

N. R.G. 200342/2013



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di LATINA

II Sezione CIVILE

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

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 200342/2013 promossa da:

██████████ elettivamente domiciliato in ██████████
██████████ ITRI con il patrocinio dell'Avv. ██████████ nonché dell'Avv. ██████████
██████████ AFRAGOLA;

ATTORE/I

contro

██████████ (P.I. ██████████) in persona del presidente p.t.,
rappresentato e difeso, giusta procura in margine alla comparsa di costituzione e risposta, dall'Avv.to
██████████ ed elett.te dom.to presso il suo studio in Formia, via ██████████

CONVENUTO

E

CONDOMINIO ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, in persona
dell'amministratore p.t., rappresentato e difeso, giusta procura in margine alla comparsa di costituzione
e risposta, dall'Avv.to ██████████ ██████████ ed elett.te dom.to presso il suo studio in Aversa, ██████████
██████████

TERZO CHIAMATO

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come in atti.

RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO

Con atto di citazione ritualmente notificato l'attore ha evocato in giudizio il ██████████ ██████████
██████████ ██████████ ██████████ per ivi sentirlo condannare al risarcimento dei danni subiti
all'immobile di proprietà derivanti da infiltrazioni provenienti dal lastrico solare condominiale,



quantificati in € 13.51,76 oltre iva ed interessi nonché all'effettuazione degli interventi necessari per l'eliminazione definitiva della causa delle dedotte infiltrazioni.

Assumeva il Sig. [REDACTED] di essere proprietario dell'appartamento sito nel complesso del consorzio convenuto in [REDACTED] identificato al Catasto Foglio [REDACTED] part. [REDACTED] sub. [REDACTED] giusto atto di compravendita del 15.1.1996 registrato il 2.2.1996 e trascritto il 9.2.1996, allegato. Evidenziava che a far data dall'anno 2009, fenomeni infiltrativi derivanti dal lastrico di copertura danneggiavano l'appartamento di proprietà, di cui notiziava l'amministratore. Deduceva che rilevata l'inerzia del convenuto, aveva incaricato un'impresa edile affinché eseguisse lavori di ripristino della proprietà affrontando una spesa di € 13.517,76. Evidenziava che veniva accertata la causa delle infiltrazioni ascrivibile alla cattiva coibentazione del tetto ed all'assenza di manutenzione della grondaia, come da perizia tecnica prodotta in atti. Deduceva di aver sollecitato il condominio all'esecuzione delle opere necessarie per l'eliminazione della causa delle infiltrazioni senza esito.

Concludeva chiedendo *“ in via principale e nel merito, accertare e dichiarare la responsabilità di esso Consorzio [REDACTED] nella produzione di tutti i danni subiti nell'immobile di proprietà dell'istante e per l'effetto condannarlo al pagamento, in suo favore, della somma di € 13.517,76 oltre IVA, nonché interessi dalla maturazione al soddisfo; condannare, altresì, il predetto Condominio all'esecuzione di tutte le opere necessarie per l'eliminazione delle predette infiltrazioni”*.

Con comparsa di costituzione e risposta si costituiva in giudizio il Consorzio convenuto, eccependo preliminarmente la carenza di legittimazione passiva con richiesta di estromissione del giudizio, rilevando all'uopo l'esistenza di un super condominio, ove il consorzio risulta responsabile solo relativamente alla gestione della parti comuni, mentre le tre palazzine ubicate all'interno del consorzio stesso sarebbero amministrate individualmente da autonomo condominio, evidenziando, relativamente all'appartamento per cui è causa, l'appartenenza al Condominio [REDACTED] con amministratore dott. [REDACTED]. Proseguiva evidenziando, qualora fosse stata accertata la legittimazione passiva del consorzio convenuto, il difetto di giurisdizione del giudice adito, per effetto della clausola compromissoria ex art. 16 dello statuto devolutiva delle controversie al Collegio arbitrale. Nel merito, infine, eccepiva la domanda attorea ritenuta infondata e comunque eccessiva.

Autorizzata la rinotifica dell'atto di citazione, istaurato il contraddittorio, all'udienza del 30.6.2016 veniva autorizzata la chiamata del terzo ex art. 269 terzo co. c.p.c..

Con comparsa di costituzione e risposta si costituiva in giudizio il Condominio [REDACTED] in persona dell'amministratore p.t., terzo chiamato, eccependo l'inammissibilità dell'azione per difetto dell'esperimento della mediazione obbligatoria, la tardività della chiamata, effettuata oltre la prima



udienza, in subordine, la prescrizione dell'azione rilevata la scoperta delle infiltrazioni al 2009 a fronte della chiamata in giudizio del 2016. Chiedeva, quindi, il rigetto della domanda attorea.

Concessi i termini istruttori, l'attore nella memoria 1 termine 183 VI co. c.p.c. precisava le conclusioni a seguito delle allegazioni del convenuto così formulate " *si dichiara di aderire alla richiesta di estromissione dal presente giudizio del convenuto Consorzio [REDACTED] precisandosi le seguenti conclusioni: a) accertare e dichiarare la responsabilità del Condominio [REDACTED] in persona del suo amministratore dott. [REDACTED] nella produzione di tutti danni subiti nell'immobile dell'istante e per l'effetto condannarlo al pagamento, in favore dell'attore, della somma di €. 13.517,76 oltre Iva , nonché interessi dalla maturazione sino al soddisfo; - condannare, altresì, il predetto Condominio [REDACTED] all'esecuzione di tutte le opere necessarie per l'eliminazione definitiva delle lamentate infiltrazioni.*"

Istruita la causa attraverso prova documentale, CTU ed interrogatorio formale dell'amministratore del condominio chiamato, non reso attesa l'assenza dello stesso, all'udienza del 15.11.2022, le parti precisavano le conclusioni e la causa veniva trattenuta in decisione con concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c..

L'azione proposta dall'attore è diretta all'accertamento della causa delle infiltrazioni derivate dal lastrico solare di copertura dell'intero immobile, con condanna del condominio all'esecuzione dei lavori per l'eliminazione della causa delle infiltrazioni ed al risarcimento del danno subito derivante dai fenomeni verificati.

Va rilevato che l'azione proposta dalla parte, avente ad oggetto la tutela del diritto reale, presuppone la proprietà del bene in capo alla parte e la prova della proprietà/comproprietà dello stesso in capo al convenuto, con la conseguenza che la parte che agisce in giudizio per la tutela di tali diritti è tenuta a produrre i titoli di proprietà dai quali derivi tale prova.

L'attore, ha fornito la prova della titolarità, allegando all'atto di citazione, il titolo di provenienza, atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] del 15.1.1996 Rep.n.42511, Racc. n. 12364 (c.f.r. 2 atto di citazione allegato alla CTP).

Adduce parte attrice che la causa delle infiltrazioni, da accertare con l'emandanda sentenza, sia ascrivibile alla cattiva manutenzione del lastrico solare, pertanto, risulta legittimamente chiamato in giudizio, per effetto dell'autorizzazione concessa dal G.I., e sulla base delle difese di parte convenuta costituita, il condominio [REDACTED] in persona dell'amministratore p.t..

Quanto al convenuto consorzio [REDACTED] deve dichiararsi il difetto di legittimazione passiva dello stesso con conseguente estromissione del giudizio.



Si rileva, infatti, che l'art.4.1 dello statuto prodotto in atti (c.f.r. 3 comparsa costituzione) individua l'oggetto del consorzio nella gestione e manutenzione degli spazi comuni gli immobili intesi quali fabbricati unifamiliari e/ o in condominio ricadenti nel comprensorio esattamente individuato. Viene precisato che “ *Il consorzio ha lo scopo di provvedere: 1) alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed al miglioramento di tutto quanto faccia parte dei beni di uso comune del comprensorio, quali le strade, le loro pertinenze, l'illuminazione stradale, la segnaletica e i cancelli di accesso ed ogni altro impianto comprese le fognature o servizio istituito nell'interesse comune e per il decoro del comprensorio.*”

Ne deriva che attesa l'astratta ascrivibilità della causa delle infiltrazioni al lastrico solare del condominio ██████████ ██████████ soggetto giuridico autonomo rispetto al consorzio, pur in esso ricompreso, deve essere dichiarato il difetto di legittimazione passiva con estromissione dal giudizio del Consorzio ██████████ ██████████ con condanna dell'attore alle spese seppur liquidate al minimo stante la richiesta di adesione all'estromissione del giudizio dichiarata dall'attore con le memorie 183 I ^co. c.p.c. dep 26.07.2017.

Ciò detto, deve preliminarmente essere rigettata l'eccezione d'inammissibilità della domanda azionata per difetto di attivazione della procedura di mediazione obbligatoria, sollevata dal Condominio chiamato. Si evidenzia che a prescindere dall'operatività *ratione temporis* dell'art. 5 comma 1 del D.lgs. 4 marzo 2010 n.28, la cui obbligatorietà è stata reintrodotta per effetto della legge 9 agosto 2013, n. 98, successivamente al termine di istaurazione del presente giudizio, avvenuto il 11.3.2013, la materia sottoposta al caso in esame è comunque sottratta all'eventuale declatoria di improcedibilità perché esclusa dalla riconducibilità all'ambito di applicazione del D.lgs. 28/2010. Trattasi, infatti di richiesta di risarcimento del danno derivante da infiltrazioni e riconducibile al risarcimento da fatto illecito azionato in base all'art. 2051 cod. civ. Pertanto, non essendovi alcuna lesione o erroneo impiego della disciplina propria del codominio di cui agli artt. 1117 – 1139 c.c. e 61 – 72 disp. att. cod. civ. non è necessario attivare, per i fatti per cui è causa, la mediazione obbligatoria.

Infatti, come chiarito da recente giurisprudenza condivisa, quando la materia per cui si agisce è essenzialmente accertativa e risarcitoria (cioè l'accertamento della responsabilità, la condanna alla esecuzione degli interventi necessari a rimuovere la causa dell'evento dannoso e la domanda con contenuto risarcitorio), si verte in ambito estraneo alla mediazione obbligatoria, considerato che l'art. 71 quater disp. att. c.c. 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 dall'errata applicazione delle disposizioni riguardanti il condominio, vale a dire Libro II, Titolo VII, Capo II del codice civile e degli artt. 61 – 72 disp. att. c.c.. (*Tribunale*



di Roma, sentenza n. 1770 del 1 febbraio 2021; Trib. Milano, ord. del 15.12.2020; Trib. Roma sent. n. 23886/2019).

Parimenti deve essere rigettata l'eccezione relativa alla tardività della chiamata in causa del condominio [REDACTED] [REDACTED] rilevato che la prima udienza celebrata dopo la costituzione del convenuto ove deve dirsi effettivamente istaurato il contraddittorio, infatti alla prima udienza di trattazione tenutasi dopo il disposto rinnovo della notifica al convenuto del 28.04.2016 in atti non vi era il fascicolo di costituzione del convenuto, fascicolo di cui veniva autorizzata la ricostruzione con rinvio all'udienza del 30.06.2016.

Ancora oggi non si rinviene nel fascicolo d'ufficio neppure la copia uso ufficio di detta costituzione. Quindi la prima udienza utile alla richiesta di chiamata in causa in cui parte attrice ha avuto modo di esaminare la costituzione del convenuto è stata quella del 30.06.2016, quindi la richiesta è stata tempestiva. Udienza ove è stata autorizzata la chiamata del terzo.

Deve rigettarsi, infine, anche l'eccezione di prescrizione dell'azione azionata dal condominio, rilevato che a prescindere dell'effettiva chiamata in giudizio avvenuta con notifica del 26.9.2016, risulta in atti raccomandata datata 25.5.2012, interruttiva dei termini prescrittivi, inviata dall'attore ed indirizzata al Consorzio convenuto ed all'amministratore del condominio [REDACTED] ricevuta da quest'ultimo il 1.6.2012 (c.f.r. memorie 1 termine 183 6^a co. c.p.c. attore). Rilevando sul punto l'idoneità della raccomandata, quale atto stragiudiziale, all'interruzione dei termini di prescrizione. (da ultimo Corte di Cassazione, ordinanza n. 34212 del 2021).

Tale raccomandata risulta anche richiamata dal [REDACTED] [REDACTED] in una convocazione di assemblea condominiale, prodotta dal convenuto Consorzio.

Peraltro trattandosi di un danno progressivo derivante da infiltrazioni protrattesi nel tempo gli unici danni eventualmente coperti da prescrizione sarebbero quelli relativi al rifacimento dei terrazzini risalenti all'anno 2009, mentre le altre fatture sono dell'anno 2012, comunque nei 5 anni dalla chiamata in causa.

Ciò detto, nel merito la domanda attorea risulta meritevole di accoglimento nei limiti di seguito indicati.

Orbene, questo giudice, ritiene utile ai fini del decidere richiamare le risposte ai quesiti forniti dal CTU Architetto [REDACTED] [REDACTED] in quanto condivisibili, adeguatamente motivate e tecnicamente supportate.

In ordine alla causa delle infiltrazioni in CTU precisa che *“che i vizi lamentati da parte attrice riguardo l'appartamento in oggetto, consistenti in ammaloramenti e distacco degli strati di finitura (intonaco, stucco e pittura) esistenti anche al momento dei sopralluoghi, sono stati causati dalla non perfetta*



tenuta del manto di protezione della copertura condominiale. Nello specifico, essendo la guaina di protezione cristallizzata e vetusta, nonché mal messa in opera all'attacco falda/cornicione, l'acqua piovana si infiltra nelle micro fessure e nei tratti scollati dalla sottostante struttura, tale da provocare i fenomeni evidenziati..”

Accertando, quindi, la causa delle lamentate infiltrazioni ai difetti manutentivi del condominio convenuto.

Prosegue evidenziando che per l'eliminazione definitiva del fenomeno infiltrativo è necessario un intervento sostitutivo integrale della guaina impermeabilizzante sull'intera copertura condominiale, con contestuale ottimizzazione del canale di gronda affinché possa essere garantito l'adeguato deflusso delle acque piovane, quantificando le opere necessarie alle lavorazioni risolutive in € 44.440,00.

Evidenzia infatti *“Considerato lo stato non ottimale in cui versa la guaina in opera sull'intera copertura e cornicione perimetrale condominiali, tale da non garantire un'adeguata tenuta alle acque meteoriche, è necessario, al fine di eliminare possibili future ulteriori infiltrazioni con conseguenti danni, provvedere alla sua sostituzione totale. Contestualmente andrebbe ottimizzato il canale di gronda, aumentandone la sezione (così come per i discendenti) tali da garantire l'adeguato deflusso delle acque piovane, e spostandolo dall'attuale posizione sul ciglio del cornicione, così da poter impermeabilizzare lo stesso senza interruzioni fin sopra la falda.”*

In relazione ai danni lamentati da parte attrice, derivanti dall'infiltrazione, questi debbono essere quantificati nella misura indicata dal perito incaricato, rilevata l'adeguata motivazione tecnica e specifica condivisa da questo giudice.

Quanto al computo metrico relativo ai lavori di settembre/ottobre 2009 allegati dall'attore nella misura di € 5.438,65 oltre iva, e relativa al rifacimento del balcone e del balconcino CTU rileva la congruità della somma allegata, evidenziando, rilevata la caratterizzazione dell'immobile di cui solo il balconcino lato Est ha funzione di coperture del fabbricato sottostante, l'imputabilità della sola somma di € 930,00 a titolo di risarcimento del danno.

Nella relazione in atti viene accertato sul punto *“Tuttavia da studio planimetrico di sovrapposizione, tra l'appartamento di causa ed i sottostanti subalterni, si evince che il solo balconcino lato Est, per una porzione pari a circa 3,50 mq, è copertura per le sottostanti unità immobiliari comprese nella proiezione verticale. La restante porzione, così come il balconcino a servizio della cucina lato Sud per totali 11,50 mq, non sono di copertura per le sottostanti proprietà immobiliari comprese nella proiezione verticale. Pertanto abbiamo: € 4169,63 = [(€ 5438,65 x 11,50 mq) / 15,00 mq] a carico del proprietario; € 1269,02 = [(€ 5438,65 x 3,50 mq) / 15,00 mq] 1/3 al proprietario, 2/3 a carico dei*



condomini degli immobili sottostanti. Orvero € 846,00 = (€ 1269,02 x 2/3), oltre iva al 10% pari a € 930,60 arrotondabili a € 930,00, sono da corrispondere a titolo di risarcimento danni.”

Quanto ai lavori in economia allegati, il CTU rileva l'eccessività dell'importo rispetto all'entità delle lavorazioni effettivamente eseguite, ricalcolando la somma dovuta in €1.790,00, importo comprensivo di Iva.

Infine, in relazione ai lavori di cui al computo metrico del 16.7.2012 l'Arc. [REDACTED] evidenzia la congruità delle somme richieste quantificando, quindi, l'ammontare complessivo delle somme dovute a titolo di risarcimento del danno in € 6.050,00 oltre € 950,00 per le spese relativa al ripristino degli ammaloramenti interni dell'appartamento di causa.

Ne deriva che per effetto dell'accertamento dei vizi come allegati dall'attore la cui causa è ascrivibile esclusivamente alla cattiva manutenzione del lastrico di copertura solare dell'immobile condominiale, in accoglimento della domanda attorea, il Condominio [REDACTED] deve essere condannato all'effettuazione dei lavori di sostituzione della guaina di copertura dell'immobile, con ottimizzazione del canale di gronda così come indicati a pag 5-6 della CTU in atti ed al risarcimento del danno derivante da infiltrazioni quantificato nell'importo complessivo, comprensivo di IVA, di € 7.000,00, oltre rivalutazione ed interessi dal 2009 per € 930,00 ; dal 16.07.2012 per € 5.520,00 e per i restanti 950,00 dal 15.11.2029 data di deposito della perizia , rilevata la natura di debito di valore della somma accertata.

Le spese della CTU sono poste definitivamente a carico del Condominio [REDACTED]

Le spese della presente procedura, liquidate come in dispositivo sulla base delle disposizioni di cui al d.m. 55/14 tenuto conto del valore della controversia e dell'attività istruttoria svolta, seguono la soccombenza, e vengono poste del Condominio [REDACTED] in persona dell'amministratore e p.t..

P.Q.M.

Il Tribunale di Latina, definitivamente pronunciando in persona del dott. Antonio Gabrielli, così provvede:

- Accoglie la domanda attorea e condanna il condominio [REDACTED]
 - o all'esecuzione delle opere necessarie alla eliminazione della causa delle infiltrazioni, come indicate a pag. 5-6 della CTU;
 - o Al risarcimento del danno derivante dalle infiltrazioni in favore di parte attrice come accertato dal CTU e per l'effetto condanna il condominio al pagamento di complessivi € 7.000,00, oltre rivalutazione ed interessi con le decorrenze come indicate in parte motiva.



- Condanna il Condominio [REDACTED] [REDACTED] in persona dell'amministratore p.t. al pagamento in favore di parte attrice [REDACTED] [REDACTED] delle spese di lite che liquida complessivamente in € 220,00 per spese, in € 500,00 per la fase introduttiva, € 400,00 per la fase di studio, € 900,00 per la fase istruttoria e € 1.000,00 per la fase decisoria, oltre a iva, spese generali e c.p.a.

Condanna parte attrice a rimborsare alla parte [REDACTED] [REDACTED] le spese di lite, che si liquidano in € 1.800,00 per competenze, oltre i.v.a., c.p.a. e 15,00 % per spese forfettarie

Dispone che le spese di CTU siano poste definitivamente a carico di Condominio [REDACTED] [REDACTED] così come liquidate, con rimborso alla controparte delle stesse se ed in quanto dalla stessa anticipate in tutto od in parte.

Latina, 9 marzo 2023

Il Giudice
dott. Antonio Gabrielli

