

N. R.G. 2128/2018



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di COSENZA

Seconda Sezione Civile

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. ha pronunciato
la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **2128/2018** promossa da:

RL , assistito dall'avv. , ed elettivamente domiciliato in

ATTORE/I

contro

CONDOMINIO “ X ”, assistito dall'avv. , ed elettivamente
domiciliato in

CONVENUTO/I

OGGETTO: Altre ipotesi di responsabilit Extracontrattuale

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da note di trattazione antecedenti all'udienza cartolare di precisazione delle conclusioni del 13.10.2022.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

0. Si premette che la presente motivazione viene redatta in forma sintetica, in conformità alla riforma degli artt. 132 c.p.c./l 18 disp Att. c.p.c. di cui alla legge n. 69/2009, direttamente applicabile alla fattispecie.

1 LR conveniva in giudizio il Condominio X per ottenere il risarcimento danni subiti in alcune unità immobiliari di cui è proprietario, ospitanti una attività denominata Y , facenti parte dell'immobile sito in Cosenza, Via X n. 42/D costituitosi nel condominio X Evidenziava che detti danni, sorti il 27.10.2016 a seguito di infiltrazioni, erano stati riscontrati nell'ambito di un accertamento tecnico da lui promosso (il 1550/2017, con relazione redatta dall'Ing. DM e depositata in data 16.11.2017). Tanto premesso promuoveva l'odierna azione nei confronti del predetto convenuto chiedendo che lo stesso venisse condannato al pagamento della somma di € 12.000,00 o quella diversa ritenuta di giustizia all'esito del giudizio.



2. Si conveniva in giudizio il Condominio X eccependo in via preliminare l'improcedibilità della domanda e chiedendo nel merito il rigetto della domanda, data la portata eccezionale dell'evento meteorologico causante le infiltrazioni.

3. Venivano assegnati i termini di cui all'art. 183 VI comma cpc e depositate le relative memorie; la prova orale chiesta dal convenuto, prima ammessa, veniva poi dichiarata inammissibile in quanto i testi richiesti erano tutti condomini pertanto incapaci a testimoniare.

Il procedimento veniva quindi assegnato, con delega, allo scrivente magistrato che, all'udienza cartolare del 13.10.2022, tratteneva la causa in decisione, con concessione dei termini di cui all'art. 190 cpc.

4. La domanda è fondata nei limiti e per le ragioni di seguito enunciati.

Giova preliminarmente evidenziare la infondatezza della eccezione di inutilizzabilità della CTU redatta nel procedimento per ATP (tale va qualificata la difesa svolta in comparsa dal Condominio) per non avere il convenuto partecipato al giudizio non avendo l'Amministratore (cui pacificamente si riferisce la notifica del ricorso introduttivo) notiziato l'assemblea ai fini del conferimento dell'incarico a un legale, essendo tale circostanza non opponibile alla parte che ha ritualmente introdotto l'ATP con notifica al L.R. del condominio.

4.2. Così ricostruita la vicenda contenziosa, preme chiarire che al di là della terminologia utilizzata da parte attrice, in ragione del contenuto dell'atto di citazione deve ritenersi che la domanda di risarcimento danni formulata dall'istante, deve essere ricondotta alla fattispecie di cui all'art. 2051 c.c. per violazione, da parte del Condominio, dell'obbligo di custodia delle parti comuni.

Va innanzitutto evidenziato che la parte convenuta non ha contestato l'esistenza in sé dei danni (di cui metteva in dubbio, genericamente, solo la carenza di prova documentale) ma, esclusivamente, la riconducibilità degli stessi alle abnormi e imprevedibili precipitazioni occorse il giorno dei fatti.

Del resto l'esistenza di danni è cristallizzata nell'ATP precedentemente svoltosi sui luoghi di causa e tra le medesime parte.

Vero punto controverso della questione, a parere del Tribunale, quindi, rimaneva solo la causa di tali danni ed in particolare se gli stessi fossero conseguenza di causa fortuita non imputabile al convenuto.

Tali quesiti sono stati ampiamente sviscerati nel corso della indagine peritale che ha permesso di chiarire, innanzitutto che le infiltrazioni si erano verificate perché *“sulla falda che si affaccia verso il cortile interno nella parte nord, confluiscono due pluviali; nell'angolo in cui la lamiera grecata aderisce al fabbricato e si uniscono canale di gronda, scossalina laterale e copertura, vi è un punto in cui l'acqua può infiltrarsi se il livello nel canale di gronda si innalza eccessivamente. In quel giorno, infatti, a causa di rifiuti che dai balconi cadono sulla copertura del Y il pluviale più vicino a tale punto critico, si era intasato, pertanto il livello dell'acqua del canale di gronda, che anche in condizioni meteo avverse non dovrebbe essere superiore a due o tre centimetri, è salito quasi fino al livello della lamiera grecata e l'acqua ha potuto quindi infiltrarsi attraverso il punto critico. Nel locale sottostante, infatti, le infiltrazioni si sono verificate maggiormente lungo la parete che corrisponde al punto in cui la lamiera grecata aderisce al fabbricato ove si trova il punto di infiltrazione e si sono diffuse per gran parte della superficie coperta della sovrastante copertura in lamiera. A causa di forti piogge e per la presenza di rifiuti di vario genere negli scolii del canale di gronda il canale non è stato in grado di smaltire l'acqua proveniente dalla copertura soprastante il locale e dei vari discendenti, essendo gli scolii parzialmente o totalmente ostruiti”*.



Tale accertamento fattuale rende neutra la mancata comparizione dell'attore per rendere il deferito interrogatorio formale

In punto di riconducibilità causale, il perito afferma che *“L'evento si è verificato non per un errore di posa della copertura, ma per l'ostruzione degli scarichi dei pluviali, che non hanno consentito il normale deflusso delle acque piovane nel canale di gronda, facendone innalzare il livello in modo eccessivo”*.

Tali affermazioni appaiono supportate da argomentazioni coerenti ed esenti da vizi logici e pertanto vengono fatte proprie e richiamate dal Tribunale.

alla data dei sopralluoghi, non avrebbe potuto comunque limitare il verificarsi di danni.”

Deve pertanto affermarsi la riconducibilità causale dei danni lamentati alla cattiva manutenzione delle superiori parti condominiali.

Tanto premesso è agevole osservare, quindi, che l'attore possa invocare la presunzione di responsabilità del custode/proprietario derivante dalla affermazione della sussistenza del danno e del nesso di causalità tra esso ed il bene oggetto di custodia ex artt. 2051-2053 c.c.

La S.C. è infatti costata nell'affermare che *“Il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché tali cose non rechino pregiudizio ad alcuno, e risponde in base all'art. 2051 c.c. dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini, ancorché tali danni siano causalmente imputabili altresì al concorso del fatto di un terzo”* (così, ex multis, la recente Ord. sez. 6 N. 7044/2020).

Presunzione che non è poi stata superata dalle allegazioni difensive e probatorie di parte convenuta la quale si è limitata a invocare genericamente la portata eccezionale delle acque piovane cadute il giorno dei fatti per come indicate in CTU. Dall'elaborato peritale, però, sebbene emerga che effettivamente le piogge cadute siano state consistenti, non può desumersi l'eccezionalità dell'evento necessario a far ritenere configurabile il caso fortuito invocato

5.1. Venendo alla quantificazione dei danni, deve osservarsi che sebbene la CTU non abbia potuto confermare la perfetta sovrapposibilità dei documenti di spesa offerti dall'attrice, essendo stato ripristinato lo stato dei luoghi prima del giudizio, come evidenziato in premessa la quantificazione e l'esistenza dei danni non è stata adeguatamente contestata dal convenuto che ha posto l'attenzione esclusivamente sulla sua esclusione di responsabilità. Vi è poi da osservare che il CTU ha riferito che la superficie a suo giudizio necessitante di intervento ripristinatorio fosse anche maggiore di quella oggetto dei lavori fatturati all'attore.

In ragione di quanto sopra espresso il condominio convenuto deve essere condannato al risarcimento del danno in complessivi € 2.000,00 per come richiesto.

A tale somma devono poi aggiungersi gli interessi nella misura legale dalla domanda e sino all'effettivo soddisfo.

6. Il regolamento delle spese segue la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo.

Pertanto, le competenze di lite - che tenuto conto della natura della causa, della attività complessivamente prestata e della vicinanza della somma riconosciuta al medio dello scaglione, possono attestarsi su valori medi dello scaglione di riferimento di cui al D.M. 55/2014, per come aggiornati dal D.M. 147/2022 (riferito alla somma riconosciuta), con esclusione della fase istruttoria, non espletata e non avendo la parte depositato memorie ex art. 183 VI comma Cpc - devono essere liquidate in € 3.397,00 per onorari (€ 919,00 per fase di studio, € 777,00 per fase introduttiva e €



1.701,00 per fase decisoria), poi ridotte in € 1.698,50 in ragione dell'ammissione dell'attore al Patrocinio a spese dello Stato oltre rimb. forf, iva e cap come per legge.

P.Q.M.

Il Tribunale, nella prefata composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa in epigrafe, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- **ACCOGLIE** la domande proposta e per l'effetto condanna il convenuto Condominio X al pagamento in favore dell'attore della somma di € 12.000,00 oltre interessi legali dalla domanda e sino al soddisfo;
- **Condanna** parte convenuta CONDOMINIO " X " al pagamento delle spese di lite sopportate dall'attore RL , che si liquidano in € 1.698,50 per competenze, oltre rimborso forfetario, i.v.a. e c.p.a., con distrazione in favore dell'Erario in ragione dell'ammissione al PSS.

Cosenza, 12/02/2023

Il Giudice