

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Santa C****e Capua Vetere IV Sezione civile -, nella persona del G.o.p.
dott.ssa Maddalena Natale, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al numero 701193 del R.G. dell'anno 2011, avente ad oggetto: risarcimento
danni e v ertente

TRA

G****a F****O (c.f.: A****o), rappresentato e difeso dall'avv. C****a
N****a, in virtù di procura a margine dell'atto di citazione ed elettivamente domiciliato in San
S****o La Strada alla via Ugo La Malfa n.3 presso lo studio del lavv. G****o M****o

(attore)

E

Condominio M****o DC****O in Caserta alla via P****è D'Italia (c.f.: 93024940616), in
persona dell'amministratore p.t., rappresentato e difeso dall'avv. T****i R****A, in virtù di
procura in calce alla copia notificata dell'atto introduttivo ed elettivamente domiciliato presso
lo studio del medesimo in Caserta alla via P****è Italiana, pal ETA, sc.C

(convenuto)

P****O

Sentenza n. 2517/2022 pubbl. il 27/06/2022

RG n. 701193/2011

Repert. n. 2745/2022 del 27/06/2022

Impresa Edile xxxxxxxxxxxxxxxx . (p.i: xxxxxxxxxxxx9) in personadel legale rapp.p.t.
(terza chiamata - contumace)

CONCLUSIONI

Lattore ha concluso come da atti, verbali di causa e memoria conclusionale depositata in procedura.

Il Condominio convenuto alludienza di trattazione scritta del 16.03.2022 ha rassegnato le proprie conclusioni instando per l'accoglimento della propria comparsa, il rigetto della domanda e per la condanna dellattore al pagamento delle spese di giudizio; non ha depositato comparsa conclusionale.

FATTO E DIRITTO

La presente sentenza viene redatta secondo le indicazioni dettate dagli artt. 132 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c., così come modificati dalla legge 18.6.09 n. 69; pertanto, ai fini della decisione è sufficiente ricordare che G****a F****O con atto di citazione ritualmente notificato evocava in giudizio il Condominio M****o DC****O sito in Caserta alla via P****è Italiana n.114, per sentirlo condannare al risarcimento dei danni subiti al proprio appartamento ubicato al 4° piano, int. 12, del detto condominio a seguito di infiltrazioni di acqua piovana proveniente dal sovrastante lastrico solare condominiale, che quantificava in . 7.000, oltre alla condanna del condominio ad eseguire i lavori necessari per eliminare le infiltrazioni di acqua, che quantificava in . 18.000. A fondamento della propria pretesa allegava perizia tecnica di parte. Con comparsa depositata il 4.07.2011 si costituiva in giudizio il Condominio convenuto, che contestava la domanda proposta dallattore, richiedendo il rigetto perchè inammissibile,

improprio ed infondata e chiedendo di essere autorizzato alla chiamata in causa ex artt. 106 e 269 c.p.c. dell'impresa Geometra xxxxxxxxxxxx s.r.l., che aveva eseguito nell'anno 2006, su incarico e per conto di esso Condominio, lavori di impermeabilizzazione del lastrico solare, al fine di essere tenuto indenne dalle eventuali responsabilità per i fatti di causa. Il Giudice dell'epoca autorizzava la chiamata in causa del terzo, ma lo stesso, pur ricevendo regolare notifica dell'atto di citazione, non si costituiva, tanto che all'udienza del 24.10.2012 ne veniva dichiarata la contumacia.

Nel corso del giudizio, su concordata richiesta delle parti, veniva ammessa la consulenza tecnica al fine di accertare la sussistenza delle lamentate infiltrazioni in proprietà dellattore, la causa generatrice di esse, l'individuazione delle opere necessarie alla loro eliminazione e la quantificazione di eventuali danni.

Espletata e depositata la consulenza tecnica d'ufficio, ritenuta irrilevante la mancanza di mezzi istruttori orali articolati dalle parti, la causa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni. All'udienza del 16.11.2017 la difesa dellattore dava atto che il Condominio nel dicembre dell'anno 2015 aveva dato corso ai lavori di rifacimento del lastrico solare, eliminando in tal modo le cause delle lamentate infiltrazioni d'acqua e depositava ulteriore documentazione a comprova degli ulteriori danni da lui subiti, di cui chiedeva la liquidazione a danno del Condominio, in aggiunta a quelli richiesti in citazione (cfr: verbale di udienza del 16.11.2017). Dopo qualche rinvio e cambio di magistrato, la presente controversia veniva smistata sul ruolo della scrivente, che all'udienza del 22.03.2022, sulle conclusioni rassegnate dalle parti, la riservava in decisione con concessione dei termini di legge per il deposito di scritti

conclusionali e repliche.

Tanto premesso in punto di fatto, in diritto: la domanda è risultata fondata e merita accoglimento per quanto di ragione.

Ed invero, l'azione risarcitoria promossa dall'attore si fonda sulla responsabilità oggettiva ex art. 251 cc, che attribuisce la responsabilità del danno cagionato dalle cose a colui che ha il potere di vigilanza e controllo, anche di mero fatto, sulla res. Si tratta, quindi, di una responsabilità addebitata su base oggettiva, che prescinde dall'indagine e/o accertamento del profilo colposo, diversamente da quanto richiesto per la responsabilità ex art. 2043 cc. Con ciò si intende che il soggetto custode della cosa, produttiva di danno, è tenuto al risarcimento anche qualora, a suo carico, non sia ravvisabile una condotta imputabile a titolo di colpa (o di dolo). Ne consegue che la presunzione di responsabilità può vincersi per il custode solo in caso di dimostrazione del caso fortuito, per il quale non è sufficiente la colpa del danneggiato, valevole soltanto a limitare il quantum del risarcimento ai sensi dell'art. 1227 cc. .

Più in particolare e nello specifico il Condominio risponde, quale custode ex art. 2051 c.c., dei danni che siano derivati al singolo condomino o a terzi per difetto di manutenzione del lastrico solare, svolgendo quest'ultimo anche se in uso esclusivo ad un solo condomino la funzione di copertura dello stabile condominiale: sicché chiamato a rispondere di tali danni è il Condominio in persona dell'amministratore, rappresentante di tutti i condomini tenuti ad effettuare la manutenzione, ivi compreso il proprietario del lastrico o colui che ne ha l'uso esclusivo (Cassazione civile, sez. II, 16/12/2015, n. 25288) e ciò anche tenuto conto che non vengono prospettate titolarità esclusive della parte di edificio in questione (cfr. sul punto Cass., Sez. II, 3 maggio 2012 n. 3454) .

In tema di onus probandi si può allora affermare che sul danneggiato grava l'onere di provare il danno subito e il rapporto causale tra la cosa in custodia e l'evento dannoso, mentre sul custode/Condominio grava la prova dell'esistenza del caso fortuito costituito dal fatto naturale o del terzo, oggettivamente imprevedibile ed inevitabile, senza che possa assumere alcun rilievo la diligenza o meno del custode.

Difatti, Nella fattispecie disciplinata dall'art. 2051 c.c., va individuata un'ipotesi di responsabilità oggettiva in virtù della quale è sufficiente che sussista il nesso causale tra la cosa in custodia ed il danno arrecato, non assumendo rilievo la condotta del custode e l'osservanza o meno di un obbligo di vigilanza giacché funzione della norma è quella di imputare oggettivamente la responsabilità al soggetto che, rivestendo la qualità di custode, è in grado di controllare le modalità d'uso e di conservazione della cosa e di prevenire i rischi ad essa inerenti. Da ciò consegue che sul danneggiato incombe la prova del nesso oggettivo tra la "res" e l'evento dannoso, mentre sul custode grava la prova liberatoria costituita dall'allegazione e dimostrazione dell'esistenza di un fattore esterno (caso fortuito, forza maggiore, fatto del terzo o dello stesso danneggiato) idoneo a interrompere il nesso causale (Tribunale Bari, sez. III, 10/03/2016, n. 1350).

Ora, applicando tali assunti generali al caso di specie ed esaminando la domanda dell'attore deve convenirsi che l'attore-condomino nell'allegazione della fonte del danno circoscrive la stessa unicamente allo stato di manutenzione del lastrico solare, cosa che, effettivamente, nella consulenza dufficio disposta e depositata è stato accertato.

Difatti, nel caso di specie, l'attore ha allegato ed è stato poi accertato in giudizio a mezzo

che i danni lamentati sono stati provocati da infiltrazioni di acqua piovana dal sovrastante lastrico solare.

Il C.T.U., ing. xxxxxxxxxxxxxxx, dopo aver effettuato alcuni sopralluoghi sui luoghi di causa ed in particolare presso l'appartamento dell'attore ha accertato che l'immobile è abitativa di proprietà della parte attorea presenta in più punti della soffitta macchie di umidità, muffa ed efflorescenze, con il distaccamento della pittura e dell'intonaco in diversi punti. Tale condizione non può che essere stata generata da infiltrazioni di acqua meteorica proveniente dal sovrastante lastrico solare. Tale tesi è suffragata dal fatto che a seguito dei sopralluoghi effettuati sul lastrico di copertura si è evinto che l'impermeabilizzazione esistente, realizzata

con un doppio strato di guaina bituminosa, si presenta in un evidente stato di degrado con una cattiva condizione di conservazione e manutenzione. Il consulente ha evidenziato il cattivo stato di conservazione del lastrico solare: Dall'ispezione visiva della copertura si evince che l'impermeabilizzazione esistente, costituita dal doppio strato di guaina, si presenta in un generale stato di degrado, in cattive condizioni di conservazione e di manutenzione (Allegato 5 Rilievo fotografico lastrico solare). In particolare, la guaina risulta in maniera diffusa staccata e sollevata dal sottostante massetto delle pendenze, in modo da non consentire un regolare deflusso delle acque meteoriche verso le pluviali. Inoltre, risulta essere distaccata in più punti, soprattutto in corrispondenza dei risvolti sui parapetti (Foto 11 e 13 - Allegato 5) e nelle giunzioni tra i vari strati di guaina (Foto 17 - Allegato 5). Lo sporto a copertura del balcone prospiciente via P****è D'Italia (Foto 7 e 8 - Allegato 5) risulta anch'esso particolarmente ammalorato e sono evidenti recenti interventi provvisori (interventi con malte a base cementizia) al fine di limitare eventuali fenomeni di infiltrazione.

Il CTU, inoltre, ha indicato specificatamente i lavori necessari alla impermeabilizzazione del terrazzo di copertura, finalizzati all'eliminazione dei fenomeni di infiltrazione, redigendo il relativo computo metrico e stimando il costo dei lavori in 14.027,43 (Allegato n.6 alla CTU). Allo stesso tempo, l'ing. xxxxxxxx ha individuato i danni riportati nell'appartamento dell'attore ed ha indicato anche i lavori necessari a ripristinare lo status quo ante di esso, provvedendo ad

il redigimento di relativo computo metrico, in base al quale ha stimato il costo dei lavori a farsi in 7.713,15 (Allegato n.7 alla CTU).

Orbene, nel corso del giudizio l'attore ha dato atto che il Condominio nel dicembre dell'anno 2015 ha dato corso ai lavori di rifacimento del lastrico solare, oggetto di parte della domanda introduttiva del giudizio; sul punto, pertanto, è venuto meno l'interesse della parte ad una pronuncia giudiziale, avendo la stessa trovato definizione soddisfacente per l'attore

spontaneamente ed essendo pertanto cessata limitatamente ad esso punto la materia del contendere.

Per quel che attiene, invece, ai danni all'immobile di proprietà dell'attore come dallo stesso reclamati, va precisato che essi vanno liquidati nella misura di 7.713,15, come quantificata dal CTU, oltre iva. Vertendosi in materia di obbligazioni da fatto illecito il predetto importo va maggiorato della rivalutazione monetaria secondo l'indice I.S.T.A.T. con decorrenza dalla stima (30.10.2014 - data di deposito della relazione peritale) alla decisione, sulla somma rivalutata andranno altresì calcolati gli interessi dalla decisione al soddisfo.

Le altre voci di danno richieste dalla difesa dell'attore solo in data 16.11.2017, in sede di precisazione delle conclusioni, non possono trovare accoglimento perché costituenti domande

nuove tardivamente formulate.

Il Condominio M****o DC****O va pertanto condannato al pagamento nei confronti dell'attore della somma surriferita, non potendo operare la domanda di manleva formulata nei confronti dell'impresa Geometra xxxxxxxxxxxs.r.l., ai sensi e per gli effetti dell'art. 1669 cc, essendo maturata in specie ipotesi di decadenza dal relativo diritto da parte del Condominio per decorso del termine annuale di denuncia del fatto dalla scoperta.

Quanto alle spese di giudizio, sussistono giusti motivi, in considerazione dell'adempimento spontaneo da parte del Condominio dei lavori sul lastrico solare e, pertanto, di una pronuncia giudiziale di accoglimento della domanda solo parziale, per compensarle in ragione della metà, mentre la restante metà va posta a carico del convenuto e liquidato come in dispositivo, ai sensi del DM n. 55/2014, in base allo scaglione del liquidato e tenuto conto dell'attività espletata. Nulla sulle spese di lite nei confronti del terzo chiamato, dacché non costituito. P.Q.M.

Il Tribunale di Santa C****e Capua Vetere IV Sezione civile -, nella persona del Gop dott.ssa Maddalena Natale, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da G****a F****O con atto di citazione ritualmente notificato nei confronti del Condominio M****o DC****O di Caserta, con la chiamata in causa dell'impresa Geometra Massimo Scicolone Costruzioni s.r.l., disattesa ed assorbita ogni diversa istanza ed eccezione, così provvede:

- a) In accoglimento per quanto di ragione della domanda attrice, condanna il Condominio convenuto al pagamento in favore di G****a F****O a titolo di danni arrecati alla sua proprietà per i fatti per cui è causa della somma di . 7.713,15, più iva, oltre rivalutazione monetaria secondo indici I.S.T.A.T. con decorrenza dalla stima (30.10.2014 - data di deposito della relazione peritale) alla decisione, sulla somma rivalutata andranno altresì calcolati gli interessi dalla decisione al soddisfo;
- b) compensa le spese di giudizio tra attore ed il convenuto in ragione della metà e pone l'altra metà a carico del convenuto in favore dell'attore, che liquida in .2.417,00 per compenso professionale, . 100 per spese vive, oltre rimborso spese forfettarie nella misura del 15%, IVA e CPA come per legge; nulla sulle spese di lite nei confronti del terzo chiamato;
- c) pone definitivamente a carico delle parti (attore e convenuto), in solido tra loro, le spese della consulenza tecnica d'ufficio.

Così deciso, in S . C****e C.V., li 25.06.2022

IL Gop

(dott.ssa Maddalena Natale)