



**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

TRIBUNALE ORDINARIO di ROMA

SETTIMA SEZIONE CIVILE

nella persona del giudice monocratico, dott. Francesco Frettoni, ha emesso la seguente

**S E N T E N Z A**

nella causa civile di primo grado iscritta al n. R.G.A.C. 31836 dell'anno 2021, trattenuta in decisione a seguito di udienza di precisazione delle conclusioni in forma scritta, ai sensi dell'art. 221, co. 4, del D.L. n. 34/2020, convertito con modificazioni nella L. n. 77/2020, e successive modifiche ed integrazioni, con la concessione di termine per il deposito delle comparse conclusionali fino al 8/7/2022, vertente  
TRA

S\*\*\*\*e P\*\*\*\*E (C.F. M\*\*\*\*O), con il patrocinio dell'avv. M\*\*\*\*A S\*\*\*\*O,  
elettivamente domiciliata in VIA L\*\*\*\*A 86 ROMA presso il difensore

ATTORE

E

CONDominio VIA F. M\*\*\*\*e N. 3 ED 21 - contumace

CONVENUTO

OGGETTO: risarcimento danni da infiltrazioni;

CONCLUSIONI: come da note di trattazione scritta depositate in data 16/04/2022, in vista dell'udienza di precisazione delle conclusioni del 21/04/2022, tenutasi nelle forme della trattazione scritta.

**FATTO E DIRITTO**

1. Con atto di citazione ritualmente notificato, P\*\*\*\*E S\*\*\*\*e, proprietaria dell'immobile sito in Roma, via M\*\*\*\*e n. 3 (alla lettera E, edificio 21, scala C, interno n. 10), con annessa cantina e box auto, ha convenuto in giudizio, dinanzi all'instato Tribunale, il Condominio di via

M\*\*\*\*e n. 3, deducendo che sia l'appartamento, sia la cantina e il box auto hanno subito danni in ragione di infiltrazioni d'acqua provenienti da parti condominiali (in particolare: da muri perimetrali, coperture e lastrici).

Latrice ha dedotto, inoltre, che l'umidità provocata dalle lamentate infiltrazioni ha reso gli ambienti dalle stesse interessati malsani e ai limiti della vivibilità, arrecando di conseguenza danni non solo agli immobili ma anche agli oggetti ivi custoditi (in particolare, al mobilio e al vestiario), nonché alle persone occupanti l'appartamento e che, allo scopo di non trovarsi in condizioni di evidente insalubrità, ella ha incaricato ad una ditta l'esecuzione di lavori all'interno della sua proprietà, per ripristinare la salubrità dei locali. Latrice ha, quindi, concluso chiedendo al Tribunale di:

- 1) accertare che i danni subiti dalla proprietà della sig.ra P\*\*\*\*E S\*\*\*\*e (appartamento, cantina e box auto) sono causati da infiltrazioni provenienti da beni comuni al Condominio convenuto;
- 2) accertare che il Condominio via F. M\*\*\*\*e n. 3, Ed. 21, in persona dell'amministratore pro-tempore, è tenuto alla definitiva eliminazione delle cause degli eventi lesivi nonché al risarcimento dei danni subiti dalla sig.ra P\*\*\*\*E ai sensi dell'art. 2051 c.c., che si quantificano in 20.000,00 (euro ventimila/00) oltre IVA o in altra somma, maggiore o minore, che risulterà in corso di giudizio ovvero altra somma ancora, maggiore o minore, che verrà determinata secondo giustizia;
- 3) per leffetto, condannare il Condominio Via F. M\*\*\*\*e n. 3, Ed. 21, in persona dell'amministratore pro-tempore, previa la definitiva eliminazione delle cause delle infiltrazioni, al risarcimento di tutti i danni subiti dalla sig.ra P\*\*\*\*E S\*\*\*\*e, che si quantificano in 20.000,00 (euro ventimila/00) oltre IVA o in altra somma, maggiore o minore, che risulterà in corso di giudizio ovvero altra somma ancora, maggiore o minore, che verrà determinata secondo giustizia;
- 4) con vittoria di spese, competenze ed onorari.

Il Condominio convenuto, regolarmente citato in giudizio, non si è costituito ed è stato, quindi, dichiarato contumace.

Assegnati i termini ex art. 183, co. II, c.p.c., sono state poi disattese le istanze istruttorie dell'attrice, per le ragioni di cui all'ordinanza del 28/1/2022. La causa è rimasta istruita in via esclusivamente documentale e, precisate le conclusioni mediante note di trattazione scritta, ai sensi della normativa vigente, è stata trattenuta in decisione con ordinanza del 06/05/2022, con concessione dei termini di legge per il deposito della sola comparsa conclusionale stante la contumacia del convenuto.

2. La domanda non è fondata e va respinta.

2.1 Latrice ha agito in giudizio, chiedendo di accertare la responsabilità del Condominio convenuto nella determinazione dei danni lamentanti negli immobili di sua proprietà

(appartamento, cantina e box auto), asseritamente imputabili alle infiltrazioni provenienti da parti comuni dell'edificio.

In primo luogo, si osserva che la fattispecie è astrattamente inquadrabile nell'ambito della responsabilità per il danno cagionato da cose in custodia.

Come ripetutamente affermato dalla giurisprudenza di legittimità, infatti, il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato a adottare tutte le misure necessarie affinché tali cose non rechino pregiudizio ad alcuno, sicché risponde ex art. 2051 c.c. dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini (v. in tal senso, da ultimo:

Cass. civ., Sez. VI, n. 7044/2020). Com'è noto, il criterio di imputazione della responsabilità di cui all'art. 2051 c.c. ha carattere oggettivo, essendo sufficiente, per la sua configurazione, la dimostrazione da parte dell'attore del nesso di causalità tra la cosa in custodia ed il danno, mentre al custode spetta l'onere della prova liberatoria del caso fortuito (v. Cass. civ., Sez. VI, n. 30775/2017). Benché, dunque, la norma si fondi su un'inversione del normale onere probatorio non essendo il danneggiato a dover al danneggiato non spetti provare la colpa del danneggiante, bensì quest'ultimo a dover fornire la cd. prova liberatoria essa richiede occorre pur sempre la dimostrazione, da parte di chi agisce, del nesso di causalità tra la cosa in custodia - che, per poter essere riferita alla custodia di controparte, deve essere concretamente individuata - e il danno lamentato.

Ebbene, nel caso di specie, l'attrice non solo non ha provato, ma non ha nemmeno debitamente allegato la sussistenza di un nesso di causalità tra le parti condominiali e i danni lamentati, essendosi limitata ad affermare, del tutto genericamente, che le infiltrazioni d'acqua presenti nell'appartamento, nella cantina e nel box auto sarebbero provenienti da parti condominiali (muri perimetrali, coperture e lastrici), senza tuttavia nulla specificare in merito alla conformazione di tali luoghi e quindi senza in realtà individuare la cosa in custodia altrui che sarebbe causalmente all'origine dei danni (v. pag. 1 dell'atto di citazione). L'attrice non ha neppure circostanziato sul piano temporale le infiltrazioni e gli altri fenomeni/inconvenienti lamentati.

Inoltre, ella ha dedotto che il Condominio non avrebbe dato riscontro ai suoi solleciti, ma facendo un riferimento del tutto generico e non circostanziato a tali asseriti solleciti e senza produrre alcun documento di supporto al riguardo.

2.2 Sulla base della documentazione fotografica prodotta, priva di data e meramente ritraente porzioni di pareti, pavimenti, soffitti e più in generale di locali interni, non è dato ricavare, del resto, alcunché in merito alle cause dello stato di ammaloramento e degrado ivi rappresentato, né in merito alla stessa circostanza che i luoghi ritratti nelle fotografie siano effettivamente i locali di proprietà dell'attrice danneggiati dalle infiltrazioni, non avendo la stessa allegato nulla che possa consentire tale individuazione.

Non è stato prodotto in giudizio alcun documento ricognitivo e descrittivo che sia stato formato in contraddittorio con il Condominio e non è stata versata in atti neanche una relazione tecnica di parte.

2.3 Si osserva, peraltro, in ogni caso, che lo stato di degrado lamentato dall'attrice risulta essere stato ripristinato, almeno in parte. Come dalla stessa dichiarato nell'atto introduttivo, infatti, l'attrice risulta aver commissionato ad un'impresa specializzata l'esecuzione di lavori all'interno della sua proprietà, lavori tuttora in corso ma in parte già realizzati, come affermato dall'attrice medesima, che peraltro non ha specificato quali siano stati già eseguiti e quali non ancora e non ha prodotto una relazione o altra documentazione illustrativa degli stessi (come sembrerebbe emergere dalle fotografie in atti)

Ebbene, la modificazione dello stato dei luoghi derivata dall'esecuzione dei lavori commissionati dall'attrice ha di fatto precluso ogni accertamento tecnico peritale (peraltro nemmeno richiesto da parte attrice) in merito alla sussistenza, alle cause e all'entità della situazione di fatto prospettata, sicché, in concreto, sarebbe risultato comunque impossibile accertare quanto dedotto dall'attrice, anche sotto il profilo della quantificazione del danno.

2.4 Quanto ai preventivi prodotti in giudizio dall'attrice, trattandosi semplicemente di indicazioni di opere e di stime di costi redatte da un'impresa incaricata dalla parte, essi non sono in grado di provare né, in generale, la necessità dei lavori a cui si riferiscono né tanto meno le cause che abbiano eventualmente reso necessario, in tutto o in parte, i lavori medesimi. Il preventivo in all. 1 all'atto di citazione, relativo all'appartamento, non lascia intendere, oltretutto, se si riferisca all'intero appartamento o soltanto ad alcune parti dello stesso. Non vi è prova neppure in ordine al se e a quali spese siano state effettivamente sostenute dall'attrice in relazione ai preventivi e ai lavori, non essendo state prodotte né fatture né mezzi di pagamento.

3. Non resta che confermare il diniego di attività istruttoria deciso in corso di causa. L'attrice ha chiesto (nell'atto di citazione) l'interrogatorio del convenuto articolato su tre capitoli e lesamedici quattro testi, anch'esso articolato su tre capitoli. I primi due capitoli per l'interrogatorio, concernendo i lamentati danni e le relative cause, nonché i lavori iniziati e in corso negli immobili attorei, riguardavano fatti e circostanze non suscettibili di essere oggetto di prova per interpellato giacché non necessariamente a conoscenza del convenuto; il terzo capitolo, relativo alle asserite sollecitazioni a vuoto, era generico, come si è già osservato essere generica la deduzione di tali sollecitazioni nell'atto di citazione. Il primo capitolo dell'esame testimoniale, tendendo a far riconoscere all'autore del preventivo in all. 1 all'atto di citazione l'esecuzione in parte avvenuta e in parte in corso dei lavori ivi indicati, non era dirimente in ordine all'identificazione dei danni e delle relative cause; gli altri due capitoli, tendenti a far confermare ai testi la necessità dei lavori di cui ai due preventivi, erano inammissibili perché implicanti valutazioni e comunque anch'essi non dirimenti per l'identificazione delle cause dei presunti danni.

4. Alla luce di tutto quanto osservato, deriva il rigetto della domanda attorea e il non luogo a provvedere sulle spese legali che restano a carico dell'attrice soccombente, attesa la contumacia del Condominio convenuto vittorioso a favore del quale non è ammesso disporre la condanna alle spese.

**P.Q.M.**

definitivamente pronunciando sulla domanda in epigrafe, ogni altra istanza o eccezione disattesa, così provvede:

A) rigetta le domande proposte dall'attrice P\*\*\*\*E S\*\*\*\*e nei confronti del Condominio divisa M\*\*\*\*e n. 3;

B) nulla sulle spese.

Roma, 5 agosto 2022

Il Giudice

Francesco Frettoni

SENTENZA REDATTA CON LA COLLABORAZIONE

DEL M.O.T. DOTT.SSA ROSSELLA CASILLO