

N. R.G. [REDACTED]



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di TIVOLI**

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Michele Cappai ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al n. r.g. [REDACTED] promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. PERCIBALLI LAILA *attori*  
contro

**ACEA ATO 2 - GRUPPO ACEA - SOCIETA' PER AZIONI IN FORMA  
ABBREVIATA "ACEA ATO 2 S.P.A."** (C.F. 05848061007), con il patrocinio dell'avv.  
[REDACTED]

*convenuto*

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni del 18 gennaio 2023.

**RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE**

Con l'atto introduttivo del presente giudizio, [REDACTED] e [REDACTED] hanno citato a comparire innanzi all'intestato Tribunale Acea Ato 2 s.p.a., chiedendo

accogliersi le seguenti conclusioni: *"in via principale, nel merito: in merito ai fatti di causa, accertare, ritenere e dichiarare la responsabilità – precontrattuale e/o contrattuale e/o extracontrattuale e/o oggettiva e/o da legittimo affidamento e/o da custodia, nessuna esclusa comunque individuata dalla giustizia adita – in capo ad Acea Ato 2 S.p.A., in persona del legale rappresentante pro tempore; per l'effetto accertare il diritto dei Signori [REDACTED] e [REDACTED] al risarcimento di tutti i danni patrimoniali e non subiti e subendi nella misura indicativa di euro 350.000,00 ovvero quel diverso importo che verrà individuato dal giudice, anche secondo equità, sulla base di tutto quanto esposto nel presente atto e di quanto emergerà nel corso della instauranda istruttoria; in via principale alternativa, in ogni caso accertare le inadempienze di parte convenuta per i fatti di cui è causa, e per l'effetto, sulla base delle risultanze documentali ed istruttorie, accertare il diritto di parte attrice al risarcimento di tutti i danni patrimoniali e non, subiti e subendi nell'importo individuato dal giudice, anche secondo equità".*

Hanno esposto le parti attrici:

- di essere proprietarie di abitazione (costituita da quattro appartamenti e tre box auto) situata in [REDACTED], via [REDACTED] e di avere per la stessa presentato richiesta di allaccio idrico nel settembre del 2012, pagando il preventivo ricevuto (euro 941,35) nel gennaio 2013;
- che nonostante il pagamento, pur a fronte di numerosi solleciti, Acea ha ommesso di dar corso all'allaccio;
- che nel giugno 2014 Acea ha inviato un nuovo preventivo per ulteriori € 5.183,75, senza essere in grado di quantificare i tempi di esecuzione dei lavori;
- che gli attori hanno più volte diffidato Acea ad adempiere, tenuto conto della natura primaria del diritto all'acqua, rappresentando che l'immobile per cui era stato richiesto l'allaccio fosse collocato in zona centrale e ad alta densità abitativa;
- che, nonostante le diffide inviate nel corso degli anni dai sigg.ri [REDACTED] per il tramite di [REDACTED] e del proprio legale, Acea non ha risolto la problematica denunciata, limitandosi ad addurre, a giustificazione del ritardo, difficoltà correlate ai lavori di posa della condotta idrica e alla necessità di acquisire le relative autorizzazioni amministrative;
- in data 07/06/2017 gli attori hanno provveduto al pagamento dell'ulteriore importo di € 4.561,40, a fronte di nuovo preventivo inviato da Acea Ato 2 S.p.A.;
- di aver appreso, solo nel mese di aprile 2018 e su propria iniziativa stante l'inerzia di Acea, che il Comune di [REDACTED] avesse autorizzato lo svolgimento dei lavori sin dal 20/10/2017, ma che, ciononostante, Acea non avesse ancora provveduto ad effettuare i lavori richiesti, attribuendo il ritardo a "complicate problematiche di progettazione";
- che, finalmente, Acea ha provveduto ad avviare la somministrazione di acqua in favore del fabbricato in questione nel gennaio 2019, emettendo in data 03/01/2019 la prima fattura ad essa relativa;
- di aver inutilmente lamentato il pregiudizio sofferto (costituito dall'aver stipulato due contratti di mutuo per far fronte alle spese di ristrutturazione dell'immobile, dall'aver dovuto sostenere l'importo delle imposte, nonché dall'aver

perso una occasione di vendita dell'immobile al prezzo di 72.000,00 euro oltre che varie proposte di locazione dell'immobile, oltre che dall'aver subito danni di natura non patrimoniale) nei riguardi di Acea, avanzando nei suoi confronti richiesta di risarcimento del danno, e di essersi pertanto vista costretta a instaurare il presente giudizio.

Si è costituita Acea Ato 2 s.p.a., contestando la pretesa avversaria e deducendo:

- che in data 18/09/2012, i sigg. ri [REDACTED] hanno formulato, nei confronti di Acea Ato 2 S.p.A., domanda di allaccio idrico per il fabbricato di loro proprietà sito in [REDACTED] (RM), [REDACTED], per uso cantiere, avendo in animo di provvedere alla ristrutturazione del fabbricato medesimo;

- che Acea ha predisposto il preventivo n. 13706/2012, che è stato regolarmente accettato dai medesimi sigg. ri [REDACTED], i quali in data 23/01/2013 hanno peraltro provveduto al pagamento dell'importo da essi dovuto quale contributo lavori;

- che dopo le opportune verifiche, in data 19/12/2013 Acea Ato 2 S.p.A. ha avviato la pratica volta all'ottenimento della licenza di apertura cavi, al fine di eseguire i relativi lavori. Non è stato, tuttavia, possibile eseguire sin da subito i predetti lavori dal momento che la zona dove insiste l'edificio da alimentare non era provvista di condotta idrica. Si rendeva, dunque, necessaria l'estensione della rete attraverso lo svolgimento di lavori sul tratto di strada antistante il suddetto edificio, previo rilascio da parte del Comune di [REDACTED] (RM) delle autorizzazioni di apertura dei cavi stradali;

- che in data 18/02/2014 Acea Ato 2 S.p.A., in abbinamento al preventivo originariamente redatto, ha proceduto all'emissione di due nuovi preventivi e segnatamente: (i) il preventivo n. 2401/2014, intestato ai sigg.ri [REDACTED], che prevedeva, ad integrazione del precedente pagamento, l'onere del versamento da parte di questi ultimi di un importo supplementare di € 4.712,50 oltre IVA; (ii) il preventivo n. 2402/2014, intestato alla medesima Acea Ato 2 S.p.A., relativo alla posa di una condotta per un importo di € 9.316,50, oltre IVA;

- che entrambi i suddetti preventivi non sono stati accettati dai sigg.ri [REDACTED], che non li hanno pagati, questi ultimi sono scaduti rispettivamente in data 13/06/2015 e in data 24/02/2015;

- che pertanto la pratica in esame è rimasta "sospesa" per quasi tre anni, ossia fino a quando in data 23/01/2017, su richiesta della sig.ra [REDACTED], Acea Ato 2 S.p.A. ha provveduto all'emissione di un nuovo preventivo lavori, contrassegnato dal n. 110058268, per un importo di € 4.561,70 a carico dei sigg.ri [REDACTED]. Il pagamento è intervenuto solo il successivo 09/06/2017 e dunque oltre tre anni dopo l'emissione dei preventivi dianzi richiamati e solo da quel momento Acea ha potuto avviare le attività di progettazione volte all'estensione della rete idrica;

- con assoluta tempestività, pertanto, le suddette attività hanno avuto inizio il 26/06/2017 e sono state completate il 03/10/2018, a causa di problematiche di progettazione emerse solo nel corso dei relativi lavori. In corso d'opera, infatti, si sono riscontrate difformità con riferimento alla progettazione dell'opera stessa, poiché le indagini ispettive effettuate sul posto hanno accertato che le lavorazioni non sarebbero state realizzabili secondo le modalità ipotizzate in origine, a causa dell'inesistenza di una rete idrica adeguata all'estensione della tubazione. A livello tecnico è stato,

pertanto, necessario ricostruire il reale tracciato della rete idrica esistente, mediante indagini strumentali, individuando un nuovo punto di allaccio idoneo per la derivazione idraulica.

- che a fronte dei reclami ricevuti, Acea Ato 2 S.p.A. ha sempre, tempestivamente ed esaurientemente, fornito agli attori tutti i chiarimenti che si rendevano di volta in volta necessari;

- che la posa del misuratore matricola n. 20000064996, che ha dato origine all'utenza condominiale domestica n. 200000757663 è, infine, avvenuta in data 07/01/2019.

Ha dunque chiesto il rigetto della domanda proposta dalla controparte, rilevando che le richieste risarcitorie formulate si rivelano pretestuose ed infondate, oltre che sfornite di sostegno probatorio.

Con ordinanza in data 23 dicembre 2021, all'esito dello scambio tra le parti delle memorie di cui all'art. 183, comma 6, c.p.c., il Giudice ha provveduto sulle istanze istruttorie di parte ammettendo la prova testimoniale richiesta dalla parte attrice sui capitoli di prova di cui ai nn. 7), 8), 12), 13) e 14) della memoria ex art. 183, comma 6, c. 2) c.p.c., limitando la lista testimoniale ad un numero massimo di 4 testimoni e riservando all'esito la decisione in ordine alla ammissibilità della richiesta di nomina di CTU avanzata dalla medesima parte attrice.

All'udienza del 9 maggio 2022 sono stati ascoltati i testimoni [REDACTED],

[REDACTED].  
Il Giudice ha respinto la richiesta della parte attrice di nomina del CTU per la quantificazione dei tempi necessari per la realizzazione delle opere di scavo ed esecuzione dell'allaccio dell'utenza idrica al fabbricato, nonché per la quantificazione dei danni e all'udienza del 18 gennaio 2023 le parti hanno precisato le conclusioni e il Giudice ha trattenuto in riserva la decisione, con termini come da art. 190 c.p.c. per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

\* \* \*

Tanto premesso, ritiene il Giudice che la domanda risarcitoria proposta dalle parti attrici sia meritevole di accoglimento, entro i limiti che qui di seguito vengono illustrati.

Alla luce dei prolungati rapporti intercorsi tra le parti, testimoniati dalla documentazione depositata da entrambe nel presente giudizio, deve in primo luogo darsi atto, nell'esercizio dell'attività qualificatoria rimessa in via esclusiva al Giudice (*"In tema di azione per il risarcimento dei danni, nel suo nucleo immodificabile la domanda non va identificata in relazione al diritto sostanziale eventualmente indicato dalla parte e considerato alla stregua dei fatti costitutivi della fattispecie normativa (che costituisce oggetto della qualificazione del giudice), bensì esclusivamente in base al bene della vita e ai fatti storici-materiali che delineano la fattispecie concreta; ne consegue che, se i fatti materiali ritualmente allegati rimangono immutati, è compito del giudice individuare quali tra essi assumano rilevanza giuridica, in relazione alla individuazione della fattispecie normativa astratta in cui tali fatti debbono essere sussunti ed indipendentemente dal tipo di diritto indicato dalla parte"* così Cass., Sez. 3 - , Ordinanza n. 10049 del 29/03/2022 (Rv. 664475 - 01)), che l'ambito della

responsabilità ascrivibile alla parte convenuta sia quello della responsabilità per inadempimento di cui all'art. 1218 c.c., imputandosi alla stessa, da parte degli attori, di non avere, nella sua qualità di gestore del servizio idrico integrato, eseguito esattamente la prestazione consistente nell'allaccio alla rete idrica in conformità all'impegno assunto sin da settembre 2012 (epoca della prima richiesta di allaccio ricevuta e dalla comunicazione del primo preventivo), in violazione degli obblighi compendati nella Carta dei servizi, parte integrante del contratto stipulato tra utente e gestore.

In tema di responsabilità per inadempimento, secondo il disposto dell'art. 1218 c.c., il debitore è tenuto al risarcimento se non prova che l'inadempimento o il ritardo sia stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa allo stesso non imputabile.

L'onere della prova circa la non imputabilità del ritardo, ai sensi dell'art. 1218 c.c., grava sulla parte convenuta (cfr., *ex multis*, Cass., Sez. 1, Sentenza n. 1743 del 26/01/2007 (Rv. 594931 - 01), secondo cui: *"In tema di prova dell'inadempimento di una obbligazione, il creditore che agisca per la risoluzione contrattuale, per il risarcimento del danno ovvero per l'adempimento deve soltanto provare la fonte (negoziale o legale) del suo diritto ed il relativo termine di scadenza, limitandosi alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte, mentre il debitore convenuto è gravato dell'onere della prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento"*).

Nel caso di specie, a fronte di una puntuale allegazione delle parti attrici circa il ritardo – si tratta di un periodo particolarmente significativo, essendo effettivamente durato quasi 7 anni – riconducibile ad Acea Ato 2 nell'eseguire l'allaccio alle proprie abitazioni, ritiene il Giudice che la parte convenuta non abbia offerto in valutazione elementi capaci di far ritenere che la stessa abbia assolto all'onere della prova sulla stessa gravante in ordine alla non imputabilità del ritardo.

Ad avviso del Giudice, le deduzioni della parte convenuta non sono idonee a giustificare l'impiego di un così esorbitante periodo di tempo per l'effettuazione dell'allaccio idrico richiesto dalle parti attrici.

La parte attrice ha lamentato innanzitutto che Acea le avesse inizialmente presentato un primo preventivo "ordinario", il quale cioè non teneva conto della mappa idrica e delle caratteristiche dei luoghi interessati dall'allaccio, che non erano stati oggetto di verifiche preventive.

Acea ha replicato di avere potuto prendere contezza delle difficoltà insite nel lavoro da svolgersi solo dopo avere eseguito il primo scavo, constatando che la rete idrica fosse inidonea, deducendo che la cartografia del Comune di [REDACTED] non fosse aggiornata, tanto da imporre la ricostruzione della rete in esercizio, la quale era il risultato di interventi effettuati in autonomia dai singoli proprietari delle abitazioni nell'epoca del dopo guerra.

Si tratta di pur valida giustificazione, posta alla base della elaborazione di altro preventivo. Si osserva, però, che a fronte del pagamento del primo preventivo da parte degli attori nel gennaio 2013, Acea ha avviato la pratica volta all'ottenimento della licenza di apertura cavi solo nel dicembre del 2013, per poi, dopo circa un anno

e mezzo dal pagamento del primo preventivo, presentare il nuovo preventivo solo nel giugno del 2014.

Il che già determina uno scostamento significativo rispetto agli obblighi che Acea assume su di sé in base ai parametri indicati nella Carta dei servizi, tenuto conto che, se di regola in base all'art. 9 il tempo necessario per la presentazione di preventivi ordinari è di 15 giorni, la stessa norma prevede che *"per situazioni di preventivi più complessi in cui dovranno essere effettuati più sopralluoghi e/o prevedere posa di condotte distributrici e/o si devono ricevere permessi di terzi, il Gestore invia comunicazione scritta entro il termine sopra indicato precisando i tempi necessari per i successivi interventi"*, il Gestore rimanendo dunque obbligato a comunicare i maggiori tempi necessari per eseguire gli interventi entro il periodo di 15 giorni.

Nella Carta dei servizi è inoltre espressamente previsto il tempo di esecuzione dei lavori quando gli stessi risultano "complessi", individuandosi tale termine in quello di 20 giorni, pari al doppio del periodo previsto per i lavori ordinari stabilito in 10 giorni.

La complessità dei lavori richiesti dall'istanza degli attori non avrebbe pertanto giustificato un così significativo impiego di tempo da parte di Acea.

D'altra parte si osserva che l'odierna convenuta, per giustificare i tempi impiegati nell'esecuzione della prestazione richiesta dagli attori, ha rappresentato che i signori ■■■ abbiano atteso circa tre anni per il pagamento del nuovo preventivo a loro presentato nell'anno 2014.

Meritano ad avviso del Giudice considerazione gli opposti rilievi avanzati dalla parte attrice, basati sulla documentazione (reclami) che la stessa ha depositato, secondo cui i sigg.ri ■■■ hanno più volte, inutilmente, preteso da Acea di conoscere i tempi di esecuzione dei lavori, assumendo, in ogni caso, ogni iniziativa che potesse da loro esigersi per avere – come era loro diritto in base alle richiamate disposizioni della Carta dei servizi - una indicazione certa dei tempi di realizzazione della loro utenza.

Si osserva inoltre che non appare convincente quanto rilevato dalla parte convenuta circa l'esclusiva imputabilità all'inerzia delle parti attrici del tempo trascorso dal giugno 2014 al giugno 2017, quando queste ultime hanno pagato il nuovo (terzo) preventivo che Acea gli aveva comunicato nel gennaio del 2017. Invero, vi è una differenza di importi tra il valore del preventivo del giugno 2014, non accettato dalle parti attrici, pari a euro 5.183,75 (diverso dall'importo di euro 4.712,50 indicato nei propri scritti dalla parte convenuta, per come emerge dallo stesso allegato n. 2 alla comparsa di risposta), e quello del gennaio del 2017, pari a euro 4.561,40, differenza di cui la parte convenuta non ha spiegato le ragioni, e che assume una sua rilevanza prestandosi ad essere considerata come ragione *ex post* potenzialmente idonea, di per sé, a giustificare il mancato pagamento del primo preventivo da parte dei Sigg.ri Sini.

Osserva in ogni caso il Giudice che, anche laddove volesse ammettersi che non sia imputabile ad Acea il ritardo maturato nel triennio 2014-2017, il periodo successivo, sino al momento in cui è effettivamente avvenuto l'allaccio (fine anno 2018 – inizio anno 2019, allorquando è stata emessa la prima fattura – 3 gennaio

2019 come da all. 2 all'atto di citazione), non può, tenuto conto delle allegazioni della parte convenuta, considerarsi estraneo alla sua sfera di imputabilità.

Le necessarie autorizzazioni del Comune di [REDACTED] sono pervenute il 20 ottobre 2017, per come incontestatamente dedotto dalle parti attrici, potendosi dunque al più ritenere che solo fino a tale momento possa trovare applicazione il disposto del già richiamato art. 9 della Carta dei Servizi, nella parte in cui dispone che i tempi entro cui devono essere eseguite le prestazioni da parte del gestore del servizio idrico integrato *"sono al netto del tempo necessario al rilascio di autorizzazioni o permessi da parte di terzi, alla predisposizione di opere edili o di altri adempimenti a carico dell'Utente"*.

I lavori di allaccio risultano però eseguiti, come già detto, oltre un anno dopo tale momento e ciò, secondo quanto dedotto dall'odierna parte convenuta, per "problematiche di progettazione emerse solo nel corso dei relativi lavori".

Si tratta, ad avviso del Giudice, di giustificazione obiettivamente inaccettabile, avuto riguardo al tempo sino a quel momento già trascorso dalla presentazione della domanda di allaccio da parte dei sigg.ri [REDACTED] (già oltre 5 anni) e tenuto conto del fatto che Acea avesse già tentato di giustificare con le medesime argomentazioni il tempo (un anno e mezzo, da inizio anno 2013 a metà anno 2014) che aveva impiegato per elaborare il secondo preventivo. Si intende rilevare che le circostanze che Acea aveva indicato come imprevedibili prima dell'effettuazione dello scavo nell'anno 2013 non potevano considerarsi ancora imprevedibili negli anni 2017 e 2018, tanto da giustificare l'ulteriore slittamento del momento in cui si sono finalmente potute realizzare le aspettative delle odierne parti attrici.

Per tutte le ragioni indicate, ritiene il Giudice che Acea Ato 2 non abbia dato prova della non imputabilità a sé del ritardo nell'esecuzione della prestazione richiesta dalle odierne parti attrici [REDACTED] e [REDACTED].

Deve dunque dichiararsi, sotto questo profilo, l'inadempimento di Acea Ato 2 nei riguardi delle odierne parti attrici [REDACTED] e [REDACTED].

In considerazione del mancato assolvimento dell'onere della prova posto sulla parte convenuta, il Giudice ha ritenuto superflua la nomina del CTU, richiesta dagli attori, per l'accertamento dei tempi necessari per la realizzazione delle opere di scavo ed esecuzione dell'allaccio dell'utenza idrica al fabbricato.

Dovendosi a questo punto procedere alla quantificazione dei danni riportati dai signori [REDACTED] in conseguenza dell'inadempimento riconducibile alla parte convenuta, aspetto sul quale il riparto dell'onere della prova segue regole inverse a quelle riguardanti l'inadempimento, gravando lo stesso sulla parte attrice, ritiene il Giudice debbano ridimensionarsi le pretese risarcitorie avanzate nel presente giudizio, tenuto conto della irrisarcibilità di gran parte delle voci di danno richieste.

Così è, in primo luogo, per il danno non patrimoniale richiesto dagli attori, senz'altro non risarcibile in mancanza di violazione di diritti primari della persona aventi riconoscimento costituzionale (*"Fuori dai casi determinati dalla legge è data tutela risarcitoria al danno non patrimoniale solo se sia accertata la lesione di un diritto inviolabile della persona: deve sussistere una ingiustizia costituzionalmente qualificata"* (SS.UU. n. 26972/2008)).

Così è anche con riferimento al danno patrimoniale individuato dalla parte attrice nelle spese sostenute per il pagamento delle imposte, che erano comunque dovute senza che su di esse espliciti alcuna incidenza causale l'inadempimento ascrivibile alla parte convenuta.

Ritiene viceversa il Giudice che siano stati oggetto di adeguata allegazione e dimostrazione i danni che le parti attrici hanno dedotto essere stati a loro provocati per il lungo tempo trascorso senza che l'immobile fosse dotato dell'allaccio all'acqua.

Sul punto deve tenersi conto di quanto recentemente affermato dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione con la sentenza n. n. 33645 del 15/11/2022 (Rv. 666193) a proposito del danno conseguente all'impossibilità di utilizzo di un proprio bene immobile, derivante dall'ipotesi – assimilabile a quella di cui al caso del presente giudizio quanto alle conseguenze provocate – dell'occupazione abusiva del bene da parte di un terzo.

Le Sezioni Unite hanno evocato, nel caso di specie, le categorie "danno presunto" o "danno normale", enunciando i seguenti principi di diritto: *"in caso di occupazione senza titolo di un bene immobile da parte di un terzo, il fatto costitutivo del diritto del proprietario al risarcimento del danno da perdita subita è la concreta possibilità, andata perduta, di esercizio del diritto di godimento, diretto o indiretto, mediante concessione a terzi dietro corrispettivo, restando, invece, non risarcibile il venir meno della mera facoltà di non uso, quale manifestazione del contenuto del diritto sul piano astratto, suscettibile di reintegrazione attraverso la sola tutela reale"*; *"In caso di occupazione senza titolo di un bene immobile da parte di un terzo, se il danno da perdita subita di cui il proprietario chiede il risarcimento non può essere provato nel suo preciso ammontare, esso è liquidato dal giudice con valutazione equitativa, se del caso mediante il parametro del canone locativo di mercato"*; *"in caso di occupazione senza titolo di un bene immobile da parte di un terzo, il fatto costitutivo del diritto del proprietario al risarcimento del danno da mancato guadagno è lo specifico pregiudizio subito, rappresentato dall'impossibilità di concedere il bene in godimento ad altri verso un corrispettivo superiore al canone locativo di mercato o di venderlo ad un prezzo più conveniente di quello di mercato"*; *"in tema di risarcimento del danno da occupazione senza titolo di un bene immobile da parte di un terzo, il proprietario è tenuto ad allegare, quanto al danno emergente, la concreta possibilità di godimento perduta e, quanto al lucro cessante, lo specifico pregiudizio subito (sotto il profilo della perdita di occasioni di vendere o locare il bene a un prezzo o a un canone superiore a quello di mercato), di cui, a fronte della specifica contestazione del convenuto, è chiamato a fornire la prova anche mediante presunzioni o il richiamo alle nozioni di fatto rientranti nella comune esperienza; poiché l'onere di contestazione, la cui inosservanza rende il fatto pacifico e non bisognoso di prova, sussiste soltanto per i fatti noti, l'onere probatorio sorge comunque per i fatti ignoti al danneggiante, ma il criterio di normalità che generalmente presiede, salvo casi specifici, alle ipotesi di mancato esercizio del diritto di godimento, comporta che l'evenienza di tali fatti sia tendenzialmente più ricorrente nelle ipotesi di mancato guadagno"*.

Nel caso di specie la parte attrice ha compiutamente dimostrato, mediante prova documentale e testimoniale, di avere stipulato in data 10 ottobre 2012 un contratto



preliminare di compravendita di uno dei propri immobili ai signori [REDACTED] e [REDACTED], al prezzo di 72.000,00 euro (cfr. il contratto e gli assegni depositati, nonché le dichiarazioni testimoniali rese dallo stesso [REDACTED]), nonché di avere sottoscritto, per il medesimo appartamento, contratto di locazione per il periodo dall'1 gennaio 2014 all'1 gennaio 2018, contratto di locazione con la sig.ra [REDACTED], con previsione di canone di 250,00 euro mensili (è stata allegata solo la prima pagina del contratto ma sul punto hanno reso testimonianza [REDACTED] e [REDACTED]).

Dalle dichiarazioni rese dai testimoni escussi – cfr., tra l'altro, la testimonianza resa da [REDACTED], il quale ha riferito di avere svolto lavori di rifinitura nello stabile valendosi della propria società edile e di avere notato che vi fossero delle persone interessate all'acquisto delle abitazioni che venivano a visitarle – emerge d'altra parte un dato che si ritiene corrispondente al canone della "normalità", secondo il senso indicato dalla sopra richiamata sentenza delle Sezioni Unite, ovvero che gli odierni attori intendessero fare un uso redditizio di tutti i propri beni, offrendoli in vendita o in locazione a terzi.

Il danno provocato dall'inutilizzabilità dei beni immobili appare suscettibile di risarcimento, in base alle regole della causalità giuridica di cui agli artt. 1223 e 1225 c.c., trattandosi di conseguenza immediata e diretta dell'inadempimento, senz'altro non imprevedibile per il creditore tenuto altresì conto dei plurimi reclami avanzati dalle parti attrici sin dal verificarsi dei primi ritardi ascrivibili ad Acea Ato 2. Né, per le ragioni sopra esposte, si ritiene che vi sia stato ai sensi degli artt. 1227, comma 1 e 2, c.c. un concorso colposo delle odierne parti attrici nella determinazione del ritardo, né tantomeno che queste ultime abbiano contribuito a far sì che si verificassero danni evitabili con l'utilizzo dell'ordinaria diligenza.

Ritiene il Giudice, avuto riguardo alla puntualità dell'allegazione delle parti attrici in ordine all'esistenza di un pregiudizio risarcibile, che possa farsi ricorso, per come si dà atto nella stessa sentenza delle Sezioni Unite sopra richiamata, al criterio di liquidazione equitativa del danno (in conformità al già consolidato orientamento secondo cui: *"La liquidazione in via equitativa del danno postula, in primo luogo, il concreto accertamento dell'ontologica esistenza di un pregiudizio risarcibile, il cui onere probatorio ricade sul danneggiato e non può essere assolto dimostrando semplicemente che l'illecito ha soppresso una cosa determinata, se non si provi, altresì, che essa fosse suscettibile di sfruttamento economico, e, in secondo luogo, il preventivo accertamento che l'impossibilità o l'estrema difficoltà di una stima esatta del danno stesso dipenda da fattori oggettivi e non dalla negligenza della parte danneggiata nell'allegarne e dimostrarne gli elementi dai quali desumerne l'entità. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza impugnata che aveva liquidato il danno patito dal proprietario di un appartamento, "per diminuita godibilità del bene", in conseguenza di un allagamento proveniente da un appartamento sovrastante, in assenza di prova di tale pregiudizio"* cfr. Cass., Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 4534 del 22/02/2017 (Rv. 643131 - 01), che tenga conto sia delle occasioni che le parti attrici hanno concretamente dimostrato di avere perso con riguardo a una delle loro proprie abitazioni per effetto dell'indisponibilità di acqua corrente, sia di analoghi impieghi

redditizi che le stesse parti attrici avrebbero verosimilmente potuto attuare con riferimento agli altri tre appartamenti di cui sono proprietari.

Avendo le parti attrici effettuato puntuali allegazioni con riferimento al valore da riconoscersi ai loro immobili sia per l'ipotesi della loro vendita che per quella della loro locazione, il Giudice, potendo ancorare la propria valutazione equitativa ad indici determinati, ha ritenuto superflua la – richiesta dalle parti attrici – nomina del CTU per la quantificazione dei danni dagli stessi lamentati.

Il contratto di locazione ed il preliminare di vendita riguardano il medesimo appartamento, quello contrassegnato dal subalterno n. 5.

Con riferimento all'abitazione per cui era stato stipulato il contratto preliminare di vendita per euro 72.000,00 con i sigg.ri ██████████ e ██████████, e, poi, di locazione con la sig.ra ██████████, osserva il Giudice che deve essere senz'altro esclusa la richiesta risarcitoria avanzata dalle parti attrici, pari all'intero importo che le stesse avrebbero ritratto dalla vendita dell'immobile, facendo il bene tuttora parte del loro patrimonio e mantenendo lo stesso un valore economico di cui deve tenersi conto.

Ritiene il Giudice che il danno possa essere liquidato assumendo come riferimento il canone di locazione di euro 250,00 mensili, promesso dalla signora ██████████, a far data dall'1 gennaio 2014, e sino al momento dell'effettivo allaccio dell'acqua ovvero fino al 31 dicembre 2018. Spetta in questo modo agli attori un risarcimento pari a euro 15.000,00.

La somma di 15.000,00 euro, corrispondente all'incirca 1/5 del prezzo al quale le parti attrici hanno dimostrato di avere promesso in vendita lo stesso bene, appare conforme allo scarto rispetto al possibile valore attuale del bene ed al margine di guadagno che avrebbero così potuto attuare gli attori.

Spetta pertanto alle parti attrici, quale ristoro per non avere proficuamente potuto utilizzare l'appartamento oggetto delle due offerte di vendita e locazione, l'importo di euro 15.000,00, importo alternativamente conseguibile dai sigg.ri ██████ mediante l'uno o l'altro impiego del bene.

Ritiene il Giudice che possa altresì riconoscersi alle parti attrici una ulteriore somma quale ristoro del danno legato al mancato perfezionamento della vendita dell'immobile. Le parti attrici hanno invero dedotto e documentato di avere contratto un mutuo, ciascuna per 70.000,00 euro, per sostenere le spese di ristrutturazione dell'immobile, deducendo che laddove avessero incassato il prezzo della vendita avrebbero provveduto ad estinguere il mutuo. Per queste ragioni hanno chiesto il rimborso delle somme pagate a titolo di interessi per il mutuo.

Avuto riguardo al prezzo di vendita di 72.000,00 euro ed al corrispondente valore del mutuo di euro 70.000,00, la richiesta può essere accolta limitatamente ai soli interessi applicati sul contratto di mutuo di ██████████, promittente venditrice dell'immobile in questione, ed in misura proporzionale al periodo del mutuo che residuava all'epoca in cui avrebbe dovuto essere stipulato il contratto definitivo di vendita. Il contratto definitivo di vendita doveva essere stipulato entro il 31 marzo 2013, mentre le rate del mutuo dovevano essere versate dal 31 dicembre 2012 al 31 dicembre 2015. Gli interessi applicati dal mutuante sono stati complessivamente calcolati, per l'intero periodo indicato, in euro 2.273,99.

Il Giudice ritiene equo liquidare, alla luce dei dati esposti, una ulteriore somma a titolo di risarcimento del danno pari a euro 1.200,00, in quanto riferibile agli interessi da pagarsi dall'attrice [REDACTED] dal periodo tra il 31 marzo 2013 e il 31 dicembre 2015.

Non è invece risarcibile il danno lamentato per lo stesso titolo in relazione al mutuo stipulato da [REDACTED]. Quest'ultimo, come la sorella, ha contratto il mutuo nel maggio del 2012, prima e dunque indipendentemente dall'esito della prima richiesta di allaccio presentata ad Acea Ato 2.

Non essendo stata dimostrata l'esistenza di occasioni di vendita che si collocano nel periodo nel quale [REDACTED] ha dovuto corrispondere gli interessi del proprio finanziamento (31/5/2012 - 31/1/2019) non è possibile individuare una data a partire dalla quale si possa eventualmente pretendere la restituzione da parte del gestore del servizio idrico delle somme versate a titolo di interessi sul finanziamento contratto.

Ritiene invece il Giudice, con riferimento agli altri tre appartamenti di proprietà delle parti attrici, che queste ultime non hanno potuto commerciare in assenza di attacco alla rete idrica, che - avuto riguardo alla sostanziale identità di tali appartamenti rispetto all'altro promesso dapprima in vendita e poi in locazione, per come evincibile dalla documentazione catastale allegata all'atto di citazione e tenuto conto del fatto che gli stessi potessero essere verosimilmente utilmente commerciati solo a partire dall'anno 2014 risultando che in epoca antecedente fossero ancora da completare i lavori per la loro ristrutturazione - possa essere riconosciuto agli attori un risarcimento di importo corrispondente a quello riconosciuto con riferimento all'altro appartamento, sia pure ridotto nella misura del 30% in considerazione della normale aleatorietà riconducibile alle vicende del mercato immobiliare.

Complessivamente, a questo titolo, sono dunque dovute alle parti attrici ulteriori somme per euro 31.500,00, di cui 10.500,00 euro per ciascun appartamento.

Si ritiene che non possa essere riconosciuto alcun risarcimento con riferimento ai box auto e alle soffitte facenti parte del complesso immobiliare dei sigg.ri [REDACTED] in assenza della prova della loro autonoma commerciabilità e della necessità, a tal fine, dell'utilizzo dell'acqua corrente.

Per tutto quanto anzidetto la parte convenuta deve essere condannata al risarcimento in favore delle parti attrici di un danno, patrimoniale, complessivamente quantificato in euro 47.700,00. La somma, oggetto di liquidazione equitativa, è da considerarsi al valore attuale.

Sono dovuti interessi compensativi al tasso di legge, idonei a concorrere con la rivalutazione monetaria (Sez. 2 - , Ordinanza n. 1627 del 19/01/2022 (Rv. 663638 - 01)), quale modalità liquidatoria del danno da ritardo nei debiti di valore, ulteriore rispetto a quelle già riconosciute in base a quanto sin qui rilevato.

Non può trovare accoglimento l'ulteriore richiesta di risarcimento avanzata dagli attori nei riguardi della convenuta Acea Ato 2 ai sensi dell'art. 96 c.p.c., non ravvisandosi nella condotta della stessa una "resistenza" alle pretese avversarie che possa dirsi connotata da mala fede o colpa grave.

In ragione del notevole ridimensionamento della pretesa risarcitoria avanzata dalle parti attrici, ritiene il Giudice che le spese di lite debbano essere per metà

compensate, per l'altra metà dovendo quelle sostenute dagli attori essere poste a carico dalla parte convenuta.

Le stesse sono liquidate in dispositivo in base ai parametri di cui al d.m. 55/2014.

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

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- dichiara l'inadempimento per ritardo della parte convenuta nei riguardi delle parti attrici con riferimento al rapporto tra le stesse intercorso ed oggetto del presente giudizio per l'allaccio alla rete idrica dell'immobile situato in [REDACTED], via [REDACTED];
- condanna per l'effetto la parte convenuta al risarcimento nei riguardi delle parti attrici della somma complessiva di euro 47.700,00, oltre interessi al tasso di legge sino al dì del soddisfo;
- compensa per metà le spese di lite; per l'altra metà condanna la parte convenuta alla refusione nei riguardi degli attori delle spese del presente giudizio, liquidate in euro per esborsi e in euro 4.188,80 per compensi, oltre IVA e CPA come per legge e rimborso per spese forfettarie al 15%;
- manda alla cancelleria per quanto di competenza.

Tivoli, 22 aprile 2023

Il Giudice  
Michele Cappai