiamata del terzo quale obbligato in luogo del chiamante è incompatibile con la chiamata a titolo di garanzia (cfr. Cass. n. 22050/2018, n. 5580/2018). Sempre secondo la Suprema Corte, per interpretare, ai suddetti fini, il senso e la finalità della chiamata, "il giudice non è condizionato dalla formula adottata dalla parte, dovendo invece individuare l'effettiva volontà della stessa, e quindi il contenuto sostanziale della pretesa in una alle finalità in concreto perseguite, tenendo conto non solo della volontà espressamente formulata, ma anche di quella che possa implicitamente o indirettamente essere desunta dalle deduzioni e dalle richieste, dal tipo o dai limiti dell'azione proposta, dal comportamento processuale assunto" (Cass. n. 24294/2016).

Ebbene nel caso di specie il convenuto [redacted] nella comparsa di costituzione, ha dedotto innanzitutto che "*il contraddittorio va esteso nei confronti della Sig.ra* [redacted] *essendo quest'ultima proprietaria dell'immobile acquistato dal Sig.* [redacted] *alla data dell'evento*

Firmato Da: FRETTONI FRANCESCO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 12eddd

lesivo (7.02.2014). Dal canto suo il Sig. [redacted] *non solo non è l'autore materiale del fatto, ma nemmeno ha assunto alcuna responsabilità al riguardo";* ha poi affermato che "*sia la Sig.ra* [redacted] *che la Sig.ra* [redacted] *si guardarono bene dal denunciare l'accaduto al Sig.* [redacted] *la prima con la malcelata speranza di vedersi manlevare da quest'ultimo dal pagamento del danno da infiltrazioni, la seconda con l'intento di vedersi risarcire un danno non riconosciutogli sino ad allora dalla Sig.ra* [redacted] ha quindi osservato che "*Stante quanto precede, parte attrice avrebbe dovuto rivolgere la domanda risarcitoria, oggi indebitamente spiegata nei confronti del Sig.* [redacted] *– nemmeno coinvolto nella procedura di negoziazione – direttamente ed esclusivamente verso la Sig.ra* [redacted] [redacted] [redacted] *...";* per poi concludere chiedendo al tribunale di "*accertare l'estraneità del convenuto rispetto i fatti di causa e, per l'effetto, rigettare la domanda attrice perché priva di ogni fondamento sia in fatto che in diritto o,* in via subordinata, *dichiarare il terzo – la Sig.ra* [redacted] *– obbligata a tenere indenne il convenuto da ogni richiesta avversaria e, per l'effetto, condannare quest'ultima alla rifusione, a titolo esclusivo, quanto eventualmente disposto in favore di parte attrice".*

L'impostazione delle difese del [redacted] fa, dunque, emergere un fermo disconoscimento della propria legittimazione passiva e, al contempo, un coinvolgimento della Sig.a [redacted] quale effettiva responsabile dell'evento dannoso lamentato dall'attrice. Ne consegue, ai sensi della sopra richiamata giurisprudenza di legittimità, che, per effetto della chiamata del [redacted] la domanda attorea deve intendersi automaticamente estesa nei confronti della Sig.a [redacted] pur in mancanza di un'espressa dichiarazione in tal senso della Sig.a [redacted]

2.7 L'affermazione della sua legittimazione passiva e la negazione della prescrizione non conducono, peraltro, ad una condanna della Sig.a [redacted] La predetta si sottrae in concreto a responsabilità per i danni subiti dall'attrice in quanto: *i)* il terrazzo in questione, come dedotto dalla stessa attrice e riscontrabile attraverso le fotografie in atti (in particolare quelle prodotte dalla compagnia di assicurazione, allegate alla relazione del suo tecnico di fiducia), svolge una funzione di copertura del sottostante edificio ed è, quindi, assimilabile ad un lastrico solare; *ii)* l'intervento di sostituzione del bocchettone, rivelatosi risolutivo, è stato effettuato dal Condominio, come da questo stesso dedotto, ed il Condominio non ha riferito di aver rivolto rimostranze o diffide ad intervenire alla Sig.a [redacted] *iii)* neppure in questa sede processuale il Condominio ha dedotto inerzia o comunque responsabilità della condomina Pellacchia.

Al risarcimento dei danni dell'attrice, nei limiti sopra definiti, è tenuto, pertanto, soltanto il Condominio.

2.8 Resta da esaminare la posizione della compagnia di assicurazione.

Alla luce di quanto sin qui accertato, i profili di difesa che possono assumere rilievo sono i seguenti: *a)* dichiarazioni non veritiere del Condominio al momento della stipula della polizza circa la verificazione di sinistri nel biennio anteriore; *b)* evento dannoso non ricompreso nella copertura assicurativa; *c)* franchigia prevista nel contratto assicurativo per ricerca guasto che assorbe la spesa per la sostituzione del bocchettone.

Il primo profilo fa riferimento alle previsioni dell'art. 1892 c.c., a mente del quale "Le dichiarazioni inesatte e le reticenze del contraente, relative a circostanze tali che l'assicuratore non avrebbe dato il suo consenso o non lo avrebbe dato alle medesime condizioni se avesse conosciuto il vero stato delle

Firmato Da: FRETTONI FRANCESCO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 12eddd

cose, sono causa di annullamento del contratto quando il contraente ha agito con dolo o con colpa grave." Secondo la compagnia assicurativa, posto che il problema infiltrativo riguardante l'immobile della Sig.a [redacted] risaliva all'anno 2011, il Condominio lo avrebbe dovuto dichiarare al momento della stipula del contratto assicurativo, avvenuta ad agosto 2013.

Premesso che, avendo la società assicuratrice appreso della risalenza temporale delle infiltrazioni in epoca successiva alla conclamazione dell'evento dannoso, essa può legittimamente far valere la reticenza di controparte direttamente in sede conteziosa in via di eccezione, non operando l'onere di dichiarare la volontà di impugnare il contratto di cui al secondo comma del medesimo art. 1892 c.c. (cfr. Cass. n. 11/2010, Cass. n. 27728/2005), va rilevato che ai fini dell'inoperatività della copertura assicurativa, ai sensi della predetta disposizione, occorre che vi sia stata inesattezza o reticenza del contraente determinante nella formazione del consenso dell'assicuratore e che tale inesattezza o reticenza sia dovuta a dolo o colpa grave (cfr. Cass. n. 25582/2011). Quest'ultimo elemento ricorre ove la dichiarazione inesatta/reticente sia stata cosciente e accompagnata dalla consapevolezza dell'importanza dell'informazione, inesatta o mancata, rispetto alla conclusione del contratto ed alle sue condizioni (cfr. Cass. n. 12086/2015).

Nel caso di specie può pure ritenersi che il Condominio abbia colpevolmente omesso di riferire all'assicurazione la sussistenza della problematica infiltrativa, già portata a sua conoscenza dall'Arch. [redacted] mediante la menzionata relazione dell'anno 2011, oltre che dalla stessa attrice (secondo quanto da quest'ultima dichiarato al perito dell'assicurazione, v. all. D alla comparsa della compagnia assicuratrice). Trattandosi di una criticità estremamente circoscritta, limitata al terrazzo di un appartamento e dovuta, essenzialmente, ad un semplice problema di funzionalità del bocchettone di scarico, non sembra, tuttavia, che la sua comunicazione alla compagnia assicuratrice avrebbe concretamente comportato la rinuncia alla stipulazione del contratto o la sua conclusione a condizioni sensibilmente diverse, tenuto conto che si parla di un contratto riguardante la copertura assicurativa di un intero fabbricato, con un massimale per sinistro, nella sezione danni a terzi, di un milione di euro ed un valore di fabbricato pari ad € 6.500.000,00 (v. polizza in all. E alla comparsa di costituzione della società assicuratrice). Deve, quindi, ritenersi che [redacted] non sia legittimata a rifiutare la prestazione assicurativa.

Anche in ordine al profilo sub *b)* la difesa della compagnia chiamata non risulta fondata. Ai sensi delle condizioni generali di contratto, punto 13.1, lettere C e D, è incluso nella copertura il rischio inerente danni da spargimento di acqua dovuto a rottura accidentale o ad occlusione di ogni tipo di impianto al servizio del fabbricato e in particolare a rottura accidentale di pluviali o grondaie. Vi è, inoltre, da considerare che nella sezione danni a terzi si specifica che sono considerati tali i condomini fra di loro e nei confronti del Condominio (v. punto 11.2 lettera I). Quanto alla circostanza, addotta dalla compagnia, che il bocchettone sarebbe stato interessato da occlusione, non da rottura, dagli atti non emerge alcuna conferma e tale circostanza appare anzi smentita dal fatto che il Condominio si sia determinato a sostituire il bocchettone (piuttosto che limitarsi ad una sua disostruzione).

Non si rinviene riscontro, infine, neppure al dedotto assorbimento nella franchigia della spesa per la sostituzione del bocchettone, poiché nel testo delle condizioni generali prodotto dalla stessa compagnia di assicurazione non si rinviene una previsione di franchigia al riguardo (v. Garanzia particolare, punto A, p. 31).

Firmato Da: FRETTONI FRANCESCO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 12eddd

[redacted] è tenuta, pertanto, a manlevare il Condominio degli oneri che conseguiranno a carico di quest'ultimo per effetto della presente decisione

3. In conclusione.

Si delinea soccombenza del Condominio nei confronti dell'attrice, pur se in relazione ad un accoglimento della domanda in misura quantitativamente ridotta, di cui si tiene conto nella determinazione delle spese da porre a carico del Condominio medesimo, di cui al dispositivo. Sul Condominio debbono incombere, per soccombenza, anche le spese di CTU, liquidate in separato provvedimento.

L'attrice è soccombente nei riguardi del Sig. [redacted] e deve sostenerne le spese processuali, liquidate nel dispositivo. Il fatto che sul tema della titolarità dell'obbligazione risarcitoria (e del correlato diritto al risarcimento) per danni derivanti da un immobile (ed in particolare da un lastrico di proprietà esclusiva o terrazzo equiparato, in ambito condominiale), in caso di trasferimento della proprietà sullo stesso, vi sia dovuto essere intervento della Suprema Corte a Sezioni Unite (nei termini prima richiamati) in epoca essenzialmente coincidente con l'instaurazione del presente giudizio da parte dell'attrice induce, peraltro, ad escludere la temerarietà dell'azione.

In ordine alla posizione della Sig.a [redacted] va preliminarmente osservato che la sua chiamata è stata effettuata dal [redacted] in ragione della pretesa risarcitoria dell'attrice e di ciò occorre tenere conto, per il principio di causalità della lite, a proposito della regolazione delle spese processuali (cfr. Cass. n. 25781/2013, Cass. n. 7431/2012). Ciò posto, si ritiene che ricorrano le condizioni per una compensazione delle spese fra l'attrice e la Sig.a [redacted] alla luce della sentenza della Corte costituzionale n. 77/2018 (che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 92, secondo comma, c.p.c., nel testo modificato dall'art. 13, co. 1, del D.L. n. 132/2014, convertito, con modificazioni, nella L. n. 162/2014, nella parte in cui non prevede che il giudice possa compensare le spese tra le parti, parzialmente o per intero, anche qualora sussistano altre analoghe gravi ed eccezionali ragioni rispetto a quelle tipizzate nella norma del codice processuale), tenuto conto che la seconda era la proprietaria esclusiva dell'immobile durante le infiltrazioni e che la Suprema Corte (Cass. S.U. n. 9449/2016) ha affermato, in linea di principio, la corresponsabilità fra Condominio e proprietario esclusivo per i danni derivanti da lastrici solari o terrazze assimilate, salvo l'accertamento in concreto di circostanze esclusivamente sfavorevoli all'uno o all'altro, sicché la *vocatio in ius* del proprietario esclusivo - effettuata nel caso di specie dal convenuto [redacted] indotto dal tenore della domanda attorea - può reputarsi obiettivamente giustificata dalla sua idoneità a soddisfare esigenze di completezza del contraddittorio; ed osservando, altresì, che la decisione finale, favorevole alla Sig.a [redacted] dipende in larga misura dalla posizione concretamente assunta nella vicenda dal Condominio.

Infine, ai sensi dell'art. 1917, co. III, c.c., la compagnia assicuratrice è tenuta a sollevare il Condominio anche delle spese processuali dello stesso (come richiesto da quest'ultimo, in comparsa conclusionale), oltre che degli oneri incombenti sul Condominio medesimo per il risarcimento e per le spese processuali dell'attrice (cfr. Cass. n. 3899/2016, n. 19176/2014, n. 3638/2013).

P.Q.M.

definitivamente pronunciando, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa, così provvede:

Firmato Da: FRETTONI FRANCESCO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 12eddd

1) condanna il Condominio convenuto a corrispondere alla parte attrice, in risarcimento dei danni di cui deve ritenersi responsabile, la somma di € 4.060,00 (€ 3.560,00 + € 250,00 + € 250,00), oltre ulteriori interessi come in parte motiva;

2) condanna il Condominio medesimo al pagamento delle spese processuali della parte attrice, che liquida, secondo i parametri del D.M. n. 55/2014, tenuto conto dell'attività processuale svolta dalla parte e del valore della domanda accolta, in € 2.000,00 per compensi di difesa, oltre spese generali, IVA e C.A., nonché in € 237,00 per spese di iscrizione della causa;

3) pone definitivamente a carico del Condominio le spese di CTU, liquidate con separato provvedimento;

4) condanna la parte attrice al pagamento delle spese processuali del convenuto [redacted], che liquida, secondo i parametri del D.M. n. 55/2014, tenuto conto dell'attività processuale svolta dalla parte e del valore della domanda, in € 3.000,00 per compensi di difesa, oltre spese generali, IVA e C.A., da distrarsi in favore del procuratore dichiaratosi antistatario;

5) dichiara compensate le spese processuali fra la parte attrice e la parte chiamata [redacted]

6) condanna la compagnia assicuratrice chiamata, [redacted], a tenere indenne il Condominio dagli oneri derivanti dai precedenti capi 1, 2, 3;

7) condanna la medesima compagnia assicuratrice a tenere indenne il Condominio dalle spese processuali dello stesso, che liquida, vista la nota spese ma tenuto altresì conto dei parametri del D.M. n. 55/2014, dell'attività processuale svolta dalla parte e del valore della domanda, in € 2.500,00 per compensi di difesa, oltre spese generali, IVA e C.A..

Roma, 30 ottobre 2018

Il Giudice
dott. Francesco Frettoni

Firmato Da: FRETTONI FRANCESCO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 12eddd