

N. R.G. 1042/2023



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di PESCARA
OBBLIGAZIONI E CONTRATTI CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Rossana Villani

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **1042/2023** tra:

M. O. SRL (C.F. ...) con il patrocinio dell'avv. G. M. (...), elettivamente domiciliato in ...
..., n. ... di ... presso il difensore

ATTRICE

CONDOMINIO (C.F. ...) con il patrocinio dell'avv. F. A. (C.F.: ...) e dell'avv. D. A.
(C.F.: ...) elettivamente domiciliato in, n. ... di ... presso i difensori

CONVENUTO

ASSICURAZIONE s.p.a. (C.F. P.I. ...), con il patrocinio dell'avv. S. C. (C.F. ...)
elettivamente domiciliata in, presso il difensore

TERZA CHIAMATA

OGGETTO: risarcimento danni

CONCLUSIONI: come da note scritte depositate per l'udienza di precisazione delle
conclusioni del 26 febbraio 2025 svolte nelle forme della trattazione scritta

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE



Lamenta la Società M. O. SRL di essere titolare di una attività commerciale di gioielleria, oreficeria ed orologeria ubicata in un locale commerciale dotato di cinque vetrine, al piano terra del CONDOMINIO; che il CONDOMINIO nell'assemblea tenutasi in data 4 marzo 2014 deliberava di eseguire dei lavori di manutenzione straordinaria sulle facciate dello stabile e pertanto l'installazione del cantiere e dei relativi ponteggi, per un totale di 50 giorni lavorativi; che tali lavori, iniziati nel mese di ottobre 2014 si protraevano sino al febbraio 2016; che i ponteggi installati nei pressi della M. O. SRL insistevano dinanzi a 3 delle 5 vetrine, sotto l'insegna commerciale oscurandone la visibilità e limitandone l'accesso; che il protrarsi dei lavori ha creato un pregiudizio per l'attività commerciale della M. O. SRL; che in data 19 gennaio 2021 il CONDOMINIO deliberava la esecuzione di altri lavori di interventi straordinari sulla facciata condominiale con nuova installazione di ponteggi rimasti dal 20 settembre 2021 al 21 aprile 2022 con ripetizione della situazione di disagio e di pregiudizio; che avviato il procedimento di mediazione davanti all'Organismo M. di P., lo stesso concludeva con verbale negativo; che l'installazione dei ponteggi protrattasi per un tempo eccessivo ha causato un danno risarcibile e quantificabile nella somma totale di € 118.791,43 come da relazione in atti del dott. A..

Concludeva dunque, come di seguito: *“accertare e dichiarare la esclusiva responsabilità extracontrattuale del CONDOMINIO, in persona del suo Amministratore pro tempore, per i fatti di cui è causa e per l'effetto condannare il convenuto CONDOMINIO, in persona del suo Amministratore pro tempore al pagamento della somma di € 118.791,43 a titolo di responsabilità extracontrattuale ex art. 2043 c.c. ovvero nella diversa misura che verrà determinata in corso di causa e corrispondente alla perdita di risultato patita dalla M. O. SRL a causa del lungo protrarsi della permanenza dell'impalcatura; il tutto oltre agli interessi come per legge ed ai danni da svalutazione monetaria, in via subordinata e nella denegata ipotesi in cui l'Ill.mo Giudicante dovesse ritenere di non avere gli elementi per la esatta quantificazione del danno, si chiede che lo stesso venga liquidato in via equitativa ai sensi degli artt. 1226 e 2056 c.c. Con vittoria di spese e compensi del presente giudizio oltre oneri accessori da distrarsi a favore del sottoscritto procuratore che se ne dichiara antistatario”*.

Si costituiva in giudizio il CONDOMINIO in via pregiudiziale svolgendo chiamata in garanzia ai sensi degli artt. 167 e 269 comma II c.p.c. nei confronti della Compagnia di ASSICURAZIONE s.p.a. al fine di esserne manlevato; nel merito contestando la pretesa



attore per mancato assolvimento dell'onere probatorio, nella specie mancata prova dell'evento dannoso oltre che del danno risarcibile. Concludeva dunque, per il rigetto della domanda attorea ed in subordine, in caso di accoglimento della domanda svolta dall'attore chiedeva di essere tenuto indenne dal terzo chiamato nei limiti della "polizza globale fabbricati civili" n. ... e dei relativi massimali".

Si costituiva in giudizio la ASSICURAZIONE s.p.a., eccependo in via preliminare il difetto di legittimazione passiva del CONDOMINIO convenuto, in quanto la soc. M. O. SRL, quale conduttrice, avrebbe dovuto rivolgere le proprie lamentele al locatore; nel merito aderiva alle difese del CONDOMINIO. Sulla domanda di manleva eccepiva la prescrizione del diritto oltre che la non operabilità della garanzia sia per mancata denuncia dei sinistri sia perché la natura del sinistro non rientrerebbe nella garanzia prestata. Concludeva dunque per il rigetto delle domande tutte.

All'esito delle note scritte fatte pervenire dalle parti per l'udienza in trattazione scritta del 13/3/24, ritenuti i capitoli di prova orale adottati da parte ricorrente non ammissibili, veniva fissa l'udienza di precisazione delle conclusioni per la data del 14/1/2026 ore 10.

Con ordinanza del 12/7/24, a seguito della richiesta di modifica dei provvedimenti in punto di prove da parte attrice, veniva anticipata l'udienza di pc, e la causa veniva trattenuta in decisione con concessione dei termini di cui all'art 190 c.p.c. in data 26/2/25.

Sulla carenza di legittimazione passiva del CONDOMINIO.

Non merita accoglimento l'eccezione sollevata dalla ASSICURAZIONE s.p.a. secondo cui al caso di specie sarebbero applicabili gli articoli 1575, 1576-1577 c.c. con conseguente titolarità passiva del locatore. La normativa di cui sopra involge il rapporto contrattuale insorto tra le parti prevedendo nella ipotesi di vizi della cosa, specifici rimedi quali la risoluzione del contratto o la riduzione del corrispettivo. Nella ipotesi per cui è causa, ove l'attore lamenta l'evento dannoso ingiusto concretizzatosi nella diminuzione del diritto di esercitare con profitto la propria attività commerciale e di godere appieno dell'immobile, causato dal protrarsi per un tempo eccessivo della installazione dei ponteggi, sopperisce l'articolo 1585 comma 2 ove viene chiarito che il locatore "*non è tenuto a garantire*" il conduttore "*dalle molestie di terzi che non pretendono di avere diritti*" sulla cosa "*salva al conduttore la facoltà di agire contro di essi in nome proprio*". Viene dunque riconosciuta la



facoltà del conduttore di agire direttamente nei confronti dei terzi che con la loro condotta diminuiscano l'uso o il godimento della cosa, nella ipotesi in cui tali terzi non pretendano di avere diritti sulla cosa locata. Nel caso di specie l'approvazione delle opere di manutenzione straordinaria è stata approvata, come da disposto dell'art.1135 c.c. dall'assemblea dei condomini e dunque, lamentandosi il fatto che i ponteggi siano stati installati per un tempo eccessivo, è indubbio che titolare passivo del diritto sia il condominio. (cfr. verbali d'assemblea DOC. 1 – doc. 10)

Prima di passare al merito, deve ribadirsi la irrilevanza e inammissibilità della prova orale articolata da parte attrice con la seconda memoria vertendo o su circostanze non contestate (cap.1) ; o su circostanze generiche per mancata individuazione dello specifico periodo oggetto di contestazione se 2014-2016 o se 2020 -2021 (cap. 2; cap.3), o su circostanze valutative, irrilevanti ai fini del decidere ed in parte contestate dalla documentazione in atti (cap. 4; 5) e da ultimo su circostanze in parte generiche ed in parte inammissibili in quanto la eventuale conferma non sarebbe decisiva al fine di attestare la fondatezza delle domanda (cap.6).

Nel merito la domanda attorea deve essere integralmente rigettata per le ragioni di seguito esposte.

La normativa di riferimento è dettata dall'art. 2043 c.c. il quale prevede: *“qualunque fatto doloso o colposo, che cagiona ad altri un danno ingiusto, obbliga colui che ha commesso il fatto a risarcire il danno”*.

L'obbligo risarcitorio nasce allorquando siano provati tutti gli elementi costitutivi della fattispecie; l'onere probatorio incombe ai sensi dell'art. 2697 c.c. sull'attore.

Nella domanda che ci occupa la parte attrice pone a riferimento due periodi oggetto di contestazione, il primo individuato dall'ottobre 2014 al febbraio 2016, il secondo dal 20/09/2021 al 21/04/2022.

Anzitutto per quanto concerne i fatti inerenti il primo periodo, l'onere probatorio non è stato adeguatamente assolto.



È pacifico che l'assemblea condominiale abbia deliberato i lavori di ristrutturazione aventi carattere di urgenza.

Sulla contestata durata dei lavori, che parte attrice individua genericamente nelle mensilità che vanno da ottobre 2014 al febbraio 2016 e che, invece, da contratto di appalto sarebbero dovuti durare dal 30/09/2014 al 30/06/2015, la M. O. SRL manca anzitutto di dare adeguata prova della condotta asseritamente lesiva, ossia del protrarsi dei lavori oltre tempo e della durata della installazione dei ponteggi per un tempo eccessivo.

In atti non vi è qualsivoglia documento idoneo ai fini della suddetta prova.

Aggiugasi che viene esclusivamente lamentato che i ponteggi abbiano coperto solo tre delle cinque vetrine disponibili, nella specie le vetrine che interessano la via laterale secondaria, come evincibile dallo stesso atto di citazione (cfr. anche doc. 13 parte attrice) Sicchè, stante la visibilità delle vetrine principali presenti sul lato indicato come a nel doc 2 di parte attrice e 8 del CONDOMINIO risulta dubbiamente sussistente la condotta illecita contestata

Ad ogni modo, risulta anche carente la prova dell'elemento soggettivo.

Sull'elemento soggettivo parte attrice si è limitata genericamente a riferire che la responsabilità dei ritardi debba ricadere sul CONDOMINIO, avendo lo stesso l'obbligo di sorvegliare l'appaltatore e null'altro ha specificato anche a seguito delle contestazioni svolte dal CONDOMINIO. Quest'ultimo invero deduceva la circostanza che tra l'impresa appaltatrice ed il condominio vi è stato un giudizio che si è concluso con sentenza n 1544 del 2018 emessa in data 27/9/2018 con cui il Tribunale di Pescara dichiarava risolto il contratto ripassato tra le parti per grave inadempimento della ditta appaltatrice e, per l'effetto condannava la stessa al risarcimento dei danni in favore del committente CONDOMINIO nella misura di complessivi euro 16.973,21, oltre iva ed accessori (interessi e rivalutazione senza esclusione del cumulo con decorrenza dalla maturazione al soddisfo); condannava altresì la ditta appaltatrice alla restituzione in favore del committente CONDOMINIO della somma di euro 4.504,60 oltre interessi dalla domanda fino al soddisfo; condannando altresì l'impresa D. al pagamento delle spese processuali in favore del convenuto CONDOMINIO. La sentenza, peraltro divenuta da tempo irrevocabile, attesterebbe dunque inadempimenti a



carico dell'impresa e non già del CONDOMINIO in relazione agli adempimenti inerenti il contratto d'appalto.

Totalmente carente in ogni caso la prova del danno risarcibile. Invero nella relazione di parte attrice firmata dal dott. S. A., la quantificazione della perdita di valore economico subita dalla attività viene effettuata svolgendo una comparazione tra i ricavi dell'anno 2011 e i ricavi del periodo oggetto di contestazione, ossia da ottobre 2014 fino a febbraio 2016. Ebbene, premesso che non si comprende per quale ragione non vengano presi a riferimento anche i ricavi aziendali delle annualità 2012 e 2013, è chiaro che la comparazione con i ricavi ottenuti nell'anno 2011 non ha alcun fondamento logico oltre che giuridico essendo in atti visura camerale presso il Registro imprese, prodotta da parte attrice, da cui risulta che la M. O. SRL, abbia quale data di iscrizione il 17/09/2012, che l'unità locale sita in al n. ..., riporti data di apertura al 20/08/2012 e che l'inizio dell'attività vi sia stata il 20/08/2012 (cfr. doc.1 parte attrice).

Anche per quanto concerne il secondo periodo oggetto di contestazione non è stata raggiunta la prova né della esistenza del lamentato pregiudizio, né del nesso di causalità, né del danno conseguenza.

Pacifica la necessità dei lavori di ristrutturazione realizzati e la approvazione degli stessi da parte dell'assemblea dei condomini, è in atti il contratto di appalto che all'art. 14 dispone: "*i lavori dovranno essere iniziati entro il 20/09/2021 e comunque subordinati al rilascio per l'occupazione suolo pubblico; consegnati non oltre 150 giorni lavorativi a partire dal verbale di consegna cantiere*".

Dunque, i lavori sarebbero dovuti terminare approssimativamente in data 17/02/2022.

Dalla comunicazione di inizio lavori in atti, n. CILA /.../... con protocollo n. ..., risulta che i lavori siano iniziati il 20/09/2021 e terminati il 07/04/2022, così come da comunicazione di fine lavori. (cfr. doc. 13 parte convenuta), per un ritardo complessivo di 49 giorni.

Ciò posto, sul pregiudizio lamentato, ossia la mancata visibilità delle vetrine dovuta al permanere oltre tempo dei ponteggi, dalla documentazione fotografica in atti, non specificamente contestata, risulta che anche in tale periodo la installazione dei ponteggi



abbia interessato le sole vetrine laterali (poste sulla via secondaria), la cui visibilità veniva comunque garantita dal passaggio pedonale creato dai ponteggi. È evidente, inoltre, che le vetrine principali fossero totalmente scoperte e che l'insegna fosse pienamente visibile. (cfr. doc. 7 condominio).

Di contro, le foto prodotte da parte attrice, non sono idonee a confutare quanto sopra perché lo stesso materiale fotografico viene adoperato indistintamente per provare lo stato dei luoghi del primo periodo e del secondo periodo. (cfr. doc. 3-11 - per il periodo 2014-2016 e doc. 15 per il periodo 2021-22)

Da ultimo, anche per tale periodo, non risulta raggiunta la prova del danno risarcibile, sia perché la perizia di parte presenta le medesime criticità per i ricavi dell'anno 2011, sia perché il mancato deposito di qualsivoglia documentazione contabile impedisce di ammettere una consulenza tecnica d'ufficio la quale avendo *“la finalità di coadiuvare il giudice nella valutazione di elementi acquisiti o nella soluzione di questioni che necessitano di specifiche conoscenze, non può essere utilizzata al fine di esonerare la parte dal fornire la prova di quanto assume, ed è quindi legittimamente negata qualora la parte tenda con essa a supplire alla deficienza delle proprie allegazioni o offerte di prova, ovvero di compiere una indagine esplorativa alla ricerca di elementi, fatti o circostanze non provati”* (Cass. civ. sez. III, 31/03/2025; Cass. Sez. 6-1, ord. 15 dicembre 2017, n. 30218, Rv. 647288-01; in senso conforme Cass. Sez. 6-Lav., ord. 12 aprile 2019, n. 10373, Rv. 653459-01).

A fronte di tali carenze probatorie, imputabili alla parte attrice e puntualmente contestate dalle parti convenute, non può nemmeno darsi luogo alla liquidazione equitativa dell'indennizzo ex artt. 1226 e 2056 c.c. - come richiesto in via subordinata da parte attrice - la quale, com'è noto, non può supplire all'onere allegatorio e probatorio della parte. Infatti, affinché il giudice possa esercitare legittimamente il potere discrezionale di liquidare il danno in via equitativa è necessario che per l'interessata risulti obiettivamente impossibile, o particolarmente difficile, provare il danno nel suo ammontare e, inoltre, che la stessa abbia assolto all'onere di dimostrare la sussistenza e l'entità materiale del danno (in modo conforme Cass. civ. sez. III, 14/03/24, n. 1003).

Le spese seguono la soccombenza, salva la compensazione di 1/4 alla luce dell'infondatezza dell'eccezione pregiudiziale di difetto di legittimazione e vengono liquidate secondo il D.M.



n. 147 del 13/08/2022, Tabelle 2022- giudizi di cognizione innanzi al Tribunale- scaglione da € 52.001 a € 260.000 - valori minimi.

Sulle spese di lite della terza chiamata in forza dei principi di causazione e soccombenza, il rimborso delle spese processuali sostenute dal terzo, chiamato in garanzia dal convenuto, deve essere posto a carico dell'attore se la chiamata, come nel caso che qui occupa, si sia resa necessaria in relazione alle tesi sostenute dall'attore e queste siano risultate infondate e vengono liquidati secondo il D.M. n. 147 del 13/08/2022, Tabelle 2022- giudizi di cognizione innanzi al Tribunale- scaglione da € 52.001 a € 260.000 - valori minimi; salva operare anche in questo caso la parziale compensazione di cui sopra.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

Rigetta la domanda avanzata dalla M. O. SRL

Condanna la M. O. SRL, in persona del legale rappresentante pro tempore a rimborsare al CONDOMINIO 2/3 delle spese di lite, che si liquidano complessivamente per l'intero in € 4.217,00 per compensi, oltre i.v.a., c.p.a.. e che si compensano nella misura di ¼, con distrazione nei confronti dei procuratori dichiaratisi antistatari.

Condanna la M. O. SRL, in persona del legale rappresentante pro tempore M. M., a rimborsare alla ASSICURAZIONE s.p.a. 2/3 delle spese di lite, che si liquidano complessivamente per l'intero in € 4.217,00 per compensi, oltre i.v.a., c.p.a. e che si compensano nella misura di ¼

Pescara, 8 luglio 2025

Il Giudice
dott. Rossana Villani

