

Vendita del bene locato per il quale è in corso il rilascio: quale posizione per l'acquirente?

La successione a titolo particolare nel diritto controverso si ha non soltanto nel caso in cui venga alienato lo stesso diritto che forma oggetto di controversia, ma in ogni caso in cui l'alienazione comporti, per un rapporto di derivazione sostanziale, il subentrare dell'acquirente nella posizione giuridica attiva o passiva cui inerisce la pretesa dedotta in giudizio; conseguentemente, l'acquirente del bene locato per il quale sia in corso un procedimento di rilascio, viene posto [dall'art. 111 c.p.c.](#) nella stessa posizione dell'alienante, nei confronti del quale, pur non essendo più titolare del diritto sul bene controverso, va emessa la sentenza, che fa stato sia nei confronti dell'alienante che del successore a titolo particolare.

N.d.r.: le note sono state inserite dalla Redazione.

Corte di Appello di Roma, sezione terza, sentenza del 15.1.2013

...omissis...

Con citazione notificata in data 27.12.2006 C.S. ha proposto appello avverso la sentenza emessa in data 26.05.2005 dal Tribunale di Velletri - sez. distaccata di Frascati - con la quale era stata respinta la sua domanda avanzata nei confronti di D.V.V., D.P.E., P.D. e della sig.ra G.A.M., con citazione notificata il 4-10-2000 (già preceduta da un ricorso ex art. 700 c.p.c.) contenente la richiesta di condanna dei convenuti in solido al risarcimento dei danni subiti dal proprio appartamento (ubicato in F. via N.B. n.13) in esito ad un episodio di infiltrazione di acqua proveniente dai locali appartenenti ai convenuti.

Il Tribunale di Velletri (dopo che già l'ex Pretore di Frascati aveva emesso provvedimento d'urgenza imponendo ai convenuti la realizzazione di opere come da espletata CTU), nel contraddittorio delle parti convenute che si erano opposte alla domanda, con la sola eccezione della contumace G.A.M., aveva rigettato la domanda attrice e compensato le spese del giudizio, ritenendo che, sebbene si fosse accertata la causa delle infiltrazioni (carente manutenzione delle tubature di scarico dell'appartamento di A.M.G.), l'attore non avesse provato gli effettivi danni subiti dall'immobile, oltre che i danni patrimoniali invocati per aver dovuto usufruire di un altro immobile pagando un canone di locazione.

L'appellante sostiene l'erroneità della sentenza per errata valutazione delle risultanze probatorie da parte del tribunale chiedendo la riforma della sentenza di primo grado e, nel merito, l'accoglimento della domanda già proposta con la condanna degli appellati all'esecuzione dei lavori necessari ad eliminare le infiltrazioni, oltre al pagamento dei danni subiti (compreso quello per il mancato uso dell'immobile), con il favore delle spese dei due gradi di giudizio.

Si sono costituite in questo grado le parti appellate:

D.P.E. e P.D. (con distinte comparse di costituzione) negando fondamento all'appello proposto ed avanzando appelli incidentali al fine di ottenere la condanna dell'appellante ex art.96 c.p.c. oltre alla condanna alle spese del primo giudizio;

D.V.V. per contestare l'appello ritenuto inammissibile (per inesistenza della notifica) ed infondato nel merito;

C.G., tutore di G.A.M., per eccepire la irregolarità delle notifiche eseguite nel procedimento ex art.700 c.p.c. e chiedere la dichiarazione di nullità del medesimo procedimento; nel merito contestando l'appello proposto perché infondato.

In seguito al decesso della sig.ra D.V. il processo veniva dichiarato interrotto.

Effettuata la riassunzione su ricorso depositato, e poi notificato, da parte di C.S., ed avvenuta la costituzione delle parti appellate anche in riassunzione (compresi gli eredi della defunta D.V.), all'udienza collegiale del 12.10.2012 la causa è stata trattenuta per la decisione ai sensi dell'art.352 c.p.c. con concessione dei termini fissati dall'art.190 c.p.c. (ridotti a gg. 40+20).

Motivi della decisione

In via preliminare al merito, è stata eccepita la inammissibilità dell'impugnazione con riferimento alla deceduta sig.ra V.D.V. (eccezione ribadita dagli eredi che si sono costituiti dopo la riassunzione), sul presupposto che la notificazione dell'appello era stata eseguita presso l'avv. Paola Lucidi e non presso gli avv.ti Roberto Siiti e Carlo Competi (che erano stati nominati in sostituzione del primo avvocato a seguito della revoca del mandato), nonostante che della domiciliazione effettiva l'appellante fosse ben conscio anche perché la sentenza appellata riportava esattamente il domiciliatario della parte convenuta.

L'eccezione è fondata perché la notificazione eseguita è inesistente (e non nulla) e quindi non sanabile della avvenuta costituzione della parte, perché la notifica è stata fatta in un luogo e presso una persona che non aveva più alcun riferimento con il destinatario effettivo della notifica che aveva scelto altro difensore ed indicato una nuova domiciliazione (cfr. Cass. civ., sez. IH, 11-02-2009, n. 3338: "la notifica della impugnazione eseguita presso il procuratore che sia stato revocato dal mandato e sostituito deve considerarsi inesistente - e come tale insuscettibile di sanatoria, con conseguente inammissibilità dell'impugnazione - una volta che nel giudizio la controparte abbia avuto conoscenza legale di tale sostituzione; in tal caso, infatti, la notifica effettuata al precedente difensore si compie presso persona ed in luogo non aventi alcun riferimento con il destinatario dell'atto, giacché, una volta intervenuta la sostituzione del difensore revocato, si interrompe ogni rapporto tra la parte ed il procuratore cessato", nella specie, la suprema corte ha confermato la sentenza di merito che aveva dichiarato l'inammissibilità dell'appello in quanto notificato al difensore revocato anziché a quello nominato in sostituzione).

Nei confronti dei sigg. G. la sentenza è passata in giudicato per l'inammissibilità dell'appello, trattandosi di cause tra loro scindibili non può

farsi applicazione dell'art. 331 c.p.c. con l'istituto della integrazione del contraddittorio su ordine del giudice.

Nel merito dell'appello ritualmente proposto nei confronti degli altri appellati, va fatta una premessa con riferimento alla eccepita carenza di legittimazione passiva dei sigg. D.P. e P. che hanno dichiarato di aver venduto il loro immobile e di non avere più interesse alla causa non essendo più proprietari del bene da cui l'appellante asseriva essere derivati i danni lamentati.

L'eccezione è infondata in conseguenza del disposto di cui all'art. III c.p.c. che -nel caso di alienazione in corso di causa - determina il permanere della legittimazione iniziale tra le parti originarie del processo fatta salva l'ipotesi di chiamata in causa del successore particolare e di estromissione dell'alienante (cfr. tra le prima Cass. civ., 06-06-1983, n. 3868'. "la successione a titolo particolare nel diritto controverso si ha non soltanto nel caso in cui venga alienato lo stesso diritto che forma oggetto di controversia, ma in ogni caso in cui l'alienazione comporti, per un rapporto di derivazione sostanziale, il subentrare dell'acquirente nella posizione giuridica attiva o passiva cui inerisce la pretesa dedotta in giudizio; conseguentemente, l'acquirente del bene locato per il quale sia in corso un procedimento di rilascio, viene posto dall'art. 111 c.p.c. nella stessa posizione dell'alienante, nei confronti del quale, pur non essendo più titolare del diritto sul bene controverso, va emessa la sentenza, che fa stato sia nei confronti dell'alienante che del successore a titolo particolare").

Nel merito, con il motivo (A) di appello si censura la sentenza per "erronea interpretazione delle risultanze istruttorie e valutazione della documentazione prodotta") mentre con il motivo (B) si deduce "omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione".

Con i due motivi, da analizzare congiuntamente in quanto connessi, l'appellante si duole del rigetto della sua domanda nonostante le risultanze del processo avessero accertato la presenza delle infiltrazioni e dei danni subiti dal suo locale.

Il Tribunale aveva motivato il rigetto della domanda esponendo le seguenti motivazioni: "va anzitutto individuata la natura della sostenuta responsabilità dei convenuti per i danni subiti dall'attore, conseguenti ad omessa od insufficiente manutenzione delle condutture interne. Ciò premesso, deve affermarsi che qualora si verificano danni in un locale, per infiltrazioni d'acqua provenienti da un'unità immobiliare contigua, va applicata la presunzione di cui all'art. 2051 c.c. a carico del proprietario del bene che ne ha la custodia, in conseguenza del rapporto di fatto che a lui fa capo e da cui nasce il dovere di vigilare onde evitare che l'immobile produca danni a terzi.

Ricondotta la presunta responsabilità dei convenuti per i danni subiti dall'attore alla disciplina dell'art. 2051 c.c., va verificata la posizione delle parti processuali in tema di Onere della prova, a norma dell'art. 2697 c.c.. A tal proposito, si rammenta che la responsabilità per danno cagionato da cosa in custodia si fonda su una relazione intercorrente tra il custode e la cosa dannosa, ed il limite della responsabilità risiede nell'intervento di un fattore (il caso fortuito) che attiene alle modalità di causazione del danno. Da quanta precede, si intende che all'attore compete provare l'esistenza del rapporto eziologico tra cosa ed evento lesivo, mentre il convenuto per liberarsi dovrà provare l'esistenza di un fattore estraneo alla sua sfera soggettiva idoneo ad

interrompere quel nesso causale. Per di più, va ricordato che all'attore compete provare, oltre al fatto costitutivo dell'illecito civile extracontrattuale, le conseguenze dannose del fatto stesso.

Va dunque posto in risalto che con la consulenza tecnica d'ufficio compiuta nel giudizio si è accertato che "la perdita interna al locale C. determinata dalla vetustà della colonna di scarico del bagno di proprietà G." (v. rei suppletiva depositata il 3.7.2001); perciò, deve ritenersi provata l'esistenza del rapporto eziologico tra le tubazioni interne all'immobile di A.M.G. e l'evento lesivo esposto dall'attore (ne deriva altresì l'impossibilità di attribuire una qualsiasi responsabilità agli altri convenuti).

Orbene, seppure l'istruttoria processuale consente di riconoscere come certo un comportamento dannoso di A.M.G. (omessa manutenzione delle tubazioni interne al suo immobile) e -secondo un nesso di causalità - dei pretesi danni a tale assente mantenimento dell'efficienza delle tubazioni stesse, tuttavia non possono ritenersi provate le conseguenze in senso proprio dannose del fatto. Al riguardo, infatti, con riferimento al risarcimento del danno subito dal patrimonio dell'attore per il ripristino dello stato dei luoghi, va osservato che dall'istruttoria è primariamente emerso che il locale menzionato "si trova in precarie condizioni di manutenzione e conservazione tali da rendere necessario il rifacimento totale degli impianti, intonaci ... e per tali motivi non si ravvisano danni internamente al restaurando locale" (v. consulenza tecnica depositata il 5.12.1998). Secondariamente, le stesse infiltrazioni sono state accertate durante i lavori di rinnovamento del luogo (v. interrogatorio di G.B. e S.C.). Conseguenza quindi che al momento della domanda le infiltrazioni (constatate in un locale in precarie condizioni edili) non hanno determinato una concreta lesione della sfera giuridica individuale dell'attore, perciò in carenza di un effetto economico negativo non può essere disposta nessuna liquidazione pecuniaria. O'altra parte, circa la domanda per la liquidazione del danno derivante dal mancato uso dell'immobile, va detto che dal giudizio è emersa sia l'attualità delle infiltrazioni, sia la parallela possibilità per l'attore di eseguire la sua attività professionale nell'immobile malgrado il fenomeno dannoso (v. esame di S.C. sull'articolo n.4 delle memorie istruttorie); pertanto, anche questa domanda difetta del requisito dell'effettività del danno. Oltre a ciò, va accennato che il principio secondo cui il danneggiato ha diritto di rivalersi delle spese sopportate per procurarsi un altro appartamento avrebbe presupposto l'assolvimento del suo onere di provare che i due immobili (quello inagibile e quello alternativamente locato) presentavano caratteristiche simili, allo scopo di evitare un risarcimento eccedente il danno concretamente subito; di conseguenza, pure questa domanda non può essere accolta".

Ritiene la Corte, analizzati tutti gli elementi probatori acquisiti al giudizio di I grado (ed in particolare le consulenze tecniche espletate in sede cautelare), che l'appello sia, in parte, fondato risultando errata la sentenza appellata laddove ritiene che, a fronte delle accertate infiltrazioni subite dal locale dell'appellante, non vi fossero prove idonee a stabilire l'esistenza e la consistenza dei danni lamentati dall'attore.

Non pare seriamente dubitabile, infatti, che l'appellante avesse dato prova delle negative conseguenze derivate al suo immobile per effetto di infiltrazioni di acqua che provenivano dall'esterno del medesimo bene e attribuite dal ctu geom. Nuzzo a parti rientranti nella proprietà "dei convenuti" in quel giudizio.

Nella relazione depositata in data 25.2.2000 il CTU aveva individuato diverse cause delle infiltrazioni facendo riferimento a dati oggettivi rilevati durante i suoi sopralluoghi nel fabbricato di via B. di F..

Nella risposta al 1 quesito il ctu esordiva dicendo "si precisa che le lamentate infiltrazioni di acqua all'interno del locale di proprietà C. provengono indubbiamente dal corridoio di accesso di pertinenza del fabbricato limitrofo dei convenuti. Tali infiltrazioni si verificano alla base della muratura ed all'interno del locale C. e non presentano un ingresso ben preciso ovvero si verificano per capillarità lungo i circa m. 5,00 della parete interessata"; lo stesso ctu, dopo aver dato atto che la avvenuta sostituzione di una canna idrica di adduzione dell'acqua agli appartamenti superiori non aveva eliminato le infiltrazioni, evidenziava che "da attento esame e da indicazioni delle parti è emerso che sotto la pavimentazione del vano corridoio di ingresso all'immobile dei convenuti è esistente una fognatura per acque (non è dato sapere se chiare o scure) che sfocia e si immette all'esterno entro la fognatura comunale. Atteso che la quota di collocamento della fognatura limitrofa è leggermente superiore se non pari ai punti di fuoriuscita dell'acqua all'interno del locale del C., si presume che dette infiltrazioni possono essere causate dalla perdita e/o rottura della predetta fognatura".

Nella risposta al III quesito, il ctu aveva esposto che "esternamente e lungo la parete perimetrale del fabbricato ove è ubicato il locale dell'attore è esistente un discendente pluviale delle acque meteoriche provenienti dal tetto di copertura che scarica sul terreno immediatamente vicino alla muratura perimetrale del locale del C., Tale situazione è certamente una concausa ed un aggravio delle lamentate infiltrazioni all'interno del detto locale".

La responsabilità per la presenza di acqua ed umidità nel locale dell'appellante non poteva essere che ricondotta a parti rientranti nella proprietà dei convenuti D.P. - P. e G. (non potendosi più disquisire su fatti e colpe della defunta D.V.), e dei danni in questione dovevano rispondere le medesime parti ex art.2051 c.c.. non avendo dato prova (l'unica in grado di esonerarli da responsabilità) del caso fortuito, non essendo sufficiente la negatoria di ogni loro colpa a fronte della prova del danno e del nesso tra lo stesso e la cosa appartenente ai convenuti/appellati.

Va esclusa, peraltro, ogni influenza tra i danni evidenziati (infiltrazioni di acqua) e la condizione anteriore del locale dell'appellante (che risulta averlo acquistato nel 1995 e di aver iniziato dei lavori di ristrutturazione nel corso dei quali si erano manifestati i fenomeni de quo); ciò che conta - ai fini dell'azione di risarcimento danni azionata dall'attore - è che vi sia stata la prova di un evento (infiltrazioni di acqua) che aveva procurato conseguenze negative al proprietario del bene immobile sia dal punto di vista dei lavori necessari a recuperare la condizione precaria del bene (tale causata dalle infiltrazioni risalenti nel tempo: il teste M.F. aveva dichiarato che il locale si trovava da oltre 20 anni nelle stesse condizioni), sia dal punto di vista della mancata ultimazione dei lavori di ristrutturazione nei tempi inizialmente programmati (e volti a far sì che il locale potesse essere adibito a studio/ufficio ove collocare la propria agenzia di assicurazioni: vedi testi S.C. e B.G.).

Poiché la CTU (anche se con terminologia non sempre univoca e con modalità non del tutto uniformi) era pervenuta alla evidenziazione di una serie di fattori causali tutti idonei a determinare il fenomeno infiltrativo in danno del locale

del sig. C., non indicando alcuna prevalenza tra gli stessi ma chiarendo come lo stato dell'immobile fosse stato cagionato da perdite di acqua comunque collegate a "cose" rientranti nella disponibilità delle parti convenute, spettava agli appellati provare la diversa causa dei fenomeni di infiltrazione o dimostrare l'insorgenza di fattori esterni ai propri beni rimanendo a loro carico la causa od il fatto ignoto, in quanto non idoneo ad eliminare il dubbio in ordine allo svolgimento eziologico dell'accadimento, (cf r. Cass. civ., sez. III, 10-03-2009, n. 5741 : "ai fini dell'attribuzione della responsabilità prevista dall'art. 2051 c.c.. sono necessarie e sufficienti una relazione tra la cosa in custodia e l'evento dannoso nonché l'esistenza dell'effettivo potere fisico su di essa da parte del custode, sul quale incombe l'obbligo di vigilarla e di mantenere il controllo onde evitare che produca danni a terzi; ne consegue che il custode convenuto è onerato di offrire la prova contraria alla presunzione iuris tantum della sua responsabilità mediante la dimostrazione positiva del caso fortuito, cioè del fatto estraneo alla sua sfera di custodia, avente impulso causale autonomo e carattere di imprevedibilità e di assoluta eccezionalità; nell'eventualità della persistenza dell'incertezza sull'individuazione della concreta causa del danno, rimane a carico del custode il fatto ignoto, in quanto non idoneo ad eliminare il dubbio in ordine allo svolgimento eziologico dell'accadimento").

Va affermata, pertanto, la responsabilità delle succitate parti (D.P. -P. e G.A.M.) in via solidale - nei confronti dell'appellante S.C. non essendovi stata alcuna domanda di regresso azionata dai predetti convenuti in I grado, trovando applicazione l'art.2055 c.c. volto ad agevolare la posizione del danneggiato dal fatto dannoso imputabile a più soggetti.

Passando alla disamina del quantum rileva la Corte che le argomentazioni del tribunale appaiono frutto di un equivoco di fondo; l'attore è tenuto a dimostrare l'esistenza del danno subito come conseguenza - immediata e diretta - del fatto illecito altrui (art. 1223 c.c.) ed a fornire al giudice gli elementi (prove od indizi) per poter operare la loro concreta quantificazione (che il giudice potrà operare anche ricorrendo ad una valutazione equitativa ex art. 1226 c.c.).

Ma non si può ritenere che l'attore non abbia dimostrato l'esistenza di danni sol perché la loro quantificazione appaia difficile o incerta dato che le due operazioni devono rimanere distinte (v. Cass. civ., sez. II, 12-06-2008, n. 15814: "nel vigente ordinamento il diritto al risarcimento del danno conseguente alla lesione di un diritto soggettivo non è riconosciuto con caratteristiche e finalità punitive ma in relazione all'effettivo pregiudizio subito dal titolare del diritto leso né il medesimo ordinamento consente l'arricchimento se non sussista una causa giustificatrice dello spostamento patrimoniale da un soggetto ad un altro; ne consegue che, pure nelle ipotesi di danno in re ipsa, in cui la presunzione si riferisce solo all'an debeatur (che presuppone soltanto l'accertamento di un fatto potenzialmente dannoso in base ad una valutazione anche di probabilità o di verosimiglianza secondo l'id quod plerumque accidit) e non alla effettiva sussistenza del danno e alla sua entità materiale, permane la necessità della prova di un concreto pregiudizio economico ai fini della determinazione quantitativa e della liquidazione del danno per equivalente pecuniario").

L'appellante aveva dato sufficiente dimostrazione di aver subito un concreto pregiudizio economico provando che - durante i lavori di ristrutturazione - aveva scoperto le infiltrazioni di acqua e che tali infiltrazioni si erano

materializzate in seguito impedendogli di portare a termine i programmati lavori (avendo acquistato il locale per adibirlo ad ufficio per la sua attività di agente assicurativo).

Il pregiudizio era consistito, pertanto, in maggiori oneri economici da sostenere per riattare il locale a condizioni di igiene e salubrità compromesse dalle perduranti infiltrazioni d'acqua; oltre alle spese sostenute per pagare il canone di affitto dell'ufficio ove aveva svolto la sua attività prima di trasferirla in via B. n. n.13 (come i testi C. e B. avevano confermato), spese che avrebbe evitato se avesse potuto utilizzare nei tempi previsti, il nuovo locale acquistato (una volta ripristinato ad una condizione soddisfacente).

Si trattava, come appare oltremodo evidente, di problematiche attinenti alla determinazione quantitativa del pregiudizio subito piuttosto che carenze probatorie sul danno subito dall'appellante.

A tal proposito ritiene questa Corte di dover fare ricorso alla liquidazione equitativa del danno subito dal C. a fronte della accertata esistenza di danni da infiltrazioni di acqua e della verosimile negativa incidenza che tali infiltrazioni avevano determinato sul medesimo (come già evidenziato); infatti la liquidazione equitativa del danno patrimoniale, ai sensi degli artt. 2056 e 1226 c.c., richiede comunque la prova, anche presuntiva, circa la certezza della sua reale esistenza, prova in difetto della quale non vi è spazio per alcuna forma di attribuzione patrimoniale; occorre pertanto che dagli atti risultino elementi oggettivi di carattere lesivo, la cui proiezione futura nella sfera patrimoniale del soggetto sia certa, e che si traducano in un pregiudizio economicamente valutabile ed apprezzabile, che non sia meramente potenziale o possibile, ma che appaia invece - anche semplicemente in considerazione *dell'id quod plerumque accidit* - connesso all'illecito in termini di certezza o, almeno, con un grado di elevata probabilità (così Cass., sez. 1, 29-07-2009, n. 17677¹).

Nel caso in esame, alla luce della documentazione di I grado prodotta dall'appellante, emergeva che nel locale danneggiato si erano prodotti dei danni che avevano costretto il proprietario ad interventi di manutenzione e pulizia varia per consentire l'idoneo utilizzo del bene (v. preventivo lavori 20.12.1996); situazione che nel suo complesso dimostrava l'esistenza dei danni e la loro reale consistenza in termini di danno emergente, pur non essendo stata fornita una prova certa ed inequivoca sull'effettivo ammontare dei danni subiti (soprattutto perché, trattandosi di un locale già ampiamente deteriorato e necessitante di ampi lavori di ristrutturazione, la parte relativa al danno in esame deve essere considerata di percentuale molto limitata).

Anche il danno per il mancato uso del locale, che può ritenersi certo in base alle emergenze probatorie fornite dall'appellante (prova testimoniale e documentazione del contratto di affitto dell'altro ufficio e del versamento del relativo canone), dovrà farsi ricorso ad una valutazione equitativa posto che non vi è una prova certa ed univoca sul momento in cui il C. avrebbe potuto

¹ La massima ufficiale così recita: *la liquidazione equitativa del danno patrimoniale, ai sensi degli artt. 2056 e 1226 cod. civ., richiede comunque la prova, anche presuntiva, circa la certezza della sua reale esistenza, prova in difetto della quale non vi è spazio per alcuna forma di attribuzione patrimoniale. Occorre pertanto che dagli atti risultino elementi oggettivi di carattere lesivo, la cui proiezione futura nella sfera patrimoniale del soggetto sia certa, e che si traducano in un pregiudizio economicamente valutabile ed apprezzabile, che non sia meramente potenziale o possibile, ma che appaia invece - anche semplicemente in considerazione dell'"id quod plerumque accidit" - connesso all'illecito in termini di certezza o, almeno, con un grado di elevata probabilità.*

certamente utilizzare il nuovo locale ove lo stesso non avesse manifestato i fenomeni di infiltrazione in discussione; peraltro, l'appellante ad un certo punto iniziò ad usare il locale nonostante la situazione descritta ponendo fine alla condizione di spesa qui esaminata.

Equo appare alla Corte un risarcimento calcolato all'attualità in Euro. 3.000,00, che tenga conto di un dato economico di partenza pari a circa L. 3.000.000 (alla luce della data degli eventi che risalgono agli anni 1996-1998 e delle somme indicate dal CTU nella sua relazione 25.2.2000) per il danno all'immobile inteso in senso oggettivo; e di Euro. 17.000,00 per il danno emergente legato ai canoni di locazione inutilmente sborsati (tenendo conto di vecchie L. 32.000.000 x due annualità di canone). TOTALE Euro. 20.000,00 all'attualità.

E' ben noto come l'obbligazione di risarcire il danno sia una tipica obbligazione di valore avendo la funzione, non di consegnare una determinata somma, ma quella di ricostruire integralmente il patrimonio del danneggiato, seppure elargendo, per equivalente, un somma di denaro.

Ne consegue che al creditore spettano sia rivalutazione (per compensare il valore intrinseco del bene perduto) che lucro cessante (per compensare il mancato uso del bene perduto) utilizzando la tecnica di un tasso di interesse da determinare equitativamente (vedi la celebre Cass. Sez. Unite 17/2/1995 n. 1712² e più di recente Cass 10/3/2006 n. 5234, Cass. 2007/10884, nonché Cass. sez. un., 30-10-2008, n. 26008³).

Per effettuare queste operazioni, seguendo un orientamento ormai consolidato si farà ricorso a due diversi tassi.

Per rivalutare il credito si farà ricorso agli indici FOI, indici nazionali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, pubblicati dallo ISTAT e reperibili sul sito web istat.it.

Per calcolare il lucro cessante, invece, si fa ricorso al tasso legale (in difetto di prova su un maggior danno). Poiché la somma è stata liquidata ai valori attuali, il tasso legale va applicato sulle somme devalutate dividendo la somma liquidata per i coefficienti F.O.I, così determinando anno per anno il reddito non percepito dal creditore.

² La massima - estratta da *Corriere Giur.*, 1995, 4, 462 con nota di DI MAJO – così recita: *nei debiti di valore, come quelli di risarcimento, l'equivalente pecuniario rivalutato soddisfa il credito per il bene perduto ma non anche il mancato godimento della utilità che avrebbe potuto dare il bene, a rimpiazzare le quali, tra gli altri criteri presuntivi ed equitativi, può soccorrere la corresponsione di interessi. Detti interessi, il cui tasso non deve necessariamente essere quello legale, vanno calcolati, anno per anno, sul valore della somma via via rivalutata nell'arco del ritardo.*

³ La massima – estratta da *Giur. It.*, 2009, 7, 1793 – così recita: *l'obbligazione di risarcimento del danno, ancorché derivante da inadempimento contrattuale, configura un debito di valore, in quanto diretta a reintegrare completamente il patrimonio del danneggiato, sicché non trova applicazione il principio nominalistico, e deve, pertanto, essere quantificata dal giudice, anche d'ufficio, tenendo conto della svalutazione monetaria sopravvenuta fino alla data della liquidazione. Ne consegue che, qualora in relazione alla domanda del creditore di riconoscimento del maggior danno, si provveda alla integrale rivalutazione del credito, secondo gli indici di deprezzamento della moneta, fino alla data della liquidazione, non possono essere accordati gli interessi legali sulla somma rivalutata dal giorno della mora (nella specie la costituzione in mora era avvenuta con la proposizione della domanda giudiziale), dovendo questi essere calcolati soltanto dalla data della liquidazione, poiché altrimenti si produrrebbe l'effetto di far conseguire al creditore più di quanto lo stesso avrebbe ottenuto in caso di tempestivo adempimento dell'obbligazione. Detto risarcimento inoltre, va determinato con riferimento al valore venale delle opere legittimamente realizzate dall'impresa appaltatrice al momento della intervenuta risoluzione del contratto.*

Infine, poiché una volta liquidato, il risarcimento del danno, da credito di valore si trasforma in credito di valuta, su di esso vanno calcolati gli interessi legali data della sentenza.

...omissis...

Le spese vanno liquidate tenuto conto del valore della controversia e della complessiva attività posta in essere dal procuratore della parte nei due gradi del giudizio secondo i parametri ministeriali attualmente in vigore.

Infatti, l'art.9 del D.L. n. 1 del 2012, convertito nella L. n. 27 del 2012, ha abrogato la tariffa forense di cui al D.M. n. 127 del 2004, statuendo, al comma 2, che nel caso di liquidazione da parte di un organo giurisdizionale, il compenso dell'avvocato sia determinato sulla base di parametri stabiliti con decreto del Ministro della Giustizia; parametri che sono stati approvati con decreto 20.07.2012 n.140 (in G.U. n.195 del 22.8.2012), ed in vigore dal 23.8.2012, come statuito espressamente dall'art.42 del decreto; e questo a prescindere dal tempo in cui l'attività difensiva sia stata posta in atto (v. Cass. sez. unite 12.10.2012 n. 17406).

Per le cause avanti al Tribunale (applicando lo scaglione da Euro. 25.001 a 50.000 per il valore accertato della causa) si ottiene la somma totale di Euro. 4.500,00, che si reputa congruo aumentare del 20% valutato in tal modo anche la fase cautelare Euro. 5.400,00.

Per le cause avanti alla Corte di Appello i parametri prevedono: "Valore medio di liquidazione corrispondente a quello dello scaglione previsto per il tribunale, aumentato del 20%". Si ottiene la somma di Euro. 3.300,00 (scaglione già detto -senza "fase istruttoria") da ridurre del 50% (1.650); il valore medio ottenuto va aumentato del 20% per il grado d'appello, con un totale finale del compenso pari a Euro. 1.980,00 (che per i soli eredi D.V. va aumentata del 20% per la difesa di più parti).

Per quanto riguarda le spese sostenute per compensare il CTU in primo grado si ritiene di dover porre l'onere a carico delle parti in modo proporzionale stante la reciprocità di interesse all'accertamento della situazione dei luoghi interessati alla presente vicenda: pertanto il 50% delle spese rimarrà a carico dell'appellante che le ha già sostenute; la residua parte dovrà essere rimborsata all'appellante dalle altre parti in via solidale.

P.Q.M.

LA CORTE DI APPELLO DI ROMA

- Terza Sezione Civile -

definitivamente pronunciando sull'appello avverso la sentenza del Tribunale di Velletri - sezione distaccata di Frascati - emessa in data 24.10.2005 (depositata in data 10.11.2005 con il N. 82/05) proposto da C.S. nei confronti di D.P.E. e P.D. (appellanti incidentali), di G.A.M. e degli eredi di D.V.V., così decide:

a) Dichiara inammissibile l'appello proposto nei confronti di G.R. e G.M. (quali eredi di D.V.V.) e condanna l'appellante al rimborso delle spese di questo grado a favore delle medesime parti appellate liquidandole in Euro. 100,00

per spese ed Euro. 2.376,00 per compenso professionale (oltre Iva e cap come per legge);

b) in accoglimento dell'appello, ed in totale riforma della sentenza appellata, Dichiara che l'evento dannoso subito dall'immobile di proprietà del sig. C.S. (ubicato in F., via B. n.13) va ascritto a fatto e colpa esclusivi dei sigg. D.P.E., P.D. e G.A.M.;

c) per l'effetto, Condanna. D.P.E., P.D. e G.A.M. (quest'ultima nella persona del suo tutore sig. C.G.), in solido tra loro, al pagamento, in favore di C.S. della somma di Euro.26.953,87, con aggiunta degli interessi al tasso di legge a decorrere dalla data della presente sentenza sino al saldo effettivo;

d) Condanna D.P.E., P.D. e G.A.M., in solido tra loro, alla rifusione delle spese di giudizio sostenute dall'appellante nei due gradi di giudizio, liquidandole: per il I grado in Euro. 670,00 per spese ed Euro. 5.400,00 per compenso professionale (oltre IVA e CAP come per legge), e per questo grado di giudizio in Euro. 150,00 per spese e Euro. 1.980,00 per compenso professionale (oltre IVA e CAP come per legge);

e) Condanna le medesime parti appellate indicate sub. d), in solido tra loro, al rimborso verso l'appellante del 50% delle spese di CTU già liquidate in I. grado al geom. Mario Nuzzo;

f) Rigetta, infine, l'appello incidentale di D.P.E. e di P.D..

Così deciso in Roma, il 14 dicembre 2012.

Depositata in Cancelleria il 15 gennaio 2013.