



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Torre Annunziata, nella persona della dott.ssa
Lara Vernaglia Lombardi, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 4079 del R.G.A.C. dell'anno 2019,
avente ad oggetto: risarcimento danni e vertente

TRA

██████████ rapp.ta e difesa, come da procura a margine dell'atto
di citazione, dall'avv. ██████████ ed elettivamente domiciliata
presso il suo studio in Castellammare di Stabia alla via ██████████

ATTRICE

E

Condominio ██████████ in persona dell'amministratore p.t.,
rapp.to e difeso, come da procura in calce alla comparsa di costituzione
e risosta, dall'avv. ██████████ ed elettivamente domiciliato
presso il suo studio sito in Nola alla Via ██████████

CONVENUTO



MOTIVI DELLA DECISIONE

Con ricorso *ex art. 702 bis c.p.c* ritualmente notificato in data 24.06.2019, [REDACTED] [REDACTED] premesso che era comproprietaria di una unità immobiliare sita in Castellammare di Stabia alla [REDACTED] [REDACTED] facente parte dello stabile “Condominio [REDACTED]”; che, da alcuni anni, il proprio immobile era interessato da copiose percolazioni di acqua provenienti dal lastrico solare; che, sebbene il tecnico incaricato dal Condominio avesse riscontrato la sussistenza di detta problematica nonché i conseguenti danni arrecati prospettando all'uopo interventi finalizzati alla rimozione della causa infiltrativa, alcun rimedio veniva mai approntato; che, anche dalla consulenza tecnica di parte, era emerso che tutti i vani dell'appartamento in questione erano stati attinti dalle infiltrazioni di acqua che avevano pregiudicato le strutture murarie dei soffitti e delle pareti causando, in più punti, macchie di umidità con evidenti zioni verticali sulla muratura nonché il distacco dell'intonaco nelle camere e in cucina; tanto premesso, conveniva in giudizio il Condominio per quivi sentirlo condannare al ripristino dello stato dei luoghi al fine di rimuovere le cause delle dette infiltrazioni e al risarcimento dei danni subiti.

Radicatasi la lite, si costituiva il Condominio convenuto con comparsa di costituzione e risposta nella quale eccepiva il mancato esperimento della negoziazione assistita deducendo nel merito l'infondatezza della domanda di cui chiedeva il rigetto.

Fermo quanto esposto, la domanda è fondata e va accolta per quanto di ragione.

Preliminarmente, va disattesa l'eccezione di improcedibilità della domanda per mancato esperimento del procedimento di negoziazione assistita, considerato che la giurisprudenza di merito ha avuto modo di



chiarire che quando, come nella specie, la domanda non ha contenuto meramente risarcitorio, ma ha per oggetto anche l'accertamento della responsabilità e la condanna ad un facere, ovvero all'esecuzione di tutti gli interventi necessari a rimuovere la causa dell'evento dannoso lamentato, la procedura di negoziazione assistita non è obbligatoria (Cfr. Trib. di Roma n. 23886\2019).

Quanto all'eccezione di improcedibilità del procedimento di mediazione, sollevata nelle note di trattazione scritta in data 13.11.2020, se ne deve rilevare l'infondatezza, considerato che il risarcimento del danno per infiltrazioni subite da un condomino ed asseritamente provenienti dalle parti comuni non rientra nelle materie di mediazione obbligatoria, perché non attiene alla violazione o errata applicazione degli articoli dal 1117 al 1139 del codice civile, considerato che l'art. 71 quater delle disposizioni di attuazione del codice civile afferma che per controversie in materia di condominio che, in base all'art. 5 comma 1 del D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28, sono sottoposte a mediazione obbligatoria, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dalla errata applicazione delle disposizioni riguardanti il condominio, vale a dire libro II, titolo VII, capo II del codice civile e degli articoli dal 61 al 72 delle disposizioni di attuazione.

Nel merito, accertato il verificarsi delle infiltrazioni in oggetto come comprovato dalla documentazione e dai rilievi fotografici in atti, illuminante è stata la CTU espletata che, con motivazione immune da vizi logici e rispondendo esaurientemente alle osservazioni del perito di parte, ha accertato che le infiltrazioni d'acqua sono conseguenza dalle pessime condizioni in cui è ridotta la guaina impermeabilizzante che risulta bucata in alcuni punti mentre in altri è del tutto assente. Ha inoltre segnalato che gli attacchi dei pali di sostegno delle antenne paraboliche



e tv ai muretti perimetrali e la ringhiera metallica non garantiscono la perfetta tenuta all'acqua piovana.

E' addivenuto, pertanto, alla conclusione che la causa dei danni rinvenuti presso l'appartamento dell'attrice è da far risalire al cattivo stato di conservazione e manutenzione delle opere preposte a garantire l'impermeabilizzazione della copertura ovvero la guaina impermeabilizzante sia sulle parti di solaio piano che sulle falde inclinate al disotto delle tegole in cotto nonché al non perfetto ancoraggio dei pali di sostegno delle antenne tv e paraboliche e, in aggiunta, della ringhiera metallica.

In considerazione di ciò, ha rilevato che risulta imprescindibile intervenire, preliminarmente, con opere volte ad impermeabilizzare l'intera copertura condominiale quantificandone il costo in complessivi € 45.011,35, per poi procedere con interventi idonei al ripristino dei luoghi afferenti la proprietà della Sig.ra [REDACTED]

In riferimento a questi ultimi, il nominato consulente tecnico ha individuato gli interventi necessari all'eliminazione del fenomeno infiltrativo e al ripristino dello stato dei luoghi, delineando le precise tipologie di lavori da eseguire di cui alle pagine 22-23 dell'elaborato peritale e quantificandone il costo in € 7.652,10, come da computo metrico estimativo allegato alla CTU.

Orbene, alla luce di quanto evidenziato dalla richiamata consulenza tecnica d'ufficio, alle cui conclusioni questo Giudice pienamente aderisce poiché fondate su approfondite indagini, risulta evidente la responsabilità del Condominio convenuto, ai sensi dell'art. 2051 c.c., in ordine all'evento dannoso verificatosi nell'appartamento dell'attrice, considerato che il Condominio medesimo è tenuto, ai sensi della richiamata previsione normativa ed in considerazione della qualità di



custode dei beni comuni allo stesso attribuita, ad adottare tutti gli interventi necessari affinché dagli stessi non derivino danni a terzi ovvero ai singoli condomini. Tale responsabilità deve essere affermata anche in riferimento alle infiltrazioni riconducibili alla inadeguata impermeabilizzazione della copertura del lastrico solare, risultando pacifico in giurisprudenza che *“in quanto il lastrico solare dell’edificio (soggetto al regime del condominio) svolge la funzione di copertura del fabbricato anche se appartiene in proprietà superficaria o se è attribuito in uso esclusivo ad uno dei condomini, all’obbligo di provvedere alla sua riparazione o alla sua ricostruzione sono tenuti tutti i condomini, in concorso con il proprietario superficario o con il titolare del diritto di uso esclusivo. Pertanto, dei danni cagionati all’appartamento sotto stante per le infiltrazioni d’acqua provenienti dal lastrico, deteriorato per difetto di manutenzione, rispondono tutti gli obbligati inadempienti alla funzione di conservazione, secondo le proporzioni stabilite dal citato art. 1126, vale a dire, i condomini ai quali il lastrico serve da copertura, in proporzione dei due terzi, e il titolare della proprietà superficaria o dell’uso esclusivo, in ragione delle altre utilità, nella misura del terzo residuo”* (Cass. Sezioni Unite n. 2672 del 2016).

Come è noto (cfr. Cass., sez. III, sentenza n. 20427 del 25/07/2008), la responsabilità del custode disciplinata dall'art. 2051 c.c. costituisce un'ipotesi di responsabilità oggettiva e non di colpa presunta. Il danneggiato, pertanto, per ottenere il risarcimento da parte del custode, deve dimostrare unicamente l'esistenza del danno e la sua derivazione causale dalla cosa. Al custode, per contro, per andare esente da responsabilità non sarà sufficiente provare la propria diligenza nella



custodia, ma dovrà provare che il danno è derivato da caso fortuito, circostanza neanche allegata nel caso di specie.

In definitiva e nel caso che ci occupa, il Condominio in qualità di proprietario del lastrico solare, ai sensi art. 1117, comma 1, n. 1) c.c., è obbligato ad esercitare un effettivo e non occasionale obbligo di vigilanza e custodia sul medesimo, con la conseguenza che in relazione ai danni cagionati dal lastrico solare è tenuto sia alla eliminazione della causa dei danni, che al risarcimento dei danni medesimi.

Quanto alla deduzione del condominio circa la presunta morosità dell'attrice, la stessa è irrilevante non essendo stata seguita da alcuna eccezione o domanda riconvenzionale.

In accoglimento della domanda attorea, il Condominio deve essere condannato a rimuovere le cause infiltrative in oggetto eseguendo all'uopo opere di ripristino dello stato dei luoghi così come individuate dal CTU nonché a corrispondere a titolo risarcitorio, in favore di Vingiani Graziella, la somma di € 7.652,10, oltre IVA e interessi legali dalla domanda all'effettivo soddisfo.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano come da separato dispositivo.

PQM

- condanna il Condominio "██████████" sito in Castellammare di Stabia alla Via ██████████ in persona dell'amministratore p.t., al pagamento a titolo risarcitorio, in favore di ██████████ della somma di € 7.652,10, oltre Iva ed interessi legali dalla domanda all'effettivo soddisfo;

- condanna il Condominio ██████████" sito in Castellammare di Stabia alla ██████████ in persona dell'amministratore p.t., all'esecuzione di tutti gli interventi così come



delineati e strutturati dal CTU nel proprio elaborato peritale considerati necessari per la rimozione delle cause infiltrative;

- condanna il Condominio '██████████ ██████████ ██████████' sito in Castellammare di Stabia alla ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ in persona dell'amministratore p.t., alla refusione, in favore dell'attrice, delle spese di lite che si liquidano in complessivi € 4.621,00, di cui € 786,00 per spese, oltre spese di CTU, oltre rimborso spese generali nella misura del 15%, I.V.A. e C.A. come per legge.

Torre Annunziata, 19.7.2022

Il Giudice

dott.ssa Lara Vernaglia Lombardi

