



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL GIUDICE UNICO
DEL TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Dott. Doriana Meloni

sulle conclusioni assunte dalle parti all'udienza del 30.10.2017 ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 2455 del Ruolo Generale dell'anno 2011

promossa da:

NUOVO BAR CENTRALE DI LARDIERI ENRICO & C. S.A.S. (P.I. 02755380926) in persona del legale rapp.te p.t., elettivamente domiciliata in Carbonia presso lo studio dell'Avv. Maria Luisa Cabras che la rappresenta e difende in forza di procura speciale apposta a margine dell'atto di citazione.

- attrice -

contro:

AREA - AZIENDA REGIONALE PER L'EDILIZIA ABITATIVA (ex IACP),
in persona del Direttore Generale, elettivamente domiciliata in Cagliari presso lo studio del Prof. Avv. Franco Bandiera che la rappresenta e difende in forza di procura apposta a margine della comparsa di costituzione.

- convenuta -

e con la chiamata in causa di

BAR CENTRALE DI AMORUSO CARMELA & LOI SNC (già Bar Centrale di Fortunata Sgrò & c. snc), con sede in Carbonia (P.I. 01660570928).

- contumace -

In punto a: risarcimento danni.

CONCLUSIONI

Il Procuratore dell'attrice chiede e conclude:

“In via principale istruttoria si chiede che il Tribunale voglia ammettere la dedotta CTU contabile al fine di quantificare i danni subiti dall'attrice e CTU tecnica mirante ad accertare lo stato dei luoghi; 2) in via subordinata conclude affinché il Tribunale condanni l'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa, in persona del legale rappresentante pro tempore, al pagamento ex art. 2053 c.c. della somma di € 3697,99 oltre interessi e rivalutazione quale risarcimento per le spese sostenute dal Nuovo Bar Centrale di Lardieri & C. sas, in conseguenza dei fatti di cui in espositiva, e delle somme veriori accertande; 3) condannare l'Azienda Regionale per l'edilizia abitativa, in persona del legale rappresentante pro tempore, al risarcimento ex art. 2053 c.c. di tutti i danni diretti e indiretti, ivi compresa la perdita del contributo “De Minimis”, patiti dalla società Nuovo Bar Centrale di Lardieri & C. Sas, in conseguenza dei fatti di cui in espositiva, che verranno quantificati in corso di causa; in subordine 4) condannare l'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa, in persona del legale rappresentante pro tempore, al risarcimento ex art. 2043 c.c. di tutti i danni diretti e indiretti subiti dalla società Nuovo Bar Centrale di Lardieri & C. Sas, in conseguenza dei fatti di cui in espositiva. Per scrupolo si estendono al chiamato in causa le conclusioni cui sopra. Con vittoria di spese, diritti e onorari”.

Il Procuratore della convenuta chiede e conclude:

“Si conclude affinché l'Ecc.mo Tribunale voglia, ogni contraria istanza, azione ed eccezione disattesa: 1) in via principale, rigettare le avverse domande in quanto infondate per le ragioni precisate in espositiva; 2) in subordine, accertare e dichiarare il concorso di colpa dell'attrice, riducendo, per l'effetto di misura proporzionale, l'entità dei danni che venissero accertati; 3) condannare la società Bar Centrale di F. Sgro e C. snc, con sede in Carbonia, in via di regresso ex art. 2055 c.c. a corrispondere a AREA, nella misura pari alla sua quota di comproprietà ovvero nella misura determinata dalla rispettiva colpa e dall'entità delle conseguenze che ne sono derivate, le somme che la medesima fosse condannata a pagare all'attrice a titolo di risarcimento del danno, spese legali e a qualsiasi altro titolo; in ogni caso con vittoria di spese e onorari del giudizio.”

FATTO E DIRITTO

Con l'atto introduttivo della lite la soc. Nuovo Bar Centrale di Lardieri & C. S.a.s. ha dedotto che 1) la soc. Nuovo Bar Centrale di F. Sgrò e C. s.n.c., con contratto 26.7.2002, le aveva concesso in locazione *“un locale commerciale di sua proprietà di mq 276, composto da diversi vani interni, una piazzetta all'aperto di circa 200 mq antistante il locale e uno spazio retrostante, situato al piano terreno di un edificio denominato “Hotel I.A.C.P.”, sito in pieno centro storico a Carbonia e chiuso sin dal 1996;* 2) nei locali in oggetto l'esponente gestiva un bar e *“l'ubicazione del locale era stata determinante per l'acquisto dell'attività avendo la stessa concentrato i relativi servizi sull'utilizzo della piazzetta antistante il locale”;* 3) la parte di edificio sovrastante il bar si presentava, già al tempo della stipula della locazione, in cattive condizioni di manutenzione *“ma erano stati già previsti lavori di ripristino dell'intero immobile”;* 4) immediatamente dopo l'inizio della locazione si erano presentati i primi problemi dovuti ad infiltrazioni di acqua piovana provenienti dall'albergo che avevano impedito la normale attività del bar; 4) nell'anno 2004 l'esponente aveva presentato al Comune di Carbonia un progetto per l'ampliamento dell'attività commerciale avente ad oggetto l'inizio della attività di ristorazione; 5) il 23.11.2004 tra detto Ente e l'esponente era stato stipulato l'atto avente ad oggetto la concessione, da parte del primo, del contributo *de minimis*, accordato per un ammontare di € 66.169,54; 6) con il passare del tempo le condizioni dell'edificio soprastante il bar erano andate sempre più a peggiorare a cagione della mancata manutenzione da parte del proprietario e dove *“il repentino decadimento dell'albergo aveva portato al distacco di parti della facciata, in particolare di pezzi di intonaco”;* 7) *“in una occasione, in conseguenza della caduta di parti cementizie, si era reso necessario l'intervento dei vigili del fuoco i quali avevano transennato l'intero edificio con pannelli di ferro e nastri, mentre all'ingresso del bar avevano eretto un tunnel creato con tubi e pannelli di ferro arrugginiti”;* 8) la descritta situazione aveva causato un notevole danno all'attività commerciale non essendo più fruibile la piazzetta antistante l'edificio *“che costituiva il punto attrattivo della clientela stante la vista panoramica sull'intera città”;* tutto ciò aveva determinato un sensibile calo di clientela - e conseguentemente degli incassi -, il licenziamento del personale assunto, l'impossibilità di realizzare l'ampliamento dell'attività e, per l'effetto, la revoca del contributo riconosciuto; 9) tutti gli inviti rivolti alla convenuta tesi alla ristrutturazione dell'edificio si erano rivelati inutili così come, del pari, erano

rimaste inattuato le ordinanze emesse dal Sindaco di Carbonia; 10) la locatrice le aveva intimato sfratto per morosità stante il mancato pagamento di taluni canoni e l'esponente aveva dovuto rilasciare l'immobile il 26.11.2007.

Ha concluso come in epigrafe.

La convenuta ha replicato che 1) le condizioni dell'edificio, nel tempo, erano rimaste sostanzialmente immutate anche grazie agli interventi di manutenzione da essa via via posti in essere; 2) non sussisteva il nesso di causalità tra la condotta ascritta ad AREA e i danni lamentati dalla attrice.

Previa richiesta di autorizzazione alla chiamata in causa della società locatrice, ha concluso come in epigrafe.

Nessuno si è costituito nell'interesse della terza chiamata.

*

La domanda della società attrice è fondata nei limiti di cui in appresso.

Risulta per tabulas che ella, con contratto 26.7.2002, ha ricevuto in locazione l'unità immobiliare, sita nel Comune di Carbonia, composta da un locale ad uso commerciale e da *“una piazzetta antistante il locale”* (che nell'atto di acquisto 22.11.1988 viene indicata avente la superficie di mq 185): è dato incontroverso che detto locale sia situato al piano terreno di un edificio denominato *Hotel Centrale* (e/o Hotel I.A.C.P.)

La stessa ha lamentato che, fin da data immediatamente successiva all'inizio della locazione, la parete dell'albergo - sovrastante il locale nel quale ella esercitava l'attività di bar acquistata il 25.7.2002 da Giancarlo Sarais: v. doc. 35 di parte attrice - aveva presentato continui distacchi di pezzi di intonaco (talvolta rovinati sui tavoli riservati ai clienti e ubicati nella piazzetta) così come si erano verificate infiltrazioni di acqua piovana proveniente dai locali dell'albergo: addirittura, in conseguenza della caduta di parti cementizie, in una occasione, si era reso necessario l'intervento dei Vigili del Fuoco che avevano transennato l'intero stabile laddove, all'ingresso del bar, avevano eretto una copertura con tubi e pannelli di ferro arrugginiti.

La convenuta ha negato ogni sua responsabilità replicando di aver costantemente attuato interventi di risanamento e restauro dell'immobile di sua pertinenza.

Senonché il corredo probatorio in atti consente di ritenere debitamente dimostrata la responsabilità

della convenuta ex art.2053 c.c. (e su cui v. *infra*).

Si legge nel verbale della riunione condominiale dei comproprietari dello stabile del 16.4.2003 che *“nel verbale di sopralluogo trasmesso al funzionario IACP il 18.3.2003 viene segnalato il pericolo imminente di danni a persone e cose, derivanti dalla caduta di calcinacci e parti di pignatte ammalorate del fabbricato, in corrispondenza della parte antistante le pertinenze delle piazzette del Bar Centrale e dell’Albergo Centrale constatando l’esigenza di dover intervenire per mettere in sicurezza il fabbricato del quale si tratta”*.

A detta riunione - e per quanto qui interessa - sono seguiti i lavori di *“messa in sicurezza porzione intonaci e cornicioni balconi pericolanti e ripristino del frontalino balcone primo piano”* ad opera della soc. CMB srl.

Detti interventi manutentivi, peraltro, non sono stati idonei a far venir meno lo stato di assoluta precarietà in cui versava l’immobile, ovvero di rovina causativa del danno lamentato dall’attrice.

Ed infatti, risulta documentalmente provato che il 30.11.2006 il Comando dei Vigili del Fuoco di Cagliari ha eseguito un intervento presso la sede dell’Albergo Centrale riscontrando *“il distacco di parti di conglomerato cementizio e componenti in laterizio degli intradosso dei solai dei balconi sul prospetto dell’edificio e dei parapetti di protezione del terrazzo di copertura”*: il Sindaco del Comune di Carbonia ha ordinato allo IACP - unitamente al proprietario del locale bar - di provvedere al ripristino e messa in sicurezza dei balconi del parapetto dell’edificio nonché, nelle more dell’intervento, di procedere alla realizzazione di un camminamento coperto tra la pubblica via e l’ingresso del bar.

In ossequio a quanto sopra lo IACP (e il proprietario del locale al P.T.) hanno provveduto a far eseguire *“i lavori di messa in sicurezza dell’immobile”*.

Si è trattato, anche in questo caso, di una mera soluzione *tampone* non idonea a scongiurare la (persistente) rovina dell’edificio (causa, si ribadisce, del nocumento lamentato dalla attrice).

È, infatti, circostanza provata *per tabulas* che, con ordinanza 27.8.2007 il Sindaco di Carbonia – *“premesso che all’esito del sopralluogo 1.6.2007 personale tecnico dell’Ufficio Urbanistico ... rilevava il permanere della situazione di pericolo per l’incolumità pubblica e privata determinata principalmente dal protrarsi del degrado generale dell’immobile, dallo stato fatiscente della struttura*

esterna del fabbricato e dalla mancata delimitazione del piazzale antistante con adeguate strutture fisse o transenne, tali da impedire l'accesso a persone o cose e nel quale risultano recentemente posizionati arredi e tende solari” - ha ordinato ad Area ed alla proprietà del locale bar “di provvedere al restauro totale del fabbricato e alla immediata messa in sicurezza dell’area pubblica circostante l’immobile”.

Anche in quest’occasione Area, unitamente al proprietario del locale bar, *“ha provveduto ad eseguire lavori di messa in sicurezza dell’immobile sede dell’ex Albergo Centrale”.*

Quanto sopra acclarato, legittima l’applicazione alla vicende in disamina del disposto dell’articolo 2053 c.c. per cui *“il proprietario di un edificio o di altra costruzione è responsabile dei danni cagionati dalla loro rovina, salvo che provi che questa non è dovuta a difetto di manutenzione o a vizio di costruzione”.*

L’articolo citato rappresenta un’ipotesi di responsabilità oggettiva: in altri termini si tratta non di presunzione di colpa ma di presunzione di responsabilità, siccome la responsabilità del proprietario può essere esclusa soltanto dalla dimostrazione che i danni causati dalla rovina non siano dovuti a difetto di manutenzione o a vizio di costruzione ovvero altresì ad un fatto dotato di efficacia causale autonoma, comprensivo del fatto del terzo o del danneggiato.

Neppure, poi, sarà inutile chiarire che deve considerarsi rovina di edificio *“ogni disgregazione, sia pure limitata, negli elementi strutturali della costruzione ovvero degli elementi accessori stabilmente incorporati”* (v. Cass. 23939/09).

Nella specie, non può essere fondatamente contestata, per quanto detto, la responsabilità della convenuta (e della soc. terza chiamata) in relazione alla (persistente e in alcun modo risolta) caduta di calcinacci e porzioni di intonaco nella piazzetta antistante il locale bar dovendo ribadirsi che la documentazione di cui si è dato conto consente di affermare che i proprietari sono intervenuti solo (ed esclusivamente) al seguito del verificarsi dei fatti stessi e ciò per *tamponare* la situazione di degrado dell’ex Albergo Centrale, oramai abbandonato da decenni.

Del resto, quanto esposto risulta coerente con le dichiarazioni rese dai testi escussi i quali hanno riferito che, in più occasioni, a far data dalla fine dell’anno 2005 (v. cap. h della memoria istruttoria 10.4.2012 di parte attrice), dai piani superiori dell’edificio si è verificata la caduta di parti cementizie sulla

terrazza antistante il locale dove erano posizionati i tavolini (v. testi Amoroso, Corona e Manca).

Deriva altresì, quale logica corollario, l'irrelevanza degli assunti difensivi della società convenuta posto che, come già più volte evidenziato, gli interventi dalla stessa attuati possono e devono essere qualificati solo quali interventi parziali (*tampone*) e/o di esclusiva messa in sicurezza delle parti più ammalorate dell'edificio che, all'evidenza, non hanno impedito il ri-verificarsi dei fenomeni di disgregazione dell'intonaco e caduta di calcinacci riscontrati sia dai Vigili del Fuoco sia dei funzionari dell'U.T.C.

Per l'effetto, avendo parte attrice comprovato la rovina dell'immobile e non avendo parte convenuta, per contro, fornito la prova liberatoria su di essa gravante (o, ancora, della ricorrenza del caso fortuito) non può che conseguirne la condanna della stessa alla rifusione dei danni lamentati dalla attrice.

Accertato l'an della pretesa, in punto di quantum si rileva che parte attrice ha invocato *“il ristoro dei danni subiti dalla perdita di clientela, mancati guadagni e chiusura dell'attività”*.

A riprova della fondatezza dell'istanza ella ha prodotto lo stato patrimoniale unitamente al conto economico relativo agli anni 2004, 2005, 2006 nonché il conto economico relativo al periodo 1.1.2007-1.6.2007: trattasi di documentazione priva di ogni e qualsiasi crisma di ufficialità di tal che la stessa, a fronte delle espresse contestazioni della convenuta circa la veridicità delle voci in esse indicate, non può ritenersi idonea a comprovare i risultati della gestione aziendale.

In assenza del corredo probatorio di cui si è detto (che solo avrebbe consentito a questo Tribunale ogni utile valutazione e che ha condotto, altresì, alla statuizione di rigetto della dedotta CTU contabile), non avendo l'attrice (che pure ne aveva l'onere ex art.2697 c.c.) dato prova alcuna sul danno effettivamente patito (posto che la stessa non ha debitamente comprovato a quali ricavi e/o introiti abbia dovuto rinunciare per effetto della condotta *non iure* della proprietà dello stabile) la pretesa non può che essere disattesa.

Né miglior sorte merita neppure la richiesta di risarcimento sub specie di rifusione dei canoni di locazione per il periodo aprile 2017 – luglio 2017 (per € 6640,00, ovvero per la somma indicata nell'atto di intimazione di sfratto: v. doc. 27).

Preliminarmente, merita osservare che nell'atto di intimazione di sfratto 18.9.2007 l'intimante non ha fatto richiesta di emissione del D.I.: né l'attrice ha mai allegato (e comprovato) che ciò sia avvenuto in

seguito.

Pertanto, non potendo neppure escludersi a priori che la società locatrice abbia rinunciato al corrispettivo ad essa spettante per il godimento dell'immobile, stante il difetto di ogni e qualsiasi ulteriore deduzione, anche in parte qua la domanda di risarcimento non può essere accolta.

In ogni caso - e ai fini di completezza espositiva - merita pure osservare che, per espressa allegazione della attrice, la terrazza a servizio del bar è stata chiusa solo dopo l'intervento dei Vigili del Fuoco (collocabile nel dicembre 2006).

Il teste Corona ha pure dichiarato che (solo) *“con la chiusura della terrazza il pubblico smise di frequentare il locale e ci fu un calo di clientela”* precisando che la piazzetta veniva utilizzata *“nel periodo estivo”* (gli altri testi escussi nulla hanno precisato a tale proposito: situazione questa che non consente di ritenere acclarato, come pure allegato dall'attrice, il fatto che la terrazza fosse destinata all'accoglimento dei clienti anche durante la primavera).

Consegue quale logico portato che, poichè la morosità è relativa alle mensilità decorrenti dall'aprile 2007 (il canone di locazione doveva essere versato in via anticipata entro il giorno 5 di quel mese) neppure può fondatamente affermarsi che il mancato pagamento del corrispettivo sia ascrivibile al mancato utilizzo della piazzetta (e ai denunciati minori incassi ritratti).

Infine, neppure può omettersi di dar conto di quanto risulta dalla ordinanza sindacale del 27.8.2007 ove si legge che *“nel piazzale antistante risultano recentemente posizionati arredi e tende solari”* (situazione questa che, a prescindere dal divieto, induce a ritenere dimostrato, anche per il periodo in questione, l'utilizzo della terrazza).

Infine, neppure può essere accolta la richiesta di corresponsione di quanto già accordato all'attrice a titolo di contributo *“de minimis”*.

Si legge nella determinazione comunale 13.7.2007 che l'attrice, il 21.2.2006 ha presentato istanza di proroga per la presentazione del rendiconto *“de minimis”* e che analoga inchiesta ha reiterato il 15/12/2006.

È dato ancora leggere nella predetta determinazione che la stessa *“ha realizzato investimenti per un totale di € 40.661,23 contro un programma di investimento ammesso a contributo pari ad € 88.226,48 ed ha provveduto all'assunzione di n°3 addetti a tempo indeterminato e a tempo pieno a fronte*

dell'obbligo dell'assunzione di n.3,5".

Non può pertanto ritenersi fondato l'assunto difensivo dell'attrice secondo cui ella avrebbe perduto il detto contributo a cagione dei minori introiti derivanti dal divieto (e impossibilità) di usare la terrazza, *fonte di richiamo per i clienti*, dovendo evidenziarsi che detta situazione risale a data addirittura successiva all'adozione della stessa delibera di revoca.

Da ultimo, deve essere altresì rigettata la richiesta di rifusione dei costi per lo stasamento della linea fognaria non risultando dimostrazione alcuna che ciò si sia reso necessario in conseguenza delle condizioni di degrado dell'immobile di cui si è detto (così come, del pari, è rimasto comunque indimostrato che a seguito delle asserite infiltrazioni d'acqua l'attrice abbia dovuto sospendere la sua attività economica).

È invece fondata la richiesta di rimborso delle somme sostenute per l'acquisto dei tendoni, poi collocati nella piazzetta e destinati a riparare i tavoli ivi ubicati dalla caduta dei calcinacci e pezzi di intonaco provenienti dalle pareti ammalorate dell'edificio: a tale proposito è sufficiente citare le dichiarazioni dei testi Amoroso (*"i tendoni coprivano i tavoli dei clienti; si trattava di coperture come sorta di ombrelloni"*), Corona (*"ho visto i calcinacci per terra ...; quando sono stati messi teloni come copertura tipo gazebo, i tavolini risultavano riparati; ..., i tendoni coprivano i tavoli"*) e Manca (*"è vero che i tendoni coprivano i tavoli dei clienti"*).

In definitiva, pertanto, parte convenuta va condannata al pagamento della somma di € 3121,99.

Trattandosi di credito di valore, detta somma dovrà costituire oggetto di rivalutazione monetaria equitativamente determinata alla stregua degli indici nazionali Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati dal verificarsi dagli esborsi (v. fatture in atti) alla data odierna (cosicché all'attualità detta voce di danno è pari a € 3706,00).

Infine (dovendo ritenersi che, in difetto di ogni ulteriore allegazione, la rivalutazione abbia integralmente compensato il danno) sono dovuti gli interessi di legge dalla presente decisione al saldo.

*

È, altresì, fondata la domanda di regresso introdotta dalla convenuta nei confronti della società (esclusiva) proprietaria del locale ubicato al piano terra dovendo ritenersi la facciata del fabbricato (e dalla cui rovina deriva il nocumento per cui è causa) bene comune.

Per l'effetto, posto che la società è titolare di una quota per millesimi 143,39 (a fronte della titolarità di AREA dei residui millesimi 856,61: v. ex multis, doc.13 di parte convenuta), ella dovrà rimborsare alla convenuta, in misura proporzionale alla sua quota, le somme che questa andrà ad erogare all'attrice in adempimento delle statuizioni di cui alla presente sentenza (ivi comprese le spese di lite).

Le spese di lite tra l'attrice e la convenuta seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

La mancata contestazione della pretesa e la comunanza di posizione già evidenziata induce a ravvisare i presupposti di legge per disporre la compensazione integrale delle spese di lite tra la convenuta e la contumace.

P.Q.M.

Il Tribunale di Cagliari, in composizione monocratica, definitivamente decidendo, ogni contraria istanza disattesa:

- dichiara tenuta e condanna parte convenuta al pagamento, in favore dell'attrice della somma di € 3706,00 oltre interessi di mora dalla presente decisione al saldo;
- dichiara tenuta e condanna la società Bar Centrale di Amoruso Carmela & Loi snc (già Bar Centrale di Fortunata Sgrò & c. Snc) a rifondere alla convenuta, in misura pari alla sua quota di comproprietà, le somme da questa erogata alla attrice in adempimento delle statuizioni di cui alla presente sentenza;
- rigetta ogni altra domanda;
- dichiara tenuta e condanna la convenuta alla rifusione delle spese di lite in favore dell'attrice che liquida in € 412,06 per spese e € 2600,00 per compensi professionali, oltre accessori di legge;
- spese compensate tra la convenuta alla terza chiamata

Così deciso in Cagliari in data 24 gennaio 2019.

Il Giudice

Dott. Dorian Meloni