

Archivio selezionato: Sentenze Tribunale

Autorità: Tribunale Bari sez. III

Data: 20/10/2015

n. 4467

Classificazioni: COMUNIONE E CONDOMINIO - Rappresentanza giudiziale del condominio - - legittimazione dell'amministratore

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI BARI
TERZA SEZIONE CIVILE

In persona del G.O.T. Avv. MASSIMILIANO LELLA in funzione di Giudice
Unico ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

nella causa civile iscritta sul ruolo generale affari contenziosi sotto
il numero d'ordine (omissis...)

TRA

D. M. A., COD. FISC (omissis...), D. M. L. M., COD. FISC. (omissis...), D. M. M.,
COD. FISC. (omissis...), tutti rappresentati e difesi dall' Avv. Nicola
Vittorio Riccardi, ed elettivamente domiciliati presso il suo studio
in B. alla piazza (omissis...)

- ATTORI -

E

CONDOMINIO DELLO STABILE SITO IN B. ALLA VIA (omissis...), COD. FISC. (omissis...),
in persona dell'amministratore e legale rappresentante pro-tempore,
rappresentato e difeso dall' Avv. Ferdinando Vista ed elettivamente
domiciliato in B.-C. alla via (omissis...) (c/o avv. Michele Roppo)

- CONVENUTO -

KLEOS S.R.L., in persona dell'amministratore e legale rappresentante pro-
tempore, P. IVA (omissis...), rappresentata e difesa dall'Avv. Alberto Di
Cagno ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in B. alla
via (omissis...)

- TERZA CHIAMATA -

SOCIETÁ DUOMO UNI ONE ASSICURAZIONI S.P.A., P. IVA (omissis...), in persona
del legale rappresentante pro-tempore, rappresentata e difesa dall'Avv.
Emilio D'Antona, ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in
B. al corso (omissis...)

- TERZA CHIAMATA -

All'udienza di precisazione delle conclusioni del 17.04.2015 la causa
veniva riservata ed introitata per la decisione sulle conclusioni
rassegante dalle parti.
(Omissis...)

Fatto

MOTIVAZIONE DELLA SENTENZA

Con atto di citazione, notificato in data 20/12/2006, gli attori, deducendo di essere comproprietari di un
fabbricato sito in B. alla via (omissis...), convenivano in giudizio il condominio relativo allo stabile in B.. alla Via
(omissis...), in persona del suo amministratore pro tempore, lamentando infiltrazioni di umidità provenienti
dal cortile del predetto condominio confinante e deducendo, quindi, danni ai pavimenti in granito ed alla
parete confinanti con tale cortile. Deducevano; che i predetti danni si erano evidenziati dopo l'ultimazione,
nel 2003. dei lavori di realizzazione del fabbricato da parte dell'impresa costruttrice Kleos, che al fine di
realizzare il verde all'interno del cortile del nuovo edificio, aveva proceduto alla distruzione della
pavimentazione esistente, fatta in calcestruzzo cementizio, che impediva il ristagno dell'acqua piovana e che
aveva pendenza verso Via (omissis...), al fine di convogliarla in quella direzione, proprio per allontanarla dalle

fabbriche confinanti con il cortile; che a distanza irregolare dal confine, aveva effettuato uno scavo profondo circa una cinquantina di centimetri che successivamente aveva riempito con terreno agrario e sistemato a giardino, senza nemmeno realizzare la "fascia lungo le pareti degli edifici, della larghezza non minore di metri uno, pavimentata da materiale impermeabile", come prescritto dall'art. 85 del vigente Regolamento Edilizio locale; che aveva pertanto incautamente trasformato la preesistente superficie impermeabile in un piano di campagna estremamente permeabile che consentiva il ristagno dell'acqua piovana e di inaffiamento sia nel terreno sia sul fondo dello scavo del giardino realizzato, favorendone l'infiltrazione nell'edificio di proprietà degli istanti con la creazione dei danni per la conseguente formazione dei fenomeni di umidità; che al fine di scongiurare tale fenomeno, evidentemente previsto, l'impresa costruttrice aveva adottato l'unica precauzione di costruire, a ridosso degli edifici confinanti, soltanto un cordoletto di calcestruzzo (di appena qualche decina di centimetri di spessore) protetto da una sottile guaina gommo-bituminosa, rimedio che, a breve termine, si era rilevato inadeguato ed insufficiente. Deducevano ancora di avere invitato l'amministratore del Condominio ad eliminare le cause delle suddette infiltrazioni e a risarcire i danni arrecati all'immobile di Via (omissis...) ma che il condominio aveva declinato ogni responsabilità riconducendo l'eventuale responsabilità per danni, a vizi costruttivi di cui doveva rispondere in via esclusiva la Kleos S.r.l., impresa che aveva realizzato lo stabile condominiale di Via (omissis...); che essendo restati senza riscontro i vari solleciti, con ricorso del 10.10.2005 gli attori avevano chiesto disporsi accertamento tecnico preventivo per l'accertamento dello stato dei luoghi nonché della qualità e condizione delle cose, notificando il ricorso, tanto al Condominio quanto alla Kleos S.r.l.; che il Condominio, costituendosi nella ridetta procedura, declinava ogni responsabilità, e così faceva anche la Kleos S.r.l., la quale chiamava in causa l'impresa subappaltatrice, MURALTA COSTRUZIONI S.r.l., che a sua volta chiamava in causa la FONDIARIA - SAI, quale società garante per la responsabilità civile. Concludevano pertanto come sopra indicato. **Si costituiva il condominio convenuto deducendo che la responsabilità degli eventuali danni, se riscontrata, sarebbe stata da attribuirsi all'impresa costruttrice, che aveva operato la trasformazione dell'area a confine con la proprietà degli attori: chiedeva pertanto di essere autorizzata alla chiamata in causa dell'impresa costruttrice e della Duomo assicurazioni che la manlevava in forza di polizza fabbricato e concludeva come sopra riportato.** Autorizzata la chiamata in causa dei terzi alla udienza del 4.7.2007 si costituiva in giudizio la Duomo Ass.ni eccependo in via preliminare la **inoperatività della polizza** assicurativa invocata dal condominio chiamante in causa e nel merito la mancanza di responsabilità del condominio stante l'eventuale evidente responsabilità dell'impresa esecutrice dei lavori. Non essendosi costituita l'altra terza chiamata il Giudice disponeva la rinnovazione della notifica nei suoi confronti non essendo stati rispettati i termini a comparire. Si costituiva in giudizio, quindi, la Kleos S.r.l. eccependo la nullità dell'atto di citazione per chiamata in causa, la **carenza di legittimazione sostanziale e processuale del condominio** e degli attori e la carenza di legittimazione passiva della Kleos, nonché l'inesistenza e comunque l'avvenuta decadenza e prescrizione dei diritti ex adverso vantati e di ogni azione, nel merito deduceva che la situazione infiltrativa denunciata dagli attori era conseguenza della difettosa realizzazione dell'immobile degli attori. In via subordinata chiedeva l'autorizzazione a chiamare in garanzia la ditta subappaltante Muralta Costruzioni s.r.l. anche ai sensi dell'art. 1669 c.c.. Autorizzata la chiamata in causa, la Kleos non provvedeva alla regolare notifica alla stessa dell'atto di chiamata in causa avendo appreso della avvenuta cancellazione di tale società dal registro delle imprese. Nel corso del giudizio era disposta l'acquisizione della A.T.P. (il cui elaborato peritale era stato redatto dall'ing. P. G.) e veniva disposta C.T.U. che era espletata dall'ing. F. C. con elaborato depositato il 22.03.2012 e valutazione delle osservazioni delle parti depositate il 17.05.2012. Veniva quindi disposto ed espletato l'interrogatorio formale di M. D. M., di L. M. D. M. e di A. D. M.. Ritenuta matura per la decisione la causa era quindi rinviata per la precisazione delle conclusioni e viene ora in decisione.

Preliminarmente deve rilevarsi la fondatezza dell'eccezione preliminare di inoperatività della polizza nr. (omissis...) stipulata da parte del Condominio di Via (omissis...) in B. come sollevata dalla Compagnia terza chiamata in ragione delle condizioni generali e particolari di polizza ed in relazione all'evento per cui è causa. Invero, l'art. 2.15 delle condizioni generali della prefata polizza, rubricata sotto il titolo "rischi esclusi dall'assicurazione", così recita: "L'assicurazione R.C.T. non comprende i danni: a) derivanti da lavori di manutenzione straordinaria, ampliamento, sopraelevazione o demolizione; b) a cose da spargimenti d'acqua, a meno che siano conseguenti a rotture accidentali di pluviali, impianti idrici, igienici o di riscaldamento, da rigurgito di fogna, nonché quelli derivanti da umidità, stillicidio o insalubrità dei locali; c) derivanti dall'esercizio, da parte dell'assicurato o di terzi, di industrie, commerci, arti e professioni o dall'attività personale dell'assicurato, degli inquilini e condomini o loro familiari;...". Mentre, le **condizioni particolari di polizza**, così dispongono: "A parziale deroga di quanto previsto dall'art..e dall'art. 2.15 lettera b), la garanzia

deve intendersi operante anche a seguito di spargimento di acque e rigurgito di condutture (esclusi pluviali e grondaie) con esclusione dei danni alle cose poste a meno di 12 cm dal suolo o piani praticabili, nonché a quelli conseguenti a occlusione, rigurgito o trabocco della rete fognaria pubblica....".

Infondata appare invece l'eccezione di carenza dei poteri di rappresentanza dell'amministratore nel conferire mandato al difensore anche in ordine alla chiamata in causa del terzo, sollevata dalla Kleos, sulla base della generica delibera assembleare che nominava l'Avv. Vista a rappresentare il condominio nell'azione legale. Deduce infatti la Kleos che con la delibera assembleare l'amministratore era stato autorizzato solo a resistere nel giudizio introdotto dai sig.ri D. M. e non anche a chiamare in causa i terzi come invece aveva fatto il difensore. Deve in proposito rilevarsi come tale eccezione sia stata tacitamente rigettata già nel corso dell'istruttoria non avendo il Giudice provveduto ai sensi dell'art. 182 c.p.c. anche a seguito di riserva, e come dal tenore della delibera e dal riferimento all'azione legale debba intendersi compresa nella stessa ogni eventuale iniziativa giudiziaria ritenuta utile dal difensore e quindi anche la proposizione di azioni a tutela del condominio nei confronti di terzi nell'ambito della medesima azione. La questione tuttavia ha perso nella pratica concreto interesse atteso che la giurisprudenza della Cassazione a sezioni unite ha ritenuto applicabile anche ai giudizi instaurati prima della novella, ed in via interpretativa, il nuovo contenuto dell'art. 182 c.p.c., nel senso che il giudice che rilevi un vizio di rappresentanza di assistenza o di autorizzazione debba e non solo possa concedere alla parte un termine per la regolarizzazione degli atti per cui, pur in presenza di tale vizio, non può più dichiararsi inammissibile la domanda prima della concessione del predetto termine (cfr. Cass. Sez. Un. n. 9217/2010).

Fondata è invece Tal tra eccezione preliminare sollevata dalla Kleos e relativa all'insussistenza dei presupposti per l'applicazione al giudizio che ci occupa dell'art. 1669 c.c.. L'art. 1669 c.c. disciplina infatti, oltre la rovina o il pericolo di rovina dell'opera per vizio del suolo o per difetto della costruzione, anche la distinta ipotesi che l'opera presenti gravi difetti, consistenti in quelle alterazioni che in modo apprezzabile riducono il godimento del bene nella sua globalità pregiudicandone la normale utilizzabilità in relazione alla sua funzione economica e pratica e secondo la sua intrinseca natura, mentre costituisce ostacolo alla sua applicazione la ridotta entità del vizio lamentato. Trattasi di un responsabilità di natura extracontrattuale che nel caso che ci occupa non sussiste sia perchè il preteso vizio inciderebbe, semmai, sulla fruibilità del diverso bene di proprietà di un terzo, sia perchè trattasi comunque di vizi che non sono astrattamente idonei a comportare un apprezzabile menomazione nel godimento dell'opera (che nel caso che ci occupa è costituita dal Fi.; fabbricato condominiale e non dalla destinazione del cortile che ne costituisce pertinenza).

Passando al merito della domanda attorca occorre rilevare come gli attori non abbiano in alcun modo dimostrato che gli inconvenienti denunciati si siano manifestati per la prima volta dopo l'esecuzione delle contestate opere del condominio confinante nè che prima delle opere condominiali a confine non vi fosse già un giardino o che vi era una pendenza contraria degli scoli verso l'immobile del condominio convenuto; il C.T.U. ing. C. (i cui elaborati sono pienamente condivisibili in quanto esenti da vizi logici e procedurali per cui possono essere fatti propri dal giudicante) ha riconosciuto invece alla realizzazione del giardino condominiale confinante solo una rilevanza concorsuale al verificarsi dei fenomeni denunciati nel senso che i fenomeni stessi si sarebbero comunque verificati anche se con minore intensità, e per altre cause rivenienti da difetti strutturali dell'immobile D. M. che fenomeni analoghi hanno prodotto sulle pareti diverse da quelle di confine. Conclude infatti il C.T.U. nell'elaborato finale del 17.05.2012: i fenomeni riscontrati al piano seminterrato del fabbricato di proprietà della parte attrice, in prossimità della parete nord quali efflorescenze, rigonfiamenti, distacchi di pitturazione ed intonaco sono tipicamente riscontrabili in locali seminterrati, quali quelli in oggetto, soprattutto nel caso di strutture di una certa età con scarsa ventilazione e coibentazione... si ribadisce inoltre che medesimi fenomeni degenerativi di pari intensità e diffusione sono riscontrabili in altri punti dell'intero piano seminterrato anche in corrispondenza delle pareti perimetrali non in adiacenza con il fabbricato del condominio di via (omissis...), oltre che alla base di alcuni setti divisorii interni... considerando l'epoca di costruzione... si può sicuramente escludere la presenza di un elemento di protezione al di sotto delle fondazioni... o di protezione laterale delle parti controterra... la stessa presenza di fenomeni di degrado riscontrati in alcuni punti della pavimentazione in granito... potrebbe farsi risalire ad una carenza della esecuzione a regola d'arte dello stesso intervento, cosa che avrebbe impedito, in qualunque zona degli stessi locali seminterrati, la formazione di risalite... l'area di sedime del fabbricato di proprietà D. M. è interessata comunque dalla presenza della falda freatica,..".

Dalla C.T.U. è tuttavia emerso che l'incidenza concausale (con la normale azione della falda e con le carenze costruttive del fabbricato) dei lavori condominiali relativi al giardino è da attribuirsi alla mancata realizzazione di opportuno elemento di protezione della parete dal contatto diretto con il terreno e dalla vicinanza alla

parete dell'impianto di irrigazione. Il C.T.U. pertanto indica i lavori necessari ad evitare tale incidenza nella "costruzione di un marciapiede perimetrale poco più alto del piano di campagna di buona impermeabilità e di sufficiente larghezza, esso potrà incastrarsi nel basamento murario e sarà accuratamente raccordato con uno sguscio semi circolare e/o battiscopa, perfettamente impermeabile, pendenza almeno del 2% verso l'esterno e costipamento di pietrame nella zona sottostante. Alla pag. 16 dell'elaborato perimetrale descrive pertanto i lavori da eseguirsi a carico del condominio che comportano anche lo spostamento del tratto di impianto di irrigazione (peraltro posto a distanza inferiore a quella legale dal confine) e della siepe e la realizzazione di un marciapiede di un metro di larghezza lungo il confine (anche in applicazione dell'art. 85 del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Bari). Quanto al risarcimento dei danni il C.T.U. ha indicato in € 4.900,00 i danni subiti dall'immobile dagli attori, ed in considerazione della responsabilità solo concorsuale del condominio convenuto si ritiene equo liquidare nella misura di circa un terzo il danno risarcibile ed imputabile al condominio e quindi in € 1.640,00 oltre interessi e rivalutazione dal deposito della C.T.U al soddisfo. Infondata è invece la domanda relativa ai richiesti danni morali in relazione alla situazione infiltrati va diffusa su tutte le pareti (non solo quelle a confine con il condominio convenuto), all'utilizzo concreto dell'immobile in contrasto con la sua destinazione urbanistica, oltre che alla mancanza di prova circa l'effettiva sussistenza di tali invocati danni. Deve pertanto accogliersi solo parzialmente la domanda e per l'effetto dichiararsi la responsabilità solo concorsuale del condominio convenuto per i danni all'immobile degli attori, in B. alla Via (omissis...) oggetto di causa, condannarsi il condominio convenuto alla esecuzione delle opere - interventi individuati in CTU come indicati in narrativa e condannarsi il condominio convenuto al risarcimento pro quota dei danni materiali subiti dagli attori, nella misura, equitativamente accertata di € 1.640,00, oltre interessi e rivalutazione dalla data di deposito della C.T.U al soddisfo. In considerazione dell'andamento del giudizio appare equo porre definitivamente a carico di parte attrice e del condominio convenuto le spese dell'espletata A.T.P. e della C.T.U.; deve poi condannarsi il condominio convenuto al pagamento delle spese processuali dei terzi chiamati e della metà delle spese processuali di parte attrice.

Diritto

PQM

P.Q.M.

Il Tribunale di Bari, terza sezione civile, in persona del Giudice Monocratico, definitivamente pronunciando sulle domande proposte da D. M. A., D. M. L. M. e D. M. M. nei confronti del condominio relativo allo stabile sito in B. alla via (omissis...), in persona dell'amministratore e legale rappresentante pro-tempore, nonché sulle chiamate in causa della Kleos. S.r.d. e della Duomo Uni One Assicurazioni s.p.a.. in persona dei rispettivi legali rappresentanti pro-tempore, rigettata ogni diversa domanda, così provvede:

- dichiara l'inoperatività della polizza nr. (omissis...) stipulata da parte del Condominio di Via (omissis...) con la Compagnia terza chiamata;
- rigetta la domanda proposta dal condominio convenuto nei confronti della terza chiamata Kleos. S.r.l.;
- dichiara la responsabilità solo concorsuale del condominio convenuto per i danni all'immobile degli attori, in Bari alla Via (omissis...) oggetto di causa;
- condanna il condominio convenuto alla esecuzione delle opere - interventi individuati in CTU come indicati in narrativa;
- condanna il condominio convenuto al risarcimento pro quota dei danni materiali subiti dagli attori, nella misura, equitativamente accertata di € 1.640.00, oltre interessi e rivalutazione dalla data di deposito della C.T.U al soddisfo;
- pone definitivamente a carico degli attori e del condominio convenuto in solido le spese dell'espletata C.T.U.;
- condanna il condominio convenuto al pagamento delle spese processuali della Duomo Uni One Assicurazioni S.P.A, che liquida in € 4.000,00 oltre maggiorazione spese generali IVA e CAP come per legge;
- condanna il condominio convenuto al pagamento delle spese processuali della Kleos s.r.l. che liquida in € 4.000,00 oltre maggiorazione spese generali IVA e CAP come per legge;
- condanna il condominio convenuto al pagamento della metà delle altre spese processuali di parte attrice che liquida per tale quota in € 2.180,00 oltre maggiorazione spese generali IVA e CAP come per legge;

Bari, 15.10.2015

Note

Utente: toswe01 TOSETTO WEIGMANN E ASSOCIATI - www.iusexplorer.it - 14.01.2016

