



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI ROMA
DODICESIMA SEZIONE CIVILE

in composizione monocratica in persona della dott.ssa Chiara Serafini ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado, iscritta al N. 24496 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2020, riservata in decisione con provvedimento del 30.05.2025, vertente tra:

CP_1 ,

elettivamente domiciliato in Roma, in via [redacted] presso lo studio dell'avv. [redacted] [redacted]
che lo rappresenta e difende giusta procura in atti;

- attore -

E

il *Controparte_2* ,

elettivamente domiciliato in Roma, in via [redacted] presso lo studio dell'avv. [redacted] ,
che lo rappresenta e difende giusta procura in atti;

- convenuto-

E

la *Controparte_3*

elettivamente domiciliata in Roma, in via [redacted] presso lo studio dell'avv. [redacted] [redacted]
che la rappresenta e difende unitamente all'avv. [redacted] [redacted] giusta procura in atti;

- terza chiamata in causa-

E

la *Controparte_4*

- terza chiamata in causa-

OGGETTO: domanda di risarcimento del danno ex art. 2043 ed ex art. 2051 c.c.

CONCLUSIONI: come da note scritte depositate, ai sensi dell'art 127 ter c.p.c., in sostituzione dell'udienza del 29 maggio 2025

RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1. **CP_1** ha convenuto in giudizio il condominio di via **[REDACTED]** chiedendo accertarsi la responsabilità del convenuto nella causazione del sinistro avvenuto in data 31.01.2014 e, per l'effetto, chiedendone la condanna al pagamento della somma di euro 39.716,58 a titolo di risarcimento del danno.

A fondamento della domanda, l'attore ha dedotto che in data 31.01.2014, dopo essere uscito dall'atrio dello stabile del **CP_2** ove possiede una abitazione, è caduto a terra a causa della presenza di una buca causata dai lavori eseguiti, per conto del **CP_2**, dalla società **Controparte_4** non segnalati né transennati.

Per effetto del sinistro l'attore ha dedotto di aver subito lesioni personali e ha conseguentemente chiesto la condanna del condominio al risarcimento dei danni subiti.

Si è costituito in giudizio il **Controparte_5**, eccependo in via preliminare l'improcedibilità della domanda per mancato espletamento della procedura di negoziazione assistita e, in ogni caso, il proprio difetto di legittimazione passiva, in quanto il sinistro sarebbe avvenuto all'interno del cantiere gestito dalla **Controparte_4** che operava nella qualità di ditta costruttrice dell'intero complesso degli edifici facente parte del supercondominio di via della **CP_2**. Ne discenderebbe l'esclusione di qualsiasi responsabilità in capo al **CP_2**, al quale sarebbe preclusa ogni possibile ingerenza nell'organizzazione dei lavori da parte dell'impresa.

Il convenuto ha altresì eccepito la prescrizione della pretesa creditoria dell'attore e, nel merito, ha escluso la configurabilità di una ipotesi di responsabilità ex art. 2051 c.c., non sussistendo alcun rapporto di custodia tra il **CP_2** e la *res*, giacché la società costruttrice era già nel possesso integrale del bene, esercitando il relativo potere di fatto nella qualità di proprietaria.

Il **CP_2** ha rilevato che, in ogni caso, nella specie sarebbe configurabile il caso fortuito, integrato dalla condotta colposa del danneggiato. Il **CP_2** ha altresì contestato la quantificazione del danno prospettata dall'attore.

Da ultimo, il condominio ha chiesto di chiamare in causa la **Controparte_3** e la **CP_4** [...] e ha chiesto la condanna della **Controparte_3** in forza della polizza fabbricati n.

633/044/0000904024 a garantirla da ogni conseguenza pregiudizievole derivante dalla pretesa dell'attore. Infine, il condominio ha chiesto la condanna dell'attore ai sensi dell'art. 96 c.p.c.

Si è costituita in giudizio la *Controparte_3* chiedendo il rigetto delle domande proposte dall'attore in quanto infondate, alla luce dell'integrale risarcimento del danno da questi subito, per effetto del pagamento eseguito ai sensi dell'art. 35 d.lgs. 274/2000, a seguito del procedimento penale incardinato nei confronti del legale rappresentante della *Controparte_6*

Nel merito, la *Controparte_3* ha contestato la fondatezza della domanda proposta dall'attore, sia in ordine alla ricostruzione della dinamica del sinistro e alla conseguente ritenuta responsabilità del *CP_2*, sia in ordine alla quantificazione del danno.

L'assicurazione ha altresì eccepito l'inoperatività della polizza ai sensi dell'art. 4.5. delle condizioni generali di contratto, risultando la garanzia esclusa in riferimento agli obblighi custodiali dell'amministratore connessi alla proprietà e/o conduzione dei fabbricati e delle relative dipendenze, e ha in ogni caso invocato l'applicazione della franchigia contrattuale.

Da ultimo, la *Controparte_3* ha contestato la violazione da parte del condominio del patto di gestione delle vertenze contemplato dall'art. 4.16 delle condizioni generali di polizza e ha conseguentemente chiesto di essere esonerata dall'onere delle spese sostenute dall'assicurato per la propria difesa. L'assicurazione ha altresì chiesto la condanna dell'attore ai sensi dell'art. 96 c.p.c.

La *Controparte_4* è rimasta contumace.

2. L'eccezione di improcedibilità sollevata dal *CP_2*, in ragione del mancato esperimento della procedura di negoziazione assistita è infondata e deve pertanto essere rigettata.

Dalla documentazione in atti risulta l'esperimento della procedura di mediazione.

Al riguardo si osserva che la mediazione obbligatoria deve ritenersi utilmente effettuata anche nel caso in cui è previsto il diverso procedimento della negoziazione assistita, in quanto la prima, comportando la presenza di un terzo imparziale, quale il mediatore, offre maggiori garanzie rispetto alla negoziazione assistita, in cui l'analogo ruolo è svolto dai difensori delle parti

La giurisprudenza di merito ha quindi affermato che: "l'esperimento del tentativo di mediazione in luogo del procedimento di negoziazione assistita - ancorché relativamente a una causa non soggetta a mediazione obbligatoria - realizza la condizione di procedibilità, poiché, tendendo entrambe le procedure alla soluzione stragiudiziale della lite, l'articolato procedimento della mediazione, con la previsione dell'intervento di un soggetto qualificato, "terzo e imparziale, là dove la stessa neutralità non è ravvisabile nella figura dell'avvocato che assiste le parti nella procedura di negoziazione assistita" (Corte Cost., 18.4.2019, n. 97), offre maggiore garanzia di raggiungimento del risultato prefissato dalla normativa di deflazione del contenzioso (in tal senso Corte

appello Palermo sez. II, 13/09/2024, n.1456).

3. Deve altresì escludersi che il risarcimento corrisposto in sede penale dalla assicurazione della *Controparte_4* abbia estinto la pretesa creditoria vantata dall'attore nei confronti del condominio.

Le Sezioni Unite della Corte di Cassazione hanno infatti affermato: “In tema di reati di competenza del giudice di pace, non sussiste l'interesse per la parte civile ad impugnare, anche ai soli fini civili, la sentenza emessa ai sensi dell'art. 35 del D.Lgs. 28 agosto 2000, n. 274 a seguito di condotte riparatorie, in quanto tale pronuncia, limitandosi ad accertare la congruità del risarcimento offerto ai soli fini dell'estinzione del reato, non riveste autorità di giudicato nel giudizio civile per le restituzioni o per il risarcimento del danno e non produce, pertanto, alcun effetto pregiudizievole nei confronti della parte civile” (Cass. S. U. pen. N. 33864/2015).

4. L'eccezione di difetto di legittimazione svolta dal *CP_2* è infondata e deve pertanto essere rigettata.

Non è controverso in causa che il sinistro sia avvenuto all'interno del cantiere allestito dalla *CP_4* [...] nel cortile condominiale. Dalla documentazione fotografica in atti emerge che l'area del cantiere non era adeguatamente transennata ed era pertanto liberamente accessibile.

In tale contesto risulta del tutto irrilevante la circostanza che tra il *CP_2* e la *Controparte_4* non sia stato stipulato alcun contratto di appalto, operando la società a completamento dei lavori di manutenzione del complesso residenziale in corso di realizzazione, essendo rilevante di contro la circostanza che il sinistro sia avvenuto sulla proprietà *CP_7* in area liberamente accessibile ai condomini e ai terzi, così non essendo venuto meno, per effetto dei lavori, il rapporto di custodia tra la *res* e il *CP_2*, al quale competeva l'eventuale interclusione delle aree non idonee al transito, salve le eventuali successive iniziative dell'ente di gestione nei confronti della *Controparte_4* per le eventuali negligenze riscontrate nell'esecuzione dei lavori.

5. Anche l'eccezione di prescrizione sollevata dal *CP_2* è infondata e deve pertanto essere rigettata.

Il sinistro per cui è causa si è verificato il 31.01.2014.

In data 11.02.2016 risulta depositata, presso l'organismo di mediazione forense di Roma, la richiesta di avvio della procedura di mediazione e in data 8.04.2016 si è svolta la procedura di mediazione, alla quale ha partecipato anche il condominio. La procedura si è conclusa il 16.06.2016 (cfr. il verbale in atti).

Ai sensi dell'art 5 comma 6 del Dlgs 28/2010, nella formulazione applicabile *ratione temporis*, dal momento della comunicazione alle altre parti, la domanda di mediazione produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudiziale.

Tanto premesso, tenuto conto dell'effetto interruttivo ascrivibile all'introduzione della procedura di mediazione, deve ritenersi che al momento della notificazione dell'atto di citazione notificato a mezzo PEC il 16.04.2020, il termine di prescrizione di cinque anni al quale è assoggettata l'azione proposta dall'attore non era ancora decorso.

6. L'azione proposta da CP_I è diretta ad ottenere il risarcimento dei danni subiti a seguito del sinistro determinato da un dissesto del manto stradale, a causa del quale l'attore sarebbe caduto a terra procurandosi delle lesioni.

La *causa petendi* della domanda deve essere individuata nella mancata custodia del bene ex art. 2051 c.c. e nella responsabilità ex art. 2043 c.c.

Deve quindi accertarsi se possa ritenersi integrata la fattispecie prevista dall'art. 2051 c.c. e se parte convenuta abbia fornito la prova liberatoria consistente nella verifica di un fatto eccezionale o nel fatto della attrice, tenuto conto che in materia di responsabilità da cose in custodia, la sussistenza del caso fortuito, idoneo ad interrompere il nesso causale, forma oggetto di un onere probatorio che grava sul custode, soggiacendo, pertanto, alle relative preclusioni istruttorie, ma non anche di un'eccezione in senso stretto, sicché la relativa deduzione non incorre nella preclusione fissata, per il primo grado, dall'art. 167, comma 2, c.p.c. (Cass. n. 13005/2016), o se nei fatti possa ritenersi integrata la fattispecie prevista dall'art. 2043 c.c.

L'art. 2051 c.c. trova applicazione con esclusivo riguardo ai danni che derivino dall'intrinseco determinismo delle cose medesime, per la loro consistenza obiettiva, o per effetto di agenti che ne abbiano alterato la natura ed il comportamento. Detta norma, pertanto, non richiede necessariamente che la cosa sia suscettibile di produrre danni per sua natura, cioè per il suo intrinseco potere, in quanto anche in relazione alle cose prive di un proprio determinismo, sussiste il dovere di controllo e custodia, allorquando il fortuito o il fatto dell'uomo possano prevedibilmente intervenire come causa esclusiva o come concausa, nel processo obiettivo di produzione dell'evento dannoso, eccitando lo sviluppo di un agente, di un elemento fattuale che conferiscano alla cosa l'idoneità al nocimento.

Allorché venga accertato, anche in relazione alla mancanza di intrinseca pericolosità della cosa oggetto di custodia, che la situazione di possibile pericolo, comunque ingeneratasi, sarebbe stata superabile mediante l'adozione di un comportamento ordinariamente cauto da parte dello stesso danneggiato, deve escludersi che il danno sia stato cagionato dalla cosa, ridotta al rango di mera occasione dell'evento, e ritenersi, per contro, integrato il caso fortuito (Cass. n. 12895/2016).

L'ente proprietario d'una strada aperta al pubblico transito risponde poi ai sensi dell'art. 2051 c.c., per difetto di manutenzione, dei sinistri riconducibili a situazioni di pericolo connesse alla struttura o alle pertinenze, salvo che si accerti la concreta possibilità per l'utente danneggiato di percepire o prevedere

con l'ordinaria diligenza la situazione di pericolo (cfr. Cass. n. 8935/2013). La custodia si concretizza non solo nel compimento sulla cosa degli interventi riparatori successivi, volti a neutralizzare, in un tempo ragionevole, gli elementi pericolosi non prevedibili, che si siano comunque verificati, ma anche in un'attività preventiva, che, sulla base di un giudizio di prevedibilità "ex ante", predisponga quanto è necessario per prevenire danni eziologicamente attinenti alla cosa custodita; ne consegue che il caso fortuito idoneo ad escludere la responsabilità può rinvenirsi anche nella condotta del terzo, o dello stesso danneggiato, purché si traduca in un'alterazione impreveduta ed imprevedibile, oltre che non tempestivamente eliminabile o segnalabile, dello stato della cosa (Cass. n. 1725/2019).

Nel compiere tali valutazioni, si dovrà tener conto che quanto più questo è suscettibile di essere previsto e superato attraverso l'adozione di normali cautele da parte del danneggiato, tanto più il comportamento della vittima incide nel dinamismo causale del danno, sino ad interrompere il nesso eziologico tra la condotta attribuibile all'ente e l'evento dannoso (cfr. Cass. n. 23919/2013; Cass. n. 11664/2014; Cass. n. 3793/2014) e allorché venga accertato, anche in relazione alla mancanza di intrinseca pericolosità della cosa oggetto di custodia, che la situazione di possibile pericolo, comunque ingeneratasi, sarebbe stata superabile mediante l'adozione di un comportamento ordinariamente cauto da parte dello stesso danneggiato, deve escludersi che il danno sia stato cagionato dalla cosa, ridotta al rango di mera occasione dell'evento, e ritenersi, per contro, integrato il caso fortuito (cfr. Cass. n. 23584/2013).

Il principio secondo cui, ricorrendo la fattispecie della responsabilità da cosa in custodia, il comportamento colposo del danneggiato può - in base ad un ordine crescente di gravità - o atteggiarsi a concorso causale colposo (valutabile ai sensi dell'art. 1227, primo comma, cod. civ.), ovvero escludere il nesso causale tra cosa e danno e, con esso, la responsabilità del custode (integrando gli estremi del caso fortuito rilevante a norma dell'art. 2051 cod. civ.), deve a maggiore ragione valere ove si inquadri la fattispecie del danno da insidia stradale nella previsione di cui all'art. 2043 c.c. (così Cass. n. 999/2014 che ha ritenuto che il comportamento del soggetto danneggiato - transitato a piedi in una strada talmente dissestata da obbligare i pedoni a procedere in fila indiana - avrebbe dovuto essere improntato ad un onere di massima prudenza in quanto la situazione di pericolo di caduta era altamente prevedibile, ritenendo, pertanto, che l'evento lesivo in concreto verificatosi, conseguente all'inciampo in un tombino malfermo e mobile, fosse da ricondurre alla esclusiva responsabilità del soggetto danneggiato).

Nel caso di specie l'attore, quindi, è onerato della prova del sinistro e del nesso di causalità tra la cosa in custodia ed il danno, vale a dire che il pregiudizio subito si sia verificato per effetto dei vizi del manto stradale

Al condominio spetta invece l'onere di provare la sussistenza del caso fortuito, nei termini sopra evidenziati, e pertanto che, nonostante l'attività manutentiva diligentemente svolta, il dissesto del manto stradale si sia verificato per causa imputabile ad un'alterazione imprevista ed imprevedibile, oltre che non tempestivamente eliminabile o segnalabile, dello stato della cosa oppure che il sinistro poteva essere previsto e superato attraverso l'adozione di normali cautele da parte del danneggiato.

L'attore ha assolto all'onere della prova posto a suo carico.

Il teste *Testimone_I* presente al momento del sinistro, ha confermato che l'attore è caduto all'interno del condominio di via [REDACTED] e ha precisato: *"Ricordo che era piovuto tutta la notte e che nel punto in cui è caduto il sig. CP- vi era una bella buca riempita di terra che era diventata molliccia"*.

Dalla documentazione fotografica versata in atti dall'attore emerge effettivamente la presenza di una area dissestata, non asfaltata e la presenza di una buca piena d'acqua.

L'attrice ha quindi fornito prova del sinistro e del nesso eziologico tra la cosa in custodia e il pregiudizio subito.

La giurisprudenza di legittimità (Cass. n. 37059/2022) ha chiarito che nel caso specifico della caduta del pedone in corrispondenza di una buca stradale, non può sostenersi che la stessa sia imprevedibile (rientrando nel notorio che la sconnessione possa determinare la caduta del passante) e imprevinibile (sussistendo, di norma, la possibilità di rimuovere il dislivello o, almeno, di segnalarlo adeguatamente).

Il mero rilievo di una condotta colposa del danneggiato non è pertanto idoneo a interrompere il nesso causale, che è manifestamente insito nel fatto stesso che la caduta sia originata dalla (prevedibile e prevenibile) interazione fra la condizione pericolosa della cosa e l'agire umano (Cass. n. 37059/2022).

La condotta del danneggiato -ancorché non integrante il fortuito- può assumere rilevanza ai fini della liquidazione del danno cagionato dalla cosa in custodia, ma questo non può avvenire all'interno del paradigma dell'art. 2051 c.c., bensì ai sensi dell'art. 1227 c.c. (operante, ex art. 2056 c.c., anche in ambito di responsabilità extracontrattuale), ossia sotto il diverso profilo dell'accertamento del concorso colposo del danneggiato, valutabile sia nel senso di una possibile riduzione del risarcimento, secondo la gravità della colpa del danneggiato e le conseguenze che ne sono derivate (ex art. 1227, comma primo c.c.), sia nel senso della negazione del risarcimento per i danni che l'attore avrebbe potuto evitare usando l'ordinaria diligenza (ex art. 1227, comma secondo c.c.).

Nella specie, l'attore era a conoscenza dello stato dei luoghi, avendolo potuto constatare al momento dell'arrivo presso la sua abitazione (dalla pacifica allegazione dell'attore il sinistro è avvenuto alle ore 6,20 del mattino, mentre egli usciva dall'appartamento per recarsi al lavoro). Non risulta allegato (né tantomeno provato) che la buca sia stata creata durante la notte, tra il momento del suo arrivo a casa e

la mattina del 31.01.2014, quando è avvenuto il sinistro.

L'attore peraltro aveva avuto modo di verificare lo stato dei luoghi anche nei giorni precedenti il sinistro, come si evince dalle dichiarazioni rese in sede di interrogatorio formale: "è vero che il cantiere era presente da diversi giorni ma nel punto del sinistro no".

Il teste Testimone_2 ha puntualizzato: "Conosco il sig. CP- siamo amici. Mi recavo presso la sua abitazione ... non hanno mai transennato l'area e vi erano continuamente buche aperte, vedevo solo fanghiglia e non ho mai visto brecciolino ... l'area oggetto dei lavori cambiava spesso".

Risulta quindi provato che sin dai giorni precedenti al sinistro, durante i quali l'attore senz'altro ha utilizzato l'appartamento situato nel condominio, dove lo andava a trovare il teste Testimone_2, l'area antistante il condominio, priva di qualsiasi precisa delimitazione, era interessata da numerose buche, coperte da fanghiglia e che l'ubicazione dei lavori in corso mutava in continuazione.

In tale contesto, attesa la prevedibile presenza di dissesti e buche nell'area di transito, la condotta dell'attore avrebbe dovuto essere improntata a particolare cautela.

Il dissesto che ha cagionato il sinistro risulta peraltro di significative dimensioni e il sinistro risulta essere avvenuto alle ore 6,20 del mattino del 31 gennaio, circa un'ora prima dell'alba, in condizioni pertanto di (seppure attenuata) visibilità. Sul punto, va quindi precisato che, tenuto conto dell'orario in cui è avvenuto il sinistro, non possono ritenersi attendibili le dichiarazioni rese dal teste Tes_I che ha riferito che al momento dell'incidente era buio.

Tenuto conto, pertanto, della percepibilità del dissesto e della generale cognizione da parte dell'attore dello stato dissestato dei luoghi, nonché delle condizioni meteorologiche (il teste Tes_I ha riferito che durante la notte aveva piovuto), l'attore avrebbe dovuto impegnare l'area cortilizia con la massima diligenza.

In ragione delle sopra evidenziate circostanze in cui è avvenuto il sinistro e dello stato dei luoghi di causa deve essere quindi riconosciuto il concorso colposo del danneggiato nella causazione del sinistro, da quantificarsi nella misura del 50%.

7. Per quanto concerne la quantificazione del danno patito, la consulenza tecnica espletata ha accertato che, a causa del sinistro, l'attore ha riportato: *"esiti di trauma contusivo-distorsivo della spalla destra, con diastasi acromion-claveare, interessamento del cercine glenoideo, del tendine del muscolo infrapinoso, della testa omerale (lesione a tipo Hill-Sachs), nonché del tendine del muscolo sopraspinoso, del tendine del capo lungo del bicipite e con lesione parziale del tendine del muscolo infrascapolare, consistenti in dolore locale, limitazione globale dei movimenti di spalla di circa 1/3 ed instabilità articolare."* (così pag. 6 della consulenza del CTU)

Le risultanze della consulenza tecnica d'ufficio risultano adeguatamente motivate, immuni da errori o

vizi logici, fondate sull'esame diretto del paziente e sulla valutazione della documentazione sanitaria in atti, sicché se ne condividono le conclusioni

I postumi permanenti rilevati sono inquadrabili in termini di danno biologico, secondo quanto chiarito dal ctu, nella misura del punto di invalidità del 10%.

Il ctu ha altresì evidenziato un danno biologico da invalidità temporanea assoluta per giorni 25, parziale nei limiti del 50% per 50 giorni e parziale nei limiti del 25% per 30 giorni

Per quantificare il danno subito dall'attore occorre procedere una liquidazione in via equitativa ai sensi degli art. 1226 e 2056 c.c.

Utilizzando questo criterio e per il riconoscimento di un danno il più possibile personalizzato, si ritiene di dover avere riguardo, in modo particolare, all'età del danneggiato ed alla gravità della lesione, applicando a tal fine, le Tabelle in suo presso il Tribunale di Roma.

Al riguardo non si ignora che con sentenza n. 12408/2011 la giurisprudenza di legittimità ha riconosciuto alle tabelle milanesi la valenza di parametro di conformità della valutazione equitativa del danno biologico alle disposizioni contenute negli artt. 1226 e 2056 c.c., salva la sussistenza in concreto di circostanze idonee a giustificare il ricorso ad un diverso criterio, nell'ottica di assicurare una uniformità di giudizio a fronte di casi analoghi.

Si reputa tuttavia che l'utilizzo dei parametri contenuti nelle tabelle uniformemente utilizzate dal Tribunale di Roma garantisca adeguatamente il principio dell'equità, intesa non solo come "regola del caso concreto", ma anche come "parità di trattamento".

La giurisprudenza di legittimità ha in passato più volte precisato la non vincolatività delle tabelle elaborate presso il tribunale di appartenenza (e, quindi, a maggior ragione quelle in uso presso diverso ufficio giudiziario), in quanto non rientranti nelle nozioni di fatto di comune esperienza, né recepite in norme di diritto appartenenti necessariamente alla conoscenza del magistrato (cfr. Cass. n. 394/2007; Cass. n. 13130/2006; Cass. n. 27723/2005), sicché è stato affermato il principio secondo cui il giudice ben può adottare le tabelle in uso presso altro ufficio giudiziario, pur essendo tenuto, in questo caso, a dare ragione della diversa scelta (cfr. Cass. n. 14776/2006; Cass. n. 13130/2006; Cass. n. 4186/2004).

Ma anche l'esame delle più recenti pronunce (cfr. Cass. n. 17018/2018) esclude che le tabelle di Milano assurgano a parametro inderogabilmente vincolante, atteso che le stesse vengono valorizzate in quanto, elaborate successivamente all'esito delle pronunzie delle Sezioni Unite del 2008, determinano il valore finale del punto utile al calcolo del danno biologico da invalidità permanente tenendo conto di tutte le componenti non patrimoniali, compresa quella già qualificata in termini di "danno morale", nei sistemi tabellari precedenti liquidata invece separatamente.

Sulla base di tale premessa, la Corte di Cassazione ha ritenuto incongrua la motivazione della sentenza

che liquidi il danno alla salute con l'impiego di tabelle diverse da quelle di Milano senza renderne nota la provenienza e la cui elaborazione non consideri tutte le componenti non patrimoniali di questa tipologia di danno, tra le quali il danno morale.

La precisazione appena esposta permette di affermare che la deroga alle tabelle di Milano è pienamente legittima se viene indicata la provenienza delle tabelle applicate e se il sistema adottato soddisfa l'esigenza di una liquidazione omnicomprensiva.

Tanto premesso le tabelle di Roma non contravvengono agli anzidetti principi, atteso che per la liquidazione della componente di "sofferenza" viene utilizzato il sistema di applicazione di un "range" percentuale sul danno tabellare, peraltro progressivo a scaglioni di dieci punti in dieci punti, sicché ad ogni punto di invalidità è riferibile, secondo parametri prestabiliti ed oggettivi (secondo l'età e i postumi riportati) suscettibili di un affinamento in base alla valutazione equitativa del giudice riferita alle caratteristiche del caso concreto, il valore finale del risarcimento ricomprensivo anche del c.d. danno morale.

In conclusione si ritiene che l'esigenza di garantire la parità di trattamento di casi analoghi possa essere del pari soddisfatta attraverso l'utilizzo dei parametri contenuti nella tabella uniformemente utilizzata dal Tribunale di Roma, elaborata in relazione alla media dei risarcimenti liquidati *in loco*, secondo un sistema di risarcimento non standardizzato (come quello milanese, che offre limitati spazi di personalizzazione) in cui viene individuato un valore base fisso del danno biologico (secondo indici parametrati all'età e ai postumi riportati dal danneggiato) che viene integrato, in una prospettiva di ampia personalizzazione, mediante il potere equitativo del giudice applicato in ragione del caso concreto e dei fatti allegati e provati dalla parte.

Nella specie, avendo riguardo alla citata tabella del Tribunale di Roma, considerata l'invalidità del 10% e riscontrato che parte danneggiata al momento del sinistro aveva una età di 39 anni, la quantificazione del danno biologico da invalidità permanente risulta pari alla somma di euro 21.148,63 già attualizzata in base alla tabella del 2025.

Per quanto concerne il danno biologico da invalidità temporanea assoluta e relativa, la predetta tabella prevede un valore attualizzato di euro 128,07 al giorno per l'invalidità temporanea assoluta, mentre quello per l'invalidità temporanea parziale è liquidato con una riduzione in percentuale. Tale danno è quindi quantificato, alla luce dei sopra evidenziati esiti della CTU, rispettivamente, in euro 3.217,5 ($128,07 \times 25 = 1.921,05$), in euro 3.201,5 ($50\% \text{ di } 128,07 = 64,03; 64,03 \times 50 = 2.881,35$) e in euro 960,6 ($25\% \text{ di } 128,07 = 32,02; 32,02 \times 30 = 2.881,35$).

Il danno non patrimoniale subito ammonta, dunque, ad euro 28.528,23 ($21.148,63 + 3.217,5 + 3.201,5 + 960,6$).

Deve essere altresì riconosciuto il danno morale inteso quale “sofferenza morale soggettiva” (in base alle tabelle romane che riconoscono l’autonoma risarcibilità, secondo una impostazione dualistica del danno patrimoniale in ossequio al più recente indirizzo della giurisprudenza di legittimità; cfr. Cass. n. 339/2016).

Deve a tal fine tenersi conto da un lato della natura della lesione e può farsi ricorso alla prova presuntiva, in base a quanto ragionevolmente riferibile alla realtà dei rapporti umani in considerazione dei patemi d’animo e del disagio subiti dall’attore a seguito del dolore e dei trattamenti terapeutici e sanitari a cui si è dovuto sottoporre, non potendosi ritenere tali voci adeguatamente risarcite con la sola applicazione dei valori monetari-tabellari sopra indicati.

Alla luce delle Tabelle in uso presso il Tribunale di Roma, il danno morale subito dall’attore va pertanto liquidato mediante un aumento del danno non patrimoniale dell’ulteriore somma di euro 3.600,00.

Il danno non patrimoniale subito dall’attore ammonta pertanto alla somma complessiva di euro 32.128,23.

A tale importo devono aggiungersi le spese mediche sostenute, ritenute congrue dal CTU, pari ad euro 760,00, per un importo complessivo di euro 32.888,23.

Tenuto conto dell’accertato concorso di colpa, il risarcimento spettante all’attore deve essere determinato nella somma complessiva di euro 16.444,115 (euro 32.888,23/2), importo già attualizzato in base alle Tabelle del Tribunale di Roma per l’anno 2025.

Da tale importo deve essere detratta integralmente la somma complessiva di euro 5.000,00, secondo quanto pacificamente dedotto dall’attore sin dall’atto introduttivo del giudizio. *CP_I* ha infatti riferito di aver ricevuto tale importo a titolo di risarcimento del danno da parte dell’assicurazione della *Controparte_4* e ne ha imputato l’ammontare alla pretesa creditoria azionata in questa sede, così implicitamente confermando che la somma è stata percepita a titolo di ristoro del medesimo pregiudizio oggetto delle domande proposte.

Dalla sentenza n. 3558/2018 emessa dal Giudice di Pace di Roma emerge che il pagamento della somma è stato effettuato a mezzo assegno in data 24.10.2018 ed è quindi pari alla somma attualizzata di euro 5.925,00 (indice FOI 1,185).

Per quanto concerne, infine, gli interessi per il ritardo nel pagamento (ovvero per il lucro cessante conseguente al mancato godimento della somma dalla data del fatto illecito alla liquidazione del danno), escludendosi la possibilità di porre a base del calcolo la somma già rivalutata all’attualità, occorre procedere come segue: a) gli interessi vanno computati sulla sorte capitale come sopra liquidata e svalutata all’epoca del fatto illecito, quindi rivalutata anno per anno secondo gli indici Istat; b) il tasso di interesse da applicare (non sussistendo elementi che consentano di presumere un impiego

maggiormente remunerativo delle somme in questione) è pari al rendimento medio degli interessi legali per il periodo di indisponibilità della somma; c) gli interessi vanno calcolati sull'intero capitale sino alla data del pagamento dell'acconto e, successivamente, sulla somma residua.

Poiché il credito risarcitorio, una volta liquidato, assume natura di debito di valuta, dalla data della pubblicazione della presente sentenza a quella dell'effettivo pagamento decorrono gli interessi legali sulla somma complessiva come sopra liquidata.

In conclusione, il Controparte_2 deve essere condannato al pagamento in favore di CP_1 della somma di euro 10.519,11 (euro 16.444,115 – euro 5.925,00), oltre interessi al tasso legale sulla somma devalutata sino al 31.01.2014 e successivamente annualmente rivalutata in base all'indice FOI elaborato dall'Istat.

8. Deve altresì trovare accoglimento la domanda proposta dal Controparte_2 nei confronti della Controparte_3 in forza della polizza n. 633.044.0000904024.

Secondo la prospettazione difensiva dell'assicurazione, la garanzia assicurativa nella specie non opererebbe in forza dell'art. 4.5 delle condizioni generali di assicurazione, il quale prevede che: *“La presente garanzia non vale per: (...) “i rischi connessi alla proprietà e/o conduzione dei fabbricati (compresi relativi impianti e/o dipendenze)”*.

E' appena il caso di osservare che le parti hanno convenuto, tra le garanzie oggetto di polizza, quella relativa alla responsabilità civile verso terzi; l'art. 4.1. prevede pertanto che: *“L'Impresa, sempre che sia stato corrisposto il relativo premio, si obbliga a tenere indenne l'Assicurato, nel limite del massimale indicato in polizza, di quanto questi sia tenuto a pagare, quale civilmente responsabile ai sensi di legge, a titolo di risarcimento (capitale, interessi e spese) di danni involontariamente cagionati a terzi, compresi i locatari, per morte, per lesioni personali e per danneggiamenti a cose ed animali in conseguenza di un fatto accidentale, verificatosi in relazione alla proprietà del fabbricato designato in polizza e alla conduzione delle parti comuni. L'assicurazione comprende i rischi derivanti dagli spazi adiacenti di pertinenza del fabbricato, purché di superficie complessiva non superiore a 8.000 metri quadrati - anche tenuti a giardino o parco - e relative strade private, piscine, recinzioni in genere, compresi cancelli anche automatici, alberi anche di alto fusto, attrezzature per giochi, ma esclusi: giostre azionate da motore, attrezzature sportive, capannoni pressostatici e simili”*.

Nella specie il pregiudizio subito dall'attore risulta verificatosi proprio in relazione ad una area condominiale sicché ai sensi dell'art. 4.1. delle condizioni generali di contratto la garanzia assicurativa deve ritenersi operante.

Di contro, l'esclusione prevista dall'art. 4.5. della polizza afferisce alla sola garanzia per la responsabilità civile personale dell'amministratore, contemplata dalla medesima disposizione.

Da ultimo va osservato che non è operante nella specie, come ritenuto dall'assicurazione, la franchigia prevista dall'art. 4.11. delle condizioni generali di assicurazione per l'ipotesi di danni patrimoniali dovuti a responsabilità personale dell'amministratore del condominio, trattandosi di garanzia, disciplinata dall'art. 4.5. delle condizioni generali di polizza, diversa da quella operante nella specie regolata, come sopra evidenziato, dall'art. 4.1. delle condizioni generali di polizza,

In conclusione, la domanda proposta dal condominio deve essere accolta e la **Controparte_3** [...] deve essere condannata a corrispondere al condominio quanto versato in favore degli attori.

Non risultano proposte dal condominio domande nei confronti della **Controparte_4**

9. La regolamentazione delle spese di lite, liquidate come in dispositivo in base al d.m. 55/2014 come modificato dal d.m. 147/2022, tenuto conto del valore effettivo della controversia e della semplicità delle questioni giuridiche trattate, segue la soccombenza del **CP_2** nei confronti dell'attore. Per la stessa motivazione le spese della consulenza tecnica d'ufficio sono poste definitivamente a carico della convenuta.

In ragione del principio della soccombenza anche le spese sostenute dal **CP_2** devono essere poste a carico della **Controparte_3**

Quanto alle deduzioni della compagnia, in ordine al mancato rispetto del patto di gestione della lite, la società richiama l'art. 4.16 delle condizioni generali di polizza.

Cionondimeno, devono essere richiamati i principi espressi dalla giurisprudenza di legittimità per la quale: *“In materia di assicurazione della responsabilità civile vanno tenuti distinti e devono costituire oggetto di specifiche domande con indicazione della rispettiva causa petendi: a) il diritto al rimborso delle spese di lite sostenute per la chiamata in causa, che scaturisce dalla sentenza ed ha per presupposto la soccombenza reale o virtuale dell'assicuratore nei confronti dell'assicurato; b) il diritto alla refusione delle spese di resistenza ex art. 1917, comma 3, c.c., che deriva dal contratto di assicurazione e prescinde da una pronuncia di condanna dell'assicurato nei confronti del terzo; c) il diritto alla rifusione delle spese di soccombenza ex art. 1917, comma 1, c.c. ossia quelle che l'assicurato è condannato a pagare al terzo vittorioso, che trova fondamento nel contratto di assicurazione ed incontra il limite del massimale. (Nella specie, la S.C. ha affermato che correttamente la sentenza impugnata aveva interpretato la domanda con la quale l'assicurato chiedeva che l'assicuratore fosse condannato a tenerlo indenne "da ogni pronuncia e da ogni condanna" "con vittoria di spese, diritti ed onorari di giudizio", come una domanda di condanna alla rifusione delle spese di chiamata in causa, ma non delle spese di resistenza)”* (Cass. ord. n. 4275/2024)

Nel caso di specie una eventuale violazione del patto in argomento non potrà incidere né sulle spese di soccombenza (che derivano dal mero accoglimento della domanda dell'attore e non dall'eventuale

designazione di un legale di fiducia da parte dell'assicurato) né su quelle di chiamata in causa (che derivano dalla soccombenza dell'assicurazione, che ha infondatamente negato la sussistenza della garanzia assicurativa, nei confronti del proprio assicurato), non risultando invece alcuna esplicita domanda quanto al rimborso delle "spese di resistenza".

Infine, l'esito del giudizio impone il rigetto della domanda proposta ai sensi dell'art. 96 c.p.c. dal condominio.

PQM

Il Tribunale di Roma, definitivamente pronunciando sulle domande proposte da *CP_1* nei confronti del *Controparte_5* e da quest'ultimo nei confronti della [...] *Controparte_3* e della *Controparte_4* ogni diversa istanza eccezione, deduzione, disattesa così provvede:

accerta che il sinistro avvenuto a Roma il 31.05.2014, nel condominio di *Controparte_2*, è ascrivibile alla concorrente pari responsabilità del condominio e di *CP_1*;

condanna il *Controparte_2* al pagamento in favore di *CP_1* della somma di euro 10.519,11, oltre interessi al tasso legale sulla somma devalutata sino al 31.01.2014 e successivamente annualmente rivalutata in base all'indice FOI elaborato dall'Istat;

condanna la *Controparte_3* a rimborsare al condominio di *Controparte_2* le somme versate a *CP_1* in forza del capo che precede, nonché a titolo di spese processuali e di CTU;

condanna il condominio di *Co* *Controparte_2* al rimborso delle spese di lite in favore di [...] *CP_1*, liquidate in euro 3.500,00 per compensi, oltre spese generali nella misura del 15% e accessori di legge;

condanna la *Controparte_3* al rimborso delle spese processuali in favore condominio di *Controparte_2*, liquidate in euro 3.500,00 per compensi, oltre all'eventuale rimborso delle spese sostenute per il contributo unificato e la marca da bollo, spese generali nella misura del 15% e accessori di legge;

pone le spese della CTU definitivamente a carico del *Controparte_2*;

rigetta la domanda proposta ai sensi dell'art. 96 c.p.c.

Roma, 30.12.2025

Il giudice
dott.ssa Chiara Serafini