



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

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. R.G.A.C. 66801 dell'anno 2017, trattenuta in decisione all'udienza del 17/1/2019 con la concessione di termine per il deposito delle comparse conclusionali fino al 18/3/2019 e per il deposito delle memorie di replica fino al 8/4/2019, vertente

TRA

O. P. F. S. con il patrocinio dell'Avv. F. S. elettivamente domiciliati in V. A. S. R. presso il difensore
ATTORI

E

A. F. con il patrocinio dell'Avv. G. M. elettivamente domiciliata in V. P. R. presso Avv. S. M.
CONVENUTA

U. A. S., con il patrocinio degli Avv. ROBERTA NERI, FULVIO ZARDO e GIOBBE ZARDO, elettivamente domiciliata in VIA CARLO MIRABELLO 17 ROMA presso i difensori
TERZO CHIAMATO

OGGETTO: danni ad immobile.

CONCLUSIONI: come da verbale dell'udienza del 17/1/2019



RAGIONI DELLA DECISIONE IN FATTO E IN DIRITTO

1. Con atto di citazione notificato alla controparte, i Sig.ri O. [REDACTED] P. [REDACTED] e R. [REDACTED] S. [REDACTED] hanno chiesto che sia accertata la responsabilità della Sig.a A. [REDACTED] F. [REDACTED] per tutti i danni causati nell'appartamento di loro proprietà e che, per l'effetto, la stessa sia condannata al pagamento dei costi di ripristino, delle spese per l'ATP, del danno non patrimoniale, con rivalutazione e interesse, nonché all'esecuzione delle opere necessarie a rimuovere definitivamente le cause delle infiltrazioni.

Gli attori hanno dedotto: - di essere proprietari di un immobile sito in R. [REDACTED] V. [REDACTED] A. [REDACTED] S. [REDACTED] secondo piano, interno [REDACTED] - che nell'immobile soprastante, di proprietà della convenuta, si sono svolti dal mese di marzo 2015 ingenti lavori di ristrutturazione, che hanno arrecato al loro immobile danni, infiltrazioni, perforazioni ed immissioni moleste; - di aver promosso un ATP, essendo rimasti vani i tentativi di ottenere un risarcimento in via bonaria anche tramite l'assicurazione della convenuta; - che l'ATP ha accertato analiticamente i danni e la loro riconducibilità ai lavori nell'immobile della convenuta; - che vi è un'infiltrazione nella loro camera da letto derivante da una putrella di supporto ad una struttura di collegamento fra il balcone e il terrazzo della convenuta; - che è rimasta senza esito la procedura di negoziazione assistita *ante causam*; - che vi è responsabilità della convenuta ex art. 2051 c.c. e nesso di causalità diretta fra le modalità di realizzazione dei lavori e i danni determinatisi nel loro immobile; - che i costi per il ripristino del loro immobile debbono computarsi in misura superiore a quella stimata dal CTU in sede di ATP.

La convenuta, costituita, ha chiesto preliminarmente autorizzazione a chiamare in causa la compagnia di assicurazione e l'impresa esecutrice dei lavori; nel merito, il rigetto della domanda di parte attrice, per mancanza di prova e infondatezza, o, in subordine, la condanna dei chiamati in propria manleva.

La convenuta ha dedotto: - di essersi posta subito a disposizione, assieme all'impresa esecutrice dei lavori, per il ripristino dei danni eventualmente arrecati; - che la negoziazione assistita non ha avuto buon esito a causa della renitenza dell'assicurazione e dell'impresa; - che l'ATP non è stato promosso nei confronti di queste ultime e le valutazioni del CTU si presentano contraddittorie e infondate; - che le spese dell'ATP non debbono gravare su di lei, che ha sempre manifestato intento collaborativo, correttezza e buona fede.

U. [REDACTED] A. [REDACTED] S. [REDACTED], costituita a seguito dell'autorizzata chiamata della convenuta, ha chiesto il rigetto della domanda degli attori, per infondatezza, e, in subordine, il rigetto della domanda di garanzia della convenuta o il suo accoglimento nei limiti della garanzia di polizza, associandosi alle difese della convenuta e deducendo: - che la consulenza di ATP non è ad essa opponibile, non essendo stata parte del procedimento; - che la convenuta deve dimostrare che i lavori in questione rientrano nella previsione di polizza.

Dopo il deposito delle memorie ex art. 183, sesto comma, c.p.c., ritenute non dirimenti le prove testimoniali chieste dalle parti e non debitamente motivata, né comunque dirimente, l'esibizione documentale di cui all'istanza della parte attrice, è stata disposta l'acquisizione degli atti dell'ATP richiamato dalle parti ed è stato convocato il CTU per precisazioni/integrazioni alla relazione peritale. All'esito la causa è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni e trattenuta in decisione, con assegnazione dei termini ex art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.



2. Le domande di parte attrice possono essere accolte parzialmente, nei limiti e per i motivi che seguono.

2.1 Possono considerarsi comprovate la sussistenza dei danni materiali dedotti dagli attori, riscontrati dall'attività peritale (v. pp. 6, 14 e 15 perizia di ATP), e la loro matrice causale, parimenti indicata dal perito (v. pp. 16, 17 perizia di ATP), dalle cui conclusioni e valutazioni non vi è ragione di discostarsi, avendo il CTU svolto un lavoro accurato, procedendo a sopralluoghi nel contraddittorio fra le parti, all'attenta illustrazione e rappresentazione dei luoghi, all'analitica descrizione di quanto rilevato, alla redazione di una relazione chiara e linearmente argomentata, al commento delle osservazioni delle parti. Anche per la consistenza dei danni vanno confermate le stime del CTU (p. 15 perizia di ATP e p. 7 perizia di causa), fondate su rilevazioni oggettive e motivate anche in raffronto ad obiezioni delle parti. Il perito ha altresì dato conto delle ragioni per le quali la sua stima dei danni è risultata superiore ai costi di cui all'originario preventivo degli attori (pp. 7, 8 perizia di causa).

Sono, d'altro canto, inconsistenti i rilievi di presunta contraddittorietà della perizia mossi dalla parte convenuta.

Sulla ristrutturazione dell'immobile degli attori il perito (p. 6 perizia di ATP), nell'affermare verosimile che essa sia stata eseguita dopo l'acquisto da parte degli attori medesimi, non ha per nulla contraddetto la precedente affermazione circa l'accertata prossimità temporale della ristrutturazione medesima: tale prossimità poteva, infatti, dipendere da lavori effettuati dopo l'acquisto oppure poco prima dello stesso e, dunque, la ritenuta verosimiglianza dell'esecuzione dei lavori dopo l'acquisto non fa altro che precisare la prossimità, lungi dallo smentirla. L'avvenuta ristrutturazione, del resto, è riscontrata dalla documentazione prodotta da parte attrice (v. fatture in all. 3 all'atto di citazione) e non è stata contestata in maniera effettiva dalla parte convenuta, che in proposito si è sostanzialmente limitata, per l'appunto, a prospettare la suddetta, insussistente, contraddittorietà del CTU.

Anche in ordine al ballatoio di collegamento fra terrazzo e balcone l'incongruenza (lessicale) della relazione peritale è soltanto apparente e dovuta, semplicemente, ad un errore materiale di scrittura: le osservazioni del CTU (pp. 13 e 15 perizia di ATP) si possono facilmente intendere, in modo coerente fra loro, nel senso dell'assenza di questa struttura dal progetto originariamente approvato dall'autorità amministrativa. Questa circostanza, peraltro, non assume alcuna rilevanza ai fini del presente giudizio, trattandosi di aspetti che interessano eventualmente la legittimità dell'opera sul piano urbanistico-amministrativo.

Quanto alla derivazione causale dei danni, il perito l'ha fondata sull'osservazione della conformazione dei luoghi, sul tipo e sulla dislocazione dei danni, su fotografie mostrate dalla stessa odierna parte convenuta, come sinteticamente ma chiaramente riferito nella relazione, anche in risposta alle osservazioni della parte medesima (v. pp. 16, 17 perizia di ATP).

2.2 La responsabilità della convenuta è stata evocata ai sensi dell'art. 2051 c.c., quale responsabilità da custodia dell'immobile dal quale si sono originati i danni lamentati dagli attori.



2.3 Tale forma di responsabilità è senz'altro pertinente con riguardo ai danni che il CTU ha specificato derivanti non dalle vicende della ristrutturazione dell'immobile della convenuta, ma, autonomamente, da infiltrazioni che si originano nel ballatoio di collegamento fra terrazzo e balcone (v. pp. 15-17 perizia di ATP), la cui esatta consistenza, in termini di costi di ripristino (€ 665,00 oltre Iva) e ai fini degli interventi necessari a rimuoverne le cause, è stata precisata nel corso del presente giudizio (v. pp. 6 e 7 della perizia di causa).

Anche nell'atto di citazione e nella documentazione allegata (v. in particolare all. 9, ma altresì all. 17 e 18) si fa riferimento ad alcuni danni, segnatamente quelli concernenti la camera da letto matrimoniale (oltre che un ripostiglio ed una cameretta verde), la cui genesi è estranea alla ristrutturazione dell'immobile della convenuta e viene attribuita dagli attori a fenomeni di infiltrazione d'acqua in corrispondenza del foro nel muro di una putrella di supporto del ballatoio del predetto immobile.

Va rammentato che la responsabilità ex art. 2051 c.c. è incentrata sul nesso di causalità fra danno e *res* altrui e, pertanto, quale responsabilità da cosa in custodia, è integrata ove, per un verso, sia comprovato - come nel caso di specie, secondo quanto sopra osservato - il nesso di causalità fra cosa custodita e danni e, per altro verso, non sia dedotto e dimostrato il fortuito, inteso quale fattore interruttivo del legame causale (cfr. Cass. n. 2660/2013, n. 20619/2014).

Ebbene, in riferimento ai suddetti danni la convenuta non ha dedotto alcun profilo di fortuito, sicché deve certamente risponderne, sia provvedendo al loro risarcimento, sia procedendo agli interventi di eliminazione delle cause indicati dal CTU.

2.4.1 Gli altri danni sono stati lamentati dagli attori come conseguenza del fatto che nell'immobile della convenuta siano stati svolti lavori di ristrutturazione "senza adottare le più elementari cautele". In particolare, nell'atto di citazione è stato affermato che i danni sono stati determinati "da una serie di mancanze, inaccortezze ed errate procedure nell'esecuzione delle lavorazioni, quali la mancata protezione delle aree di lavoro, il sovraccarico dei solai ed un improprio utilizzo dei mezzi d'opera e degli attrezzi, quali martelli demolitori e smerigliatrici". Questa affermazione di sintesi, nel finale della parte argomentativa dell'atto, trova articolazione in alcuni precedenti passaggi delle premesse in fatto, là dove i singoli danni (o almeno alcuni di essi) vengono ricollegati a specifiche fonti, quali l'uso incauto del martello demolitore, la mancata protezione del solaio, temporaneamente privo di pavimento e massetto, durante l'impasto di cemento e calce, l'uso improprio di una smerigliatrice angolare, l'assenza di protezioni per impedire la percolazione di acidi e malte.

Questo tipo di addebito è rimasto immutato nella memoria n. 1 ed è confermato dalle allegazioni documentali (v. in particolare comunicazione per posta elettronica in all. 17 e 18 all'atto di citazione), ove si descrivono varie lavorazioni effettuate con modalità tecnicamente inadeguate e si parla del titolare dell'impresa appaltatrice quale autore e responsabile dei danneggiamenti.

Si tratta, dunque, di una domanda che, per questa parte, è incentrata sulla scorretta esecuzione dei lavori nell'appartamento della convenuta e su danni cagionati da tale esecuzione.

2.4.2 Rilevano, in proposito, le indicazioni della giurisprudenza di legittimità.



Secondo un consolidato indirizzo, nel caso di danni arrecati a terzi nel corso di esecuzione di un appalto di lavori edili l'autonomia dell'appaltatore comporta che, di regola, egli deve ritenersi unico responsabile, ex art. 2043 c.c., potendo configurarsi una corresponsabilità del committente soltanto in caso di specifica violazione di regole di cautela, ovvero nell'ipotesi di riferibilità dell'evento al committente stesso per "culpa in eligendo" (se egli ha affidato l'opera ad un'impresa assolutamente inidonea), ovvero quando l'appaltatore sia stato un semplice esecutore degli ordini del committente, agendo quale *nudus minister* dello stesso, o comunque il committente abbia impartito singole e specifiche direttive sulle modalità di esecuzione dell'opera o abbia concordato con l'appaltatore singole fasi o modalità esecutive (cfr. Cass. n. 1279/2017, n. 1234/2016, n. 2363/2012, n. 7356/2009).

Di recente la Suprema Corte (cfr. Cass. n. 23442/2018), nel richiamare tale indirizzo, ha avuto occasione di osservare che vanno distinte due questioni: l'eventuale concorso del committente nell'attività dannosa dell'appaltatore e la responsabilità per i danni causati ai terzi direttamente dalla cosa oggetto dell'appalto.

In ordine alla prima questione, posto che la responsabilità dell'appaltatore si delinea astrattamente ai sensi dell'art. 2043 c.c., vale per l'eventuale concorso di responsabilità del committente l'indirizzo sopra richiamato, che limita la concreta configurabilità di una corresponsabilità del committente alle poche ipotesi menzionate, con onere in capo al danneggiato di dimostrare che ricorra taluna di queste.

2.4.3 Nel caso di specie, come detto, la parte attrice ha lamentato danni derivanti da lavori eseguiti con modalità imprudenti o negligenti e non a regola d'arte, vale a dire con difetto di perizia, e ha, quindi, dedotto una responsabilità di tipo colposo, riconducibile alla fattispecie generale della responsabilità aquiliana ex art. 2043 c.c., imputandola al convenuto in quanto proprietario dell'immobile e committente i lavori.

Ma questo criterio di imputazione non è valido alla luce del suddetta cornice giurisprudenziale di riferimento.

Gli attori, si ripete, hanno lamentato alcuni profili di inadeguatezza/imperizia dell'esecuzione delle opere, ma non hanno dedotto alcuno degli elementi che, secondo il giudice di legittimità, nel caso di lavori affidati in appalto, possono integrare una corresponsabilità del committente (violazione di specifiche cautele, colpa nella scelta dell'impresa appaltatrice, ingerenza sulle modalità di esecuzione dell'opera). Non è stata data prova, né documentale né testimoniale, di diffide di cessazione dei lavori rivolte alla convenuta o di inviti alla stessa ad intervenire sull'impresa esecutrice e/o a controllarne l'attività. Dallo stesso atto di citazione emerge, piuttosto, un'interlocuzione diretta fra gli attori e l'appaltatore e quest'ultimo, come già prima osservato, viene espressamente definito, in uno dei documenti prodotti in atti, quale "autore e responsabile dei danneggiamenti" (v. all. 17 all'atto di citazione). Non è stata messa in discussione, dagli attori, l'adeguatezza tecnica, *ex ante*, dell'impresa e, dunque, non è stata dedotta una *culpa in eligendo* in capo alla convenuta. Non è stata dedotta, né tanto meno, documentata un'ipotetica ingerenza della convenuta nella modalità di svolgimento dei lavori, tale da trasformare l'impresa in mero braccio operativo.

Mancano, insomma, nell'*editio actionis* quegli elementi di addebito che sono, invece, necessari per poter delineare un concorso di responsabilità (ex art. 2043 c.c.) del proprietario-committente per danni cagionati dalle modalità di esecuzione di lavori appaltati.



2.4.4 Come già rilevato, la parte attrice ha ritenuto di configurare la responsabilità della convenuta come responsabilità da custodia, ex art. 2051 c.c., in quanto proprietaria dell'immobile nel quale si sono svolti i lavori.

Questo tipo di responsabilità, come indicato dal giudice di legittimità, vale per i danni causati ai terzi direttamente dalla cosa oggetto dell'appalto, vale a dire quando l'origine causale del danno sta nell'immobile, eventualmente per come modificato dai lavori eseguiti (cfr. Cass. n. 23442/2018 cit).

Una domanda risarcitoria ex art. 2051 c.c. ed una domanda ex art. 2043 c.c. sono due domande distinte e diverse, che fra l'altro conformano in modo diverso la distribuzione e la consistenza dell'onere della prova. Con la prima basta al danneggiato provare il nesso di causalità fra l'evento dannoso e la *res* in altrui custodia, mentre sta al custode-danneggiante dimostrare il fortuito, vale a dire un fattore interruttivo del legame causale fra *res* custodita ed evento dannoso, che deve costituire un fattore estraneo alla sfera di custodia, avente impulso causale autonomo e carattere di imprevedibilità e di assoluta eccezionalità (cfr. Cass. n. 20619/2014, n. 2660 del 2013). Con la seconda, invece, il danneggiato deve dare prova della dannosità e della colposità del fatto posto in essere da controparte.

Un'azione per responsabilità da custodia, ai sensi dell'art. 2051 c.c., è, dunque, più vantaggiosa sul piano probatorio per chi si asserisce danneggiato. Per questo occorre, in senso restrittivo e compensativo, che nella fattispecie sia dedotta e dimostrata dall'attore una relazione causale diretta fra la *res* custodita dal convenuto, considerata nella sua oggettività, ed i danni che ne sarebbero derivati.

2.4.5 Premesso quanto sopra, vi è da dire che alcuni dei danni ora in esame, in particolare quelli imputabili alla flessione del solaio e alla demolizione di tramezzi (v. p. 16 perizia di ATP), possono intendersi comunque fisicamente derivati dall'immobile della convenuta, in quanto originati da dinamismo delle sue strutture.

Per questi danni - come per le infiltrazioni derivanti dal ballatoio - l'evocazione della responsabilità ex art. 2051 c.c. si rivela, dunque, pertinente.

In relazione ad essi, pertanto, la convenuta avrebbe dovuto assolvere l'onere probatorio ravvisato in tali ipotesi dalla giurisprudenza di legittimità, secondo cui il proprietario-custode-committente può esimersi dalla responsabilità ex art. 2051 c.c. soltanto se dimostra che la condotta dell'appaltatore abbia assunto i caratteri di incidenza causale e di imprevedibilità/inevitabilità propri del fortuito (cfr. Cass. n. 23442/2018 cit.)

Ebbene, la convenuta non soltanto non ha svolto la deduzione e la dimostrazione di cui sopra, ma, al contrario, ha inteso contestare (v. pp. 5 e 6 della comparsa di costituzione) l'attendibilità della relazione peritale di ATP proprio nelle parti in cui essa attribuiva la causa prima o specifica dei danni, almeno in parte, a modalità imprudenti e/o non tecnicamente corrette di svolgimento dei lavori da parte dell'impresa incaricata.

Analogamente, in occasione dell'ATP, l'allora resistente, oltre a non aver richiesto la chiamata della suddetta impresa, non ha dedotto profili di responsabilità a carico della stessa (come si evince dalla comparsa di costituzione in ATP prodotta in atti dalla convenuta, v. all. 5 alla comparsa di costituzione nella presente causa) e, quindi, non ha assunto una linea difensiva volta a far distinguere la propria



posizione ed eventuale responsabilità di proprietaria-custode dell'immobile ove si erano svolti i lavori dalla posizione ed eventuale responsabilità dell'impresa appaltatrice.

2.4.6 In conclusione, la convenuta deve rispondere in questa sede, in parte, anche dei danni ulteriori rispetto a quelli derivanti dal ballatoio.

Nella sostanziale impossibilità di distinguere, per tali ulteriori danni, quelli ascrivibili e quelli non ascrivibili a responsabilità della convenuta, può operarsi in via equitativa una loro ripartizione a metà. Conseguentemente vanno posti a carico della convenuta, a titolo risarcitorio: *i*) i costi di ripristino relativi alle infiltrazioni derivanti dal ballatoio, precisati, come sopra detto, nel corso della presente causa (€ 665,00 da incrementare ad € 731,50 per Iva di legge al 10% su opere edili); *ii*) la metà della differenza fra il totale della stima dei costi di ripristino operata dal CTU in sede di ATP (€ 5.018,00, da incrementare ad € 5.519,80 per Iva di legge) e l'ammontare dei costi sub *i*), vale a dire un importo pari ad € 2.394,15 (€ 5.519,80 – 731,50 : 2).

In totale si tratta di una somma risarcitoria pari ad € 3.125,65.

Poiché è un risarcimento per danno extracontrattuale, esso soggiace all'applicazione degli interessi (legali), con decorrenza dalla data del fatto illecito (cfr. Cass. n. 6545/2016, n. 9338 del 2009), individuabile *ex actis* nel mese di maggio 2015 (epoca in cui è stata per la prima volta formulata un'istanza risarcitoria dagli attori), pervenendosi così alla data odierna ad un importo approssimabile ad € 3.160,00, sul quale continueranno a maturare ulteriori interessi legali sino al soddisfo.

Non vi è luogo per rivalutazione, posto che le spese per il ripristino sono state calcolate all'attualità.

2.5 La domanda di risarcimento di danni non patrimoniali va integralmente rigettata.

Occorre innanzitutto rilevare che il danno non patrimoniale risarcibile, al pari di quello patrimoniale, è il danno-conseguenza (non il danno-evento, vale a dire la lesione in sé di una situazione soggettiva o più in generale di un interesse protetto dall'ordinamento) ed è onere della parte allegare e comprovare il tipo di pregiudizio asseritamente subito (cfr. Cass. n. 20987/2007, n. 8421/2011, n. 7471/2012, n. 12236/2012).

Inoltre, posto che il danno non patrimoniale si distingue da quello patrimoniale in quanto consegue alla lesione di «interessi inerenti la persona non connotati da rilevanza economica» (v. ancora Cass. S.U. n. 26972/2008), chi invoca un risarcimento per danno non patrimoniale deve allegare e comprovare un pregiudizio a profili privi (in sé) di rilevanza economica, diversi da quelli propri del danno patrimoniale.

Secondo i rigorosi limiti segnati dalla giurisprudenza di legittimità (cfr. ancora Cass., S.U., n. 26972/2008), nei casi, come quello di specie, in cui il fatto illecito non integra estremi di reato o che non corrispondono a specifiche previsioni di disposizioni di legge, per la risarcibilità del danno non patrimoniale occorre, poi, che vi sia un'ingiustizia del danno costituzionalmente qualificata, vale a dire la lesione di un interesse o valore della persona (privo di rilevanza economica) corrispondente ad un diritto inviolabile garantito a livello costituzionale, nonché gravità dell'offesa e serietà del pregiudizio.

Dagli accertamenti peritali si ricava che i danni all'immobile attoreo consistono, essenzialmente in macchie, cavillature, distacchi e rigonfiamenti di intonaco. Non emergono situazioni lesive della salute,



né d'altra parte gli attori hanno fornito prova di un'effettiva insalubrità dell'appartamento né della compromissione di altri valori costituzionalmente garantiti. Pur a voler ipoteticamente ricondurre a questi ultimi la tranquillità domestica, da intendersi come espressione dell'inviolabilità del domicilio, non vi sono prove del fatto che i rumori, le vibrazioni o più in generale gli effetti delle lavorazioni siano stati tali da compromettere in maniera apprezzabile, al di là della normale tollerabilità, l'integrità del domicilio come dimora inviolabile (in disparte i danni materiali, che ovviamente non attengono ai pregiudizi non patrimoniali).

La semplicità dei lavori indicati dal CTU per il ripristino dell'immobile attoreo esclude anche sotto questo profilo la configurabilità di un danno non patrimoniale.

3. La convenuta non può dolersi della mancata autorizzazione a chiamare in questa causa l'impresa appaltatrice. Va qui ribadito che l'estensione del contraddittorio per chiamata di terzo, come osservato nel provvedimento negativo assunto *in limine litis*, è rimessa alla valutazione discrezionale del giudicante, che può legittimamente tenere in considerazione anche esigenze di speditezza processuale (v. Cass. S.U. n. 4309 del 2010, Cass. n. 7406/2014, Cass. n. 9570/2015).

Per altro verso, l'odierna convenuta, come già sopra accennato, non ha assunto l'iniziativa di chiamare in causa l'impresa in occasione del procedimento di ATP, assumendo in quella sede una linea difensiva di integrale opposizione all'espletamento dell'istruzione *ante causam*, piuttosto che di utilizzazione della stessa per cercare di delineare la responsabilità dell'impresa, sicché l'assenza di quest'ultima nel presente procedimento, che costituisce il giudizio di merito di quell'ATP, è pienamente ragionevole e coerente con la perimetrazione soggettiva del procedimento di istruzione preventiva.

4. La compagnia assicuratrice della convenuta è tenuta a tenere indenne quest'ultima dagli oneri derivanti dalla presente decisione.

Non è fondata l'eccezione di inopponibilità dell'ATP, motivata sulla mancata partecipazione della compagnia al procedimento. In campo civilistico, le attività istruttorie (in senso lato) compiute in una sede processuale, inclusa l'attività peritale, possono valere anche nei confronti dei soggetti che non ne siano stati parti (cfr. Cass. n. 9242/2016, n. 4319/2016) e, per altro verso, la compagnia assicurativa non ha addotto elementi che dimostrino che, ove essa avesse partecipato all'ATP, la perizia sarebbe stata espletata diversamente e/o che ricorrano le condizioni per una necessaria/utile rinnovazione della stessa.

Quanto alla copertura della fattispecie ai sensi delle condizioni di assicurazione relative alla polizza, la clausola richiamata dalla compagnia per escludere la copertura (6.1.2) non appare ostativa nel presente giudizio, atteso che, al di là di come debba essere interpretata, essa si riferisce alla responsabilità da committente, mentre qui la convenuta risponde, ex art. 2051 c.c., quale proprietaria-custode per la derivazione di danni dal suo immobile.

5. Il rigetto della domanda risarcitoria relativa ai danni non patrimoniali e il riconoscimento del risarcimento per i danni patrimoniali-materiali in misura sensibilmente inferiore a quella pretesa dagli



attori induce a configurare una soccombenza reciproca fra le parti, con compensazione delle spese processuali (cfr. Cass. n. 3438/2016, n. 18084/2014), incluse quelle relative all'ATP (diverse dagli oneri di CTU), in quanto queste ultime non integrano danni da risarcire, ma oneri recuperabili nel giudizio di merito nell'ambito delle spese di quest'ultimo, salvo compensazione (cfr. Cass. n. 22589/2018, n. 14268/2017). Di conseguenza non vi è spazio, ovviamente, per accogliere la domanda di condanna ex art. 96 c.p.c. formulata dagli attori.

La convenuta, che ne ha fatto domanda, ha diritto ad essere ristorata dalla compagnia di assicurazione delle proprie spese di lite, come liquidate nel dispositivo, ex art. 1917, co. III, c.c. (secondo cui "Le spese sostenute per resistere all'azione del danneggiato contro l'assicurato sono a carico dell'assicuratore nei limiti del quarto della somma assicurata [...]"), trattandosi di obbligazione autonoma e distinta da quella relativa alla rifusione, da parte dell'assicuratore, di tutto quanto l'assicurato debba pagare al terzo danneggiato (nella quale, invece, rientra l'eventuale manleva dell'assicurato dagli oneri relativi alle spese di altre parti processuali, che per soccombenza siano poste a carico dell'assicurato medesimo, cfr. Cass. n. 6340/1998, n. 28430/2013, n. 28432/2017).

In funzione della compensazione delle altre spese, quelle della CTU di ATP e quelle della CTU espletata nel presente giudizio, già separatamente liquidate, vanno poste definitivamente a carico della parte attrice e della parte convenuta in solido, con ripartizione interna nella misura della metà ed obbligo di manleva a carico della compagnia di assicurazione in favore della parte convenuta.

P.Q.M.

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

- 1) condanna la parte convenuta a corrispondere alla parte attrice, a titolo risarcitorio, la somma di € 3.160,00, oltre ulteriori interessi come in motivazione;
- 2) condanna la parte convenuta ad eseguire gli interventi indicati dal CTU nella relazione peritale depositata nella presente causa (p. 6) per l'eliminazione delle infiltrazioni derivanti dal ballatoio di collegamento fra balcone e terrazzo, di cui agli atti;
- 3) dichiara compensate le spese processuali fra le parti;
- 4) pone le spese della CTU espletata nel procedimento per ATP e quelle della CTU espletata nel presente giudizio, già liquidate, definitivamente a carico della parte attrice e della parte convenuta, in solido, con ripartizione interna nella misura della metà;
- 5) condanna U. [redacted] A. [redacted] S. [redacted] a tenere indenne la parte convenuta dagli oneri derivanti dai capi che precedono;
- 6) condanna U. [redacted] A. [redacted] S. [redacted] a tenere indenne la parte convenuta dalle proprie spese processuali, che liquida, per compensi di difesa, in € 2.500,00 oltre spese generali, Iva e C.A..

Roma, 15 maggio 2019

Il Giudice
dott. Francesco Frettoni

