

**Autorità:** Tribunale Livorno

**Data:** 23/06/2017

**n.** 688

**Classificazioni:** Condominio e obbligo di custodia

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE DI LIVORNO

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

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 10435/2013

promossa da:

CE. MA., con il patrocinio dell'avv.

ATTORE

contro

CONDOMINIO VIA (omissis...), con il patrocinio dell'avv.

CONVENUTO

La causa veniva posta in decisione sulle conclusioni precisate come da verbale di udienza del 02/02/2017

## **Fatto**

Motivi della decisione

Succinta esposizione dei fatti rilevanti della causa e delle ragioni giuridiche della decisione

- art. 118 disp. Att. c.p.c.

1. Con atto di citazione ritualmente notificato Ce. MA. conveniva davanti al Tribunale di Livorno il CONDOMINIO VIA (omissis...), esponendo:

- di essere proprietaria di un appartamento sito al piano terra del condominio;

- che l'appartamento era parzialmente interrato, nella parte posteriore;

- di aver riscontrato da tempo consistenti fenomeni di infiltrazione dovuti alla mancanza di opere in prossimità delle pareti perimetrali per impedire l'assorbimento di umidità;

- di aver promosso procedimento ex 696-bis c.p.c. ed il CTU nominato, Geom. Ve. aveva riscontrato i danni da umidità, indicando le opere da eseguire, alcune attinenti alle pareti interne dell'immobile, altre relative alle pareti esterne e, in particolare, la costruzione di una intercapedine per allontanare al terra a contatto delle pareti, limitatamente alla porzione di resede di proprietà dell'attrice;

- che in condominio aveva deliberato di procedere solo a interventi parziali relativi all'intercapedine.

Parte attrice, nel formulare le conclusioni, chiedeva la condanna del convenuto condominio "alla esecuzione di tutti i lavori indicati nel perizia del CTU Geom. Ve. (pag. 9) ed in particolare a:

1) la realizzazione di una intercapedine coperta da griglia lungo tutte le pareti esterne che circondano l'immobile di proprietà della sig.ra MA., come indicato in perizia;

2) l'esecuzione dei lavori di risanamento delle pareti interne dell'immobile di proprietà della sig.ra Ma. come indicato in perizia;

3) al pagamento dell'importo di € 4.000 quale lesione del credito per mancato affitto per il periodo luglio / agosto (2013), 4) al rimborso di tutte le spese per il procedimento di ATP.. 5) nonché al pagamento dell'importo di € 5.000,00= da liquidarsi in via equitativa a titolo di ulteriori danni quali ad esempio i disagi per l'insalubrità, e i danni agli arredi interni".

Si costituiva in giudizio il convenuto condominio, opponendosi alla domanda ed in particolare rilevando ed eccependo:

- che i locali di proprietà dell'attrice erano destinati, nel progetto iniziale, a cantine, con altezza interna media di 210 cm; che a seguito di variante del 1962 erano poi destinati a civile abitazione e venduti ai danti causa dell'attrice per un prezzo notevolmente inferiore a quello di altri appartamenti del medesimo condominio di pari metratura;

- che comunque l'appartamento era privo del rapporto aero/illuminante prescritto dalle norme igienicosanitarie;

- che l'umidità era dovuta ad un fenomeno di imbibizione diretta dal terreno circostante e quindi in sostanza a caso fortuito;

- che gli interventi suggeriti dal CTU per una porzione di mura perimetrali risultavano sostanzialmente irrealizzabili, come del resto evidenziato anche dallo stesso CTU, anche per la presenza di alberature ed in particolare di un pino secolare le cui radici rischiavano di essere compromesse;

- che comunque il condominio aveva già deliberato la esecuzione parziale delle opere;

- che dovevano accertarsi le concause, riferibili anche a carenze dell'appartamento di proprietà esclusiva dell'attrice;

- che le richieste di risarcimento danni erano infondate.

La causa era istruita con produzioni documentali, acquisizione del fascicolo del precedente procedimento ex 696-bis c.p.c., prove orali, C.T.U. di chiarimenti (affidata ad altro geometra, dopo che il geometra del procedimento ex 696-bis c.p.c. aveva ommesso di depositare la relazione nei termini richiesti).

Le parti precisavano le conclusioni, come da verbale di udienza del 02/02/2017 e il Giudice tratteneva la causa in decisione, a norma dell'art. 281-quinquies c.p.c., assegnando i termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito delle memorie conclusionali e delle memorie di replica.

2.1 Il CTU del presente giudizio di merito, geometra Ar. ha tra l'altro evidenziato:

"Senza entrare nel merito approfondito dei temi posti dalla precedente ctu, si è valutato che la formazione di una intercapedine lineare, suggerita nella precedente relazione peritale (che poi altro non sarebbe che un mini scannafosso), se pur realizzabile anche alla base esterna della parete laterale, contribuirebbe certamente alla regimazione delle acque di caduta prospicienti la facciata, ma non risolverebbe sostanzialmente l'inibizione del terreno, la quale si è vista produrre i suoi effetti anche nell'interno della abitazione. L'opera (intercapedine) inoltre si pone di non proprio agevole realizzabilità, sia per la posizione che per la necessità di avere una larghezza di scavo utile alla lavorazione manuale, e che quindi andrebbe facilmente ad incidere sulle radici dei pini presenti e prospicienti. Per tali ragioni lo scrivente, supportato anche dalle esperienze dei ctp, ha avanzato come possibile soluzione ad entrambi i fenomeni che provocano danno, ovvero inibizione dall'alto e capillarità

dal basso, il suggerimento di posizionare quelli che si definiscono "pozzi drenanti", cioè dei pozzetti profondi al livello di falda, con una semplice pompa elettrica ad immersione che emunga l'acqua accumulata sul fondo, tenendo in tale modo più basso il livello di falda della area limitrofa, e quindi asciugando progressivamente il sottosuolo a contatto con l'abitazione... Durante la disamina tra lo scrivente ed i rispettivi ctp, relativa al deflusso delle acque emunte dai proposti pozzi drenanti, è emerso che la rete di smaltimento delle acque meteoriche del condominio, attraverso le gronde ed i discendenti, con molta probabilità non defluisce verso una apposita fognatura bianca, ma viene semplicemente dispersa nel terreno. Questa condizione risale alla costruzione stessa del fabbricato.

#### Risposte ai quesiti

1) Valutare la fattibilità dell'intercapedine suggerita dal ctu Ve. anche sulla parete laterale della abitazione e quantificarne i costi. Sulla base di quanto emerso dal descritto percorso peritale la valutazione ha esito negativo, in quanto la soluzione stessa dell'intercapedine non risolverebbe l'aspetto della imbibizione dal basso dei setti murari, e comporterebbe un rischio di stabilità per le piante di pino presenti. Viene quindi proposta la soluzione dei "pozzi drenanti" come sopra descritti; meno invasivi e maggiormente efficaci. La quantificazione economica dell'intervento dei pozzi drenanti è stimata in € 10.000,00 ca. Essa apporterebbe un beneficio generale all'intero complesso condominiale, non limitandosi solo alla sola situazione dell'appartamento Ma..

2) Valutazione di eventuale incidenza di altri fattori tra cui quelli indicati dall'ing. Ro. in merito alle infiltrazioni; ovvero se e quanto le stesse siano anche di natura capillare.

Secondo gli accertamenti svolti le infiltrazioni sono riferibili anche a fenomeni di natura capillare. La quota della falda, anche se variabile stagionalmente, si attesta in maniera relativamente superficiale, come dimostrato dalla allegata documentazione geologica. Questo comporta un assorbimento per capillarità dei setti murari di fondazione, la quale si somma all'assorbimento idrico per caduta durante le precipitazioni. In merito agli altri fattori, la inadeguata regimazione delle acque di gronda, di cui si suggerisce approfondimento, contribuisce ai fenomeni infiltrativi che a questo punto risulterebbero di triplice natura: a) da imbibizione meteorica del terreno adiacente alle murature, b) da assorbimento capillare dalla falda di sottosuolo, c) da dispersione non regimata delle grondaie condominiali. La attribuzione esatta delle percentuali di incidenza andrebbe calcolata tramite apposite misurazioni attraverso saggi diretti. In maniera empirica, ma sufficientemente attendibile, si può stabilire che il fenomeno "a" incida per il 50%, il "b" per il 30%, il "c" per il 20%.

Valutazioni dei CTP Entrambi i tecnici si sono mostrati sostanzialmente concordi con la proposta alternativa dei pozzi drenanti sopra formulata. Il percorso di conciliazione che doveva derivare da queste posizioni tecniche non ha però al momento trovato compiutezza"

(vedi anche i chiarimenti all'udienza del 13 ottobre 2016: "E' presente il C.T.U. nominato, Geometra AR., il quale.. osserva: - di concerto con i CTP è stato reso evidente che le infiltrazioni sussistono ed hanno diverse matrici; - per quanto riguarda l'umidità, a livello empirico e deduttivo, il "grosso" dell'umidità è certamente conseguenza delle infiltrazioni, poi può si crea una specie di "catena", in quanto l'umidità ha maggiori difficoltà ad essere smaltita per i rapporti aeroilluminanti (la modesta differenza di altezza del tetto non incide)").

2.2. Dal punto di vista processuale occorre in via preliminare esaminare la legittimità della richiesta di parte attrice, formulata in sede di precisazione delle conclusioni, di condanna del convenuto condominio alla realizzazione (non delle opere indicate nella relazione di CTU del precedente procedimento ex 696-bis c.p.c., come indicato nelle iniziali conclusioni ma) delle opere suggerite dal CTU nel corso del presente giudizio di merito (vedi conclusioni precisate all'udienza del 2 febbraio: "2/bis) ovvero alla esecuzione di tutti i lavori

descritti nella CTU resa nel giudizio di merito dall'architetto ROBERTO AR. (lavori diversi ma alternativi a quelli previsti nel procedimento di ATP)").

La richiesta deve ritenersi ammissibile (salvo quanto di seguito precisato in merito alla ripartizione delle spese di giudizio).

Le Sezioni Unite, con recente pronuncia, proprio in relazione ai limiti attinenti alla precisazione-modifica della domanda hanno ricordato l'importanza dei principi di economia processuale e ragionevole durata del processo e la necessità di una "soluzione della complessiva vicenda sostanziale ed esistenziale portata dinanzi al giudice in un unico contesto invece di determinare la potenziale proliferazione dei processi" (vedi, anche in parte motiva, Cassazione civile, sez. un., 15/06/2015, n. 12310).

Nella fattispecie la domanda di parte attrice si sostanziava nella condanna del convenuto condominio alla realizzazione delle opere ritenute necessarie ai fini della eliminazione o attenuazione delle infiltrazioni di umidità; la espressa specificazione delle opere era da porsi in correlazione con le indicazioni del CTU nominato nel preliminare procedimento ex 696-bis c.p.c.; la richiesta, alla luce delle diverse indicazioni del CTU della fase di merito, di realizzazione di interventi parzialmente diversi ma comunque diretti alla già indicata finalità di eliminazione o attenuazione delle infiltrazioni di umidità può considerarsi, anche in applicazione dei ricordati principi di economia processuale e ragionevole durata del processo, una ammissibile precisazione che non incide sulla sostanza della domanda iniziale, ma è diretta a definirla, puntualizzarla, circostanziarla, in correlazione con le nuove acquisizioni e valutazioni tecniche emerse nel corso del giudizio.

2.3. Con riferimento a fattispecie in parte analoghe i giudici di legittimità hanno chiarito che "l'umidità conseguente ad inadeguata coibentazione delle strutture perimetrali di un edificio, può integrare, ove sia compromessa l'abitabilità e il godimento del bene, grave difetto dell'edificio ai fini della responsabilità del costruttore ex art. 1669 c.c. Tuttavia, qualora il fenomeno sia causa di danni a singoli condomini, nei confronti di costoro è responsabile in via autonoma ex art. 2051 c.c. il condominio, che è tenuto, quale custode, ad eliminare le caratteristiche lesive insite nella cosa propria (vedi Cassazione civile, sez. II, 15/04/1999, n. 3753), ma anche che "il condominio non risponde dei danni provocati dall'umidità di risalita al locale semiinterrato. Spetta al proprietario farsi carico dei necessari interventi di manutenzione atti a eliminare, o quantomeno a mitigare, il fenomeno (nella specie, la Corte ha ritenuto che le infiltrazioni provenienti da parti comuni dell'edificio, da cui scaturiva l'umidità del locale di proprietà esclusiva, erano riconducibili alle tecniche in uso all'epoca della costruzione dell'edificio, tecniche idonee rispetto alla destinazione dello stesso a magazzino, e alla mancanza di aereazione; successivamente, il mutamento della destinazione di uso da magazzino a locale commerciale aveva comportato un aggravamento delle infiltrazioni. Sicchè il fatto del danneggiato, costituito dal mutamento di destinazione d'uso del locale seminterrato ha avuto efficacia causale tale da interrompere il nesso tra la cosa e l'evento dannoso, integrando il caso fortuito richiesto dalla legge perchè il proprietario custode sia esente da responsabilità)" (vedi Cassazione civile, sez. III, 29/11/2011, n. 25239).

Nella fattispecie tuttavia (a differenza del caso esaminato da Cass. 25239/2011) il mutamento di destinazione (da cantina ad abitazione) è avvenuto contestualmente alla realizzazione dell'immobile. Ciò posto il condominio è quindi tenuto ad eseguire le opere destinate ad eliminare o comunque attenuare le infiltrazioni di umidità, riconducibili comunque a fattori rientranti nell'ambito di responsabilità dello stesso, anche secondo la ripartizione indicata dal CTU (terreno circostante le murature, sottosuolo, smaltimento delle acque da parte delle grondaie condominiali).

Il convenuto condominio deve quindi essere condannato alla realizzazione delle opere suggerite dal CTU della fase di merito ed a rimborsare parte attrice del costo delle opere di risanamento interne indicate come necessarie dal CTU del procedimento ex 696-bis c.p.c. (il ciclo di risanamento delle murature meglio descritto alle pagine 11 e 12), per complessivi € 6.160,00.

Le ulteriori domande risarcitorie proposte da parte attrice (correlate ai pretesi danni da omessa locazione a terzi dell'appartamento ed ai danni ai beni mobili) sono rimaste totalmente sformite di prova e devono rigettarsi.

3. In merito alla ripartizione delle spese processuali occorre in primo luogo evidenziare che trattasi di controversia promossa anteriormente alle modifiche dell'art. 92 c.p.c. disposte dalla legge 162/2014.

Occorre inoltre considerare che il convenuto condominio, a seguito del procedimento ex art. 696-bis c.p.c., aveva eseguito parzialmente le opere suggerite dal CTU di tale fase, rifiutandosi poi di eseguire gli ulteriori interventi, in quanto giudicati inutili e pericolosi; parte attrice ha introdotto il presente giudizio di merito richiedendo, inizialmente, proprio le opere indicate dal CTU del procedimento ex 696-bis c.p.c; tali opere, tuttavia, come accertato dal nuovo CTU (in accordo peraltro con entrambi i CTP), si sono in effetti dimostrate non utili e di possibile pregiudizio anche in relazione alla stabilità delle piante circostanti; tali elementi, unitamente alla parziale soccombenza reciproca, alle ulteriori peculiarità del caso concreto quali in precedenza esposte (con locali destinati a cantina nel progetto iniziale, con insufficiente rapporto aeroilluminante) rappresentano validi motivi per compensare integralmente le spese del precedente procedimento ex 696-bis c.p.c e per compensare parzialmente, nella misura della metà, le spese del presente procedimento; l'altra metà delle spese di parte attrice relative al presente giudizio si liquidano come da dispositivo; le spese di CTU del procedimento ex 696-bis c.p.c. e del presente giudizio di merito possono ripartirsi, in via definitiva al 50% tra le parti.

## **Diritto**

### **PQM**

P.Q.M.

Il Tribunale di Livorno, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza, eccezione e difesa disattesa e respinta, così provvede:

1) condanna il convenuto condominio alla realizzazione dei "pozzetti drenanti" secondo le indicazioni della relazione del CTU Geom. Ar. ed al pagamento di complessivi € 6.160,00, quale contributo alla esecuzione delle opere di risanamento delle murature indicate dal CTU del procedimento ex 696-bis c.p.c.

2) rigetta le ulteriori domande di parte attrice;

3) dichiara integralmente compensate le spese del precedente procedimento ex 696-bis c.p.c; dichiara parzialmente compensate, nella misura della metà, le spese del presente giudizio di merito; condanna il convenuto Condominio al rimborso a parte attrice della residua metà delle spese del presente giudizio di merito che liquida, per tale frazione, in complessivi € 2.905,13, di cui € 125,00 per spese, € 437,50 per la fase di studio della controversia, € 370,00 per la fase introduttiva del giudizio, € 800,00 per la fase istruttoria/di trattazione, € 810,00 per la fase decisionale, € 362,63 per spese generali ex art. 2 d.m. 55/14, oltre I.V.A. e C.P.A. come per legge; pone definitivamente a carico di ciascuna parte nella misura del 50% le spese di CTU del procedimento ex 696-bis c.p.c. e del presente giudizio di merito.

Così deciso in data 23 giugno 2017 dal Tribunale di Livorno