

**TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA****- SEZIONE CIVILE -****Ordinanza nella controversia civile n. 29/2021 R. G. A. C.****IL GIUDICE DESIGNATO**

Letta la domanda cautelare proposta, mediante ricorso *ex art.* 700 cod. proc. civ. depositato in Cancelleria in data 8 gennaio 2021;

letti altresì gli atti di causa ed esaminata la documentazione prodotta dalle parti, le risultanze istruttorie, in specie consulenza tecnica d'ufficio;

sciolta la riserva formulata nel verbale relativo all'udienza del 26 luglio 2022;

Osserva**1. Premessa**

L'odierno ricorrente adiva in giudizio la sig.ra [REDACTED] ed il condominio [REDACTED] deducendo:

- di essere proprietario di immobile adibito a civile abitazione sito nel Comune di Vibo Valentia, all'interno del Condominio [REDACTED] di Via [REDACTED] n. [REDACTED]
- di avere da diverso tempo lamentato la presenza di infiltrazioni interessanti le camere da letto ed il bagno padronale dell'immobile provenienti dal terrazzo sovrastante di proprietà ed uso esclusivo della sig.ra [REDACTED] il quale terrazzo aggettante costituisce per una parte il tetto condominiale;
- che a seguito delle ingenti piogge invernali, unitamente al cattivo stato di manutenzione del terrazzo, nonché dei pluviali posti agli angoli dello stabile ove si riversano le acque meteoriche provenienti dal suddetto terrazzo, oltre che dal muretto di coronamento della citata terrazza, le infiltrazioni hanno subito un significativo peggioramento;
- che in data 17.01.2018 il figlio del ricorrente ha avuto una crisi respiratoria dovuta a broncospasmo, dispnea e anomalie respiratorie, costringendo i genitori a modificare le abitudini familiari con spostamento dei bambini



inizialmente nella camera matrimoniale dei genitori, per poi valutare di trasferirsi altrove stante l'interessamento delle infiltrazioni anche a carico della camera matrimoniale;

- nonostante la diffida inoltrata all'Amministratore condominiale in data 11.02.2019, e ancor prima in data 29.01.2016 dalla dante causa del ricorrente, sig.ra [REDACTED] nessuna iniziativa era attuata;
- in data 11.03.2019 era poi contattata con formale denuncia l'impresa di assicurazioni [REDACTED] s.p.a. con cui il condominio aveva stipulato polizza, la quale tuttavia replicava alla richiesta di non poter riconoscere parte del risarcimento dei danni in quanto "i danni nell'immobile del danneggiato [REDACTED] sono riconducibili ad una mancante impermeabilizzazione della pavimentazione della terrazza sovrastante";
- malgrado quanto dichiarato anche dal perito della compagnia assicurativa, la resistente [REDACTED] già prima del richiesto indennizzo all'assicurazione, aveva sempre negato di effettuare il sopralluogo presso il proprio terrazzo, così come aveva sempre espresso voto contrario nelle assemblee condominiali in cui si è discusso dei lavori di ristrutturazione del lastrico solare;

Per le ragioni esposte il ricorrente adiva l'intestato Tribunale affinché voglia:
emettere decreto inaudita altera parte ordinando:

- *previa nomina di un consulente tecnico d'ufficio che accerti le cause delle infiltrazioni ed i rimedi atti ad eliminarle, al Condominio [REDACTED] di Via [REDACTED] n. [REDACTED] resistente in persona dell'Amministratore p.t. e alla sig.ra [REDACTED] proprietaria dei terrazzi sovrastanti l'eliminazione della causa di danno e il ripristino a regola d'arte dei locali di proprietà del ricorrente sig. [REDACTED] oltre che al risarcimento quantificato in € 4.000,00;*
- *Ordinare che i lavori atti ad eliminare la causa dei danni, ognuno per la propria parte, vengano eseguiti entro il termine di giorni sessanta dalla notificazione della emananda ordinanza, anche sotto la vigilanza del nominato CTU, che verificherà che le stesse siano eseguite a regola d'arte;*
- *disporre che nel caso di mancato e spontaneo adempimento alla esecuzione della presente ordinanza provveda il competente Ufficiale Giudiziario, su istanza dell'avente diritto, e designare per le operazioni necessarie il CTU il Quale si*



avvarrà di mano d'opera di sua fiducia, terrà specifica contabilità della spesa occorsa e riferirà, infine, al riguardo, con una breve relazione scritta da acquisire agli atti del procedimento;

- condannare il Condominio [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] escludendone i Condomini che non si erano opposti ai rifacimenti, in solido tra loro, o ognuno per la propria parte al pagamento in favore di parte ricorrente delle spese di lite come per legge;

- porre definitivamente a carico delle Parti resistenti le spese di CTU.

- e contestualmente fissare udienza ex art. 669-sexies c.p.c., indicando altresì i termini per la notificazione del ricorso e del decreto;

- ovvero, in via graduata, ove non siano ritenuti sussistenti i presupposti delle ragioni in diritto sopra esposte, fissare la comparizione delle parti in contraddittorio, procedendo nel modo ritenuto opportuno agli atti di istruzione ritenuti indispensabili, e provvedere con contestuale fissazione di un termine per l'inizio del giudizio di merito.

Con memoria difensiva depositata in data 13 maggio 2021, si costituiva in giudizio il Condominio [REDACTED] evidenziando come il lastrico solare di provenienza delle infiltrazioni denunciate fosse di proprietà esclusiva della resistente [REDACTED] [REDACTED] la quale è da individuarsi quale esclusiva responsabile nella causazione dei danni, non avendo provveduto alla manutenzione del lastrico ed avendo altresì negato negli anni l'accesso al lastrico per un sopralluogo nonché esprimendosi con voto contrario alle delibere per l'espletamento dei lavori necessari. Sulla base di ciò si rimetteva alle decisioni dell'Ufficio in merito alla individuazione delle responsabilità per i danni cagionati ed alla ripartizione dei costi.

Con memoria difensiva depositata in data 14 maggio 2021, si costituiva in giudizio [REDACTED] [REDACTED] contestando quanto dedotto dalle controparti, in particolare con riferimento all'atteggiamento ostativo dalla stessa assuntamente assunto, denunciando contestualmente uno speculare comportamento ostativo dei condomini all'effettuazione dei lavori già deliberati. Rilevava poi come le spese dei lavori dovessero essere ripartite secondo l'ordinario criterio di cui all'art. 1126 c.c., non sussistendo il comportamento negligente della resistente, e conseguentemente, non potendosi addossare alla



sua responsabilità la causazione delle infiltrazioni. Pertanto nel merito insisteva per l'accoglimento delle seguenti conclusioni:

- disporre il rigetto integrale del ricorso introduttivo per i motivi di cui in causale.
-nella voluta e non creduta ipotesi di accoglimento di qualsivoglia richiesta del ricorrente Sig. [REDACTED] ed in particolare di quella risarcitoria, condannare il Condominio Pal. [REDACTED] -con espressa esclusione della signora [REDACTED] a tenere indenne quest'ultima da qualunque richiesta del ricorrente, stante la condotta ostantiva tenuta dai condomini che ha impedito l'esecuzione dei lavori tesi ad eliminare le infiltrazioni fonte degli eventuali danni e per tutti gli altri motivi indicati in premessa.

In via riconvenzionale insisteva affinché fossero accolte le seguenti richieste:

-Ordinare al Condominio [REDACTED] [REDACTED] , Via [REDACTED] [REDACTED] in persona dell'amministratore p.t, di eseguire, immediatamente e senza indugio la delibera di approvazione dei lavori urgenti datata 02 aprile 2019, fissando il termine di 45 giorni, o quello maggiore o minore che sarà ritenuto di giustizia, a far data dall'emananda ordinanza entro il quale dare inizio ai lavori deliberati previa redazione, a carico dello stesso Amministratore del computo metrico e dei relativi piani di riparto, a cura e spese del medesimo condominio, secondo il criterio previsto dall'art.1126 cc, ordinando all'Amministratore di predisporre, entro il medesimo di termine di 45 giorni il fondo necessario alla copertura di tutti i lavori da eseguire, come previsto dalla legge.

-Stabilire che in caso di mancato adempimento dell'emanando ordine di dare esecuzione alla delibera nel predetto termine di 45 giorni o di quello diverso stabilito dal Giudice, il Condominio Pal. [REDACTED]-ad esclusione della Sig.ra [REDACTED] - sia tenuto a versare a quest'ultima, una somma di euro 100,00 al giorno pari all'importo necessario alla stessa per pagare giornalmente un alloggio diverso dalla propria abitazione, allo stato inabitabile , o quella maggiore o minore che sarà ritenuta di giustizia per ogni giorno di ritardo, ai sensi dell'art.614 c.p.c. ed in subordine a titolo di risarcimento ex art.2043 cc.

-Ordinare al Condominio Pal. [REDACTED] in persona dell'amministratore p.t. con esclusione della Sig.ra [REDACTED] di porre in essere l'attività necessaria per eliminare i danni nell'immobile di proprietà di quest'ultima ed in quello dell'immobile di proprietà [REDACTED] nei limiti della quota ad esso condominio



spettante, mantenendo, in tutti i casi integralmente indenne la stessa signora [REDACTED] da qualsivoglia richiesta a qualunque titolo e comunque tesa al ripristino dei locali interessati ai fenomeni delle infiltrazioni ed anche a carattere risarcitorio.

- In tutti i casi, condannare il ricorrente e il condominio Pal. [REDACTED] in persona dell'Amministratore pro-tempore in solido con i condomini che hanno ostacolato l'adempimento delle delibere assembleari come risultanti dai verbali e tra questi espressamente il ricorrente Sig. [REDACTED] ed in subordine il solo predetto Condominio Pal. [REDACTED] al risarcimento di tutti i danni morali e materiali patiti e patienti dalla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] così specificati: quanto ad euro 15.000,00 per i danni all'appartamento; quanto euro 6.000,00 per agli arredi e le suppellettili, ed euro 3000,00 per i danni non morali ed in particolare di quelli alla salute e/o morali, o negli importi maggiori o minori ritenuti di giustizia, questi ultimi da stabilirsi anche in via equitativa.

Integrato il contraddittorio, ritenuto necessario conferire incarico di consulenza tecnica d'ufficio, erano sottoposti al CTU nominato i seguenti quesiti:

«1. Esaminata la documentazione agli atti, ispezionati i luoghi ed espletata ogni altra opportuna indagine (eventualmente anche presso terzi e pubblici uffici), descriva il C.T.U. lo stato dell'immobile di proprietà della ricorrente nonché l'immobile di proprietà della resistente [REDACTED] [REDACTED] e tutte le parti sovrastanti e sottostanti l'immobile, con specifica indicazione se le stesse siano in proprietà esclusiva di singoli condomini ovvero rientranti tra le parti comuni dell'edificio per cui è causa, provvedendo a trarre documentazione fotografica degli stessi accertandone, mediante esame di atti, informazioni dalle parti e presso pubblici uffici, la proprietà ed il possesso;

2. Eseguiti, se ritenuti necessari, saggi tecnici, verifichi la sussistenza, attuale o pregressa, della situazione di fatto lamentata da parte ricorrente ed in particolare: 2.1) la presenza delle denunciate infiltrazioni, specificando, in esito positivo, natura, cause e conseguenze delle stesse nonché se le stesse siano ancora in atto e se abbiano provocati danni all'appartamento attoreo;

3. proceda ad effettuare le stesse verifiche di cui al punto 2 sull'appartamento della resistente [REDACTED] [REDACTED]



4. Individui separatamente le opere necessarie per l'eliminazione dei predetti danni e il ripristino delle condizioni di normale fruizione dell'immobile, quantificando il valore di esse

5. Dia conto della partecipazione o meno alle operazioni peritali dei CTP e, in caso di dissenso non generico da parte di costoro rispetto alle conclusioni rese, sottoponga le stesse a dettagliato vaglio critico».

Espletato l'incarico, all'udienza del 26 luglio 2022 chi scrive si riservava su tutte le richieste formulate, istruttorie e di merito.

2. Nel merito

Così ragguagliate le vicende processuali, nel merito, si deve osservare, in via generale, che il diritto alla salute - tutelabile in via cautelare attraverso il procedimento di cui agli art. 700 e seguenti cod. proc. civ. - comprende anche la pretesa ad abitare in un ambiente di vita salubre, privo di fattori potenzialmente pregiudizievoli della integrità psicofisica dell'individuo e rientra nel novero dei diritti sociali naturali, che trovano la loro fonte normativa anche nell'art. 3, comma secondo, della Costituzione, tanto che, quando si domanda un provvedimento d'urgenza ex art. 700 cod. proc. civ., a tutela del diritto alla salute, il pregiudizio affermato è da considerarsi sempre irreparabile e imminente.

Dunque, il diritto alla salute, così come gli altri diritti fondamentali ed assoluti della personalità, risulta suscettibile di essere tutelato, anche con il procedimento ex art. 700 cod. proc. civ., contro ogni nocività da chiunque proveniente (cfr., in tal senso e con espresso riguardo a fattispecie analoga a quella in esame, Tribunale di Reggio Calabria, 12 aprile 2006; cfr. altresì Tribunale di Torino, 1° luglio 2002, nonché Tribunale di Milano 7 ottobre 1999).

Orbene, ai fini della decisione della controversia, possono essere richiamate le risultanze della relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, depositata in Cancelleria in data 10 giugno 2022, dapprima relativamente all'analisi descrittiva degli immobili, per poi focalizzarsi sulla condizione degli stessi relazionata dal tecnico incaricato.

In particolare, l'immobile di proprietà di parte ricorrente è posto al terzo piano e risulta così composto: ingresso, disimpegno-corridoio, soggiorno-pranzo,



bagno di servizio, cucina, ripostiglio, due camere da letto, camera uso studio e bagno padronale, oltre n. 3 balconi. *“Per come risulta conformato l’edificio, alcuni vani dell’appartamento del ricorrente (in particolare: le due camere da letto, la camera uso studio ed il bagno padronale) risultano, quasi interamente, sormontati da terrazza a livello annessa all’appartamento del piano superiore (di proprietà della resistente). L’appartamento è stato ristrutturato di recente e presenta finiture di buona qualità: pavimenti in grès fine porcellanato; rivestimenti in ceramica; infissi in alluminio a taglio termico; porte in legno; pareti e soffitti tinteggiati con idropittura”*(cfr. consulenza tecnica depositata in data 10.6.22).

“L’unità immobiliare per civile abitazione del piano quarto (“attico”) di proprietà della resistente [REDACTED] [REDACTED] risulta censita al Catasto Fabbricati con i seguenti dati: foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub 13. Essa risulta così composta: ingresso, disimpegno-corridoio, soggiomopranzo, cucina, salone, tre camere da letto e bagno padronale, oltre n. 1 terrazza a livello di tipo aggettante con sviluppo su tre lati (a formare lateralmente n. 2 balconi comunicanti con la terrazza); inoltre, fa parte dell’unità immobiliare il lastrico solare di tipo aggettante (o, meglio, la porzione destra - rispetto all’ingresso dell’edificio - del lastrico solare) al quale si accede, oltre che dalle scale condominiali, da una scala interna all’appartamento previo passaggio in un vano uso studio edificato sul lastrico solare con l’utilizzo di pannelli prefabbricati e copertura leggera in amianto. Per come risulta conformato l’edificio tutti i vani dell’appartamento della resistente risultano interamente sormontati dal lastrico solare, fatta eccezione per la cucina (edificata in ampliamento su una parte di terrazza a livello laterale) e per la zona sottostante al vano prefabbricato edificato sul lastrico solare. L’appartamento risulta un po’ datato ma presenta finiture di buona qualità: pavimenti e rivestimenti in ceramica; infissi in legno; porte in legno; pareti e soffitti tinteggiati con idropittura” (cfr. consulenza tecnica depositata in data 10.6.22).

Dall’esame della documentazione relativa a quest’ultima unità immobiliare, in particolare dell’atto di compravendita rep. n. 16134 del 20/05/1991 rogato dalla Dr.ssa [REDACTED] [REDACTED] notaio in Vibo Valentia *“risulta che costituiscono pertinenza di tale unità immobiliare la terrazza soprastante e la terrazza a*



livello di circa metri quadrati 90 nonché i diritti precisati nell'atto di compravendita rep. 90256 del 28/09/1974 del Notaio [REDACTED] ... Dall'esame di quest'ultimo atto (acquisito direttamente dal CTU) risulta che "costituisce una pertinenza dell'unità immobiliare in oggetto il terrazzo soprastante il piano attico, nonché quella parte di terrazzo a livello di circa novanta metri quadrati (mq 90) e che circonda su tre lati l'appartamento e resta diviso dalla restante parte di terrazzo con esistente muretto, con la precisazione che il terrazzo soprastante l'attico non è per tutta la superficie dell'attico stesso, ma è quella parte ben definita da un muretto divisorio rispetto al terrazzo pertinenza al contiguo appartamento di piano attico in corrispondenza e sul proseguimento della parete dell'abbaino lato accessi". Pertanto, risulta acclarato che sia la terrazza a livello del piano quarto che la porzione di lastrico solare (delimitata dal lato sud-ovest dal torrino delle scale e dell'ascensore condominiali) soprastante l'unità immobiliare del piano quarto siano di pertinenza all'unità immobiliare del piano quarto e, quindi, che esse siano di proprietà ed uso esclusivo della resistente [REDACTED] (cfr. relazione di consulenza tecnica d'ufficio depositata in data 10.6.22).

Così chiariti gli elementi caratteristici e salienti delle unità immobiliari richiamate, il cui rilievo sarà esplicitato in seguito, giova soffermarsi sugli esiti della relazione tecnica depositata, con riguardo al fenomeno infiltrativo denunciato.

In particolare, il CTU ha evidenziato che

"All'esito delle ispezioni visive effettuate durante i sopralluoghi, nell'appartamento del ricorrente [REDACTED] è stata accertata la presenza di diversi inconvenienti, di seguito elencati e raggruppati per ogni singolo ambiente in cui sono stati riscontrati:

- camera 1 (letto bambini): macchie di umidità e muffe sul soffitto e nella parte bassa delle pareti esposte a nord-ovest e nord-est; micro-lesioni di intonaco nella parte centrale del soffitto; elevato tasso di umidità nell'ambiente con ripercussioni su arredi e suppellettili (armadio ed indumenti, tende, ecc.);
- camera 2 (studio): micro-lesioni di intonaco in una piccola area del soffitto;
- bagno padronale: macchie di umidità e muffe sul soffitto;



- camera 3 (letto matrimoniale): macchie di umidità e muffe sul soffitto e nella parte bassa della parete esposta a nord-est;

- soggiorno-pranzo: micro-lesioni di intonaco in una piccola area del soffitto;

- aree scoperte (balconi) lato via [REDACTED] e lato via [REDACTED] macchie di umidità sul soffitto ("cielino") della parte aggettante della terrazza superiore, con parziale sfarinatura della pittura e/o dell'intonaco e con parti di quest'ultimo in distacco; lacerazione del frontalino della parte aggettante della terrazza superiore a causa dell'ossidazione dell'armatura e della conseguente rottura del copriferro (in alcune parti già distaccato ed in altre prossimo al distacco)" (cfr. relazione di consulenza tecnica d'ufficio depositata in data 10.6.22).

Fermo il riscontro dei fenomeni infiltrativi denunciati, il CTU si è soffermato sulle cause dalle quali sono derivati i fenomeni riscontrati, chiarendo che

"In primo luogo, è evidente che le infiltrazioni siano da ascrivere alle scarse condizioni manutentive della pavimentazione della terrazza ed alla sua cattiva pendenza. Infatti, la pavimentazione esistente presenta, quasi ovunque, fughe dilatate e svuotate dallo stucco nonché riempite da accumuli di terreno e vegetazione. Inoltre, è presente un avvallamento nella zona centrale della pavimentazione (rilevato con l'esecuzione di una prova di bagnatura durante il primo sopralluogo) che provoca un ristagno delle acque meteoriche. Anche alcuni vasi poggiati sulla terrazza provocano depositi di terreno e vegetazione nonché ristagni d'acqua. Considerato, quindi, che lo strato impermeabilizzante presente sotto la pavimentazione, realizzato a metà degli anni 2000 durante i lavori di rifacimento totale della terrazza (come si evince dalla documentazione allegata al fascicolo di parte convenuta), è da ritenersi ormai deteriorato, non tanto per la vetustà ma, soprattutto, per essere attualmente privo della necessaria protezione (visto il deterioramento delle fughe della pavimentazione) e per essere rimasto scoperto per un lungo periodo durante gli stessi lavori di rifacimento (secondo quanto appreso dalla documentazione allegata al fascicolo di parte convenuta), è più che probabile che le acque meteoriche che ristagnano sulla terrazza riescano facilmente ad infiltrarsi e raggiungere l'appartamento sottostante. In secondo luogo, è possibile che le infiltrazioni, soprattutto quelle che interessano il "cielino" della terrazza superiore, siano dovute alle cattive condizioni di manutenzione del canale di gronda perimetrale, che presenta



usura dello strato impermeabile, accumulo di terreno e vegetazione e, soprattutto, assenza degli idonei sistemi di raccordo tra gronda e pluviali (tipo "messicani"). E' probabile che la pioggia si introduca nel solaio dalla gronda danneggiata o dai fori di innesto con i pluviali e raggiunga facilmente l'appartamento sottostante. In terzo luogo, è possibile che le infiltrazioni, soprattutto quelle che interessano il "cielino" della terrazza superiore, siano dovute alle cattive condizioni di manutenzione del parapetto interno in muratura della terrazza, che presenta, in più punti, delle profonde lesioni orizzontali a livello dell'intonaco e/o degli evidenti distacchi del battiscopa. E' probabile che la pioggia si introduca in tali fessure e, percolando, trovi dei punti d'accesso, vanificando l'effetto dell'eventuale strato impermeabilizzante risvoltato verticalmente sul parapetto, fino a raggiungere l'appartamento sottostante" (cfr. relazione di consulenza tecnica d'ufficio depositata in data 10.6.22).

Da quanto sin qui richiamato non residuano dubbi in merito alla circostanza per cui l'unità immobiliare, di proprietà di parte ricorrente, sia interessata nei termini chiariti da fenomeni infiltrativi.

Analogamente priva di incertezze è la circostanza per cui i suddetti fenomeni siano eziologicamente riconducibili al cattivo stato di manutenzione della terrazza a livello dell'appartamento posto al quarto piano di proprietà XXXXXXXXXX così come del lastrico solare sovrastante quest'ultimo appartamento.

Ciò posto, per quanto emerge con evidenza che i fenomeni infiltrativi abbiano interessato entrambi gli immobili e siano riconducibili analogamente alla mancata manutenzione dei terrazzi sovrastanti, deve tuttavia evidenziarsi come, diversamente da quanto richiesto da parte ricorrente in via principale, parte resistente, in via riconvenzionale, si sia limitata a richiedere l'attuazione dei lavori per come deliberati dall'assemblea condominiale convocata in data 2 aprile 2019, oltre che richiedere la condanna del condominio resistente all'esecuzione dei lavori di ripristino dell'immobile di sua proprietà.

Ebbene, con riferimento alla prima richiesta, afferente l'esecuzione della delibera approvata in data 2 aprile 2019, deve evidenziarsi che, per come evincibile dal verbale dell'assemblea allegato dalle parti, i lavori approvati siano riferibili solo al terrazzo posto al quarto piano, e dunque a livello



dell'abitazione di proprietà della ██████████ ██████████ Di talchè la pretesa di parte resistente appare coperta e superata dalla richiesta formulata in via principale dal ricorrente.

Per quanto concerne, invece, l'ulteriore domanda di eliminazione dei danni cagionati all'immobile di proprietà della resistente deve evidenziarsi come la stessa debba essere qualificata in ogni caso come pretesa risarcitoria, come tale estranea al procedimento cautelare in oggetto.

Deve sul punto evidenziarsi come il procedimento cautelare introdotto osti all'esame delle domande proposte, invero da entrambe le parti, relative alle pretese risarcitorie formulate, essendo - come noto- preclusa al rito applicato la delibazione in ordine a pretese di tale specie.

Da ciò consegue l'inammissibilità delle pretese formulate in via riconvenzionale, per le ragioni e nei termini sopra chiariti, oltre che di quelle formulate in via principale dal ricorrente, relativamente alla richieste risarcitorie avanzate.

Ciò posto, passando all'esame della principale domanda formulata dal ricorrente ██████████ ██████████ con cui quest'ultimo richiede la *eliminazione della causa di danno e il ripristino a regola d'arte dei locali di proprietà del ricorrente*, deve evidenziarsi come, dalle considerazioni poc'anzi sviluppate, in quanto ampiamente dimostrative della sussistenza sia del requisito rappresentato dal cd. "*fumus boni iuris*" che del "*periculum in mora*" deriva il parziale accoglimento della domanda proposta in via principale, nei termini e per le ragioni che ci si appresta a chiarire.

In primo luogo giova evidenziare come parte ricorrente abbia insistito affinché fosse ordinata alle parti resistenti, nei rispettivi limiti di competenza, l'esecuzione dei lavori di ripristino, per come individuati dal ctu nominato.

Sul punto è utile richiamare la sentenza della Cassazione a Sezioni Unite civili n. 9449/2016, la quale ha statuito, come principio di diritto, che *"in tema di condominio negli edifici, allorquando l'uso del lastrico solare non sia comune a tutti i condomini, dei danni che derivino da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario o l'usuario esclusivo del lastrico solare (o della terrazza a livello), in quanto custode del bene ai sensi dell'art. 2051 c.c., sia il condominio, in quanto la*



funzione di copertura dell'intero edificio, o di parte di esso, propria del lastrico solare (o della terrazza a livello), ancorché di proprietà esclusiva o in uso esclusivo, impone all'amministratore l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni (art. 1130, comma 1, n. 4, c.c.) e all'assemblea dei condomini di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria (art. 1135, comma 1, n. 4 c.c.)" e che "il concorso di tali responsabilità, salva la rigorosa prova contraria della riferibilità del danno all'uno o all'altro, va di regola stabilito secondo il criterio di imputazione previsto dall'art. 1126 c.c., il quale pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'utente esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del condominio").

Di talchè, secondo la costante giurisprudenza, il criterio ordinario che deve trovare applicazione, anche nell'ipotesi di lastrico solare ad uso esclusivo, è quello disciplinato all'art. 1126 c.c., a meno che, ciò in applicazione della previsione di cui all'art. 2051 c.c., non sia raggiunta la prova della imputabilità dei danni ad una delle due parti in via esclusiva, con conseguente addossamento in capo a quest'ultimo dei costi necessari alla riparazione o ricostruzione.

Ebbene, applicando tale principio di diritto nella vicenda in esame, deve ritenersi che non vi siano elementi che consentano di escludere il concorso di colpa tra il Condominio ed il proprietario del lastrico solare con riferimento alle infiltrazioni cagionate all'immobile di proprietà [REDACTED]

Ed invero, dalla lettura dei verbali delle assemblee condominiali allegati da entrambe le parti emerge come, per quanto la problematica relativa alla necessità di effettuare lavori di manutenzione si fosse palesata e sottoposta all'assemblea sin dal 2012, di fatto, i condomini nei pregressi anni decidevano di provvedere autonomamente alle opere di manutenzione dei propri balconi di pertinenza, ma, con riferimento ai terrazzi di copertura dell'edificio, deliberavano di provvedere ai lavori suddetti solo in data 2.4.2019. Ebbene, all'esito della delibera con cui erano approvati i lavori suddetti, non era tuttavia raggiunta un'intesa sul criterio da applicare per la ripartizione dei



costi in quanto, da un lato, la sig.ra [REDACTED] insisteva affinché anche i costi relativi ai ponteggi fossero ripartiti ai sensi dell'art. 1126 c.c., richiesta cui gli altri condomini si opponevano; e dall'altro, a partire dall'assemblea del 5 dicembre 2019, stante la dichiarata natura di terrazza aggettante, i condomini si opponevano all'applicazione del criterio di riparto di cui all'art. 1126 c.c. con riferimento ai lavori relativi alla terrazza posta al quarto piano.

Questo sintetico richiamo dell'oggetto dei contrasti sorti tra le parti, evidenzia chiaramente come non possa escludersi l'applicazione dell'ordinario criterio di riparto, stante l'assenza di elementi tali da escludere un concorso di colpevolezza tra le parti e tale da dimostrare la riconducibilità della responsabilità ad una sola delle due parti, ovvero il proprietario esclusivo.

Se, infatti, alla luce di quanto sopra esposto, non si può imputare il danno esclusivamente ad una delle parti in causa, non si può altrettanto escludere il concorso di colpa tra il Condominio e le altre parti, per cui il criterio di riparto da applicare è quello di cui all'art. 1226 c.c.

Ciò posto, con riferimento poi a quanto sostenuto da parte ricorrente circa la natura di terrazzo aggettante ascritta al terrazzo posto al quarto piano di proprietà [REDACTED] deve evidenziarsi quanto segue.

Per come evidenziato dalla Corte di Cassazione *"In tema di condominio, i balconi "aggettanti", i quali sporgono dalla facciata dell'edificio, costituiscono solo un prolungamento dell'appartamento dal quale protendono e, non svolgendo alcuna funzione di sostegno né di necessaria copertura dell'edificio - come, viceversa, accade per le terrazze a livello incassate nel corpo dell'edificio - non possono considerarsi a servizio dei piani sovrapposti e, quindi, di proprietà comune dei proprietari di tali piani e ad essi non può applicarsi il disposto dell'articolo 1125 cod. civ.. I balconi "aggettanti", pertanto, rientrano nella proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti cui accedono"* (cfr. cass. civ. Sez. 2, Sentenza n. 15913 del 17/07/2007).

Ebbene, già dalla semplice lettura della sopra citata massima si evince come in caso di terrazze a livello incassate nel corpo dell'edificio debba escludersi la natura aggettante e, dunque, la proprietà esclusiva delle stesse; rectius, non



può escludersi la funzione di copertura, e quindi collettiva, che gli stessi ricoprono.

Ciò tuttavia non esclude che, nel caso di specie, vi siano porzioni del terrazzo a livello posto al piano quarto, così come porzioni di lastrico solare a copertura, cui deve ascriversi natura aggettante per come rilevato dal ctu incaricato.

Ed infatti le conclusioni rassegnate dal tecnico nominato, lette alla luce degli allegati pure depositati, devono ritenersi coerenti con la massima prima richiamata.

In particolare, il CTU nominato ascrive natura aggettante solo a talune porzioni della terrazza posta al quarto piano e del lastrico solare sovrastante, ovvero a quelle porzioni che “fuoriescono dal corpo di fabbrica” e che, come tali, non assolvono ad una funzione “collettiva” di copertura.

Sicchè, ferma l'applicazione del criterio di riparto di cui all'art. 1126 c.c., nei termini e per le ragioni poc'anzi chiarite, lo stesso criterio deve essere derogato con riferimento a quelle porzioni di terrazzo e di lastrico solare che, stante la natura aggettante riconosciuta, non assolvono ad una funzione comune, di copertura dell'edificio, che giustifica l'applicazione della disciplina di cui all'art. 1126 c.c. e quindi dell'orientamento giurisprudenziale richiamato e condiviso da chi scrive.

Ciò posto, ferma dunque la necessaria sovrapposizione di un duplice criterio, quanto alla ripartizione delle spese di esecuzione dei lavori, giova soffermarsi sui lavori essenziali alla rimozione dei fenomeni infiltrativi.

Sul punto, il Consulente Tecnico d'Ufficio incaricato ha correttamente proceduto alla indicazione dei lavori necessari alla rimozione delle cause relative alle infiltrazioni, così come richiesto da questo ufficio.

Tali lavori sono quelli analiticamente indicati alle pagine 13 e 14 della relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio per come ivi descritti.

Sul punto deve specificarsi come, malgrado al CTU sia stato richiesto di procedere ad un'analisi complessiva riguardante non solo l'appartamento di proprietà del ricorrente, ma anche quello di parte resistente [REDACTED]



la riconosciuta natura risarcitoria della pretesa di parte resistente formulata in via riconvenzionale, come tale rimettibile alla sola eventuale fase di merito introdotta, implica che in questa fase i lavori di cui si ordina l'attuazione, indicati alle pagine 13 e 14 della CTU depositata, siano solo quelli indicati ai punti 1, 2 e 3, con esclusione del punto 4.

Ciò posto, in parziale accoglimento della domanda proposta in via principale da parte ricorrente, deve essere ordinato al Condominio [REDACTED] in persona dell'amministratore, legale rappresentante *pro tempore*, nonché a [REDACTED] di provvedere all'immediata eliminazione delle cause delle infiltrazioni presenti all'interno dell'appartamento di proprietà del ricorrente, mediante esecuzione dei lavori ed opere, per come individuati alle pagine 13 e 14 della relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, ai punti 1, 2 e 3.

Le spese per l'esecuzione dei lavori indicati dovranno essere ripartite facendo applicazione del criterio di cui all'art. 1126 c.c., ad eccezione dei millesimi corrispondenti alle porzioni della terrazza a livello dell'unità immobiliare posta al quarto piano di proprietà [REDACTED] e del lastrico solare sovrastante cui è ascritta natura aggettante, per come evincibile dalla consulenza tecnica d'ufficio depositata, per le cui porzioni le spese dovranno essere poste interamente a carico della resistente [REDACTED] quale proprietaria esclusiva delle stesse (cfr. Cass. n. 2726/02 e Cass. 28 settembre 2012, n. 16583).

3. Le spese

Ai sensi dell'art. 92 c.p.c., per come riformato a seguito della declaratoria di illegittimità costituzionale, chi scrive ritiene sussistenti altre gravi ed analoghe ragioni per compensare interamente le spese di lite tra le parti, stante la particolarità della materia trattata e la parziale inammissibilità delle pretese formulate dalle parti.

P.Q.M.

Letto l'art. 700 cod. proc. civ., nonché gli artt. 669-bis – 669-*quaterdecies* cod. proc. civ., così provvede:

a. accoglie parzialmente la principale domanda proposta dal ricorrente

[REDACTED]

e per l'effetto



- b. ordina ai resistenti di provvedere all'immediata eliminazione delle cause delle infiltrazioni presenti all'interno dell'appartamento di proprietà del ricorrente, mediante esecuzione di tutti i lavori ed opere, per come individuati alle pagine 13 e 14 della relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, ai punti 1, 2 e 3;
- c. dispone che le spese per l'esecuzione dei lavori indicati ai punti precedenti dovranno essere ripartite facendo applicazione del criterio di cui all'art. 1126 c.c., ad eccezione dei millesimi corrispondenti alle porzioni della terrazza a livello dell'unità immobiliare posta al quarto piano di proprietà [REDACTED] e del lastrico solare sovrastante, cui è ascritta natura aggettante, per come individuate nella CTU depositata, per le quali le spese sono poste interamente a carico della resistente [REDACTED] quale proprietaria esclusiva delle stesse;
- d. rigetta la domanda in via riconvenzionale proposta da parte resistente [REDACTED] per le ragioni di cui in parte motiva;
- e. compensa interamente le spese di lite tra le parti;

Manda la cancelleria per gli adempimenti e le comunicazioni di rito, queste ultime da eseguirsi in forma integrale.

Così deciso in Vibo Valentia, il 24 agosto 2022

IL GIUDICE DESIGNATO
Dott.ssa Mariachiara Sannino

