



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale Ordinario di Trento
Contenzioso Ordinario CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Giuliana Segna
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 798/2024 R.G. promossa da:

Parte_1 (c.f. *P.IVA_1* , con il patrocinio degli
avv. BERTO' ETTORE e , elettivamente domiciliato in VIALE SAN FRANCESCO D'ASSISI, 8
38122 TRENTO, presso il difensore avv. BERTO' ETTORE

ATTORE

contro:

COMPAGNIA ITALIANA DI PREVIDENZA, ASSICURAZIONI E RIASSICURAZIONIS.P.A. O
BREVEMENTE *Controparte_1* (C.F. *P.IVA_2*), con il patrocinio
dell'avv. CESARE ANDREA e NICCOLINI ROMANO (*C.F._1*) ; elettivamente
domiciliato in presso lo studio dell'avv. CESARE ANDREA

CONVENUTO

CONCLUSIONI

ATTRICE: NEL MERITO: - accertare e dichiarare, per le ragioni tutte di cui in atti, il diritto
dell'odierna attrice ad ottenere l'integrale risarcimento di tutti i danni dalla stessa patiti a causa
dell'incendio verificatosi in data 6 marzo 2015 e, per l'effetto condannare *Controparte_1*
al pagamento in favore di *Parte_1* della somma pari ad euro
458.641,08=, ovvero della maggiore o minore somma che dovesse risultare dovuta all'esito della causa,

ovvero risultare di giustizia, oltre al rimborso di tutte le spese legali stragiudiziali e peritali sostenute da *Parte_1*, pari rispettivamente ad euro 14.599,55 ed euro 50.000,00, ovvero nella maggiore o minore somma che risulterà provata all'esito del presente giudizio, ovvero, se del caso, da liquidare in via equitativa ex art. 1226 c.c., oltre gli interessi legali maturati dall'ultimo pagamento alla data della domanda, nonché gli interessi moratori ex art. 1284 c.c. dalla data della domanda all'effettivo saldo e oltre alla rivalutazione monetaria;

IN OGNI CASO: - condannare la convenuta al pagamento delle spese di causa, compenso di avvocato, oltre I.V.A., C.N.P.A. e 15% rimborso spese forfetarie ex art. 2 del D.M. n. 55/2014, relative al presente giudizio (precisando che rispetto ai parametri di cui al citato D.M. 55/2014 dovrà essere applicata la maggiorazione di cui all'art. 4, comma 1-bis, D.M. 55/2014, così come modificato dal D.M. 37/2018);

IN VIA ISTRUTTORIA: - si richiamano tutti i documenti prodotti; - si insiste per l'accoglimento delle istanze istruttorie formulate nella memoria ex art. 171 ter, n. 2, c.p.c. di data 4.7.2024 e nella memoria ex art. 171 ter, n. 3, c.p.c. di data 11.7.2024, che di seguito si ritrascrivono: *Parte_1*

[...] chiede di essere ammessa a provare per interrogatorio formale e per testi le seguenti circostanze di fatto, da intendersi precedute dalle parole "vero che", ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 244 c.p.c.: 1. Il giorno 6 marzo 2015 alle ore 20:30 circa, presso il fabbricato industriale di proprietà della *Parte_1*, sito in Lavis (TN), via G. Vittorio n. 70, si è verificato un incendio; 2. l'incendio di cui al precedente capitolo di prova ha distrutto la copertura in fibrocemento (con amianto) dello stabile, causando danni strutturali con compromissione della stabilità dell'immobile, come da comunicazione del 10.03.2015 del Servizio Antincendi e Protezione Civile del corpo dei Vigili del Fuoco – Trento, sub doc. 1, che si rammostra al teste (teste: *Testimone_1* ; 3. le fotografie sub doc. 36 che si rammostrano al teste, raffigurano il fabbricato industriale di proprietà della *Parte_1*, sito in Lavis (TN), via G. Vittorio n. 70 immediatamente dopo l'incendio scoppiato il 6.3.2015 (teste: *Testimone_1* ; 4. con ordinanza n. 29/2015 sub doc. 44 che si rammostra al teste, il Sindaco di Lavis ha dichiarato l'inagibilità dell'intero complesso industriale, disponendo la preventiva rimozione, smaltimento e bonifica dell'amianto, oltreché il successivo ripristino delle strutture danneggiate (teste: *Testimone_1* ; 5. *Parte_1* ha conferito incarico all'ing. *Testimone_2* di dare esecuzione alle prescrizioni del Comune di Lavis di cui alla citata ordinanza n. 29/2015, come da lettera di incarico di data 15.4.2015 sub doc. 5 che si rammostra al teste (testi: ing. *Testimone_2* *Testimone_1* ; 6. dica il teste se conferma i contenuti della lettera di incarico di data 15.4.2015 sub doc. 5 che si rammostra (testi: ing. *Testimone_2* *Testimone_1* ; 7. l'ing. *Testimone_2* in esecuzione dell'incarico di cui

alla lettera sub doc. 5, ha curato gli aspetti tecnici ed amministrativi necessari per poter effettuare i lavori di messa in sicurezza e di bonifica (testi: ing. *Testimone_2* *Testimone_1* ; 8. l'ing. *Tes_2* ed Eurocoperture S.r.l., per conto di *Parte_1* hanno concordato, nel mese di luglio 2015, i lavori di messa in sicurezza e bonifica del capannone in questione con l' *Controparte_2* *[...]* e la *Controparte_3* *[...]* come da doc. 33 che si rammostra al teste (testi: ing. *Testimone_2* *Testimone_1* ; 9. il Piano di Sicurezza e Coordinamento ex art. 256 D.LGS. 09/04/2008 n. 81 del 31.7.2015 sub doc. 31 e doc. 32 che si rammostra al teste, è stato redatto dall'ing. *Testimone_2* (testi: ing. *Testimone_2* *Testimone_1* ; 10. in data 24.7.2015 l'ing. *Testimone_2* inviava all'Unità Operativa Prevenzione Infortuni della Provincia Autonoma di Trento la notifica preliminare di avvio cantiere sub doc. 34 che si rammostra al teste (testi: ing. *Testimone_2* *Testimone_1* ; 11. in data 30.7.2015 *Parte_1* depositava presso il Comune di Lavis la *CP_4* per l'esecuzione delle opere di bonifica e messa in sicurezza che si rammostra al teste sub doc. 35 per procedere: (i) alla bonifica del piazzale comune del plesso industriale interessato dall'incendio; (ii) allo smontaggio degli elementi strutturali e di copertura pericolanti dell'immobile danneggiato; (iii) alla successiva bonifica della copertura e dei locali interni del fabbricato stesso (testi: ing. *Testimone_2* *Testimone_1* ; 12. il Comune di Lavis accettava la S.C.I.A. di cui al precedente capitolo in data 4.8.2015, come emerge dal doc. 35 che si rammostra (testi: ing. *Testimone_2* *Testimone_1* ; 13. la prima parte delle operazioni di cui ai precedenti capitoli di prova, ovvero la bonifica del piazzale comune del plesso industriale e lo smontaggio degli elementi strutturali e di copertura pericolanti dell'immobile, sono terminate nel mese di novembre 2015 (testi: ing. *Testimone_2* *Testimone_1* ; 14. l'ing. *Testimone_2* ha rilasciato in data 27.11.2015 la certificazione statica sub doc. 6, che si rammostra al teste, notificata a mezzo PEC ai conduttori dell'immobile, *CP_5* e *CP_6* di Casagrande Maurizio, comunicando l'avvenuta ultimazione, in data 25.11.2015, delle operazioni di messa in sicurezza strutturale dell'immobile (testi: ing. *Testimone_2* *Testimone_1* ; 15. con la lettera di accompagnamento della certificazione statica di data 27.11.2015 sub doc. 6, l'ing. *Tes_2* ha invitato *CP_5* e *CP_6* di Casagrande Maurizio alla rimozione dei beni di loro proprietà presenti nei locali concessi in locazione (testi: ing. *Testimone_2* *Testimone_1* ; 16. 17. nonostante l'invito dell'ing. *Tes_2* di cui al precedente capitolo di prova, *CP_5* e *Controparte_7* hanno omesso di liberare gli immobili loro concessi in locazione dai propri beni (testi: ing. *Testimone_2* *Testimone_1* ; 18. dica il teste se conferma i contenuti della comunicazione e-mail di data 18.5.2016 sub doc. 7 che si rammostra (testi: ing. *Testimone_2* *Testimone_1* ; 19. i locali locati sono stati liberati da *CP_5* *[...]* in data 25.5.2016 (testi: ing. *Testimone_2* *Testimone_1* ; 20. i locali locati sono stati liberati

da CP_6 di Casagrande Maurizio in data 17.7.2016 (testi: ing. Testimone_2 Testimone_1 Testimone_3); 21. dica il teste se conferma i contenuti della comunicazione di data 20.9.2021 sub doc. 45 che si rammostra testi: ing. Testimone_2 Testimone_1 geom. Testimone_3 ; 22. dica il teste se conferma i contenuti della comunicazione e-mail di data 5.12.2016 sub doc. 8 che si rammostra (testi: ing. Testimone_2 Testimone_1 ; 23. per il rifacimento degli impianti e della coibentazione a norma di legge del fabbricato, Parte_1 ha conferito incarico all'ing. Testimone_4 termotecnico specializzato (testi: ing. Testimone_2 Tes_1 [...] ing. Testimone_4 ; 24. all'esito dell'incarico di cui al precedente capitolo di prova, in data 15.9.2017 l'ing. Testimone_4 ha rilasciato la relazione tecnica sub doc. 9 che si rammostra al teste (testi: ing. Testimone_2 Testimone_1 ing. Testimone_4 ; 25. dica il teste se in qualità di perito nominato da Parte_1 nel periodo marzo / giugno 2015, ha svolto nove sopralluoghi presso la struttura industriale di proprietà della medesima, sita in Lavis (TN), via G. Vittorio n. 70, per accertare e valutare riportati della struttura a seguito dell'incendio di data 06.03.32105 (teste: Testimone_1 ; 26. dica il teste se i sopralluoghi di cui al precedente capitolo di prova si sono svolti alla presenza dell'arch. Testimone_5 perito incaricato da [...] Controparte_1 (teste: geom. Testimone_1 ; 27. l'arch. Testimone_5 perito di [...] Controparte_1 , ha seguito ogni fase finalizzata al ripristino dello stabile, prendendo parte alla fase di confronto (della durata di sei/otto mesi) durante la quale sono state condivise le metodologie ricostruttive e gli adeguamenti normativi da porre in essere durante il ripristino dei beni assicurati (teste: Testimone_1 ; 28. l'arch. Testimone_5 perito di Controparte_1 era a conoscenza degli eventi di cui ai precedenti capitoli di prova che avevano portato a dilatare le tempistiche di ripristino dello stabile (teste: geom. Testimone_1 ; 29. dica il teste se conferma la comunicazione mail di data 19.7.2016 sub doc. 46 che si rammostra (teste: Testimone_1 ; 30. dica il teste se conferma la comunicazione mail di data 26.9.2017 sub doc. 47 che si rammostra (teste: Testimone_1 ; 31. in data 7.10.2016 si è tenuto, presso lo studio arch. Testimone_5 perito di Controparte_1 un incontro alla presenza di Testimone_1 ing. Testimone_2 geom. Testimone_3 Pima Impianti s.r.l. e Eurocoperture s.r.l. (testi: Testimone_1 ing. Testimone_2 geom. Testimone_3 ; 32. alla data del 27.4.2018, come indicato nel processo verbale di perizia sub doc. 11, che si rammostra, i lavori di ripristino dell'immobile di proprietà di Parte_1 [...] Parte_1 sito in Lavis (TN), via G. Vittorio n. 70 non erano ancora ultimati (testi: Tes_1 [...] ing. Testimone_2 geom. Testimone_3 arch. Testimone_5 ; 33. Parte_1 [...] Parte_1 e Dea Flavor s.r.l. in data 6 marzo 2015 hanno concluso un accordo di locazione pluriennale, con decorrenza dal successivo mese di aprile 2015 (testi: Testimone_6

Parte_2 ; 34. Pt_1 Parte_1 Parte_1 e Dea Flavor s.r.l. in data 6 marzo 2015 hanno concordato tutte le clausole del contratto di locazione di cui al precedente capitolo di prova, come da bozza che si rammostra al teste sub doc. 48 (testi: Testimone_6 Pt_2 [...] ; 35. Parte_1 Parte_1 e Dea Flavor s.r.l. hanno stabilito che la sottoscrizione della bozza di contratto sub doc. 48 sarebbe avvenuta in data 9 marzo 2015, alle ore 11.30 (testi: Testimone_6 Parte_2 ; 36. all'esito dell'incontro tenutosi presso l'ufficio di Trento Casa s.r.l., tra Parte_1 Parte_1 e Dea Flavor s.r.l. di cui ai precedenti capitoli di prova, in data 6 marzo 2015 alle ore 19.28 ho inviato a Parte_1 , quale legale rappresentante di Parte_1 , la mail sub doc. 49 che si rammostra (teste: Parte_2 ; 37. dica il teste se conferma i contenuti della mail inviata in data 6 marzo 2015, alle ore 19.28, a Parte_1 , quale legale rappresentante di Parte_1 di [...] Parte_1 , che si rammostra sub doc. 49 (teste: Parte_2 ; 38. Dea Flavor s.r.l., con comunicazione del 25.03.2015 sub doc. 3 che si rammostra al teste, ha informato Parte_1 di Parte_1 della rinuncia alla firma del contratto di locazione concordato all'esito dell'incontro del 6 marzo 2015 (testi: Testimone_6 Parte_2 ; 39. dica il teste se conferma i contenuti della comunicazione di data 25.3.2015 sub doc. 3 che si rammostra (testi: [...] Tes_6 Parte_2 ; 40. dopo aver inviato Parte_1 Parte_1 la comunicazione di data 25.3.2015 sub doc. 3, Dea Flavor s.r.l. ha incaricato Trento Casa s.r.l. di ricercare un altro immobile nella zona di Lavis (TN) (teste: Testimone_6 Parte_2 ; 41. all'esito dell'incarico di cui al precedente capitolo di prova, Dea Flavor s.r.l. ha sottoscritto con CP_8 il contratto di locazione commerciale di data 31.3.2015 sub doc. 50 che si rammostra al teste (teste: Testimone_6 Parte_2 legale rappresentante della CP_8 ; 42. dica il teste se l'immobile di cui al contratto di locazione commerciale di data 31.3.2015 sub doc. 50 sono alla data odierna ancora locati a Dea Flavor s.r.l. (testi: Testimone_6 Parte_2 legale rappresentante della CP_8 ; 43. dica il teste se la planimetria sub doc. 51 che si rammostra raffigura immobile sito in Lavis (TN), via G. Vittorio, di proprietà di Parte_1 Parte_1 [...] (testi: Testimone_1 ing. Testimone_2 Testimone_3 Testimone_7 , Tes_8 ; 44. dica il teste se la parte evidenziata in verde nella planimetria sub doc. 51 raffigura i locali locati alla CP_5 (testi: Testimone_1 ing. Testimone_2 Testimone_3 Testimone_7 , Tes_8 [...] ; 45. dica il teste se la parte evidenziata in giallo nella planimetria sub doc. 51 raffigura i locali locati alla Targotimbri di Casagrande Maurizio (testi: Testimone_1 ing. Testimone_2 [...] Tes_3 Testimone_7 , Tes_8 ; 46. dica il teste se la parte evidenziata in rosa nella planimetria sub doc. 51 raffigura i locali locati alla Dea Flavor s.r.l. (testi: Testimone_1 ing. Tes_2

Tes_2 *Testimone_3* *Testimone_7* , *Tes_8* ; 47. dica il teste se la parte evidenziata in arancione nella planimetria sub doc. 51 raffigura i locali utilizzati da *Parte_1* *Parte_1* [...] (testi: *Testimone_1* ing. *Testimone_2* *Testimone_3* *Testimone_7* , *Tes_8* ; 48. i locali di cui al precedente capitolo di prova, al tempo dell'incendio del 6.3.2015, erano utilizzati da *Parte_1* come magazzino e deposito attrezzatura in uso alla società attrice (testi: *Testimone_1* ing. *Testimone_2* *Testimone_3* *Testimone_7* , *Tes_8* [...] ; 49. dica il teste se ha prestato assistenza e consulenza alla *Parte_1* di *Parte_1* [...] ai fini della stipulazione del contratto di assicurazione con *Controparte_1* sub doc. 4 che si rammostra al teste (teste: *Testimone_9* ; 50. dica il teste se la variazione n. 9 della polizza n. 2013.01.6068508, che si rammostra sub doc. 12, è stata oggetto di specifica contrattazione tra *Parte_1* di *Parte_1* ed *Controparte_1* (teste: *Testimone_9* ; 51. con la stipulazione della variazione n. 9 della polizza n. 2013.01.6068508 di cui al precedente capitolo di prova, le parti hanno inteso assicurare il rischio a tutte le variabili, comprese quelle amministrative, che avrebbero potuto influire sul lasso di tempo intercorrente tra l'evento e la disponibilità dei locali ricostruiti (teste: *Testimone_9* ; 52. dica il teste se conferma l'attività riportata nella notula dello Studio Legale Marchionni & Associati sub doc. 52 che si rammostra (testi: *Tes_10* avv. [...] *Tes_11* *Testimone_9* avv. *Testimone_12* . I nominativi dei testimoni sono stati indicati in calce ad ogni capitolo solo ed esclusivamente per comodità di lettura, sicché tale indicazione non può in alcun modo ritenersi preclusiva della possibilità di chiedere l'escussione di ciascuno dei testimoni di seguito indicati con riferimento a ciascuna delle circostanze sopra capitolate: a) *Testimone_6* amministratore e legale rappresentante della Dea Flavor srl; b) *Parte_2* c/o Trento Casa srl, via Torre Verde 10, Trento; c) legale rappresentante in carica di *CP_8* con sede in Lavis (TN), via Fermi n. 7 d) *Testimone_1* di Verona; e) ing. *Testimone_2* di San Bonifacio (VR); f) ing. [...] *Tes_4* d Trento; g) *Testimone_9* c/o Eurorisk di Trento; h) geom. *Controparte_9* Lavis; i) *Testimone_7* c/o *Parte_1* ; l) *Controparte_10* [...] *Parte_1* ; m) avv. *Tes_11* di Trento; n) avv. *Testimone_12* di Rovereto; o) *Tes_10* [...] di Trento; p) arch. *Testimone_5* Ferma ed impregiudicata la non contestazione (rectius l'ammissione) da parte di *Controparte_1* quanto al fatto che *Parte_1* si sia tempestivamente e diligentemente attivata per rendere nuovamente utilizzabile l'immobile de quo, come risultante all'esito della causa pendente avanti a codesto Tribunale sub R.G. 2408/2018, per mero scrupolo difensivo, si chiede venga disposta consulenza tecnica d'ufficio al fine di accertare e determinare, esaminata la documentazione prodotta ed all'esito dell'assunzione delle prove orali, la congruità delle tempistiche impiegate da *Pt_1* ai fini della ricostruzione del fabbricato de quo. Ferma

ed impregiudicata la non contestazione (rilevante ai sensi e per gli effetti del principio di cui all'art. 115 c.p.c.), in ordine alla quantificazione dell'indennizzo per il mancato uso dei locali occupati da *Pt_1* [...] (quanto a detta voce, controparte si è limitata a contestare l'an, ma non, per l'appunto, il quantum), per mero scrupolo difensivo, si chiede venga disposta consulenza tecnica d'ufficio al fine di accertare e determinare il valore di mercato (risalente al 2015) al metro quadro per l'occupazione di immobili ad uso commerciale siti in Lavis (TN), segnatamente nella zona di via G. Vittorio n. 70.

CONVENUTA: NEL MERITO – respingersi ogni domanda attorea perché infondata;
– con rifusione delle spese di lite.

IN VIA ISTRUTTORIA: – nella denegata ipotesi di ammissione delle prove avversarie si chiede l'abilitazione alla prova contraria con i testi di seguito indicati: • ing. *Testimone_13* presso Alfacincotti S.p.A.; • arch. *Testimone_5* presso Mainenti S.r.l.; • *Controparte_11* presso Marco Vita Assicurazioni S.r.l.; • legale rappresentante di Marco Vita Assicurazioni S.r.l..

MOTIVI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione di data 18.3.2024 la *Parte_1* ha convenuto in giudizio la *Controparte_1* [...] asserendo che il 6.3.2015, presso il fabbricato industriale di proprietà attorea, sito a Lavis, si era verificato un incendio di vaste dimensioni che aveva cagionato gravi danni strutturali all'immobile, rendendolo inagibile.

Ha precisato che il fabbricato era stato concesso – per la gran parte - in locazione alla *CP_5* ed a *CP_6* di Casagrande Maurizio; inoltre, il giorno dell'incendio l'attrice aveva stipulato un accordo di locazione, con decorrenza dall'aprile 2015, con al Dea Flavor srl (contratto che non aveva avuto poi esecuzione).

Ha affermato che al momento del sinistro era assicurata con la *Controparte_1* mediante la polizza “All risk” e che, per la valutazione dei danni, le parti avevano nominato i periti di loro fiducia (il geom. *Testimone_1* per l'attrice l'arch. *Testimone_5* per la convenuta).

Ha precisato di aver, inoltre, conferito incarico all'ing. *Tes_2* per l'esecuzione delle opere di messa in sicurezza e smaltimento, ordinate dal Comune di Lavis.

Ha affermato che tali opere, ovvero la bonifica del piazzale e lo smontaggio degli elementi pericolanti, erano terminate nel novembre 2015.

Ha precisato che i periti nominati dalle parti avevano concordato sulla quasi totalità dei danni da liquidare, ma erano rimasti in disaccordo con riferimento al danno derivante dalla perdita di pigioni.

Pertanto, le parti, conformemente a quanto previsto all'rt. 6.4 lett. b) del contratto di assicurazione, nominavano un terzo perito, l'ing. *Testimone_13* .

Ha precisato che tale perito non aveva considerato i canoni di locazione non percepiti per la mancata sottoscrizione del contratto di locazione con la Dea Flavor srl e non aveva considerato i locali occupati dall'assicurato proprietario.

Ha affermato che la convenuta aveva versato € 155.000,00 a titolo di acconto in data 29.3.2016; € 2.022.757,00 a titolo di secondo acconto in data 14.8.2018 ed € 510.081,40 (comprensiva di € 216.810,00 a titolo di perdita di pigioni) in data 22.11.2021.

Ha asserito che doveva essere considerata la rivalutazione e gli interessi sul credito rivalutato e che, pertanto, residuava l'importo ulteriore di € 458.641,08.

Ha chiesto, pertanto, che la convenuta fosse condannata a corrispondere tale importo, oltre alle spese legali per la fase stragiudiziale, alle spese di mediazione ed alla somma di € 50.000,00 a titolo di spese peritali.

Con comparsa dd.14.5.2024 è costituita la *Controparte_1* asserendo che le condizioni generali prevedevano che il danno fosse determinato dai periti nominati dalle parti e che, in caso di disaccordo fosse nominato un terzo perito e che le decisioni fossero prese a maggioranza.

Ha precisato che il danno da perdita di pigioni era stato determinato in € 216.800,00; ha affermato che la perizia contrattuale poteva essere annullata solo per errore determinante ovvero risolta per inadempimento.

Ha asserito che il collegio peritale aveva correttamente determinato il danno con riferimento ai soli locali regolarmente affittati e danneggiati, come previsto nella polizza. Ha precisato che, quindi, non erano liquidabili danni con riferimento a future locazioni e a locali – vuoti - che *Parte_1* aveva concesso a titolo gratuito a Haus *CP_12*.

Ha precisato che i ritardi nella esecuzione delle opere di ripristino erano imputabili ad *Pt_1* sia per quanto atteneva ai lamentati comportamenti dei conduttori, sia per quanto atteneva alla complessità delle opere di bonifica.

Ha asserito che con riferimento all'indennità era dovuta solo la rivalutazione, a non gli interessi.

Ha precisato che in data 27/04/2018 i periti avevano provveduto alla liquidazione del danno in tutte le partite, ad eccezione della partita 5 relativa alla perdita delle pigioni e che in data 14/08/2018 Italiana aveva provveduto al pagamento della somma di € 2.022.757,00, comprensiva della somma di € 50.000,00 per onorario del perito; inoltre in data 15/07/2019 il Collegio peritale aveva provveduto alla liquidazione dell'ultima partita in € 216.800,00.

Ha asserito che i danni facevano riferimento ai valori attuali e che non vi era stata alcuna messa in mora.

Ha affermato che la compagnia assicurativa aveva provveduto ai vari versamenti delle somme di cui è stato dato atto in modo del tutto spontaneo e che, pertanto, nulla era dovuto a titolo stragiudiziale, considerato che l'avv. [Pt_3](#) si era limitato, nel novembre del 2021, a lamentare l'insufficienza della liquidazione già eseguita.

Ha chiesto, quindi, che le domande attoree fossero respinte.

Risulta documentalmente che le condizioni generali di polizza (art. 6.4) prevedevano che la valutazione del danno fosse effettuata *"...b) tra due periti nominati uno dalla Società e uno dal Contraente con apposito atto unico. I due periti devono nominare un terzo quando si verifichi disaccordo fra loro ed anche prima su richiesta di uno dei due e le decisioni sono prese a maggioranza...."*

Il punto 6.5 prevedeva che i periti dovevano *"...d) procedere alla stima ed alla liquidazione del danno comprese le spese di salvataggio. Nel caso di procedura per la valutazione del danno effettuata ai sensi del punto 6.4 b) "procedura per la valutazione del danno", i risultati delle operazioni peritali devono essere raccolti in apposito verbale..."*

I risultati delle valutazioni di cui ai punti c) e d) sono obbligatori per le Parti le quali rinunciano sin d'ora a qualsiasi impugnativa, salvo il caso di dolo, errori, violenza o violazione dei patti contrattuali..."

Si tratta, come emerge dalla lettura delle clausole sopra richiamate, di una c.d. perizia contrattuale.

Come già evidenziato, secondo la costante giurisprudenza di legittimità e di merito, nella perizia contrattuale - al pari che nell'arbitrato irrituale -, la decisione dei periti è impugnabile solo attraverso le tipiche azioni di annullamento e di risoluzione per inadempimento previste per i contratti e non attraverso gli strumenti accordati dal codice di procedura civile per i lodi rituali, con la conseguenza che nella perizia contrattuale gli errori "in procedendo o in iudicando", comprensivi dei principi della collegialità e del contraddittorio, rilevano a condizione che si risolvano in cause di invalidità e, cioè, incapacità e vizi del consenso o di risoluzione.

"Nella perizia contrattuale, come, del resto, nell'arbitrato irrituale, l'errore essenziale rileva come causa di annullamento della determinazione arbitrale quando sia da ricollegare al processo di formazione della volontà degli arbitri, inficiato o deviato da un'alterata percezione o da una falsa rappresentazione della realtà, rimanendo esclusa la possibilità di fare valere errori di giudizio o di interpretazione della legge."

Più particolarmente, l'errore, deducibile come causa di annullamento della determinazione arbitrale, deve presentare, a norma dell'[art. 1428 c.c.](#), i requisiti dell'essentialità e della riconoscibilità e vertere su taluno degli elementi indicati nell'[art. 1429 c.c.](#) che le parti abbiano prospettato agli

arbitri; ciò si verifica solo quando l'errore venga ad inficiare la formazione della volontà degli arbitri, cioè nel caso in cui essi abbiano avuto una falsa rappresentazione della realtà, omettendo di considerare taluni elementi della controversia, supponendone altri inesistenti o ritenendo pacifici fatti contestati e viceversa “ (Cassazione civile, sez. III, 16/03/2005, n. 5678

La individuazione e la quantificazione dei danni derivanti dalla perdita di pigioni per i “*locali regolarmente affittati e rimasti danneggiati*” comprensivi anche dei locali “*occupati dall'assicurato proprietario*” (variazione n.9 doc.12) rientrava nel mandato conferito ai periti.

Non sono stati dedotti degli errori essenziali che abbiano inficiato la formazione della volontà dei periti; con la conseguenza che le doglianze avanzate dall'attrice non sono fondate.

La **Parte_1** ha altresì, lamentato che non sia stato riconosciuto l'importo di € 50.000,00, spettante quale rimborso delle spese del perito di parte, e che la compagnia assicurativa non abbia corrisposto quanto dovuto (e liquidato dai periti) considerando anche gli interessi e la rivalutazione.

Va, al riguardo, precisato che le somme liquidate nelle perizie sono pari a complessivi € 2.637.838,40 (€ 2.421.038,40, importo liquidato nella prima perizia dd. 27.4.2018 – doc.11; ed € 216.000,00 importo liquidato nella seconda perizia dd. 15.7.2019).

Sono stati corrisposte le seguenti somme da parte della compagnia assicurativa:

€ 155.000,00 il 29.3.2016

€ 2.022.757,00 il 14.8.2018

€ 510.081,40 il 22.11.2021

Quindi complessivamente € 2.687.848,40.

Pertanto risulta fondata l'asserzione di parte convenuta secondo cui sono già state pagare anche le spese della perizia di parte per € 50.000,00.

Per quanto riguarda il pagamento dell'indennità, la giurisprudenza ha statuito (ordinanza n.16229 del 08/06/2023) che “*in tema di assicurazione contro i danni, il pagamento dell'indennizzo costituisce debito di valore poiché assolve ad una funzione di reintegrazione della perdita subita dal patrimonio dell'assicurato, sicché è soggetto all'automatica rivalutazione per il periodo intercorso tra il sinistro e la liquidazione, senza che abbia rilevanza l'inadempimento o il ritardo colpevole dell'assicuratore*”.

Inoltre (sentenza n.31345 del 24/10/2022) “*in tema di assicurazione, il credito indennitario dell'assicurato, se liquidato convenzionalmente con perizia contrattuale, si trasforma da obbligazione di valore in obbligazione di valuta al momento del deposito della perizia*”.

Sulla base di tali criteri (e considerato che le somme liquidate dai periti risultano essere riferite ai valori esistenti al momento della liquidazione), si precisa quanto segue:

tali importi vanno devalutati dalla data della prima perizia alla data del sinistro (6.3.2015) :

€ 2.421.038,40 devalutati dal 27.4.2018 al 6.3.2015: € 2.378.230,26.

Tale somma va maggiorata della rivalutazione monetaria e degli interessi legali, da calcolare sulla somma annualmente rivalutata dal 6.3.2015 al 29.3.2016: € 2.381.996,12.

Detratto primo acconto di € 155.000,00 = € 2.226.996,12;

Maggiorata della rivalutazione monetaria e degli interessi da calcolare sulla somma annualmente rivalutata dal 30.3.2016 a 27.4.2018 (data prima perizia) = € 2.281.634,65.

Calcolati i soli interessi legali dal 28.4.2018 al 14.8.2018 = € 2.283.659,99

Detratto secondo acconto € 2.022.757,00 = € 260.902,99.

Calcolati interessi dal 15.8.2018 al 22.11.2021 = € 263.440,25.

Detratto terzo acconto € 263.440,25 = € 0.

Considerato che l'acconto complessivamente versato il 22.11.2021 era di € 510.081,40, ne consegue che la convenuta ha corrisposto l'ulteriore somma di € 246.641,15.

Il medesimo calcolo va verificato con riferimento all'ulteriore danno per perdita di pigioni (liquidato in € 216.000,00 nella seconda perizia dd. 15.7.2019.

Pertanto, tale importo va devalutato dalla data della perizia alla data del sinistro (6.3.2015) :

€ 216.000,00 devalutati dal 15.7.2019 al 6.3.2015: € 210.116,73;

Maggiorato di rivalutazione monetaria e interessi da calcolare sulla somma annualmente rivalutata dal 6.3.2015 al 15.7.2019 (data seconda perizia) = € 219.072,66;

calcolo interessi da 16.7.2019 a 22.11.2021: € 220.008,74.

In tale data è stato versato l'acconto di € 246.641,15.

Quindi, nulla è dovuto ulteriormente a titolo di interessi e rivalutazione.

Nessun importo, infine, può essere riconosciuto a titolo di spese stragiudiziali (o per la mediazione) considerato che le pretese vantate sono risultate infondate.

Le domande attoree, pertanto, devono essere integralmente respinte.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vanno così liquidate:

fase studio: € 3.544,00,

fase introduttiva: € 2.338,00,

fase istruttoria: € 10.411,00 (con riduzione del 50 % in quanto non è stata svolta alcuna istruttoria = € 5.205,00);

fase decisionale. € 6.164,00;

totale compensi € 17.251,00, oltre iva, cnpa e 15 % ex art. 2 D.M. n.55/14.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza disattesa o assorbita, così provvede:

1. rigetta la domanda attorea;
2. Condanna la *Parte_1* a rimborsare alla *Controparte_1* le spese di lite che liquida in € 17.251,00 per compensi, oltre iva, cnpa e 15 % ex art. 2 D.M. n.55/14.

Così deciso in data 09/01/2026 dal TRIBUNALE ORDINARIO di Trento.

Il Giudice

Dott.ssa Giuliana Segna