

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di VENEZIA  
Seconda CIVILE II Tribunale,**

nella persona del Giudice dott. Silvia Franzoso ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di Primo Grado iscritta al n. 895/2018 del Ruolo Generale promossa da:  
CONDOMINIO R. XXXXXXXX LE M. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Avv. S. XXXXX F. XXXXXX) Attore appellante

contro

C. XXXXXXXX W. XXX (Avv. R. XXX R. XXXXX) Convenuto appellato.

Conclusioni: come precisate nel corso dell'udienza in data 21.5.2020.

Oggetto: appello avverso sentenza del Giudice di P.XX di Venezia n.51/2017 del Giudice di Pace di Chioggia  
pubblicata il 17.11.2017.

Con il presente appello il Condominio R.XXXXXXX le M.XXXXXX chiede la totale riforma della sentenza in epigrafe indicata, con la quale l'appellante è stato condannato al pagamento in favore di C. XXXXXXXX W. XXX della somma di 1.000,00, oltre interessi legali dalla domanda al saldo e spese processuali, quale ristoro delle spese sostenute da quest'ultima in conseguenza dello spostamento della tubatura del gas e delle tende da sole al fine di consentire lo svolgimento dei lavori condominiali del proprio appartamento. Quale primo motivo d'appello viene dedotta l'erroneità della pronuncia emessa secondo o equità ai sensi dell'art. 113, c. 2, c.p.c., atteso il valore della causa per 2.517, 60 ed in assenza di esplicazione da parte del Giudice di primo grado dei parametri per la quantificazione del danno. L' appellante deduce come la parti non avessero fatto richiesta di pronuncia secondo equità ai sensi dell'art. 114 c.p.c. e come non sia stata svolta l'attività istruttoria testimoniale ammessa. Con il secondo motivo d'appello viene dedotta la mancata pronuncia in ordine alla tardiva attivazione della procedura di mediazione in violazione dei termini di cui all' art. 5 Dlvo 28/2010, avendo parte attrice depositato domanda di mediazione presso la Camera A V solo in data 21.6.2016, avendo il giudice concesso termine di sessanta giorni con ordinanza resa all'udienza del 18.5.2016. Il terzo motivo d' appello concerne l'omessa pronuncia in ordine al mancato esperimento della negoziazione assistita mai attivata da C. XXXXXXXX W.XXX, pur avendo quest'ultima promosso azione risarcitoria inferiore ad 50.000, 00, con conseguente improcedibilità della domanda di primo grado. Il quarto motivo d'appello riguarda l'erronea valutazione dei fatti oggetto di causa, in particolare circa lo spostamento delle tubature del gas ed il riposizionamento degli attacchi delle tende da sole avendo la sig.ra C. XXXXXXXX, anche tramite la partecipazione alle assemblee condominiali da parte del coniuge comproprietario dell'immobile, prestato il consenso allo svolgimento di tali attività, con onere a totale carico di ciascun condomino. Il quinto motivo d'appello concerne l' erronea valutazione in ordine alle spese per i lavori di distacco e riattacco delle tubature del gas e delle tende non avendo il condominio mai deliberato che le predette fossero a carico di quest' ultimo anche perché estranee all' oggetto del contratto di appalto stipulato con la ditta M.XXXXXX, anzi avendo i condomini Z concordato nella prima assemblea del 15.9.2012 che la rimozione ed il riattacco delle tubature e del gaso avvenisse con rimozione spontanea ed a carico dei singoli condomini. Il sesto motivo d' appello concerne la palese contraddittorietà della sentenza in quanto "l'assenza di ulteriori costi" era riferita all' attività di installazione di pannelli in E.X poi A. XXXXXXXX rispetto ai costi del capitolato d' appalto, mentre la rimozione dei manufatti sarebbe stato sempre un onere a carico dei condomini. Il settimo motivo concerne l'errata interpretazione delle causali relative alla corresponsione della somma di € 220, 00 essendo stata rimborsata all'appellata la stessa cifra riconosciuta agli alti condomini per il medesimo intervento come da preventivo della ditta R. XXXXX, giusta delibera del 9.4.2013. L'ottavo motivo concerne l'omessa pronuncia in riferimento alla richiesta di risarcimento del danno, avendo l'attrice, tramite il coniuge delegato, prestato il consenso alla posa in opera del pannello di A. XXXXXXXX. Il nono motivo d' appello concerne l'omessa pronuncia circa la prova del credito da parte dell'attrice in quanto quest' ultima si è avvalsa dell'opera di una società proveniente da Padova (ditta G. XXXXXXXX) mentre avrebbe potuto rivolgersi ai tecnici della società R. XXXXX incaricata dal Condominio. Quanto alla rimozione e riposizionamento dei nuovi attacchi delle tende, per come eseguiti sarebbero del tutto voluttuari in quanto parte attrice avrebbe potuto utilizzare delle viti a pressione con tasselli più lunghi (dal costo irrisorio) metodo utilizzato dagli altri condomini, mentre la sig. ra C. XXXXXXXX utilizzata degli attacchi con barre filettate a loro

volta vincolate a piastre rettangolari.  
Il decimo motivo d' appello concerne l'omessa pronuncia sulle istanze istruttorie formulate nelle memorie ex art. 320 c.p.c.  
Si è costituita parte appellata, la quale ha eccepito l'improcedibilità dell'appello ai sensi dell'art. 342 bis c.p.c. e nel merito l'infondatezza dello stesso.  
La causa è stata trattenuta in decisione all' udienza del 21.5.2020 con concessione di termini massimi per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica ai sensi dell'art. 190 c.p.c.  
Deve osservarsi come l'atto di appello sia ammissibile ai sensi dell'art. 342, c.1, n. 1) , c. p. c., avendo parte attrice esplicitato le parti della sentenza di cui chiede la riforma e le modifiche alla ricostruzione di fatto compiuta dal giudice di primo grado.  
La domanda giudiziale deve essere qualificata come domanda di risarcimento del danno sub specie danno emergente per € 2.732,00 e come tale soggetta alla condizione di procedibilità del preventivo esperimento dell'invito alla stipula della negoziazione assistita ai sensi dell'art. 3, comma 1 , del DL 132/2014, in quanto domanda di pagamento somme a qualsiasi titolo di importo non superiore ad € 50.000,00.  
Nel caso di specie, con ordinanza del 20.5.2016 il Giudice di primo grado aveva concesso termine di sessanta giorni per l'esperimento della diversa procedura di mediazione ai sensi dell'art. 5 DL n. 28/2010, definita con esito negativo al primo incontro giusta verbale del 20.9.2016.  
Ritiene il Tribunale che con l'esperimento della procedura di mediazione - tempestivamente attivata con domanda depositata in data 26.6.2016 (non essendo il termine di cui all' art. 5 DL n. 28/2010 perentorio e non essendo la presenza della parte obbligatoria potendo essere delegato il procuratore) e conclusa entro il termine di tre mesi dalla data di deposito della domanda stessa - anziché della negoziazione assistita, la domanda sia comunque procedibile.  
Come già detto l'art. 3 DL 132/2014, come modificato dalla legge n.162/2014, prevede che chi intende proporre in giudizio una domanda di pagamento a qualsiasi titolo di somme eccedenti 50 mila euro fuori dei casi previsti dall' art. 5, comma 1 bis, del decreto legislativo n. 28/2010, deve invitare l'altra parte a stipulare una convenzione di negoziazione assistita, pena l'improcedibilità della domanda.  
Dalla lettura del citato art. 3 - che al primo comma prevede l' obbligatorietà del procedimento di negoziazione assistita fuori dei casi previsti dall' art. 5, comma 1 bis, del decreto legislativo n. 28/2010 ed al quinto comma fa salve le disposizioni che prevedono o speciali procedimenti obbligatori di mediazione e conciliazione comunque denominati - si evince come il legislatore abbia inteso dare prevalenza al procedimento di mediazione obbligatoria e che quindi possa inferirsi che l'esperimento del tentativo di mediazione in luogo del procedimento di negoziazione assistita - ancorché in un' ipotesi non soggetta alla mediazione obbligatoria ex art 5 del D. Lvo n. 28/2010 - risponda comunque alla ratio della o normativa in tema di negoziazione assistita in quanto tende ad assicurare l' esperimento di un tentativo di definizione stragiudiziale della controversia con modalità più stringenti e da parte di un soggetto terzo.  
Gli altri motivi vengono trattati congiuntamente.  
Rileva il Tribunale come l'appello sia fondato.  
La richiesta risarcitoria di parte attrice ha come petitum immediato il ristoro delle spese sostenute dalla condomina C. XXXXXXX W.XXX, per le modifiche strutturali rese necessarie alle tubazioni del gas ed agli agganci delle tende solari a causa di una variante (installazione di un pannello in A.XXXXXXX, di tipologia e spessore superiore d 6, 3 cm, rispetto a quello originariamente previsto) apportata ai lavori di ristrutturazione straordinaria deliberati dall' assemblea condominiale in data 15.9.2012 con affidamento dell' appalto alla ditta M.XXXXX.  
Invero ad avviso di chi scrive la causa petendi deve essere individuata nella responsabilità contrattuale ex art.1667 c.c. che impone all'appaltatore di rispondere dei vizi derivanti sull'uso dell'immobile e pertanto tale domanda doveva essere eventualmente svolta nei confronti dell'appaltatore (ditta M. XXXXX) e non del Condominio - a garanzia di un vizio (modifica dello stato dei luoghi e conseguente necessità di adeguare gli impianti) derivante da una variante esecutiva dei lavori - Condominio che pertanto difetta di legittimazione passiva nel caso di specie.  
Rileva ancora il Tribunale come in ogni caso la domanda di parte attrice sia infondata nel merito.  
Invero risulta per tabulas come parte attrice, tramite il proprio delegato (coniuge e comproprietario dell'appartamento n. 36, sig. M.XXXX) avesse approvato l'installazione del pannello in A. XXXXXXX "senza ulteriori costi" (cfr. verbale dei consiglieri del 20.2.2013), con ciò intendendosi senza ulteriori spese per il Condominio, e di conseguenza per i condomini, in favore della ditta appaltatrice.  
Era dunque onere di parte attrice allegare e provare come le peculiari modifiche apportate alle staffe delle tende da sole fossero state necessitate dalla particolare situazione di fatto del proprio immobile, posto che non è stato contestato come tutti gli altri condomini anche dell'ultimo piano del fabbricato B (e quindi con la stessa tipologia di tendaggi) avessero apportato, con spese a proprio carico, modifiche diverse e dai costi molto contenuti. Ad avviso di chi scrive tale onere non è stato assolto da parte attrice, non avendo sul punto formulato capitoli di prova testimoniale né espletamento di CTU, non essendo la consulenza di parte idonea sul punto.  
Quanto alla spesa sostenuta per la modica della tubazione del gas, rileva il Tribunale come il Condominio, con comunicazione del 5.3.2013 (doc. n. 14 fascicolo di primo grado di parte appellante) avesse comunicato

l'esigenza di conferire incarico ad una ditta per la rimozione ed il successivo ripristino delle linee del gas degli appartamenti nn. 24, 29 e 36 (quest' ultimo di proprietà della C. XXXXXXXX), ma che parte attrice ha autonomamente provveduto a conferire incarico ad altra ditta. Di tale scelta il condominio prendeva atto nel verbale dell' assemblea condominiale del 9.4.2013, nel quale, al punto n. 2, emergeva la necessità già espressa dal direttore dei lavori di un intervento urgente di modifica delle linee esterne private delle tubazioni del gas per permettere l' effettuazione di lavori di manutenzione al fabbricato, con proposta di sostenimento della spesa a carico del Condominio ed approvazione all' unanimità di porre a carico del Condominio I. XXXXXX ancora da eseguire (appartamento F. XXXX e XXXXX) e di rimborso quota parte per 200, 00, oltre IVA ai condomini (tra cui l' attrice), che avevano co già eseguito le opere per proprio conto. Pertanto, appare congrua la corresponsione a ciascun condomino della stessa cifra prevista dalla ditta R.XXXX. (220,00 €), non potendo il maggior costo sostenuto dall' attrice (750, 00 €) essere posto a carico del Condominio.

Rileva infine il Tribunale come anche sotto il profilo del quantum il giudice di primo grado abbia liquidato il danno erroneamente secondo criteri equitativi ex art. 1226 c.c., non anche il giudicato secondo equità ai sensi dell'art. 114 c.c.

Invero, secondo il consolidato orientamento della Giurisprudenza di legittimità (Cassazione civile, sez. II, 09/11/2020, n. 25017), l'esercizio del potere discrezionale di liquidazione del danno in via equitativa, conferito al giudice dagli artt. 1226 e 2056 c.c., espressione del più generale potere di cui all' art. 115 c.p.c., dà luogo ad un giudizio non già di equità, ma di diritto caratterizzato dalla cosiddetta equità giudiziale correttiva od integrativa.

Applicando tali principi al caso di specie deve osservarsi come il danno non poteva essere liquidato in via equitativa poiché difettava del requisito indefettibile di cui all'art. 1226 c.c., vale a dire dell' impossibilità di essere provato nel suo preciso ammontare (posto che parte attrice aveva dettagliato con precisione le spese sostenute), con conseguente erroneità della pronuncia di primo grado, nella quale non vengono nemmeno espressi i parametri di calcolo per addivenire alla somma liquidata. Al rigetto della domanda di primo grado segue la condanna delle spese di entrambi i gradi di giudizio nella misura indicata in parte dispositiva.

#### **P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così provvede: in totale accoglimento dell'appello ed in riforma della sentenza emessa dal Giudice di Pace di Chioggia n. 51/2017, depositata in data 17.11.2017; rigetta la domanda proposta da C. XXXXXXXX W.XXX contro Condominio R. XXXXXXXX L.XXXXXXXXXX B; condanna C. XXXXXXXX W.XXX al pagamento delle spese processuali in favore di parte appellante di entrambi i gradi di giudizio, spese liquidate in complessivi 2.820, 00, oltre rimborso spese generali (15%), IVA e CPA come per legge.

Venezia, 22/02/2021.

Il Giudice dott. Silvia Franzoso