

N. R.G. 826/2020



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di PESCARA

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Patrizia Medica ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **826/2020** promossa da:

X 2 COSTRUZIONI SRL (C.F.) con il patrocinio dell'avv. L.A., elettivamente domiciliata in VIA ..., presso il difensore avv. L.A.

PARTE ATTRICE

contro

COMUNE DI XX (C.F.), con il patrocinio dell'avv. P. L., elettivamente domiciliato in ..., presso il difensore avv. P. L.

CONVENUTO

e nei confronti degli

ASSICURATORI DEI Q che hanno assunto il rischio di cui alla polizza n. ..., in persona del Procuratore Speciale del Rappresentante Generale per l'Italia dott.ssa N. A., con il patrocinio dell'avv. A. L. M. elettivamente domiciliati in ...

TERZI CHIAMATI

CONCLUSIONI

All'udienza cartolare del 2.10.2024 le parti hanno così concluso:

X 2 COSTRUZIONI SRL ha chiesto che il Tribunale, esaminata la produzione documentazione depositata ed acquisito il fascicolo telematico, relativo al giudizio iscritto al n. R.G. n. ... del Tribunale di XX, accertata la responsabilità del **COMUNE DI XX**, in relazione ai fatti descritti in narrativa, condanni il **COMUNE DI XX** al risarcimento di tutti i danni causati alla società attrice ex art. 2043 c.c. (danno emergente ed lucro cessante) quantificabili in una somma non inferiore ad € 2.394.386,00 nonché al risarcimento da perdita di chance e di lesione dell'immagine aziendale, da liquidare secondo equità, il tutto maggiorato di interessi moratori e rivalutazione monetaria.



In via istruttoria, ha chiesto la revoca parziale della ordinanza emessa in data 7.3.2020, con ammissione della prova orale richiesta con memoria depositata il 20.4.2017, nel fascicolo n. ... R.G., a mezzo dei testi ivi indicati.

Il COMUNE DI XX, che aveva riservato appello avverso la sentenza non definitiva depositata in data 7.3.2021, ha chiesto il rigetto della domanda formulata dall'attrice, per le motivazioni indicate nell'atto di costituzione e nella comparsa depositata nel presente giudizio in riassunzione, attesa l'insussistenza di un nesso eziologico tra il presunto danno ingiusto sofferto dall'attrice e la condotta del COMUNE DI XX, risultando il nesso interrotto dalla condotta oltremodo colposa della società stessa.

In subordine ha chiesto che venga dichiarata prescritta, infondata, esorbitante e non provata la richiesta di danni formulata dall'attrice.

In via ulteriormente subordinata ha chiesto di essere manlevata dagli ASSICURATORI DEI Q, Rappresentanza Generale per l'Italia, da qualsivoglia conseguenza pregiudizievole, in virtù di contratto di assicurazione e polizza per la responsabilità civile patrimoniale n. ... sottoscritto dall'Ente convenuto.

GLI ASSICURATORI DEI Q, che avevano assunto il rischio di cui alla polizza n. ..., riservando appello avverso la sentenza non definitiva depositata in data 7.3.2021, hanno chiesto, in via preliminare e in accoglimento delle eccezioni di prescrizione sollevate, che il Tribunale dichiari che i diritti e le azioni fatti valere dall'attrice si sono estinti per effetto dell'intervenuta prescrizione.

In via principale, anche in accoglimento dell'eccezione formulata ex art. 1227 C.C. hanno chiesto il rigetto delle domande svolte dall'attrice, nei confronti del COMUNE DI XX.

In subordine e in accoglimento dell'eccezione di inoperatività della polizza assicurativa sottoscritta dal convenuto, hanno chiesto il rigetto delle domande svolte dal COMUNE DI XX nei confronti degli ASSICURATORI DEI Q che avevano assunto il rischio della polizza

In ulteriore subordine, hanno chiesto che la garanzia sia contenuta entro il limite del massimale di polizza.

In via istruttoria, richiamate le contestazioni formulate avverso la relazione tecnica depositata dal CTU, hanno chiesto l'ammissione dell'interrogatorio e della prova per testi, articolate nella seconda memoria ex art. 183 Cpc.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

1. Con atto di citazione depositata nel procedimento iscritto con R.G. n. 2105/2016, X SRL aveva convenuto in giudizio il COMUNE DI XX chiedendo che venisse accertata, ex art. 2043 cc, la responsabilità dell'Ente per violazione di pubbliche funzioni, con



condanna del medesimo al risarcimento del danno cagionato all'attrice, quantificato in € 2.394.386,00, oltre al danno da perdita di chance ed alla lesione dell'immagine aziendale. A sostegno della domanda aveva dedotto che in data 13.6.02 il COMUNE di XX aveva rilasciato a X 2 COSTRUZIONI SRL la Concessione Edilizia n° 438/2002, con la quale la società era stata autorizzata a realizzare un nuovo fabbricato, avente volumetria pari a mc. 5.300.

Con sentenza n. 1182/2002 depositata il 20.12.2002 il TAR di XX, in accoglimento del ricorso proposto da alcuni confinanti, aveva annullato la concessione edilizia, ritenendo la concessione emessa in violazione delle norme tecniche di attuazione del piano ed in violazione dell'art. 30 della Legge urbanistica regionale.

A seguito di tale sentenza, X 2 COSTRUZIONI SRL aveva ottenuto, in data 16/10/2003, un nuovo Permesso di Costruire n° .../2003 che le aveva consentito di realizzare un diverso manufatto avente volumetria pari a mc. 2.658,39, quindi con dimensioni pressoché dimezzate, rispetto a quelle autorizzate con la concessione edilizia annullata.

2. Il COMUNE DI XX si era costituito assumendo il difetto di giurisdizione del G.O. e l'infondatezza delle avverse pretese. Aveva inoltre chiamato in causa, per la manleva, quegli ASSICURATORI DEI Q che avevano assunto il rischio della polizza n. ..., sottoscritta dall'Ente convenuto per la responsabilità civile patrimoniale.

3. Gli ASSICURATORI DEI Q si erano costituiti chiedendo rigetto delle domande formulate dall'attrice, per intervenuta prescrizione e infondatezza contestando, in subordine, l'operatività della copertura assicurativa.

4. Con sentenza n. 1769/2018 emessa in data 30.11.2018 era stato dichiarato il difetto di giurisdizione del GO, a favore della giurisdizione esclusiva del G.A.

5. La sentenza era stata appellata da X 2 COSTRUZIONI SLR e la Corte d'Appello di L'Aquila, con sentenza n. 1974/2019 pubblicata il 27.11.2019, ritenuta sussistente la giurisdizione del Giudice ordinario, aveva rimesso gli atti al Tribunale di

6. Con atto di citazione in riassunzione depositato il 21.2.2020, X SLR aveva riassunto il giudizio n. 2105/2016, citando il COMUNE DI XX e gli ASSICURATORI DEI Q, chiedendo che il Tribunale, acquisito il fascicolo telematico del giudizio 2105/2016 ed accertata la responsabilità del COMUNE DI XX per i fatti descritti nell'originario atto di citazione, condannasse l'Ente convenuto al risarcimento dei pretesi danni.

7. Con comparsa depositata il 3.6.2020 si era costituito il COMUNE DI XX, contestando le avverse pretese ed eccependo, preliminarmente e in rito, la nullità della riassunzione, per violazione dell'art. 353 c.p.c., dell'art. 125 disp. att. c.p.c. e dell'art. 170 c.p.c. evidenziando che l'atto di



riassunzione doveva assumere la forma della comparsa ed andava notificata al difensore del COMUNE DI XX e non direttamente alla parte.

Aveva inoltre eccepito la violazione del contraddittorio, per effetto dell'interruzione dei termini disposta dalla normativa emergenziale, per il contenimento dell'epidemia da Covid 19.

Nel merito, richiamate le eccezioni sollevate con la prima comparsa di costituzione, aveva chiesto il rigetto della domanda formulata dall'attore e in subordine, di essere manlevato dai Q in virtù della polizza n.

8. Gli ASSICURATORI DEI Q si erano costituiti riportandosi alla prima comparsa di costituzione, eccependo in rito la nullità della citazione, effettuata personalmente alle parti e la conseguente nullità della riassunzione, con conseguente estinzione del giudizio, dichiarabile anche d'ufficio ai sensi dell'art. 307 c.p.c.

Nel merito avevano chiesto di accertare la non operatività della polizza assicurativa, limitando l'eventuale manleva al massimale di polizza.

9. Ritenuto necessario decidere con sentenza sulle eccezioni preliminari di estinzione del giudizio formulate dalla convenuta e dalla terza chiamata, la causa era stata rinviata per la decisione all'udienza del 17.2.2021.

10. Con sentenza depositata il 7.3.2021, ritenuto che l'atto di citazione in riassunzione, sebbene emesso senza rispettare il combinato disposto degli artt. 353 c.p.c. e 125 disp. att. c.p.c., che prescrivono l'utilizzo della comparsa per la riassunzione, è da ritenersi del tutto idoneo al raggiungimento dello scopo previsto, da rinvenirsi nella riattivazione della precedente fase processuale, sono state rigettate le eccezioni preliminari di nullità dell'atto introduttivo, sollevate dal COMUNE DI XX e dagli ASSICURATORI DEI Q.

11. La causa è stata rimessa in istruttoria e, previo rigetto delle prove capitolate, aventi ad oggetto circostanze che richiedono prova documentale, considerata la natura tecnica della controversia, si era proceduto, con l'ausilio di un perito, ad accertare il presumibile valore del complesso immobiliare realizzabile sulla base del permesso di costruire, originariamente rilasciato all'attrice, confrontandolo con il valore dell'immobile effettivamente realizzato, sulla base del nuovo titolo abilitativo ottenuto dopo l'annullamento del primo, tenendo conto del valore crescente degli appartamenti posti ai piani più alti dell'edificio e degli eventuali maggiori costi sostenuti dall'impresa in seguito alla modifica dell'originario permesso di costruire.

12. Il CTU nominato, ing. F.F. aveva depositato in data 3.6.2022 la relazione di perizia ed in data 11.12.2023 i chiarimenti richiesti.



13.

Con ordinanza depositata in data 24.3.2023, accertato che il perito, senza il consenso delle parti e l'autorizzazione del giudice, nel corso delle operazioni peritali, aveva acquistato, da parte attrice, n. 4 rogiti relativi agli immobili degli ultimi piani del fabbricato realizzato, utilizzando tali documenti per rispondere ai quesiti a lui formulati, considerata l'eccezione tempestivamente sollevata dalla terza chiamata in causa e rilevato che il CTU, invitato a rispondere alle controdeduzioni formulate dalle parti, si era ripetutamente sottratto a tale onere, era stata dichiarata la nullità della perizia e disposto il rinnovo delle operazioni peritali.

14. Il CTU successivamente nominato, arch. F.S., ha depositato in data 1.12.2023 la relazione peritale e in data 22.2.2024 i chiarimenti richiesti.

15. All'esito, la causa è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 2.10.2024 nella quale è stata riservata per la decisione, previa assegnazione alle parti dei termini previsti dall'art. 190 cpc.

16. Premesso che fa parte integrante della presente causa il fascicolo iscritto con R.G. n ..., di cui questo giudizio costituisce riassunzione, con riferimento alle richieste istruttorie, reiterate dalle parti in sede di precisazione delle conclusioni, va confermato il provvedimento assunto con sentenza non definitiva depositata il 7.3.2021, che ha rigettato la prova orale, per interrogatorio formale e testi capitolata dalle parti, su circostanze che richiedono prova documentale.

A. Sull'eccezione di prescrizione dell'azione proposta dall'attrice

Il COMUNE di XX e la terza chiamata hanno eccepito l'intervenuta estinzione, per prescrizione, del diritto al risarcimento del danno richiesto dall'attrice, indicando come data di decorrenza della prescrizione quella dell'ordinanza cautelare n. 258 del 26.09.2002, con la quale il TAR aveva disposto la sospensione dell'efficacia della concessione edilizia impugnata, imponendo a X COSTRUZIONI il fermo del cantiere, ovvero quella 20.12.2002, nella quale era stata depositata la sentenza n. 1182/2002 emessa dal TAR Abruzzo, che aveva annullato la concessione edilizia n. 438/2002. Considerato che il termine di prescrizione dell'azione decorre dal momento in cui la produzione del danno si manifesta all'esterno, divenendo oggettivamente percepibile e riconoscibile da parte del danneggiato, il termine di decorrenza della prescrizione va individuato in quello del rilascio del nuovo permesso di costruire n° .../2003 datato 16/10/2003, che consentiva all'attrice di realizzare un manufatto con volumetria di mc. 2.658,39, pari a circa la metà di quello precedentemente assentito. In tale contesto nessun rilievo assume la circostanza che, tra le voci di danno reclamate dall'attrice, vi siano anche i pregiudizi conseguenti al fermo del cantiere disposto a seguito di sospensiva pronunciata



dal TAR in data 26 settembre 2002, considerato che si era in presenza di un provvedimento o sub iudice,

inidoneo a far decorrere i termini di prescrizione.

Accertato che, successivamente al rilascio del nuovo permesso di costruire n° .../2003 datato 16/10/2003 parte attrice aveva inviato dall'Ente convenuto tre distinti atti di costituzione in mora, depositati unitamente all'atto di citazione nel giudizio iscritto al n. ... e ricevuti dal convenuto il 17.12.2007, il 6.12.2017 ed il 22.12.2014 (doc. 6, 7 e 8 atto dell'originario atto di citazione rideposti il 12.11.2020) l'eccezione di prescrizione va rigettata.

B. Sull'inquadramento giuridico della fattispecie

b.1 La responsabilità della pubblica amministrazione, per il danno derivante dalla lesione dell'affidamento sulla correttezza dell'azione amministrativa, avente quale presupposto il mancato rispetto dei doveri di correttezza e buona fede gravanti sulla PA, ha natura contrattuale e va inquadrato nello schema della responsabilità "relazionale" (o "da contatto sociale qualificato", idoneo a produrre obbligazioni ai sensi dell'art. 1173 c.c.), sia nel caso in cui nessun provvedimento amministrativo sia stato emanato, sia nel caso di emanazione di un provvedimento lesivo, sia nell'ipotesi di emissione e successivo annullamento di un atto ampliativo della sfera giuridica del privato (cfr Cass. Sez. U, Ordinanza n. 1567 del 19/01/2023, nella quale la S.C. ha confermato la pronuncia di accoglimento della domanda risarcitoria avanzata da una società che - senza allegare l'illegittimità degli atti amministrativi, né affermare la riconducibilità del pregiudizio subito a tali provvedimenti - aveva lamentato la lesione dell'affidamento riposto sulla legittimità della delibera, poi annullata, con cui l'amministrazione comunale aveva approvato il Piano di Governo del Territorio includendo i terreni di proprietà della società, aventi destinazione agricola, nell'ambito di trasformazione denominato TR1, nonché la scorrettezza della condotta della P.A. che, nonostante l'impugnazione del provvedimento, aveva ingenerato un affidamento incolpevole, insistendo per l'attuazione dell'intervento programmato, fornendo rassicurazioni sulla sua legittimità ed escludendo la necessità di approfondimenti istruttori).

b.2 Va poi precisato che il risarcimento del danno non è una conseguenza automatica e costante dell'annullamento giurisdizionale di un provvedimento amministrativo, in quanto la fattispecie causativa del danno consiste nella lesione dell'affidamento incolpevole che il privato ha riposto nella legittimità del provvedimento, per cui è richiesta la verifica di tutti i requisiti dell'illecito, condotta, colpa, nesso di causalità, evento dannoso.

b.3 Va inoltre evidenziato che chi presenta un progetto edilizio, avvalendosi dell'opera di qualificati professionisti, ovvero acquisisce da terzi un immobile, in relazione al quale sia stata rilasciata una concessione edilizia per la ristrutturazione, previa demolizione di un preesistente immobile, ha per



primo l'onere di verificare la conformità alla normativa vigente della concessione edilizia rilasciata e non può pretendere di addossare esclusivamente all'Amministrazione, gli effetti dannosi ritenuti.

C. Sull'applicazione al caso in esame dei principi giuridici sopra indicati.

c.1 X SRL, che aveva acquistato dai precedenti proprietari un immobile, in relazione al quale era stata rilasciata la Concessione Edilizia n° 438/2002, con la quale il COMUNE DI XX aveva autorizzato la demolizione del fabbricato preesistente e la realizzazione di un nuovo fabbricato, avente volumetria pari a mc. 5.300, ha chiesto la condanna del COMUNE al risarcimento del danno subito a seguito del provvedimento assunto dal TAR di XX che, con sentenza n. 1182 del 20.12.2002 aveva annullato la Concessione Edilizia, per violazione delle norme tecniche di attuazione del piano e dell'art. 30 della Legge urbanistica regionale, evidenziando che il nuovo Permesso di Costruire n° 400/2003, successivamente rilasciato in data 16/10/2003, le aveva consentito di realizzare un manufatto avente volumetria pari a mc. 2.658,39, quindi di dimensioni notevolmente inferiori a quelle autorizzate con la concessione edilizia annullata.

c.2 Come chiarito dal TAR di XX, con sentenza n. 1182 emessa in data 20.12.2002, divenuta irrevocabile, la concessione edilizia n. .../2002 rilasciata in data 13.6.2002, che consentiva la ristrutturazione di un edificio preesistente, adibito a sala cinematografica, non era conforme alla normativa edilizia e urbanistica, in quanto la superficie esistente di complessivi metri quadrati 521,78 era stata aumentata a 1892,95 metri quadrati, con sostanziale violazione sia delle norme esistenti che delle norme tecniche di attuazione del piano, nonché dell'art. 30 della legge regionale n. 18 del 1983. L'edificio progettato non rispettava neppure le distanze minime dai confini di proprietà, considerato che, in base al progetto, il manufatto si sarebbe trovato ad una distanza dal confine di soli cinque metri, a fronte di un'altezza del nuovo edificio di metri 22,60 dal canale di gronda che richiederebbe una distanza dal confine di proprietà di oltre 11 metri.

A seguito dell'annullamento della concessione edilizia n. .../2002, che prevedeva la realizzazione di un fabbricato di mc. 5.300, l'attrice aveva ottenuto, in data 16/10/2003, un nuovo permesso di costruire n. .../2003 che consentiva di realizzare un manufatto avente volumetria pari a mc. 2.658,39.

c.3 Va al riguardo evidenziato che la società attrice, che aveva sottoscritto un preliminare di compravendita, avente ad oggetto la promessa di trasferire una frazione del complesso edilizio di proprietà delle promittenti, condizionata al preventivo rilascio, da parte del COMUNE DI XX, di una concessione edilizia tale da consentire la realizzazione, sulla porzione immobiliare promessa in vendita, di un fabbricato di civile abitazione e per terziario su più piani orizzontali con volumetria compresa da un minimo di mc. 5.300 ad un massimo di mc. 6100, era sicuramente tenuta a verificare la regolarità della concessione edilizia n. .../2002, successivamente rilasciata.



Sussistono quindi i presupposti per ritenere sussistente una responsabilità concorrente sia dell'attrice che della pubblica amministrazione, per il danno reclamato da X 2 COSTRUZIONI SLR che, senza effettuare i doverosi riscontri, aveva colposamente confidato nella corretta emanazione del provvedimento, emesso dal COMUNE di XX.

Con le inevitabili approssimazioni di una valutazione equitativa, si stima equo determinare, nella misura del 50% la responsabilità dell'attrice, tenuta a verificare la correttezza della concessione edilizia n. 438/2002, ponendo a carico del COMUNE di XX la residua quota.

D. Sulla quantificazione del danno subito dall'attrice

d.1 Considerata la natura eminentemente tecnica dell'accertamento, per la quantificazione del danno subito dall'attrice, all'esito della dichiarazione di nullità della prima perizia, si era proceduto con l'ausilio di un perito, nominato nella persona dell'arch. F.S., all'accertamento dell'entità del danno lamentato dall'attrice.

Al CTU sono stati formulati i seguenti quesiti: *“accerti il CTU, sulla base della documentazione in atti, tenuto conto delle quotazioni di mercato rilevate all'epoca dei fatti, il presumibile valore del complesso immobiliare realizzabile sulla base del permesso di costruire originariamente rilasciato all'attrice, confrontandolo con il valore dell'immobile effettivamente realizzato sulla base del nuovo titolo abilitativo ottenuto, dopo l'annullamento del primo, tenendo conto del valore crescente degli appartamenti posti ai piani più alti dell'edificio e degli eventuali maggiori costi sostenuti dall'impresa in seguito alla modifica dell'originario permesso di costruire. Precisa che nella determinazione del valore del diverso bene realizzabile, si dovrà tenere conto dei maggiori costi che il costruttore avrebbe dovuto sostenere per realizzare l'immobile, così come previsto nel permesso di costruire originariamente rilasciato”*.

Il perito, con relazione depositata il 1.12.2023 ha chiarito che il più probabile valore di mercato del fabbricato, assentito con Concessione Edilizia n° .../02 del 13/6/2002, computato con riferimento all'anno 2004 ed escludendo il piano interrato ed il piano terra, corrisponde alla seguente sommatoria:

- piano primo € 937.076,98
- piano secondo € 957.014,78
- piano terzo € 976.952,59
- piano quarto € 823.803,80
- piano quinto € 823.803,80
- piano sesto € 823.803,80
- piano settimo e sottotetto € 1.290.818,34

per un totale pari ad € 6.633.274,09.



Il più probabile valore di mercato del fabbricato assentito con Permesso di Costruire n° 400/03 del 15/10/2003, computato con riferimento all'anno 2005 ed escludendo il piano interrato ed il piano terra, corrisponde alla sommatoria seguente:

- piano primo € 879.142,05
- piano secondo € 748.297,15
- piano terzo € 763.886,68
- piano quarto e sottotetto € 1.093.515,41

per un totale pari ad € 3.484.841,29, con una eccedenza di valore del primo pari ad € 3.148.432,80.

Accertato che i costi di costruzione del fabbricato, assentito con Concessione Edilizia n° .../02, sarebbero stati pari ad € 1.793.490,40 e che i costi di costruzione del fabbricato assentito con Concessione Edilizia n° .../03, sono pari ad € 1.004.774,40, con eccedenza del primo fabbricato pari ad € 788.716,00, al netto del costo di costruzione, il valore di mercato del fabbricato riconducibile alla Concessione Edilizia n° .../02 eccede l'omologo valore riferibile al Permesso di Costruire n° .../03 dell'importo di € 2.359.716,80 (3.148.432,80 - 788.716,00).

d.2 Rispondendo alle controdeduzioni dei CTP, l'arch. F.S. aveva ritenuto necessario modificare le conclusioni precedentemente formulate, sulla base dei rilievi svolti dalla C.T.P. ing. F.C., nominata dalla terza chiamata, che aveva evidenziato la *“necessità di considerare costi di costruzione aggiuntivi per le strutture del piano interrato e del piano terra riferibili alla C.E. n° .../02 ...”*, argomentando che: *“... è necessario evidenziare che il dimensionamento ed il successivo calcolo delle strutture del piano interrato e del piano terra riferibili alla C.E. n° .../02, che prevede un numero di piani aggiuntivi pari a 3 (n. 7 piani più sottotetto della C.E. n° .../02 in luogo di n. 4 piani più sottotetto del P.d.C. n. 400/03) avrebbe comportato inevitabilmente l'utilizzo di sezioni resistenti delle strutture portanti in calcestruzzo armato di dimensioni maggiori, per raggiungere una capacità in termini di resistenza sufficientemente adeguata a rispondere ad una domanda superiore, derivante dall'incremento di carico per l'aggiunta di ben n. 3 livelli ... a parere della scrivente non è possibile ritenere invariante le superfici riferibili al piano interrato ed al piano terra ai fini del calcolo dei costi di costruzione riferibili alla C.E. n° .../02, in quanto caratterizzati da un incremento dei quantitativi di materiali, di noli e trasporti, oltre che di manodopera. Conseguentemente, la scrivente ritiene che le maggiorazioni di cui sopra possano essere portate in considerazione applicando una misura percentuale pari al 40% dei costi di costruzione medi riferiti all'anno 2003 da riferire alle consistenze volumetriche “vuoto per pieno” del piano interrato e del piano terra del fabbricato oggetto di C.E. n° .../02”*



Ritenuta l'osservazione tecnicamente corretta il perito, a seguito di indagine svolta direttamente presso specialisti del settore e più precisamente presso ingegneri dediti alla progettazione strutturale, aveva quantificato, seppure in termini generalizzati, i costi aggiuntivi riferibili ai primi due livelli del fabbricato di cui alla C.E. n° .../02, in un percentuale variabile tra un minimo del 30% ed un massimo del 40%, con conseguente adozione del valore medio-statistico pari al 35%.

Conseguentemente, tenuto conto di tali costi di costruzione aggiuntivi, oggettivamente imputabili al fabbricato originariamente autorizzato, il CTU aveva proceduto alla conclusiva revisione delle preliminari risultanze economiche:

a) quantificazione dei costi di costruzione aggiuntivi imputabili al piano interrato ed al piano terra del fabbricato previsto dalla C.E. n° .../02, derivanti dalla maggiorazione del 35% del costo di costruzione originariamente determinato per l'anno 2003: $mc\ 2.533,20 \times \text{€}/mc.\ (264,80 \times 0,35) = \text{€}\ 234.776,98$

b) determinazione del costo di costruzione definitivamente imputabile al fabbricato di cui alla C.E. n° .../02, quale sommatoria del costo di costruzione originario e dei costi strutturali aggiuntivi: $\text{€}\ (1.793.490,40 + 234.776,98) = \text{€}\ 2.028.267,38$

c) identificazione della eccedenza del costo di costruzione del fabbricato di cui alla Concessione Edilizia n° .../02 rispetto al fabbricato di cui al successivo Permesso di Costruire n° .../03: $\text{€}\ (2.028.267,38 - 1.004.774,40) = \text{€}\ 1.023.492,98$

d) conclusiva determinazione, al netto del costo di costruzione, della eccedenza di valore di mercato del fabbricato riconducibile alla C.E. n° .../02 rispetto a quello assentito con P.d.C. n° .../03: $\text{€}\ (3.148.432,80 - 1.023.492,98) = \text{€}\ 2.124.939,82$

Conclusivamente, all'esito dei conteggi revisionati sulla base dell'osservazione tecnica del CTP, aveva accertato che il più probabile valore di mercato del fabbricato riconducibile alla Concessione Edilizia n° .../02 eccede l'omologo valore riferibile al Permesso di Costruire n° .../03 dell'importo di $\text{€}\ 2.124.939,82$.

Tali conteggi erano stati confermati dal CTU anche all'esito dei chiarimenti resi con nota depositata il 22.2.2024, nella quale il perito aveva puntualmente riposto ai rilievi formulati dai CTP di parte attrice.

d.3 Ritenute le conclusioni formulate dal CTU pienamente condivisibili, in quanto espresse attraverso un attento e circostanziato esame degli atti e sulla base di metodologie tecnicamente e logicamente corrette, si può quindi passare alla quantificazione del danno subito dall'attrice.

d.4 Accertato, al netto del costo di costruzione, nell'importo di $\text{€}\ 2.124.939,82$, computato con riferimento all'anno 2004, il più probabile valore di mercato del fabbricato riconducibile alla Concessione Edilizia n° .../02, annullata dal Tar di XX con sentenza n. 1182/2002, accertato nella



percentuale del 50 % il concorso colposo dell'attrice nella determinazione del danno, l'importo spettante all'attrice a titolo di risarcimento danni è pari alla somma di € 1.062.469,91, oltre interessi legali dal 1.1.2005 al saldo.

Va invece rigettata perché non provata la richiesta di liquidazione del danno all'immagine aziendale, in relazione alla quale nessuna prova è stata fornita dall'attrice.

E. Sulla domanda di manleva formulata dal Comune di XX

e.1 Gli ASSICURATORI DEI Q, chiamati in manleva dal COMUNE DI XX, hanno eccepito l'inoperatività della polizza n. ... sottoscritta in data 31.12.2006 dal COMUNE convenuto, con efficacia retroattiva fino a cinque anni dalla stipula, assumendo che l'assicurato non avesse provato e neppure dedotto la responsabilità dei dipendenti del COMUNE DI XX nella determinazione del danno ingiusto dedotto in giudizio dall'attrice.

L'eccezione non può essere accolta, considerato che, per il principio di immedesimazione organica, la condotta illecita dell'Ente Pubblico può essere riferita solo alla persona fisica che, in qualità di responsabile dell'ufficio, aveva emesso la Concessione Edilizia n° .../02, annullata dal Tar di XX.

Al riguardo va evidenziato che l'Ufficio, preposto all'emissione del provvedimento annullato, è quello del Settore Edilizia Privata – Area Tecnica Urbanistica e che le persone fisiche, che avevano provveduto all'istruzione ed alla redazione del provvedimento, individuabili sulla base dei documenti prodotti in giudizio dall'Ente convenuto erano, nell'anno 2002, l'arch. F. (dirigente), l'arch. A.C., responsabile del servizio e il geom. A.D.A., responsabile del procedimento.

Nell'anno 2003 le persone fisiche preposte al citato Ufficio Tecnico erano l'arch. C. e l'arch. V.

Risulta, dall'esame del Mod. 2 allegato alla polizza che si definisce Assicurato "*ognuna delle persone figuranti nell'elenco di seguito riportato con le rispettive cariche*" e che nell'elenco figurano i nominativi dei tecnici C., FF. e D.A. (cfr polizza allegata dalla terza chiamata pag. 27 di 28).

e.2 Con riferimento all'eccepita conoscenza dell'evento, che doveva essere comunicato dall'assicurato al momento della sottoscrizione del contratto, va precisato che la polizza era stata sottoscritta in data 04.01.2007 e che, dopo l'annullamento della Concessione Edilizia n° .../02, la società X 2 COSTRUZIONI SRL, che non aveva impugnato la sentenza, aveva presentato una nuova istanza per la ristrutturazione, previa demolizione del preesistente fabbricato, assentita con permesso di costruire n. .../2003 rilasciato in data 16/10/2003.



Accertato che, al momento di sottoscrizione della polizza, non vi erano elementi tali da poter prevedere la possibilità di una richiesta di danni, successivamente avanzata dalla società con missiva recapitata all'Ente convenuto il 17.12.2007, non vi sono elementi per poter ritenere sussistente una reticenza dell'assicurato, rilevante ai fini della non operatività della garanzia assicurativa per violazione del principio di correttezza e buona fede.

Accertata l'operatività della garanzia, gli ASSICURATORI DEI Q che avevano assunto il rischio della polizza n. ..., vanno condannati a manlevare il COMUNE di XX, di quanto lo stesso dovrà versare all'attrice a titolo di capitale, interesse e spese, nei limiti del massimale di € 1.500.000,00 senza franchigia.

E. Sulla disciplina delle spese di lite

Considerato l'esito della lite, le spese processuali sostenute dall'attrice, liquidate come in dispositivo, vanno compensate nella misura del 50% e poste per la quota residua a carico del COMUNE di XX.

f.1 Per le medesime ragioni, le spese di CTU, liquidate come da separato decreto, vanno poste a carico dell'attrice e della convenuta, in misura paritaria.

f.2 Considerato che il soggetto che abbia stipulato un'assicurazione contro i rischi della responsabilità civile, se convenuto in giudizio dal terzo danneggiato, ha diritto alla rifusione da parte del proprio assicuratore delle spese sostenute per contrastare la pretesa attorea, sussistendo tale diritto sia nel caso in cui la domanda di garanzia venga accolta sia nel caso in cui resti assorbita e può essere negato soltanto quando manchi o sia inefficace la copertura assicurativa (cfr Cassazione civile sez. VI, 23/02/2021) circostanza esclusa nel caso in esame, la terza chiamata è tenuta a manlevare l'Ente convenuto in ordine alla condanna alle spese di cui sopra, nonché a rifondere al medesimo le spese di lite sostenute, liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nel giudizio iscritto al R.G. n. 826/2020, ogni contraria istanza ed eccezione disattesa, così decide:

ACCERTATA

l'infondatezza dell'eccezione di prescrizione del diritto azionato dall'attrice,

ACCERTATO

che i danni patrimoniali, complessivamente subiti da X 2 COSTRUZIONI SRL sono pari ad €. 2.124.939,82, con valutazione effettuata con riferimento all'anno 2004,

ACCERTATA



la sussistenza di una responsabilità, paritaria dell'attrice e del COMUNE di XX che avevano colposamente omesso di verificare la regolarità della concessione edilizia n. ../02, annullata dal Tar di XX,

CONDANNA

il COMUNE di XX a versare a X 2 COSTRUZIONI SRL la somma di €. 1.062.469,91, oltre interessi legali dal 1.1.2005 al saldo.

CONDANNA

il COMUNE di XX alla rifusione delle spese sostenute da X 2 COSTRUZIONI SRL che, considerato il valore della controversia e la compensazione nella misura del 50% liquida nel residuo in € 272,50 per esborsi € 18.975,50 per compensi, oltre spese generali nella misura del 15%, I.V.A. e C.A.P. come per legge.

PONE

le spese di CTU, liquidate come da separato decreto, definitivamente a carico dell'attrice e del convenuto, in misura paritaria, con conseguente obbligo di provvedere agli eventuali e relativi conguagli.

DICHIARA

quegli ASSICURATORI DEI Q che avevano assunto il rischio della polizza n. ... tenuti a manlevare il COMUNE di XX di quanto lo stesso dovrà versare all'attrice, a titolo di capitale, interessi e spese, nei limiti del massimale di € 1.500.000,00.

CONDANNA

quegli ASSICURATORI DEI Q che avevano assunto il rischio della polizza n. ... al rimborso delle spese di lite sostenute dal COMUNE di XX che liquida in €. 37.951,00 per compensi, oltre spese generali nella misura del 15% I.V.A. e C.A.P. come per legge.

RIGETTA

ogni altra domanda perché infondata, per le causali di cui in motivazione.

Si comunichi.

Pescara, 7 gennaio 2025

Il Giudice

dott.ssa Patrizia Medica

