

Sentenza n. 1388/2015 pubbl. il 14/04/2015

RG n. 400384/2010

Repert. n. 1734/2015 del 14/04/2015



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI VELLETRI
SECONDA SEZIONE CIVILE**

in composizione monocratica, nella persona del dott. Paolo Goggi, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile, in primo grado iscritta al numero 400384 del ruolo generale degli affari contenziosi dell'anno 2010, posta in decisione all'udienza del 23/9/2014, vertente

TRA

Sagna Daniela (C.F. SGNDNL49S41H501W), elettivamente domiciliata in Roma, via dei Liburni n. 2, presso lo studio dell'avv. Alessandro Biz che, unitamente e disgiuntamente all'avv. Riccardo Biz, la rappresenta e difende per procura a margine dell'atto di citazione

attrice

E

"Amministrazione Provinciale di Roma", in persona del Presidente *pro tempore* della Giunta Provinciale, rappresentata e difesa dall'Avv. Giovanna Albanese e dall'Avv. Massimiliano Sieni, giusta, rispettivamente, procura generale alle liti Rep. 100042/09 e Rep. 11041/2013, elett.te domiciliata presso la prima in Roma, Via IV Novembre 119/A, presso l'Avvocatura Provinciale

convenuta

Oggetto: risarcimento danni da locazione.

Conclusioni: all'udienza del 23/9/2014 il procuratore di parte attrice rassegnava le conclusioni chiedendo: "accertare e dichiarare la convenuta Provincia di Roma, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, tenuta al risarcimento dei danni tutti arrecati alla proprietà dell'attrice per i fatti e i titoli esposti nell'atto introduttivo della causa; per l'effetto condannare la predetta convenuta al pagamento dell'importo di euro 170.888,61, oltre oneri di legge, come liquidato dalla CTU, ovvero alla diversa somma ritenuta di legge, in ogni caso con interessi e rivalutazione come per legge"; il procuratore di parte convenuta rassegnava le conclusioni riportandosi a quelle di cui alla comparsa di costituzione e risposta.

ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE



Sentenza n. 1388/2015 pubbl. il 14/04/2015

RG n. 400384/2010

Repert. n. 1734/2015 del 14/04/2015

Osserva preliminarmente il Tribunale che la presente sentenza viene redatta ai sensi dell'art. 132 c.p.c. così come modificato dall'art. 45 comma 17 della L. 19 giugno 2009, n. 69, attesa la data di instaurazione del giudizio (successiva al 4.7.2009), senza esporre lo svolgimento del processo e limitandosi alla "concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione", salvo richiamarlo dove necessario o opportuno per una migliore comprensione della *ratio decidendi*.

Con la domanda introduttiva l'attrice, premesso di essere proprietaria di un compendio immobiliare sita in Grottaferrata, via Anagnina nn. 122/124 composto da una superficie coperta e da un terreno scoperto annesso, sistemato a parco, che aveva concesso in locazione alla Provincia di Roma e che, all'atto della riconsegna del bene, dopo la disdetta da quest'ultima effettuata, le aree esterne del detto compendio risultavano gravemente danneggiate e degradate, in violazione degli obblighi contrattuali manutentivi assunti dalla conduttrice, conveniva in giudizio quest'ultima dinanzi all'allora Sezione distaccata di Frascati dell'intestato Tribunale (nelle more soppressa), rassegnando le seguenti conclusioni: "Piaccia all'ill.mo Tribunale adito, respinta ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione: accertare e dichiarare la convenuta Provincia di Roma, in persona del Presidente e legale rappresentante p.t., tenuta al risarcimento dei danni arrecati alla proprietà dell'attrice per i fatti e i titoli sopra esposti; per l'effetto, condannarla al pagamento della somme che verranno quantificate in corso di causa; con vittoria di spese, competenze e onorari di lite".

Si costituiva in giudizio la convenuta la quale eccepiva che il contratto di locazione non recava clausole comportanti l'alterazione della ripartizione delle spese tra locatore e conduttore, come prevista dall'art. 1576 c.c. e chiedeva il rigetto della domanda attorea in quanto infondata in fatto in diritto, con vittoria di spese, competenze ed onorari di giudizio.

La causa era istruita tramite l'acquisizione della documentazione prodotta dalle parti, escussione di un teste ammesso ed espletamento di CTU ed era, quindi, trattenuta in decisione all'udienza indicata in epigrafe, con assegnazione alle parti dei termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e delle repliche.

La domanda formulata dall'attrice è fondata e, come tale, deve essere accolta per le ragioni di seguito indicate.

Come risulta, infatti, documentalmente dagli atti di causa, non essendo, peraltro, controverso tra le parti: 1) l'attrice, proprietaria del compendio immobiliare sito in Grottaferrata, via Anagnina nn. 122/124, composto da una superficie coperta (edificio più alloggio per il custode) pari a circa mq. 1172 complessivi e da un terreno scoperto annesso, sistemato a parco di circa 5.000 mq, ha concesso in locazione, con decorrenza 22/12/2000, "per il solo uso scolastico, esclusa ogni e qualunque diversa destinazione" il compendio immobiliare in oggetto alla Provincia di Roma (doc. 1 fasc. attoreo); 2)

pagina 2 di 9



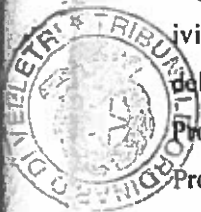
Sentenza n. 1388/2015 pubbl. il 14/04/2015

RG n. 400384/2010

Reper. n. 1734/2015 del 14/04/2015

l'art. 7 del contratto di locazione prevedeva: "la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'unità immobiliare oggetto della presente locazione è ripartita secondo il Codice Civile. È esclusa qualsivoglia rimessa in pristino dei locali al termine della locazione. All'atto del rilascio, la locataria Provincia avrà la facoltà di rimuovere le accessioni eventualmente eseguite e sarà tenuta a risarcire i soli danni derivanti dal cattivo uso dei locali, da indicarsi nel verbale di consegna, redatto in contraddittorio tra i rappresentanti delle parti contraenti. La Parte proprietaria è tenuta a garantire periodici interventi di rasatura - con adeguati mezzi meccanici - sui tappeti erbosi che, a tale scopo, dovranno essere conservati dalla Istituzione scolastica ospitata assolutamente puliti e sgomberi da qualsiasi oggetto. La Provincia locataria si impegna a mantenere in maniera adeguata le ulteriori superfici scoperte di propria pertinenza, con particolare riguardo alle essenze ed agli alberi di alto fusto ivi esistenti"; 3) con modifica contrattuale del successivo 5.7.2001, è stata prevista la destinazione dell'immobile a sede dell'Istituto Regionale per le Ville Tuscolane; 4) nell'ottobre del 2001 la Giunta Provinciale ha dato atto della richiesta di utilizzazione dell'immobile avanzata dall'Azienda Sviluppo Provincia (A.S.P.) e sono state avviate le procedure per formalizzare la convenzione per l'utilizzo da parte dell'Azienda, che è, quindi, entrata in possesso dell'immobile (cfr. docc. 3 e 4 fasc. conv.); 5) avvalendosi di apposita facoltà riconosciuta dall'art. 4 del contratto di locazione, la Provincia locataria ha dato disdetta al rapporto locatizio il 31.7.2008 con decorrenza 1.3.2009 e, con contratto in pari data, l'Azienda Sviluppo Provincia ha stipulato con l'attrice un autonomo contratto di locazione, in forza del quale permane tuttora nell'utilizzazione dell'immobile pur dopo la riconsegna formale da parte della Provincia di Roma avvenuta il 6.3.2009; 6) all'atto della riconsegna del bene alla proprietaria quest'ultima ha provveduto, nel contraddittorio delle parti, ad allegare al "Verbale di riconsegna" un "servizio esplicativo costituito da n. 7 fogli contenenti n.28 foto sottoscritte dagli intervenuti", nonché un "CD sottoscritto dagli intervenuti contenente servizio fotografico completo", dichiarando, altresì, che "come da documentazione fotografica allegata e sottoscritta e con riferimento ai ripetuti reiterati solleciti trasmessi ai vari uffici della Provincia compreso ufficio tecnico, di richiesta di interventi a cura della Provincia stessa e con riferimento inoltre agli incontri e sopralluoghi con l'allora responsabile dell'ufficio tecnico Arch. Leonardo Toppi, ritengo che i danneggiamenti come dichiarato dal Dottore Forestale Giampiero Cantiani, sono causati da mancata e cattiva gestione delle aree interessate. Dichiaro altresì, al fine di non ostacolare l'attività istituzionale della ASP, di essere disponibile al ripristino delle aree esterne a cura e spese della Provincia di Roma vista l'origine e causa dei danni. In caso di diniego da formalizzare in tempi ragionevolmente brevi, la sottoscritta si riserva di far pervenire apposita perizia economica dei danneggiamenti in questione". I rappresentanti dell'Amministrazione Provinciale, a loro volta, rimandavano alle prescrizioni contrattuali circa la

pagina 3 di 9



manutenzione (art. 7) e facevano riserva sulle decisioni degli uffici competenti dell'Ente (doc. 5 fasc. attore); 7) l'attrice incaricava il Dott. Forestale Gian Pietro Cantiani di svolgere un'indagine sulle condizioni di cura, manutenzione e sui danni al patrimonio arboreo presente nelle aree verdi già locate alla Provincia di Roma, la quale veniva redatta in data 6.4.2009, allegata all'atto di citazione (doc. 6) e confermata in udienza dal perito, sentito quale teste.

Dall'espletata CTU, avente ad oggetto l'accertamento dello stato dei luoghi e dei danni subiti all'immobile di proprietà dell'attrice, nonché delle cause dei medesimi, sono emersi i seguenti danni apportati al compendio immobiliare, quali riscontrati dal consulente all'atto del sopralluogo: "porzione della pavimentazione in cubetti di porfido antistante il cancello di ingresso (in allegato fotografico 3); parti delle due colonne di sostegno al cancello d'ingresso, le stesse costituite da sezioni squadrate di peperino con dimensioni di ml 0.60 x 0.20 x 0.25 con la porzione in vista in scalpellato, che a seguito dell'istallazione del meccanismo di automazione dell'apertura venivano danneggiate dall'esecuzione di fori di ancoraggio e dalla maldestra riparazione in legante cementizio (in allegato fotografico 4); porzione della pavimentazione posta dopo il cancello di ingresso, danneggiata a seguito di uno scavo per la fornitura di servizi al locatario, la stessa maldestramente riparata con getto di calcestruzzo;

vaste porzioni di pavimentazione con distacchi a macchia di leopardo che contraddistinguono il 75/80% della porzione compresa tra il cancello di ingresso e la diramazione, per una lunghezza di circa 35 ml, (in allegato fotografico 5); fontana posta in prossimità della diramazione, utilizzata come contenitore dei cubetti divelti (in allegato fotografico 6); ampie porzioni della pavimentazione posta in aderenza all'edificio e ubicata sul lato ovest, nord ed est dello stesso; costituita da bollettonato in segato di porfido che risulta sfondato e distaccato in più parti (in allegato fotografico 7); risultano danneggiati e maldestramente riparate le murature circolari costituenti le aiuole intorno ad essenze di olivo posizionate sul lato est; porzioni della pavimentazione in cubetti di porfido che dalla diramazione serve la porzione a sx, lato est, della costruzione (in allegato fotografico 8); porzione di pavimentazione in *bollettonato* posta intorno al leccio (in allegato fotografico 9); porzione in cubetti di porfido prospiciente il lato ovest (verso Roma) completamente divelta e sconnessa (in allegato fotografico 10); le essenze di *pinus pinea* risultano nello stato di fatto rilevato nella relazione presentata da parte attrice e datata 2009, aggravato dall'ulteriore lasso di tempo trascorso. Le stesse si presentano notevolmente sbilanciate, con presenza eccessiva di rami e ramaglie secchi, notevole è anche la presenza di pigne secche sugli stessi; su diverse chiome è presente la processionaria del pino contraddistinta dai classici nidi sferosi (in allegato fotografico 11); lo stato di grave abbandono è pienamente visibile anche sul leccio, che ormai ha perso la sua classica forma *a palloncino* a causa delle mancate potature (in allegato fotografico 12); risultano rotti alcuni pozzetti in c.a. ivi presenti,



così come la rampa di raccordo con la piccola porzione di superficie scoperta posta in prossimità sud, zona *campo da tennis*, che risulta profondamente sconnessa ed ammalorata con la presenza di un pozzetto in ghisa divelto (in allegato fotografico 13); contestualmente, si rileva la presenza di materiali di risulta di diverse origini quali lastre di cartongesso, sezioni di profilati metallici, scatoloni con materiale cartaceo, battistrada di vetture e materiali di risulta di demolizioni di murature; sulle aree scoperte poste a sud si rinvencono ramaglie secche e accatastate in più parti (in allegato 14); oltremodo, l'intera area scoperta costituita da parti pavimentate e parti in terreno, risulta stracolma di aghi di pino e da residui vegetali in genere (foglie, ramaglie e frutti delle essenze); gli stessi di remota presenza visto lo stato di trasformazione e/o decomposizione in cui si trovano. Si stima che sull'intera area visitata ci siano circa 8/10 mc di aghi di pino a terra. Anche le alberature di cedro poste in prossimità dell'edificio risentono dell'assenza di manutenzione tanto da aver perso la tipica bellezza dell'essenza. Nello stesso stato di degrado si trova la porzione di terreno posta sull'estremo sud della particella costituita da una scarpata inerbita che presenta essenze secche e cadute a terra, così come la porzione di terreno situata sul lato ovest della costruzione che risulta invasa da rovi e da essenza di bambù per assenza di manutenzione" (cfr. pagg. 2 e 3 relazione).

Quanto alle cause dei danni riscontrati, il CTU ha osservato: "la ragione dei danni lamentati è rappresentata da una serie di concause riconducibili alle alberature di *pinus pinea* ivi presenti, all'uso fatto durante la locazione dei vari spazi pavimentati esistenti in loco e all'assenza di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria; difatti, a causa della duplice azione prodotta dal transito e dalla sosta dei veicoli, si è fortemente compattato il terreno sottostante la pavimentazione in cubetti, inducendo l'apparato radicale ad una asfissia per mancanza di spazi nello strato attivo del terreno. Tale situazione ha altresì limitato o addirittura impedito la permeabilità all'acqua negli stessi strati e le radici sono emerse per un *istinto di salvaguardia naturale* lesionando inizialmente alcune piccole o piccolissime aree di pavimentazione; queste piccole superfici andavano immediatamente ripristinate con la rimozione degli altri cubetti limitrofi, con eventuale taglio della radice e con il rifacimento del letto di posa e della pavimentazione. Sicuramente tale operazione sarebbe stato un rimedio momentaneo all'azione delle piante e solo la limitazione della circolazione potrebbe aver diminuito i maggior danni. L'assenza di interventi ha invece determinato il progressivo e completo ammaloramento e degrado di ampie porzioni di pavimentazione. L'effetto dannoso della circolazione dei mezzi si riscontra anche sulle pavimentazioni prossime agli attuali uffici, infatti nelle specifiche aree di parcheggio site tra le aiuole con essenza di olivo, si notano le lesioni dovute all'attrito dei pneumatici durante la svoltata per il parcheggio e la contromanovra per l'uscita, tale fenomeno dapprima allenta la coesione tra i cubetti e poi li fa saltare fuori dal sottofondo di posa aprendo una buca che seguentemente e per lo stesso effetto



primordiale, diventerà più evidente, da notare che in loco non sono presenti essenze di pino e/o fenomeni riconducibili all'azione delle radici. In questa area risulta evidente l'effetto di lavaggio e fessurazione che hanno effettuato le acque piovane, seguentemente al deterioramento delle pavimentazioni, provocando dei profondi canali nel senso dello scorrimento dei reflui stessi. Certamente l'assenza di manutenzione ha prodotto un progressivo e continuo ammaloramento che ha provocato lo stato attuale presente in loco. Analoga situazione per le essenze ed alberature di alto fusto, in totale assenza di manutenzione" (cfr. pagg. 3 e 4 relazione). In risposta alle osservazioni critiche del consulente di parte attrice, infine, l'ausiliario ha osservato: "nello specifico, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle superfici scoperte di quanto locato e delle essenze e degli alberi di alto fusto ivi esistenti, spettavano alla Amministrazione Provinciale di Roma; gli stessi così individuati: pulizia degli spazi scoperti, dei camminamenti e delle aree a parcheggio; monatura e potatura delle essenze arboree e verdi; riparazione dei danni presenti sulle pavimentazioni causati da deterioramento derivato dall'utilizzo delle cose (art. 1576 Cod. civ.)".

Ciò posto, dai riscontri effettuati dal CTU, a conferma di quelli contenuti nella perizia stragiudiziale depositata dall'attrice all'atto della costituzione in giudizio e della situazione di degrado dei luoghi lamentata da quest'ultima nel verbale di riconsegna redatto, nel contraddittorio con i rappresentanti della Provincia, in occasione della cessazione del rapporto locatizio con la convenuta, si evince, pertanto, che i danni riscontrati alla proprietà attorea derivano tutti dall'inadempimento di quest'ultima agli obblighi assunti nel contratto di locazione oggetto di causa, con particolare riferimento all'art. 7 dello stesso, il quale, se al primo comma contiene un generico richiamo alla normativa codicistica relativa al riparto degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'unità immobiliare nel suo insieme, ai commi secondo e terzo fa specifico riferimento alla ripartizione degli oneri di manutenzione riguardo all'area esterna oggetto dei danneggiamenti accertati, prevedendo, in deroga alle previsioni generali di cui sopra, da una parte, l'obbligo della locatrice di garantire periodici interventi di rasatura, con adeguati mezzi meccanici, sui tappeti erbosi, dall'altra, quello della conduttrice di "mantenere in maniera adeguata le ulteriori superfici scoperte di propria pertinenza, con particolare riguardo alle essenze e agli alberi di alto fusto ivi esistenti", quindi, da intendersi comprensivo sia degli interventi di manutenzione ordinaria che di quelli di manutenzione straordinaria, purchè adeguati agli scopi indicati.

Priva di pregio, dunque, è la contestazione mossa dalla convenuta relativa alla presunta competenza della proprietaria in ordine agli interventi sugli alberi ad alto fusto, sul presupposto che gli stessi costituirebbero, secondo consolidata giurisprudenza (peraltro nemmeno richiamata), opere di manutenzione straordinaria di pertinenza della locatrice, avendo la Provincia assunto espressamente l'obbligo contrattuale di curare, indistintamente, la manutenzione di tali specie arboree.



Sentenza n. 1388/2015 pubbl. il 14/04/2015

RG n. 400384/2010

Repert. n. 1734/2015 del 14/04/2015

Dalle risultanze della c.t.u., inoltre, si evince che le cause del degrado dell'area esterna sono da correlarsi non soltanto all'assenza di manutenzione delle essenze e degli alberi di alto fusto, ma, altresì, al transito e alla sosta di autoveicoli sulle superfici stesse, che hanno compattato il terreno sottostante la pavimentazione in cubetti, inducendo l'apparato radicale ad una asfissia per mancanza di spazi nello strato attivo del terreno provocando, altresì, finanche nelle aree prive di essenze arboree e di fenomeni riconducibili ad azioni degli apparati radicali, l'allentamento e il distacco dei cubetti dal sottofondo di posa, con conseguente creazione di buche del manto stradale e di profondi canali provocati dall'effetto di lavaggio e fessurazione delle acque piovane, nel senso di scorrimento di queste ultime.

E al riguardo, il CTU ha accertato che "l'assenza di manutenzione", da intendersi di natura ordinaria, "ha prodotto un progressivo e continuo ammaloramento che ha provocato lo stato attuale presente in loco", così come la totale assenza di manutenzione per le essenze ed alberature di alto fusto. In particolare, quanto alle opere di manutenzione ordinaria delle aree esterne, pacificamente di competenza della conduttrice, le stesse, a giudizio dell'ausiliario, dovevano comprendere: "pulizia periodica di viali e zone di parcheggio, rimonda del seccume, rimozione dei nidi di processionaria, potatura di contenimento e/o bilanciamento, riparazione di piccole buche sulle aree pavimentate, salvo diversi patti sottoscritti in contratto di locazione", mentre nello specifico, "l'assenza totale di cura e custodia" ha determinato l'aggravamento del "danno primordiale manifestatosi, infatti lo stato di ammaloramento riscontrato è opera progressiva e crescente che nel tempo ha prodotto risultati così gravosi quali quelli oggi presenti in loco. Infatti non aver provveduto alla periodica pulizia annuale delle piante, attraverso la rimonda, ha prodotto uno sbilanciamento della chioma e un seguente vigore culturale della pianta scorretto; tale situazione ha prodotto una crescita sbilanciata con angolo di inclinazione ormai prossimo al ribaltamento e sicuramente le stesse andranno abbattute per evitare danni maggiori. Contestualmente la non rimozione periodica degli aghi di pino caduti a terra ha prodotto la scomparsa delle aree destinate a tappeto verde, trasformando tali porzioni in sterili superfici incolte. Simile azione di incuria è stata rivolta verso le aree pavimentate, mentre il danneggiamento delle colonne di ingresso e le operazioni di scavo, per favorire il passaggio di condotto di impianti, appaiono come veri e propri danni diretti" (cfr. pag. 6 relazione).

Né può ritenersi che la parte convenuta abbia assolto all'onere probatorio sulla medesima gravante di dimostrare l'esecuzione degli interventi manutentivi di sua pertinenza semplicemente attraverso il richiamo, nella comparsa di costituzione e risposta, della missiva ricevuta dall'A.S.P. in data 9.05.2006 con la quale quest'ultima rappresentava all'Amministrazione Provinciale, genericamente, che "tutti i lavori di riparazione da noi finora effettuati in tal senso sono risultati vani e si rende pertanto necessario un intervento straordinario radicale, tale da poter garantire la sicurezza e la fruibilità della struttura"

pagina 7 di 9



Sentenza n. 1388/2015 pubbl. il 14/04/2015

RG n. 400384/2010

Report n. 1734/2015 del 14/04/2015

(doc. 5 fasc. conv.), nonché tramite l'articolazione di una prova testimoniale con l'amministratore delegato dell'A.S.P. volta a far confermare a quest'ultimo, sempre in via del tutto generica, "l'effettuazione di interventi di manutenzione ordinaria delle aree esterne", senza alcuna precisazione in ordine alla natura e all'epoca di esecuzione di tali presunte opere.

Alla luce delle considerazioni svolte in ordine alla consistenza e alla causa dei danni riscontrati sul posto, il consulente ha, infine, provveduto a quantificare l'ammontare delle somme relative alle riparazioni e/o ai ripristini, redigendo apposito computo metrico allegato alla relazione, per un importo complessivo di euro 170.888,61, oltre oneri di legge (cfr. pag. 8 relazione).

Le conclusioni a cui è giunto il CTU meritano di essere richiamate ai fini della decisione, perché condivise dal Tribunale in quanto frutto di corretto metodo di indagine e di puntuale adempimento dell'incarico conferito.

Devono, invece, ritenersi inammissibili le molteplici osservazioni critiche alla relazione di CTU, specificamente formulate dalla parte convenuta soltanto nella comparsa conclusionale, dopo che, entro i termini sub-procedimentali appositamente assegnati alle parti ai sensi dell'art. 195 c.p.c. (nella formulazione attualmente vigente applicabile, *ratione temporis*, all'odierno giudizio), la parte, la quale aveva nominato un proprio CTP, non ha formulato alcuna osservazione o mosso alcuna contestazione, così come nessuna specifica censura è stata sollevata dalla convenuta, in ordine alle risultanze peritali, all'udienza del 25/9/2012, immediatamente successiva al deposito della relazione, nella quale la medesima si è limitata a contestare genericamente la CTU, "sia quanto agli importi in quanto esorbitanti e privi di conteggi riferiti alle superfici esatte sia quanto alle valutazioni di diritto in ordine alla ripartizione delle spese tra locatore e conduttore".

Deve, infatti, applicarsi alla fattispecie, per un verso, il consolidato principio giurisprudenziale secondo il quale "le contestazioni ad una relazione di consulenza tecnica d'ufficio costituiscono eccezioni rispetto al suo contenuto, sicché sono soggette al termine di preclusione di cui al secondo comma dell'art. 157 cod. proc. civ., dovendo, pertanto, dedursi - a pena di decadenza - nella prima istanza o difesa successiva al suo deposito" (cfr., *ex multis*, Cass. n. 9517 del 2002; n. 19128 del 2006; Cass. n. 7535 del 2013, Cass. ord. n. 20636/2013; Cass. n. 4448 del 25/02/2014), per altro verso, quello, altrettanto non controverso, secondo cui, nel caso, come quello in esame, di censure mosse per la prima volta in comparsa conclusionale (e non di contestazioni aggiuntive rispetto a quelle già ritualmente introdotte nel corso delle operazioni peritali), "le osservazioni critiche alla consulenza tecnica d'ufficio non possono essere formulate in comparsa conclusionale - e, pertanto, se ivi contenute, non sono esaminabili dal giudice - perché in tal modo esse rimarrebbero sottratte al contraddittorio e al dibattito processuale" (cfr. Cass. n. 7335 del 22/03/2013; Cass. ord. n. 20636 del 09/09/2013 cit.; Cass.

pagina 8 di 9



Sentenza n. 1388/2015 pubbl. il 14/04/2015

RG n. 400384/2010

Repert. n. 1734/2015 del 14/04/2015

n. 9517 del 01/07/2002), in quanto non è più possibile disporre, dopo che la causa è stata posta in decisione, una riconvocazione del consulente tecnico o un supplemento delle indagini peritali, se non attraverso la rimessione della stessa sul ruolo, in violazione del principio di ragionevole durata del processo di cui all'art. 111 Cost..

In definitiva, quindi, in accoglimento della domanda attorea, l'Amministrazione Provinciale di Roma, in persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, deve essere condannato al pagamento in favore dell'attrice, a titolo di risarcimento dei danni ex artt. 1587 e 1590 c.c., dell'importo di euro 170.888,61, oltre agli interessi legali applicati di anno in anno sulla somma svalutata dalla data di deposito della CTU (20/7/2012) a quella di riconsegna dell'immobile (6/3/2009) e progressivamente rivalutata annualmente secondo gli indici Istat sino all'attualità (trattandosi di debito di valore).

Le spese di lite, liquidate nella misura indicata in dispositivo alla luce dei parametri generali di cui all'art. 4 primo comma D.M. 55/2014 (valori medi ridotti del 30%), tenuto conto delle caratteristiche, dell'urgenza e del pregio dell'attività prestata, dell'importanza, della natura, della difficoltà e del valore dell'affare (*decisum*), delle condizioni soggettive del cliente, dei risultati conseguiti, del numero e della complessità delle questioni giuridiche e di fatto trattate, seguono il criterio generale della soccombenza della convenuta. Per le medesime ragioni le spese della CTU, liquidate con separato decreto, devono essere poste definitivamente a carico di parte convenuta.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nella causa come sopra promossa, disattesa ogni diversa istanza, eccezione o deduzione, così provvede:

1) in accoglimento della domanda attorea, condanna l'Amministrazione Provinciale di Roma, in persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, al pagamento in favore dell'attrice, a titolo di risarcimento dei danni ex artt. 1587 e 1590 c.c., dell'importo di euro 170.888,61, oltre agli interessi legali e alla rivalutazione come in motivazione;

2) condanna la convenuta, in persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, alla refusione delle spese di lite in favore dell'attrice, liquidate in euro 9.401,00 per compensi professionali ex D.M. 55/2014 ed in euro 382,00 per esborsi, oltre IVA, C.p.a. e rimb. spese forf. (15% dei compensi) ex art. 2 D.M. 55/2014; pone definitivamente le spese di CTU, liquidate con separato decreto, a carico di parte convenuta.

Così deciso in Velletri il 10/4/2015.

Il Giudice

dott. Paolo Goggi

pagina 9 di 9





TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI
SEZIONE CIVILE

E' copia conforme all'originale che si rilascia a

AVV. BIZ ALESSANDRO PER SAGNA DANIELA

munita di formula esecutiva.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DELLA LEGGE

Comandiamo a tutti gli Ufficiali Giudiziari che ne siano richiesti e a chiunque spetti di mettere in esecuzione il presente titolo al PM di darvi assistenza e a tutti gli Ufficiali della Forza Pubblica a concorrervi quando ne siano legalmente richiesti.

Velletri, -9 GIU. 2015

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
GIOVANNA ABBATELLO



Avv. Alessandro Biz
Via dei Liburni, 2 - 00185 Roma
Tel. 06.4450443 - fax 06.44050955
e-mail - alessandro.biz@tiscali.it
PEC - alessandrobiz@ordineavvocatiroma.org

Roma, 22 aprile 2016

Città Metropolitana Roma Capitale
Via IV Novembre 119/A
00187 - ROMA

Daniela SAGNA / Città Metropolitana di Roma Capitale
Sentenza n. 1388/2015, pubblicata il 14/04/2015, del Tribunale Ordinario di Velletri
Conteggio delle somme dovute dall'amministrazione

Spett.le Amministrazione,

rimetto qui di seguito il conteggio delle somme dovute alla mia assistita Daniela SAGNA
in virtù della sentenza sopra emarginata.

sorte	euro	170.888,61
interessi sulla stessa (come da sentenza)	euro	8.177,58
compensi professionali difensore	euro	9.401,00
rimborso spese forfett. 15% su 9.401,00	euro	1.410,15
CPA 4% su 10.811,15	euro	432,45
IVA 22% su 11.243,60	euro	2.473,60
esborsi	euro	382,00
spese CTU	<u>euro</u>	<u>7.385,72</u>
totale a pagare	euro	200.551,11

Il pagamento potrà essere eseguito per l'intero importo sulle seguenti coordinate
bancarie:

IBAN - IT 22 K 01030 39140 000000126195 (conto corrente cointestato Daniela
Sagna e Pierluigi Stagni);

In attesa di Vs cortese riscontro, porgo

Distinti saluti.

(avv. Alessandro Biz)
