

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA III Sezione Civile

Il Giudice dott. Giacomo Rocchetti, nel procedimento ex artt. 688 e ss c.p.c. iscritto al n. R.G. 4580/2021, pendente tra

DA ed RA

RICORRENTI

contro

CONDOMINIO

RESISTENTE

e con l'intervento di R, E, M ed R

LITISCONSORTI CHIAMATI

sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 14.09.2022, pronuncia la seguente **ORDINANZA pubblicata il 17.09.2022**

Concisa esposizione del fatto e dello svolgimento del processo

Con ricorso ex artt. 1172 c.c. e 688 e ss. c.p.c. del 18.09.2021, D ed R - in qualità di comproprietari pro quota dell'appartamento al piano rialzato dell'edificio condominiale corrente in B hanno denunciato a questo Tribunale il pericolo di un danno temuto all'immobile di proprietà, derivante da infiltrazioni di acqua provenienti dalle condutture idriche condominiali in condizioni deteriori e stato di ammaloramento, chiedendo che sia ordinato al Condominio, in persona dell'amministratore pro tempore, di eseguire i lavori necessari per eliminare il pericolo di rottura (sostituzione della tubazione della colonna montante dell'acqua passante per i bagni nella palazzina del civico n. 9), anche autorizzando l'accesso all'interno delle unità immobiliari poste ai piani sovrastanti (proprietà CMZRB) per intervenire sulle tubazioni che passano nei singoli appartamenti.

Fissata con decreto l'udienza di comparizione delle parti, il Condominio ha resistito con memoria di risposta del 26.10.2021, eccependo, in via preliminare, il difetto di integrità del contraddittorio e la necessità di disporre ex art. 102 c.p.c. la chiamata in causa dei proprietari delle unità immobiliari eventualmente interessate dall'attuazione del provvedimento richiesto; nel merito, ha contestato la valenza probatoria dei pareri dei tecnici di parte ed escluso la sussistenza del fumus boni iuris e del periculum in mora, avendo i ricorrenti rifiutato sin dal gennaio 2021 la proposta dell'amministratore di condominio, ribadita a maggioranza dall'assemblea, di intervenire solo sul tratto interessato dalle perdite.

Dopo due rinvii pendenti trattative di bonario componimento, supportate da un accertamento tecnico disposto, su concorde iniziativa delle parti, nelle more del procedimento, la causa è pervenuta all'udienza del 23.06.2022 senza un accordo.

A quel punto, ordinata l'integrazione del contraddittorio ex art. 102 c.p.c., sono intervenuti anche i terzi proprietari delle singole unità immobiliari, i quali, adiuvando la posizione del Condominio, hanno contestato l'ammissibilità e la fondatezza del ricorso per insussistenza dei presupposti richiesti dall'art. 1172 c.c. e concluso per il rigetto ovvero, in subordine, per l'adozione dei

provvedimenti opportuni limitati a una parte soltanto della tubazione e con costi da ripartire tra i soli condomini serviti dal tratto interessato.

All'udienza del 15.09.2022, acquisita agli atti del giudizio la relazione tecnica formata nella pienezza del contraddittorio (doc. 11 e allegati fasc.resist.), le parti hanno reiterato le conclusioni già rassegnate e la causa è stata trattenuta in decisione.

Ragioni giuridiche della decisione

In via preliminare, va rilevata l'integrità del contraddittorio e la necessità che al giudizio cautelare ante causam avanzato dai proprietari di un'unità immobiliare in condominio nei confronti del Condominio medesimo, partecipino necessariamente anche i proprietari esclusivi dei piani o porzioni di piano verso cui si rivolgono gli effetti del provvedimento richiesto, potenzialmente permanenti a seguito della riforma dell'art. 669-octies c.p.c., comma 6, operata dalla L. n. 80/2005.

In particolare, sul piano della legittimazione passiva, la giurisprudenza di legittimità ha più volte affermato che nei giudizi possessori e nunciatori, qualora il ripristino della situazione di fatto anteriore debba essere attuato mediante la demolizione di un'opera appartenente a più comproprietari, l'azione deve essere diretta contro tutti i comproprietari, oltre che contro gli autori dello spoglio o della turbativa, poiché, incidendo la condanna all'abbattimento sull'esistenza dell'oggetto e, quindi, necessariamente, sul compossesso o sulla comproprietà che altri, estranei al processo, abbiano su di esso, e, non essendo d'altra parte configurabile la distruzione o la riduzione dell'immobile limitatamente alla quota indivisa del soggetto convenuto in giudizio, la sentenza che pronunciasse la condanna al ripristino nei suoi soli confronti sarebbe "inutiliter data" (vedi, in termini, Cass. n. 2348-75, 1441-78, n. 4382-82, n. 4137-83, n. 8835-95 nonché, più in generale, per la configurabilità di un'ipotesi di litisconsorzio necessario in tema di azione diretta alla demolizione di un bene comune a più persone, Cass. n. 1841-79, n. 5335-97, n. 1158-99, n. 1270-99, n. 12767-99) (cfr. Cass. n. 7412/2003; Cass. n. 22833/2005; Cass. n. 3933/2010).

Nell'azione di danno temuto è legittimato passivo, quindi, non solo il titolare del diritto reale, ma anche il possessore e colui che, in ogni caso, abbia la disponibilità del bene da cui si assume che derivi la situazione di pericolo di danno grave e prossimo alla cosa che forma oggetto di diritto o di possesso, in quanto l'obbligo di custodia e di manutenzione sussiste in ragione dell'effettivo potere fisico sulla cosa (cfr. Cass. n. 5336/2016).

Quando si tratta di parti comuni dell'edificio condominiale o di manufatti strutturalmente o funzionalmente destinati all'uso comune nel cui novero rientrano, a pieno titolo, gli impianti e le colonne idriche condominiali serventi i singoli piani dell'edificio (art. 1117, co. 1 n. 3 c.c.) - l'azione di danno temuto, laddove correttamente intesa, si reputa ammissibile anche ove promossa dal comproprietario della cosa nei confronti dell'altro o degli altri contitolari, in quanto il carattere di

esclusiva altruità della res produttiva di pericolo non può ritenersi una condizione dell'azione ex art. 1172 c.c.

Sono principi consolidati nella giurisprudenza della Suprema Corte, pertinenti anche al caso di specie, quelli secondo cui:

- l'appartenenza, in regime di comunione indivisa, della cosa, da cui proviene il pericolo, anche soggetti diversi dagli istanti, giustifica il ricorso all'azione cautelare suddetta, nonostante questi ultimi siano contitolari della relativa proprietà, nei casi in cui la mancanza di accordo non consenta di poter ovviare alla denunciata situazione di pericolo (cfr. Cass. n. 1178/2007);

- il carattere di esclusiva altruità della cosa, produttiva di pericolo, non può ritenersi condizione della denuncia di danno temuto, alla stregua di un raffronto tra le due previsioni normative regolanti le due distinte ipotesi di azioni nunciatorie, ove si consideri che, mentre quella di cui all'art. 1171 c.c., con riguardo alla denuncia di nuova opera, espressamente richiede che l'opera sia stata "da altri intrapresa sul proprio come sull'altrui fondo", nell'ipotesi di cui all'art. 1172 cit. cod., la previsione di "qualsiasi edificio, albero o altra cosa ..." quale fonte generativa del pericolo sovrastante la cosa formante oggetto del diritto tutelato, per la sua ampia omnicomprensività consenta il ricorso all'azione cautelare a prescindere dal suddetto requisito, purché la parte istante non sia in condizione di provvedervi autonomamente. (cfr. Cass. n. 1178/2007);

- la denuncia di danno temuto non presuppone l'esclusiva altruità della cosa da cui deriva il pericolo; l'art. 1172 c.c., infatti, indica espressamente quale fonte generatrice di danno "qualsiasi edificio, albero o altra cosa", compresa pertanto anche quella di cui è comproprietario l'istante che non sia in grado di ovviarvi autonomamente, e l'impossibilità delle parti istanti di rimuovere il pericolo ben può dipendere dalla comune appartenenza alle controparti del bene da cui il pericolo stesso promana e dal contrasto insorto al riguardo, implicante valutazioni che rendono necessario l'intervento del giudice. (cfr. Cass. n. 13649/2017).

Ciò posto, i ricorrenti denunciano che la condizione in cui versa la colonna idrica condominiale a servizio dell'edificio ingeneri il timore di un danno grave e prossimo all'immobile in comproprietà, essendosi già manifestate nel settembre 2020 delle perdite di acqua dal locale bagno che hanno finito per danneggiare il sistema di allarme dell'abitazione. Oltre alle fotografie rappresentative delle condizioni della condotta al mese di giugno 2021, ben due sopralluoghi di tecnici specializzati (termoidraulici, N e S Impianti S.r.l., quest'ultimo incaricato dal medesimo Condominio) avrebbero confermato le condizioni di grave ammaloramento delle tubazioni, caldeggiando la sostituzione dell'intera colonna. Nonostante ciò, e nonostante il preventivo per i lavori di sostituzione non fosse particolarmente oneroso (€ 1.625,00 oltre IVA), l'assemblea non deliberava i lavori e insisteva nel proporre un intervento limitato alle tubazioni interessate dalle

perdite nella proprietà A.

Va aggiunto che, nelle more del procedimento, le parti hanno concordemente conferito un incarico ad un tecnico specializzato (ing. A) per le verifiche di tenuta della colonna idrica condominiale, i cui risultati, documentati attraverso il rapporto definitivo del 9.04.2022 (doc. 11 e allegati fasc.res.) e su cui tutte le parti concordano, sia pure rimanendo sulle rispettive posizioni, sono stati acquisiti agli atti del giudizio e risultano pienamente utilizzabili, in quanto il procedimento cautelare non soffre preclusioni e la documentazione è formata nel pieno contraddittorio tra tutte le parti in causa. Orbene, all'esito dei sopralluoghi, delle ispezioni e delle prove di pressione (ad aria) sulla colonna di adduzione idrica condominiale (solo sulla tubazione verticale, tralasciando le derivazioni ai singoli piani), non sono state riscontrate perdite sulla parte visibile, ma la stessa è risultata effettivamente soggetta a fenomeni di condensa che, a loro volta, hanno provocato la formazione di ruggine nei punti di collegamento ad ogni piano, sicché il tecnico incaricato ha raccomandato/suggerito i seguenti interventi:

1. Rimozione dell'attuale coibentazione (precaria e degradata) della colonna di adduzione idrica per quanto possibile all'interno di ciascun appartamento;
2. Spazzolatura esterna al fine di rimuovere i residui di ruggine e accurata pulizia di ciascuna colonna;
3. Applicazione di vernice antiruggine in due mani su tutta la tratta filettata a vista;
4. Applicazione di coibentazione anticondensa tipo Armacell mod. Armaflex LS spessore 3 cm (classe di reazione al fuoco Bs2,d0) per quanto possibile all'interno di ciascun appartamento;
5. Sostituzione delle valvole di intercettazione generali di appartamento.
6. Al fine di evitare il rischio elettrico si consiglia di rimuovere gli apparecchi attuali e installare nuovi apparecchi con adeguato grado di protezione IP, idoneo per le particolari condizioni ambientali alimentati con cavo a doppio isolamento, posizionato con rispetto delle distanze di sicurezza previste dalle norme CEI 64-8/7 per le vasche da bagni e/o piatti doccia.

Per una migliore funzionalità, si consiglia anche di installare una valvola di NON ritorno / anti-riflusso aria sul tubo di collegamento tra l'elettroventilatore e il condotto verticale (PVC bianco) di espulsione esistente.

7. Attuare il PROGRAMMA di VERIFICA e CONTROLLO dell'ACQUA per CONSUMO UMANO di cui al D.M. 14 Giugno 2017. (doc. 11, cap. 4, pag. 6).

Siffatta situazione di precarietà e deterioramento della condotta idrica condominiale conferma la situazione denunciata dai ricorrenti ed è suscettibile di trovare idonea tutela con l'azione di danno temuto, ricorrendone i presupposti sostanziali, quali:

- il pericolo di danno: derivante dallo stato deteriore in cui obiettivamente versa la cosa comune

che, oltre alla ruggine tra le giunture per accumulo di condensa (dovuta dalla inidoneità della copertura isolante, in stato precario e degradato), nei punti di collegamento ad ogni piano tra il tubo e il manicotto a T vede incomprensibilmente realizzata una eccessiva filettatura della tubazione verticale (doc. 11, pag. 6);

- gravità del pericolo di danno, che ha già dato segni di percolamento nell'abitazione dei ricorrenti;
- la prossimità del pericolo sovrastante la cosa (di ordine spazio-temporale), essendo pacifico che la colonna interessata parte dai box del piano interrato e serve il piano rialzato dei ricorrenti, nonché i tre edifici sovrastanti di proprietà dei litisconsorti intervenuti;
- il timore del pericolo di danno, che non deve individuarsi in un danno certo, effettivo o già verificatosi, ben potendo consistere anche nel ragionevole pericolo che esso si verifichi (cfr. Cass. n. 10282/2004). Sotto tale ultimo aspetto, appare francamente inutile soffermarsi sulla diversa terminologia richiamata, alternativamente, dal perito nel rapporto tecnico (raccomandare/suggerire) in vista degli interventi sull'intera colonna idrica condominiale, in quanto non dirimente ad elidere il ragionevole timore di un danno futuro e più grave all'unità immobiliare dei ricorrenti derivante da un pericolo attuale, visto lo stato della stessa, ma ancora suscettibile di essere evitato.

Quanto al *fumus boni iuris*, è pacifico che l'amministratore di condominio ha il potere-dovere di conservare le cose comuni (art. 1130, n. 4 c.c.) e il Condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, ha l'obbligo di adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno, rispondendone altrimenti ai sensi dell'art. 2051 c.c. E qualora la situazione dannosa sia potenzialmente produttiva di ulteriori danni, il condominio è anche obbligato a rimuovere ex art. 1172 c.c. le cause del danno stesso (cfr. Cass., n. 1500/1987; Cass. n.1221/2003).

Quanto agli altri proprietari esclusivi delle singole unità, si è detto che le prove tecniche non hanno interessato le diramazioni delle tubature nei suddetti appartamenti, ma non vi sono elementi portati all'attenzione di questo Giudice per escludere che la situazione sia migliore o diversa.

Peraltro, la collocazione dell'appartamento dei ricorrenti al piano rialzato dell'edificio condominiale non consente di limitare l'intervento alla sola parte verticale della colonna comune, giacché il pericolo di infiltrazioni e di danni all'immobile sottostante può egualmente derivare da rotture improvvise dei giunti delle tubazioni che servono gli appartamenti sovrastanti (primo, secondo e terzo).

In definitiva, sulla base di un giudizio assunto in via di verosimiglianza rispetto alla situazione di fatto o di diritto fatta valere, il ricorso è fondato e merita accoglimento.

Va precisato che non compete al Giudice di questa fase dettare le modalità di attuazione o disquisire nel merito sulla convenienza economica dei lavori di intervento necessari, né di adottare

provvedimenti inerenti all'esatto riparto delle spese, dovendo l'ordine limitarsi ad eliminare il pericolo di danno denunciato. In ogni caso, giova osservare che l'impianto idrico condominiale costituisce un accessorio di proprietà comune, circostanza che obbliga i condomini a pagare le spese di manutenzione e conservazione dello stesso ai sensi degli artt. 1118 e 1123 c.c., salvo che il contrario risulti dal regolamento condominiale (cfr. Cass. n. 28616/2017; Cass. n. 19893/2011; Cass. n.7708/2007).

Dovendo provvedere in punto di spese del giudizio, in caso di provvedimento cautelare ante causam di accoglimento (art. 669-octies, co. 7 c.p.c.), sussistono giusti motivi per derogare al criterio della soccombenza e compensare integralmente le spese nei confronti dei terzi chiamati, dettati dalla loro partecipazione necessaria al giudizio. Invece, la piena soccombenza del Condominio importa la condanna alle spese e compensi, liquidati come nel dispositivo secondo i parametri dettati dal D.M. n. 55/2014 e s.m. dal D.M. n. 37/2018 (proc. caut., scaglione di valore da € 1.101 a € 5.200, tutte le fasi, par. medi).

P.Q.M.

Il Tribunale di Pavia in composizione monocratica, ogni altra istanza od eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- ordina al Condominio, in persona dell'amministratore p.t., nonché a R, E, M ed R di eseguire a regola d'arte e/o non ostacolare e/o impedire in alcun modo gli interventi elencati al cap. 4 del rapporto definitivo a firma dell'ing. A del 9.04.2022 sull'intera colonna di adduzione idrica condominiale e sulle diramazioni che interessano ciascuna unità immobiliare, con costi e spese da ripartire secondo i criteri di legge, salvo che dal regolamento di condominio risulti diversamente;
- condanna il Condominio soccombente alla rifusione delle spese di giudizio in favore di D e A, che si liquidano in € 76,00 per spese esenti, € 2.000,00 per compensi d'avvocato (così determinati: € 530,00 fase studio, € 320,00 fase intr., € 800,00 fase istr./trat., € 350 fase dec.), oltre 15% rimb. forf. spese generali, IVA e CPA come per legge;
- compensa integralmente, tra le altre parti, le spese del giudizio.

Così è deciso in Pavia, lì 17 settembre 2022

Il Giudice

dott. Giacomo Rocchetti

