

N. R.G. 949/2016



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI CROTONE

- SEZIONE CIVILE -

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Alfonso Scibona, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n.r.g. **949/2016**, avente ad oggetto "danni da infiltrazioni",

PROMOSSA DA

....., elett.te domiciliata a,
; rappresentata e difesa dall'Avv., giusta procura in atti;

ATTRICE

CONTRO

CONDOMINIO, in
persona dell'amministratore *pro tempore*, elett.te domiciliato a,
rappresentato e difeso dall'Avv. giusta procura in atti;

CONVENUTO

Conclusioni

All'udienza del 27.01.2021 i procuratori delle parti hanno concluso come da verbale in atti e la causa, previa assegnazione dei termini di sessanta giorni per il deposito di comparse conclusionali e di venti giorni per memorie di replica, è stata posta in decisione.

Concisa esposizione delle ragioni in fatto e diritto della decisione

In via preliminare si precisa che la presente sentenza viene redatta secondo lo schema contenutistico delineato dagli artt. 132 e 118 disp. att. c.p.c., come modificati dalla legge n. 69/09 e, quindi, con omissione dello svolgimento del processo ed espressione succinta delle ragioni di fatto e di diritto della decisione, non essendo tenuto il giudice ad esaminare specificamente ed analiticamente tutte le questioni sollevate dalle parti, potendosi egli limitare alla trattazione delle sole questioni "rilevanti ai fini della decisione".

Pertanto, le questioni non trattate non andranno ritenute come "omesse", ma semplicemente assorbite (ovvero superate) per incompatibilità logico-giuridica con quanto concretamente ritenuto rilevante e/o provato dal giudicante.



In fatto

1. - Con atto di citazione notificato in data 27.04.2016 _____, premettendo di essere proprietaria di un appartamento ubicato all'ultimo piano dell'edificio condominiale sito a _____, ha evocato in giudizio il Condominio, in persona dell'amministratore *pro tempore*, per sentirlo condannare - ai sensi dell'art. 2051 c.c. - al risarcimento dei danni riportati dal proprio immobile a causa delle copiose infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto durante le intense piogge abbattutesi in data 12.11.2011 nonché, nonostante un primo intervento di ripristino eseguito a proprie cure e spese, nei successivi mesi di novembre/dicembre 2013.

Ha in particolare chiesto l'accoglimento delle seguenti conclusioni:

"1) Accertare, anche previa c.t.u., e dichiarare la esclusiva responsabilità del Condominio _____, in persona dell'amministratore l.r.p.t., Sig. _____, circa la causazione dei danni all'abitazione della Sig.ra _____

2) condannare il Condominio _____, in persona dell'amministratore l.r.p.t., Sig. _____, al risarcimento, in favore della Sig.ra _____, dei danni subiti per le infiltrazioni d'acqua subite dal suo appartamento, nella misura di € 10.537,00, o di quella diversa somma che il Giudice riterrà più equa, anche previa c.t.u., che accerti la somma necessaria al ripristino dello status quo ante dell'appartamento di proprietà dell'attrice, con rivalutazione monetaria dalla data del sinistro all'effettivo soddisfo, con condanna del convenuto alle spese e competenze del presente giudizio, da stralciarsi, ex art. 93 c.p.c., in favore del procuratore costituito;

3) ordinare al Condominio _____, in persona dell'amministratore l.r.p.t., Sig. _____, di rimuovere le cause delle infiltrazioni d'acqua, apprestando i mezzi necessari al ripristino del buono stato di manutenzione del palazzo".

2. - Radicatosi il contraddittorio con la rituale notifica della citazione, si è costituito il Condominio convenuto, il quale ha eccepito: *i) l'imputabilità delle denunciate infiltrazioni al caso fortuito, costituito dalle avverse condizioni meteorologiche ovvero dai lavori di ripristino asseritamente commissionati dalla stessa attrice; ii) in ogni caso, l'eccessiva entità dell'importo risarcitorio dalla stessa preteso.*

Ha quindi rassegnato le seguenti conclusioni:

"1) In via preliminare, accertare che l'evento dannoso è riconducibile al caso fortuito e, per l'effetto, dichiarare la non imputabilità ovvero la mancanza di responsabilità del convenuto Condominio _____

2) accertare l'esatta misura delle parti dell'appartamento danneggiate, specificando le cause che li hanno prodotti e per l'effetto quantificare correttamente i [lavori] necessari al ripristino dei luoghi;

3) in via gradata, accertare e dichiarare che i lavori edili eseguiti da parte attrice al fine di eliminare le cause di infiltrazione hanno costituito causa ovvero concausa nella determinazione dell'evento e, per l'effetto, rilevata l'interruzione del nesso eziologico, dichiarare la mancanza di responsabilità del Condominio convenuto ovvero, in via gradata, dichiarare una corresponsabilità tra condominio e danneggiato limitando il ristoro dei danni alla esatta porzione di responsabilità e danno effettivamente subito;



4) *in via ulteriormente gradata ed in ogni caso dichiarare di non doversi riconoscere alcun importo in relazione al rifacimento del tetto, della posizionatura della guaina e delle tegole in quanto lavori non eseguiti ovvero eseguiti su commissione di parte attrice e non eseguiti a regole d'arte;*

5) *in ogni caso con vittoria di spese e competenze con distrazione a favore del sottoscritto procuratore che ne fa richiesta ai sensi dell'art. 93 c.p.c.*”.

3. - Espletata l'istruttoria mediante acquisizione documentale, escussione testimoniale e consulenza tecnica d'ufficio, all'udienza del 27.01.2021 la causa, previa assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c., è stata posta in decisione.

In diritto

1. - Ai fini della decisione risultano dirimenti le seguenti considerazioni.

2. - È certamente condivisibile il presupposto interpretativo da cui muove la tesi attorea, ovvero che il Condominio (*rectius* i rispettivi condomini, trattandosi di mero ente di gestione privo di autonoma soggettività giuridica) è responsabile, in quanto titolare del “potere di governo” sulle parti ed impianti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 c.c., dei danni che tali beni provocano alle porzioni immobiliari oggetto di proprietà individuale.

2.1. - L'art. 2051 c.c. prevede, difatti, un'imputazione del danno al custode sulla base del solo nesso di causalità fra la cosa in custodia e l'evento dannoso.

Il fondamento di tale responsabilità è pacificamente rinvenuto nel rischio di provocare danni a terzi insito nella cosa, che la legge imputa al responsabile per effetto del mero rapporto di custodia (cfr. Cass., sez. III, 13.01.2015 n. 295; Trib. Arezzo 6.03.2018 n. 270: “*In tema di responsabilità da cosa in custodia, la presunzione stabilita dall'art. 2051 c.c., presuppone la dimostrazione, ad opera del danneggiato, dell'esistenza del nesso causale tra cosa in custodia e fatto dannoso. Il comportamento del custode è estraneo alla struttura della menzionata norma codicistica, laddove il fondamento della sua responsabilità va ricercato nel rischio che grava su di lui per i danni prodotti dalla cosa che non dipendano da fortuito*”).

2.2. - Da ciò discende, per un verso, l'irrelevanza dell'eventuale violazione dei doveri di diligenza, prescindendo l'addebito di una tale responsabilità dalla formulazione di un giudizio di colpa nei confronti del custode; per altro verso, grava sul danneggiato l'onere di allegare e provare la derivazione eziologica dell'evento lesivo dalla cosa oggetto di custodia del terzo “responsabile” (cfr. Cass., sez. VI-3, ord. 21.02.2018 n. 4133; Cass., sez. VI, ord. 3.02.2015 n. 1896; Cass., sez. VI-3, 27.11.2014 n. 25214: “*è vero che, in applicazione dell'art. 2051 cod. civ., spetta al custode convenuto, per liberarsi dalla presunzione di responsabilità, la prova dell'esistenza di un fattore estraneo alla sua sfera soggettiva, idoneo ad interrompere il nesso causale tra la cosa e l'evento lesivo, che presenti i caratteri del caso fortuito, tuttavia questo onere probatorio presuppone che l'attore abbia, a sua volta, ed in via prioritaria, fornito la prova della relazione tra l'evento dannoso lamentato e la cosa in custodia*”).

2.3. - Una volta raggiunta tale prova, il custode potrà andare esente dalla responsabilità oggettiva posta a suo carico solo previa dimostrazione, non già di una mera concausa, ma di una causa esclusiva idonea ad assurgere al rango di caso fortuito, tale essendo il fatto della natura, del terzo o dello stesso danneggiato idoneo, per la sua assoluta eccezionalità ed imprevedibilità, a recidere il nesso di causalità.



2.4. - In difetto di tali presupposti, il custode sarà comunque obbligato a risarcire le conseguenze pregiudizievoli patite dal danneggiato, purché adeguatamente allegare e provate.

In tal caso potrà al più procedersi alla sola riduzione del *quantum* allorché ricorra un concorso colposo del creditore ex art. 1227 c.c.

3. - Poste le superiori premesse, nella specie l'odierna attrice lamenta di aver subito danni all'interno del suo appartamento in occasione di due distinti eventi meteorici: il primo risalente al 12.11.2011; il secondo ai mesi di novembre/dicembre 2013.

3.1. - In entrambi i casi ha autonomamente provveduto al ripristino dello stato dei luoghi senza procedere ad alcun accertamento tecnico preventivo, che avrebbe consentito di accertare, nel contraddittorio delle parti, lo stato dei luoghi, le origini delle infiltrazioni e l'entità dei danni che ne erano derivati.

3.2. - Solo con l'atto introduttivo del presente giudizio ha chiesto la nomina di un c.t.u., cui controparte non si è opposta (cfr. comparsa costitutiva, pag. 8).

3.3. - L'ausiliario nominato dal precedente titolare del fascicolo, esaminata la documentazione versata in atti, ha tuttavia rilevato che: «*Nei documenti di cui sopra non vi sono specificati dettagliatamente i lavori effettuati né, tantomeno, vi è allegato un rilievo fotografico ritraente lo stato dei luoghi con le parti dell'immobile danneggiate, per cui risulta impossibile valutare se la somma occorsa per risanare lo stesso, dopo la prima infiltrazione, sia congrua oppure no.*

Con riferimento alla seconda delle infiltrazioni lamentate da parte attrice, dall'atto introduttivo si evince che a seguito delle intense piogge verificatesi nel mese di novembre e dicembre 2013, sempre a causa della rottura di alcune tegole dal manto di copertura, l'appartamento della Sig.ra subiva ulteriori danni, danni che da un perizia redatta da tecnico di fiducia della stessa ammontano a circa 5.500,00 euro. Dal tenore letterale dello scritto difensivo sembrerebbe che il problema verificatosi nei diversi anni sia stato dello stesso genere, anche se, in entrambi i casi, non si sono specificati, nel dettaglio, i lavori effettuati né tantomeno è stato allegato un rilievo fotografico chiaro e nitido ritraente lo stato dei luoghi al momento dell'evento dannoso

Nella perizia di parte a firma dell'Ing. infatti, vengono portati i dati relativi alla superficie interessata dai danni.

Ma non è possibile verificare in alcun modo la congruenza delle operazioni di risanamento effettuate, in quanto le poche fotografie allegate, oltre ad essere in bianco e nero e non perfettamente nitide, sono riferite [ndr, dal c.t.p.] solo al secondo evento e soprattutto non danno informazioni circa i metri quadrati interessati. Si possono intravedere (con notevole sforzo) solo delle macchie relative ad una probabile infiltrazione di acqua all'interno dell'appartamento, ma nessun'altra informazione si può desumere dalla stesse».

Il c.t.u. ha pertanto concluso che «con riguardo ai danni subiti dall'immobile di Parte Attrice a seguito del primo evento meteorico, il sottoscritto non può effettuare nessuna considerazione né valutazione degli stessi, in quanto (fattura e preventivo a parte) non è stato possibile visionare lo stato dei luoghi neanche a mezzo di rilievo fotografico; con riguardo al secondo evento meteorico, il sottoscritto c.t.u. dalla poche foto allegate (in bianco e nero), oltre a non poter affermare con oggettività e certezza i metri quadrati di superficie danneggiata, non è in grado di stabilire con certezza i lavori per poter ripristinare lo stato dei luoghi».



Ha infine aggiunto, per il solo caso in cui «*a seguito di istruttoria, dovessero ritenersi congrui i metri quadrati di superficie danneggiata riportati nella consulenza di parte, precisamente 120 mq per il soffitto e 60 per le pareti*», che «*la somma necessaria per la messa in pristino dell'immobile è di euro 3.840,00 (prezzo non comprensivo di impianto elettrico o sostituzione di eventuali pezzi in quanto nulla è rilevabile a tal riguardo)*» (cfr. relazione di c.t.u., a firma dell'Ing.).

4. - Tanto precisato, alla luce del complessivo esame delle risultanze istruttorie, deve comunque ritenersi provato che l'immobile dell'attrice abbia riportato danni da infiltrazioni provenienti dal tetto di copertura dell'edificio condominiale in entrambe le occasioni sopra richiamate, com'è desumibile:

➤ dal verbale di intervento dei VV.FF. del 12.11.2011, da cui emerge che, poiché al momento del loro arrivo «*dalla controsoffittatura del soggiorno veniva giù acqua e gran parte del cartongesso era rovinato*», gli operanti provvedevano a «*fare dei buchi nel controsoffitto per fare meglio e più velocemente defluire l'acqua che si era accumulata al di sopra; fatto ciò reperivano le chiavi della porta che portava sul terrazzo e sul vano ascensore dove trovavano alcune tegole della copertura rotte per caduta frontalini cabina ascensore al di sotto della copertura, in corrispondenza della perdita, e al di sotto delle tegole rotte il solaio era pieno d'acqua, quella che penetrava nel soggiorno della Sig.ra ; per porre rimedio al problema rivestivano alcune tegole rotte con dei fogli di plastica recuperati sul posto*» (cfr. doc. 7 fascicolo attoreo);

➤ dalla lettera inviata al difensore di parte attrice in data 11.03.2014, con cui l'amministratore condominiale comunicava «*...di aver provveduto tempestivamente ad inserire al n 2 dell'ordine del giorno specifico punto su cui l'assemblea del 12.07.2011 ha deliberato...l'assemblea, cui ha partecipato la Sua assistita, ha deliberato di riparare il danno e non risarcire, attività che non ho potuto svolgere per carenza di cassa determinata anche e soprattutto dalla morosità della Sig.ra confermo, altresì, che alla perizia di parte presentata, non è seguita la presentazione delle fatture comprovanti l'effettivo esborso o altro documento probante l'avvenuto ripristino come da perizia; al sopralluogo del 10.12.2013 non vi è stato seguito nella quantificazione dei danni; tutti i condomini sono stati informati e sarà mia cura provvedere a discutere anche questa richiesta nella prossima assemblea che avrà come punti all'ordine del giorno la discussione e delibera sulla richiesta di risarcimento danni, risoluzioni in merito al risanamento del fabbricato già in atto*» (cfr. doc. 4 fascicolo attoreo).

5. - Ora, in entrambe le ipotesi, il Condominio non può invocare quale esimente della propria responsabilità il contributo causale apportato dalle precipitazioni atmosferiche.

Deve infatti escludersi che un temporale di particolare forza e intensità possa integrare gli estremi del caso fortuito o della forza maggiore allorquando il danno trovi comunque origine nell'insufficienza delle misure volte ad evitarne l'accadimento e, in particolare, nell'inidoneità della guaina a garantire un'adeguata impermeabilizzazione del solaio sottostante le tegole del tetto (cfr., *ex multis*, Cass., sez. III, 24.09.2015 n. 18877: «*L'eccezionalità ed imprevedibilità delle precipitazioni atmosferiche possono configurare caso fortuito o forza maggiore, idonei ad escludere la responsabilità per il danno verificatosi, solo quando costituiscano causa sopravvenuta autonomamente sufficiente a determinare l'evento. Nella specie, la S.C. ha ritenuto che una pioggia di eccezionale intensità non potesse integrare il caso fortuito in relazione allo smottamento di un fondo, in quanto nella produzione di tale evento avevano concorso fattori causali*



preesistenti, quali l'assenza di canali di scolo e una profonda aratura alla quale esso era stato, poco prima, sottoposto»; Cass., sez. VI-3, ord. 28.07.2017 n. 18556: «In tema di responsabilità civile per danni ad immobili causati dall'invasione di acque piovane a seguito di allagamento della zona circostante, l'eccezionalità ed imprevedibilità delle precipitazioni atmosferiche possono configurare caso fortuito, idoneo ad escludere la responsabilità del custode delle strade adiacenti, solo quando costituiscano causa sopravvenuta autonomamente sufficiente a determinare l'evento, sicché il custode è tenuto a dimostrare, per superare la presunzione di colpa a proprio carico, di aver mantenuto la condotta diligente dovuta nel caso concreto, con particolare riferimento alla scrupolosa manutenzione e pulizia dei sistemi di deflusso delle acque meteoriche»; Cass., sez. III, 05.05.2020 n. 8466: «In relazione ai danni cagionati al bene da precipitazioni atmosferiche, va esclusa l'ipotesi del caso fortuito o della forza maggiore, invocabile dal custode a esonero della propria responsabilità in presenza di fenomeni meteorologici anche di particolare forza e intensità, protrattisi per tempo molto lungo e con modalità tali da uscire fuori dai canoni normali, allorquando il danno trovi origine nell'insufficienza delle misure adottate, volte a evitarne l'accadimento, e in particolare del sistema di deflusso delle acque meteoriche. Nello specifico, un temporale di particolare forza e intensità può integrare il fortuito (o la forza maggiore solamente allorquando non vi siano condotte idonee a configurare una corresponsabilità del soggetto che invoca l'esimente. Questi è pertanto tenuto a dimostrare di aver mantenuto la condotta diligente dovuta nel caso concreto e che le piogge siano state talmente intense da cagionare, ciò nonostante, gli allagamenti»).

6. - Nessuna responsabilità - esclusiva ovvero anche solo concorrente - può poi essere attribuita all'attrice per aver commissionato, in via d'urgenza, interventi di ripristino sul tetto condominiale nell'intervallo tra il primo ed il secondo episodio dannoso.

Tale iniziativa deve anzi ritenersi pienamente legittima, costituendo esercizio di una facoltà riconosciuta dall'art. 1134 c.c., che autorizza i singoli condomini ad eseguire opere indifferibili relative alle parti comuni allo scopo di evitare un possibile, anche se non certo, nocumento al bene proprietà esclusiva (cfr. Cass., sez. II, 19.12.2011 n. 27519; Cass., sez. VI, 08.06.2017 n. 14326; Cass., sez. VI, 16.11.2017 n. 27235: «Il condomino che, in mancanza di autorizzazione dell'amministrazione o dell'assemblea, abbia anticipato le spese di conservazione della cosa comune, ha diritto al rimborso solo se ne dimostri l'urgenza, ossia se dimostri che le opere, per evitare un possibile nocumento a sé, a terzi od alla cosa comune, dovevano essere eseguite senza ritardo e senza possibilità di avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini»).

Nella specie, l'impossibilità di attendere l'autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea è comprovata, oltre che dal rimedio provvisorio predisposto dai VV.FF. nel tentativo di tamponare «con dei fogli di plastica recuperati sul posto» l'abbondante quantitativo di acqua piovana presente sul solaio, anche dai tempi di esecuzione dei lavori da parte della ditta appaltatrice, ultimati già a distanza di pochi giorni (cfr. doc. 9 - ricevuta di pagamento del 03.12.2012).

7. - Infine, l'eventuale errata e/o insufficiente esecuzione di tali lavori, oltre a non essere dimostrata, non esclude in ogni caso la responsabilità del custode, essendo configurabile, ai sensi dell'art. 2055 c.c., una sua responsabilità solidale con la ditta appaltatrice (cfr. Cass., sez. III, 13.01.2015 n. 286: «La responsabilità solidale dei danneggiati ex art. 2055 cod. civ., richiede solo che il fatto dannoso sia imputabile a più persone, anche se per condotte autonome e per titolo



diversi, purché causalmente efficienti nella produzione del danno, in quanto l'unicità del fatto dannoso richiesto dalla norma riguarda il danneggiato e non l'identità delle azioni dei responsabili o delle norme violate»).

8. - Ciò posto, occorre quindi focalizzare l'attenzione sull'entità dei danni denunciati da parte attrice.

9. - In merito ai lavori eseguiti a seguito dei rovesci temporaleschi del 12.11.2011, vi è prova documentale del pagamento dell'importo pari ad € 2.200,00 quale corrispettivo per «*il rifacimento del tetto di copertura, la messa in opera della guaina e delle tegole*» (cfr. Cass., sez. VI-3, ord. 12.02.2018 n. 3293).

9.1. - La loro concreta esecuzione è stata altresì confermata in sede di escussione testimoniale, avendo riferito che «*nel corso dell'anno 2012 abbiamo provveduto tramite la mia società all'esecuzione dei lavori di rifacimento del tetto di copertura ed alla posa in opera di guaina e tegole sul tetto del condominio , in corrispondenza dell'appartamento della Sig.ra che provvedeva al pagamento della somma di € 2.200,00 come da fattura che mi viene esibita e di cui riconosco il contenuto e la confermo*» (cfr. verbale d'udienza del 15.01.2018).

9.2. - Essendosi, quindi, immediatamente adoperata per l'esecuzione dei lavori sul tetto condominiale, è ragionevole ritenere che l'attrice abbia fatto altrettanto per il ripristino dello stato dei luoghi all'interno del proprio appartamento.

L'importo a tal fine asseritamente corrisposto, pari ad € 1.200,00 (cfr. doc. 8 fascicolo attoreo), può ritenersi congruo alla luce della quantificazione fatta anche dal consulente tecnico di parte convenuta (cfr. osservazioni ex art. 195 c.p.c. a firma dell'Ing.).

9.3. - Per tali lavori vanno quindi riconosciuti in capo all'attrice, previa parziale riqualificazione della domanda, due diverse poste creditorie, aventi rispettivamente ad oggetto il rimborso delle spese ex art. 1134 c.c. ed il risarcimento del danno ex art. 2051 c.c.

9.3.a. - Nel primo caso, venendo in rilievo un credito di valuta, sono dovuti solo gli interessi corrispettivi, senza alcuna rivalutazione monetaria (cfr. Cass., sez. II, 26.08..1996 n. 7834).

9.3.b. - Nel secondo caso, invece, occorre riadeguare l'importo risarcitorio all'effettivo valore del bene al momento della pronuncia, oltre agli interessi compensativi da calcolarsi alla stregua dei principi enunciati dalla Corte di Cassazione con la sentenza n. 1712 del 1995.

Pertanto sugli importi liquidati in moneta attuale, previa loro devalutazione secondo gli opportuni indici Istat alla data della certa esistenza dell'illecito (nella specie, 12.11.2011), andranno computati gli interessi compensativi sui singoli importi annualmente rivalutati dalla stessa data sino a quella di deposito della presente sentenza; a partire da tale momento, sono invece dovuti i soli interessi corrispettivi al saggio legale.

10. - Con riferimento, invece, ai danni lamentati in occasione delle precipitazioni registratisi nel mese di novembre/dicembre 2013 deve osservarsi quanto segue.

10.1. - La relativa prova non può essere rinvenuta nel computo metrico elaborato dal c.t.p., trattandosi di semplice allegazione difensiva di carattere tecnico, priva di autonomo valore probatorio (cfr., da ultimo, Cass., sez. II, 30.11.2020 n. 27927).



10.3. - Dal compendio fotografico in atti, di cui non è certa neppure la data, si evince la sola presenza di tenue macchie di umidità nei pressi dell'ingresso dell'immobile nonché sulle mura perimetrali e sul soffitto del soggiorno (cfr. foto in bianco e nero).

10.2. - L'omesso preventivo accertamento dello stato dei luoghi non consente poi di valutare la congruità tra i lavori asseritamente eseguiti e quelli effettivamente imputabili alle infiltrazioni per cui è causa (cfr. relazione di c.t.u.)

10.4. - Ne consegue che, in difetto di adeguata prova dell'entità ed eziologia dei danni lamentati, in questo caso il ristoro risarcitorio deve essere liquidato nell'importo pari ad € 1.036,00 così come quantificato dal consulente di parte convenuta, oltre rivalutazione ed interessi nei termini sopra indicati, con decorrenza però dal dicembre 2013.

1. - Le spese del giudizio seguono la soccombenza e, calcolate ai sensi del D.M. n. 37/2018, secondo lo scaglione relativo al valore della controversia, sulla scorta dei valori medi della relativa tariffa, ridotti del 50% in virtù dei parametri indicati dall'art. 4, comma 1, D.M. 55/2014 (tenuto conto, in particolare, della natura della controversia, delle questioni giuridiche ad essa sottese e del pregio dell'attività prestata), sono liquidate come da dispositivo. Deve all'uopo farsi applicazione del principio di diritto secondo cui *"ai fini della determinazione del valore della controversia per liquidare le spese processuali il giudice, in caso di accoglimento parziale della domanda, deve avvalersi del criterio del decisum e non del criterio del disputatum"* (cfr. Cass., sez. III, 20.10.2016 n. 21256).

2. - Quanto alle spese di c.t.u. - richiesta da entrambe le parti, ma rivelatasi del tutto superflua ai fini della decisione - le stesse vanno invece poste a carico di entrambe le parti in solido tra loro.

P.Q.M.

Il Giudice del Tribunale di Crotone, dott. Alfonso Scibona, definitivamente pronunciando nella causa civile iscritta al n. 949/2016 R.G., ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così statuisce:

1. **condanna** il Condominio convenuto, in persona dell'amministratore p.t., a pagare in favore dell'attrice, a titolo di rimborso delle spese urgenti, la somma pari ad € 2.200,00, oltre interessi al saggio legale dalla data del 03.12.2012 sino al soddisfo;

2. **condanna** il Condominio convenuto, in persona dell'amministratore p.t., a pagare in favore dell'attrice, a titolo di risarcimento danni, la somma complessiva pari ad € 2.236,00, oltre rivalutazione monetaria ed interessi legali con la decorrenza e nei modi indicati in motivazione;

3. **condanna** il Condominio convenuto, in persona dell'amministratore p.t., a rifondere all'attrice le spese di lite, distratte in favore del relativo difensore Avv. dichiaratosi antistatario, che liquida in € 1.215,00 a titolo di compensi professionali, oltre rimborso forfettario delle spese nella misura del 15%, iva e cpa come per legge.

Così deciso a Crotone, in data 07 Maggio 2021.

IL GIUDICE
dott. Alfonso Scibona

