

La sentenza 4927/2017 emessa dal Tribunale di Palermo il 22/09/2017

OGGETTO: Rovina di edificio (art. 2053c.c.)

CONCLUSIONI DELLE PARTI E

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con la sentenza n. 4927 pubblicata il 22.9.2017 il Tribunale di Palermo accoglieva parzialmente la domanda proposta da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (di seguito la Condomina) e, per l'effetto, condannava il condominio di viale [REDACTED] (di seguito: il Condominio) al risarcimento del danno patito dalla Condomina e quantificato in euro 16.796,05, oltre interessi dalla data della domanda e rivalutazione monetaria.

Premesso che la Condomina lamentava i danni cagionati al suo appartamento posto al piano attico del palazzo condominiale dalle infiltrazioni di acqua provenienti dal lastrico solare di proprietà del Condominio, il giudice di prime cure rilevava che:

- la percentuale di corresponsabilità della Condomina rispetto alla causazione dei danni accertati nel corso del giudizio (sia dall'a.t.p., che dalla c.t.u. rinnovata nel corso del giudizio di primo grado) era stata determinata in modo "soggettivo" dal Consulente tecnico di ufficio (di seguito CTU) nella percentuale del 30%;
- l'effettiva incidenza delle condotte della Condomina (analiticamente riportate in sentenza) doveva portare ad una riduzione della metà della percentuale di attribuzione dei danni al Condominio e, quindi, alla misura del 35% (a fronte di una percentuale di responsabilità del 70% indicata dal CTU);



- la quantificazione corretta del danno era quella stabilita dal tecnico nominato in sede di a.t.p. (pari ad euro 65.495,00) che, ridotta al 35%, era pari ad euro 22.923,25;
- da tale somma andava detratto il costo per il ripristino del controsoffitto, nella misura determinata dal c.t.p. del Condominio pari ad euro 6.127,20 ritenuta congrua dal CTU, in quanto tale opera non poteva essere realizzata senza provocare (rectius: concorrere a provocare) nuovamente i danni lamentati dalla Condomina;
- le spese del giudizio potevano essere compensate per la metà fra le parti, restando la restante metà a carico del Condominio, parzialmente soccombente;
- le spese per l'a.t.p. e la c.t.u. dovevano gravare interamente sulla Condomina, poiché l'esito di tali accertamenti era stato per lei "altamente svantaggioso".

Avverso la predetta sentenza proponeva appello la Condomina per i seguenti motivi:

1. insussistenza di un concorso della Condomina nella causazione del danno. Si doveva, infatti, ritenere più attendibile la ricostruzione dell'accaduto svolta dal tecnico nominato in sede di a.t.p. (di seguito ATP), in quanto aveva constatato lo stato dei luoghi prima dei lavori svolti dal Condominio per ripristinare l'impermeabilizzazione del lastrico solare ed aveva risposto in maniera esauriente alle osservazioni del c.t.p. del Condominio, a differenza del CTU, che aveva sostanzialmente condiviso integralmente la ricostruzione del c.t.p. del Condominio.
2. Sussistenza del giudicato derivante da una precedente sentenza fra le stesse parti per una precedente analoga domanda, nella quale il Condominio non



aveva neppure sollevato l'esistenza di condotte della Condomina che avevano concorso a causare il danno al suo appartamento. In particolare, la canna fumaria ed i controsoffitti erano già presenti da decenni.

3. In subordine riconoscimento eccessivo della percentuale del concorso nella causazione dell'evento lesivo, indicato nella misura del 30% dal CTU e determinato dal giudice nel 65%.
4. Omesso calcolo dell'IVA nella quantificazione del danno parametrato sui lavori da eseguire nell'appartamento per rimetterlo in pristino.
5. Riproposizione della propria domanda riconvenzionale di usucapione (e/o l'eccezione di prescrizione) in risposta alla domanda riconvenzionale di risarcimento del danno avanzata dal Condominio per occupazione arbitraria di porzioni di spazi comuni ed esecuzione di opere sulle parti comuni senza l'autorizzazione del Condominio. Né la domanda riconvenzionale del Condominio, né quella in via ulteriormente riconvenzionale della Condomina, infatti, erano state esaminate dal giudice di prime cure.
6. Erronea determinazione della soccombenza in relazione alle spese per l'a.t.p. e la c.t.u.

Il Condominio chiedeva il rigetto dell'appello, svolgendo le seguenti difese:

sub 1 il giudice può sempre rinnovare gli accertamenti tecnici e discostarsi, motivandone le ragioni, dalle conclusioni del o dei CTU (come aveva fatto il giudice di prime cure). Nel caso di specie la divergenza fra le conclusioni del ATP e quelle raggiunte dal CTU si spiegavano in ragione dei diversi compiti che erano loro assegnati già in astratto dalle diverse finalità assegnate all'a.t.p. ed alla c.t.u. e, in concreto, dai diversi quesiti formulati dall'autorità giudiziaria che



li aveva incaricati.

Sub 2 la prospettazione della Condomina è contraddittoria perché afferma la sussistenza del *bis in idem*, ma non imputa alla quantificazione del danno richiesto nel 2014 il risarcimento del danno subito nel 2009, per il quale aveva ricevuto dal Condominio la somma di euro 14.910,00 senza peraltro aver mai effettuato dei lavori di ripristino, pur rappresentando i primi solo un aggravamento dei secondo la sua stessa impostazione difensiva.

Sub 3 la quantificazione del danno operata dal giudice di prime cure era, alla fine, coerente con quella fatta dal c.t.p. della Condomina che, in sede di a.t.p., aveva quantificato in euro 13.617,52 il danno subito nel 2014, in misura di gran lunga inferiore a quella determinata dal ATP.

Sub 4 le somme percepite a titolo di risarcimento del danno sono esenti da IVA.

Sub 5 contraddittorietà del motivo nella parte in cui la Condomina aveva insistito per l'improcedibilità della domanda riconvenzionale del Condominio per omesso espletamento preventivo della mediazione (comunque tardiva in quanto formulata con la prima memoria di cui all'art. 183 c.p.c. e non a verbale della prima udienza di comparizione), pur chiedendo che si provvedesse sulla sua domanda riconvenzionale.

Sub 6 ragionevolezza della decisione sulla sorte delle spese per l'a.t.p. e la c.t.u.

Il Condominio proponeva anche appello incidentale per i seguenti motivi (si prosegue la numerazione precedente delle questioni sottoposte all'esame della Corte):

7. Omessa pronuncia sulla domanda riconvenzionale di cui al punto n. 5 che precede, che veniva riproposta in questa sede.

Con provvedimento emesso ai sensi dell'art. 127 ter c.p.c. comunicato il



27.4.23, la causa veniva trattenuta in decisione con concessione dei termini per il deposito delle comparse conclusionali.

L'appello principale è parzialmente fondato, mentre l'appello incidentale è infondato.

Motivi 5 e 7

I motivi, che possono essere esaminati congiuntamente per la loro stretta connessione processuale, sono entrambi infondati.

È vero che il giudice ha completamente omesso di provvedere al riguardo (e, sul punto, la motivazione della sentenza va corretta per le ragioni che ora si espongono, fermo restando che le domande e le questioni non esaminate si devono intendere implicitamente rigettate), ma la domanda riconvenzionale avanzata dal Condominio in primo grado era improcedibile, come pure quella della Condolina (peraltro tardivamente formulata), per omesso previo espletamento della mediazione obbligatoria.

La Cassazione, nell'interpretare una norma analoga all'art. 5, comma 1 bis, d.lgs. n. 28/2010, ossia l'art. 46 l. n. 3/1982, ora art. 11 d.lgs. n. 150/2011, in tema di controversie agrarie, ha chiarito che l'onere del preventivo esperimento del tentativo di conciliazione sussiste anche nei confronti del convenuto che proponga una riconvenzionale secondo uno dei criteri di collegamento previsti dall'art. 36 c.p.c. (cfr. Cass. sez. III, 18 gennaio 2006, n. 830). Il termine "convenuto" può essere riferito anche all'attore che abbia presentato domanda riconvenzionale.

Motivo 1, 2, 3

I motivi, che possono essere esaminati congiuntamente per la loro stretta



connessione logico-giuridica, sono fondati nei limiti di seguito precisati.

È pacifico e sostanzialmente non controverso che almeno in parte i danni riscontrati dal ATP (e già accertati con riferimento allo stato dei luoghi descritto dalla sentenza del Tribunale di Palermo emessa nel 2014 fra le stesse parti a seguito dei primi crolli del controsoffitto avvenuti nel 2009) siano riconducibili alla cattiva impermeabilizzazione del lastrico solare di proprietà condominiale.

Risulta dagli atti e non è controverso fra le parti che il Condominio abbia provveduto al rifacimento del lastrico solare nel corso del 2014 a seguito della predetta condanna.

Prima di tali lavori era obiettivamente poco conveniente che la Condolina ripristinasse il soffitto del suo appartamento, anche se aveva ricevuto la somma che il Condominio era stato condannato a pagare all'esito del precedente giudizio.

È parimenti certo che tale somma debba essere imputata al risarcimento dei danni che si devono quantificare in questa sede, che rappresentano (almeno in tesi della Condolina) un aggravamento di quelli già presenti nel 2009, mai eliminati da allora.

Occorre, pertanto, stabilire se ed in che misura le condotte della Condolina, lamentate dal Condominio in questo giudizio, abbiano concorso alla causazione di tali danni.

L'eccezione di *bis in idem* non è fondata, perché il processo causale oggetto del presente giudizio non è lo stesso di quello accertato nel giudizio conclusosi nel 2014 (per quanto ne rappresenti un'ulteriore evoluzione) e, quindi, anche i fattori concausali devono nuovamente essere considerati, senza che sul punto si possa ritenere che si sia formato un giudicato.



Sul punto si confrontano due accertamenti di tipo tecnico che avevano un oggetto in parte differente, in quanto l'a.t.p. era finalizzata alla cristallizzazione dello stato dei luoghi ed alla quantificazione dei danni in vista del promovimento del giudizio risarcitorio, mentre la c.t.u. era finalizzata a verificare l'incidenza delle condotte della Condomina sui danni riscontrati e, comunque, a rideterminare il danno patito dalla stessa.

In concreto anche il ATP ha esaminato le condotte della Condomina in risposta alle osservazioni del c.t.p. del Condominio e sia il ATP che il CTU, per espresso mandato dei giudici dai quali erano stati nominati, hanno risposto al quesito sulla quantificazione del danno subito dalla Condomina, da entrambi determinato sulla scorta dei lavori per ripristinare a regola d'arte lo stato dei luoghi.

Orbene, per quanto riguarda il tema del concorso delle condotte della Condomina nella causazione del danno, il Collegio osserva quanto segue.

La prima condotta che si imputa alla Condomina è la costruzione di una canna fumaria che, secondo il ATP non ha avuto alcuna incidenza causale, in quanto costruita all'epoca di realizzazione dell'edificio (anche se non aveva approfondito l'argomento in quanto non richiesto dai quesiti formulati dal giudice), mentre secondo il CTU ha comportato un taglio nel solaio sovrastante, che negli anni ha pregiudicato la staticità dello stesso e la tenuta idraulica della guaina bituminosa.

La seconda condotta è la realizzazione del controsoffitto in gesso che, secondo il ATP non ha avuto alcuna incidenza causale, in quanto le ossidazioni nei locali dove era ancora presente non erano superiori a quelle rilevate nelle camere da letto, dove aveva ormai ceduto, mentre secondo il CTU l'intradosso del solaio non era strutturalmente idoneo a sopportare il peso del controsoffitto,



così come realizzato (per peso eccessivo ed ancoraggio inadeguato), e non erano state realizzate delle “botole” per l’ispezione e la manutenzione del solaio sovrastante.

La terza condotta è la realizzazione di una rete di canalizzazione dell’impianto di condizionamento centralizzato all’interno del controsoffitto (mediante tubi metallici) che, secondo il ATP non ha avuto alcuna incidenza causale, in quanto la realizzazione dei tubi metallici non ha avuto alcuna incidenza, mentre secondo il CTU la rete del condizionamento poteva favorire la formazione di condensa all’interno del controsoffitto.

Le considerazioni del CTU sono, a parere del Collegio, più motivate e convincenti di quelle del ATP che, in effetti, non era stato chiamato dal giudice ad affrontare in modo specifico questi aspetti, a differenza del CTU, il cui lavoro si è focalizzato proprio su questi aspetti, con i conseguenti accertamenti, ad esempio in tema di accertamento della realizzazione della canna fumaria, risultata sprovvista di titolo abilitativo (analogamente ad altre opere realizzate dalla Condomina, anche sul lastrico solare).

Appare, invece, del tutto sfornita di giustificazione l’alterazione della percentuale di corresponsabilità della Condomina effettuata dal giudice di prime cure che, in modo sostanzialmente immotivato e contrario anche a quello che era stato l’accertamento pacifico dei fatti (ovvero la cattiva impermeabilizzazione del lastrico solare) ha ridotto addirittura della metà la quota di responsabilità del Condominio.

L’appesantimento e l’indebolimento del solaio dovuto alla costruzione della canna fumaria ed alla collocazione di pesanti controsoffitti, uniti alla mancanza di botole di ispezione, che avrebbero potuto consentire di accorgersi prima delle infiltrazioni e così determinare un più rapido intervento sul lastrico



solare da parte del Condominio e, di conseguenza, imporre riparazioni meno onerose all'appartamento della Condolina, quanto meno in termini di gravità dei danneggiamenti, di cui si ci è accorti praticamente nel momento in cui parte dei controsoffitti stavano ormai per crollare, giustifica la diminuzione del risarcimento del danno dovuto dal Condominio del 30% ai sensi dell'art. 1227 c.c.

Appare, quindi, corretto il riparto di responsabilità fissato dal CTU nella misura del 70% in capo al Condominio e del 30% in capo alla Condolina (fermo restando l'esito del giudizio precedente, in cui nessuna corresponsabilità a carico della Condolina era stata eccepita dal Condominio).

Motivo 4

Il motivo è fondato.

Prima di esaminare la questione dell'aumento dei danni così come quantificati dal ATP per il conteggio dell'IVA, va fatta chiarezza sull'ammontare di tale quantificazione come accertata dal ATP e ritenuto in sentenza.

Come si è accennato, sia il ATP che il CTU hanno proceduto ai calcoli dei lavori necessari per rimettere in pristino l'appartamento della Condolina, pervenendo ai diversi risultati indicati in epigrafe.

Il giudice di prime cure ha adottato il calcolo effettuato dal ATP, più favorevole alla Condolina, e tale decisione non è stata contestata dal Condominio, che ha solo ribadito la necessità di conteggiare in tale somma quella già pagata in forza della precedente sentenza di condanna.

Non si comprende l'esclusione del rifacimento del controsoffitto dal calcolo del danno operata dal giudice di prime cure.



Anche questa opera può essere realizzata, a patto di adottare modalità tali da non compromettere la tenuta del solaio e la pronta rilevazione di eventuali infiltrazioni dal lastrico solare, come indicato dal CTU.

Il punto della sentenza non è stato espressamente criticato dalla Condomina, ma è stata chiesta la riforma di questo capo, in modo tale da comprendere anche questo aspetto della condanna sfavorevole alla parte (cfr. parti denominate A.1 e C.1 dell'atto di appello).

L'entità del danno da risarcire è, quindi, pari ad euro 65.495,00 così come stimata dal ATP, da ridurre del 30% ad euro 45.846,50 (per la ragione esposta nei motivi nn. 5 e 7).

Da questa somma va decurtata quella pagata il 22.5.2014 dal Condominio, pari ad euro 15.510,00 (già comprensiva di interessi legali dalla data della condanna alla data del pagamento, cfr. all. 9 alla produzione di primo grado del Condominio), per una somma complessivamente pari ad euro 30.336,50.

Anche in questo caso il punto della sentenza (che, in effetti, ha completamente ommesso di provvedere sulla domanda proposta dal Condominio in primo grado) non è stato oggetto di un motivo espressamente dedicato al tema, in questo caso da Condominio, ma la questione è stata ampiamente trattata dal Condominio nel paragrafo 2 del capitolo X della comparsa di costituzione e risposta, dove si è ritenuto (a ragione) che il mancato riconoscimento di tale somma nel calcolo operato dal giudice di primo grado fosse frutto di un mero errore materiale per omissione (la domanda in primo grado era stata chiaramente formulata nella comparsa di costituzione e nelle conclusioni alla quinta lineetta).

Il calcolo del danno dovrà, quindi, tenere conto di quanto già pagato dal Condominio.



Venendo al motivo di appello n. 4, il Condominio rileva che la quantificazione del danno non può di per sé essere soggetta ad IVA, ma in contrario deve ricordarsi che tale esborso va calcolato nell'ambito di una valutazione che resta pur sempre ispirata all'integrale risarcimento del danno e che, nel caso di specie, viene parametrata sui costi che la Condomina dovrà sopportare per i lavori di ripristino del solaio e dei controsoffitti, che sarà comprensiva di IVA. In effetti il ATP aveva correttamente indicato i costi dei lavori espressamente precisando che gli stessi erano quantificati al netto dell'IVA che, in materia edile, è pari al 10% (al riguardo la Condomina non si è espressa, del resto, per la quantificazione che riteneva corretta).

Si tratta, come si è appena detto, di un costo che la Condomina dovrà sostenere e che non potrà riversare a valle, operando in questo campo quale soggetto non professionale.

Il risarcimento finale va, quindi, determinato in euro 33.370,15.

Su tale somma (determinata in epoca prossima al sinistro e, quindi, indicativa del valore monetario dell'epoca) decorrono gli interessi legali sulla somma progressivamente rivalutata a fare data dal 6.6.2013 (data del crollo del controsoffitto nella camera da letto) e fino alla data della decisione, mentre da tale data decorreranno gli interessi legali sulla somma così determinata fino al soddisfo.

Motivo 6

Il motivo deve essere esaminato nel contesto della complessiva regolazione delle spese che, in conseguenza della parziale riforma della sentenza impugnata, deve essere integralmente rivista nell'ottica del risultato della causa all'esito del doppio grado di giudizio e tenuto conto della proposta effettuata dal



Condominio in sede di mediazione.

Nell'affrontare il tema delle spese del giudizio si deve rammentare che l'art. 13 d.lgs. n. 28/2010 stabilisce che:

<<1. Quando il provvedimento che definisce il giudizio corrisponde interamente al contenuto della proposta, il giudice esclude la ripetizione delle spese sostenute dalla parte vincitrice che ha rifiutato la proposta, riferibili al periodo successivo alla formulazione della stessa, e la condanna al rimborso delle spese sostenute dalla parte soccombente relative allo stesso periodo, nonché al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di un'ulteriore somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto. Resta ferma l'applicabilità degli articoli 92 e 96 del codice di procedura civile. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano altresì alle spese per l'indennità corrisposta al mediatore e per il compenso dovuto all'esperto di cui all'articolo 8, comma 4.>>

In sede di mediazione, dopo l'espletamento dell'a.t.p. e prima dell'introduzione del giudizio di primo grado, il Condominio aveva proposto di versare a titolo di risarcimento del danno la somma di euro 45.000,00 (al lordo di quella che aveva appena versato a seguito del giudizio precedente) che è risultata praticamente identica all'esito (provvisorio) del giudizio.

In applicazione dell'art. 13 cit. si deve, pertanto, escludere la ripetizione delle spese sostenute dalla Condolina che ha rifiutato la proposta, riferibili al periodo successivo alla formulazione della stessa, mentre la stessa va condannata al rimborso delle spese sostenute dalla parte soccombente relative allo stesso periodo, nonché al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di



un'ulteriore somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto.

Rispetto a questa domanda il Condominio deve sopportare le spese dell'a.t.p., che sono precedenti alla proposta di mediazione, mentre la Condomina deve sopportare le spese della c.t.u., che sono successive.

Quanto alle spese legali del doppio grado di giudizio, da determinarsi in relazione alla quantificazione del risarcimento del danno in relazione alla domanda accolta, si deve operare una compensazione parziale per tenere conto delle spese precedenti alla fase di mediazione e del rigetto delle domande riconvenzionali per motivi di rito, che vanno a ridurre quanto dovuto dalla Condomina nella misura, complessivamente determinata per questi due fattori, della metà, per effetto della compensazione di questa quota delle spese del giudizio fra le parti.

Condanna, quindi, [REDACTED] al pagamento della somma indicata in dispositivo già ridotta della metà in favore del condominio di viale Strasburgo, n. 246, tenuto conto dei valori compresi fra i minimi ed i medi dello scaglione fino ad euro 52.000,00 e senza tenere conto della fase istruttoria per il grado di appello, nel quale non sono state espletate prove.

Tenuto conto dell'art. 13 cit. e del rigetto dell'appello incidentale, deve darsi atto della sussistenza dei presupposti previsti dall'art. 13, co. 1 quater, d.P.R. n. 115/2002 per il versamento, sia da parte di [REDACTED] che del Condominio, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il primo e secondo grado dalla prima e della presente impugnazione per il secondo.

P.Q.M.

La Corte di Appello di Palermo, così definitivamente provvede:



Rigetta l'appello incidentale, accoglie parzialmente l'appello principale e, per l'effetto, in riforma della sentenza n. 4927 pubblicata il 22.9.2017 dal Tribunale di Palermo, ridetermina la condanna del condominio di viale [REDACTED] al pagamento in favore di [REDACTED] nella somma di euro 33.370,15, oltre interessi legali sulla somma progressivamente rivalutata dal 6.6.2013 e fino alla data della presente decisione e oltre interessi legali sulla somma così determinata alla data della presente decisione fino al soddisfo.

Condanna [REDACTED] al pagamento delle spese del giudizio in favore del condominio di viale [REDACTED] che liquida nella somma di euro 4.900,00, (di cui euro 2.400,00 per il primo grado ed euro 2.500,00 per il secondo grado, somme già ridotte della metà) oltre spese forfetarie, IVA e CPA come per legge.

Compensa nella metà ciascuno le restanti spese del giudizio sopportate dalle parti.

Pone le spese dell'a.t.p. a carico del condominio di viale [REDACTED]

Pone le spese della c.t.u. a carico di [REDACTED]

Dà atto della sussistenza dei presupposti previsti dall'art. 13, co. 1 quater, d.P.R. n. 115/2002 per il versamento, sia da parte di [REDACTED] che del Condominio, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il primo e secondo grado dalla prima e della presente impugnazione per il secondo.

Così deciso in Palermo, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile della Corte di Appello, il 06/07/2023

Il Cons. est.

Luigi Petrucci

Il Presidente

Antonino Liberto Porracciolo



Il presente provvedimento viene redatto su documento informatico e sottoscritto con firma digitale dal Presidente del collegio dr. Antonino Liberto Porracciolo e dal consigliere relatore dr. Luigi Petrucci.

