

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il dott. Roberto Ghiron, in funzione di Giudice Unico di primo grado, V Sezione Civile del Tribunale di Roma ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 54889/16 Ruolo Generale Contenzioso

TRA

██████████ SRL

elettivamente domiciliata in Roma presso lo studio degli avv. ██████████
██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ che la rappresentano e
difendono come da procura in atti

ATTRICE

E

CONDOMINIO VIA ██████████ in Roma

elettivamente domiciliato in Roma presso lo studio degli Avv. ██████████
██████████ ed ██████████ che lo rappresentano e difendono come da
procura in atti

CONVENUTO

FATTO E DIRITTO

Con l'atto di citazione introduttivo del presente giudizio l'attrice esponeva quanto segue. Di essere proprietaria di un locale posto parzialmente sotto un cortile a servizio di tutti i condomini. Che, con delibera del 26-5-2016, l'assemblea aveva approvato la spesa di rifacimento del cortile ponendola, con riguardo ai lavori di sbancamento, per il 50% a carico di essa attrice e per il restante 50% a carico del convenuto mentre le spese per il ripristino dell'impermeabilizzazione del medesimo cortile erano state poste, erroneamente, totalmente a suo carico. Che la delibera aveva fatto seguito ad un giudizio promosso da essa attrice nei confronti del Condominio convenuto al fine di conseguire la tutela d'urgenza del proprio immobile gravato da infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dal piazzale soprastante; giudizio che si era concluso con ordinanza del Tribunale di Roma del 18-5-2016 che aveva



condannato il convenuto ad eseguire i lavori indicati nella ctu espletata. Che il criterio di riparto era arbitrario, che non era applicabile il criterio di cui all'art 1125 cc in quando le infiltrazioni derivavano dalla cattiva manutenzione del cortile o da rotture della guaina e che l'intera spesa avrebbe dovuta essere addebitata al Condominio responsabile a mente dell'art. 2051 cc nei confronti del condòmino terzo danneggiato. Ciò premesso chiedeva che la delibera assunta dall'assemblea del condominio in data 27-5-2016 al primo punto all'o.d.g. (in tema di riparto della spesa) fosse annullata/dichiarata nulla.

Si costituiva il convenuto chiedendo, nel merito, il rigetto dell'avversa domanda. In via subordinata, ove accertato che parte delle infiltrazioni fosse dovuta alla rottura della guaina a cagione delle radici di un albero, chiedeva che la spesa fosse ripartita a mente dell'art. 1123 cc e che fosse accertato che la guaina era di proprietà attrice.

Esperito negativamente il tentativo di mediazione ex lvo 28/10 e precisate le conclusioni, la causa veniva trattenuta in decisione all'udienza del 10-4-2018 con i termini ex art. 190 cpc.

Preliminarmente occorre verificare se la spesa deliberata ed oggetto di impugnazione quanto alle modalità di riparto debba essere ricondotta o meno ad una responsabilità per fatto illecito a mente dell'art. 2051 cc. Ed invero la ripartizione ex art. 1125 cc riguarda le ipotesi nelle quali la necessità delle riparazioni non sia da attribuire ad alcuno dei condomini o al condominio mentre, quando il danno sia ascrivibile alla condotta di qualcuno, trova applicazione il principio generale secondo il quale il risarcimento dei danni rimane a carico di colui il quale li abbia cagionati. Il condòmino che agisca nei confronti del proprietario del piano di sopra per il risarcimento dei danni al suo solaio deve dimostrare che dipendono da fatti imputabili a quest'ultimo. Se l'onere della prova non è assolto le spese per la riparazione del solaio ai sensi dell'art. 1125 cc devono ripartirsi in parti uguali dovendosi escludere l'applicazione dell'art. 2051 cc che è diretto a tutelare i terzi danneggiati dalle cose che altri hanno in custodia e non i comunisti tra loro (Cass. 10686/02 e Cass 7727/00).

Premesso che l'ordinanza ex art. 1172 cc non è suscettibile di passare in giudicato ma ha mera efficacia endoprocessuale (Cass. 3629/14 e Cass. 4292/15) donde il materiale probatorio acquisito in sede di giudizio di danno temuto ben può essere nuovamente valutato, si osserva che acquista decisivo rilievo la circostanza se le lamentate infiltrazioni nei locali di proprietà dell'attrice siano state cagionate dalla vetustà della guaina o da suoi vizi di costruzione ovvero da fatti sopravvenuti idonei a determinare l'evento pregiudizievole lamentato (le infiltrazioni). Al riguardo soccorre la ctu espletata nel corso del giudizio ex art. 1172 cc.



Dalla stessa emerge in primo luogo che le infiltrazioni sono state cagionate da ‘vizi di continuità nel manto impermeabilizzante del solaio di copertura dei locali interrati..’ ed in particolare dai distacchi e dalle lacerazioni della guaina, queste ultime dovute anche alle radici di un tronco d’albero un tempo presente nell’area. Mentre, in sede di considerazioni finali, il ctu ing. Giliberti, ha evidenziato che ‘in ogni caso l’impermeabilizzazione è da rifare integralmente sull’intera superficie del solaio’ ed ulteriormente ancora più significativamente che ‘la guaina ha comunque raggiunto la propria vita utile e sarebbe antieconomico e non affidabile effettuare semplici rattoppi’ (v. ctu pag. 30 laddove l’ausiliario afferma altresì di avere ricavato tale conclusione anche dall’esame di un precedente rattoppo). Tale ultima considerazione induce ad affermare che i lavori deliberati (volti al ripristino della guaina per evitare le infiltrazioni d’acqua) non si sono resi necessari per fatti illeciti da addebitare ad alcuno ma sono stati imposti dalla necessità di mantenere correttamente, a causa dell’usura del tempo, il solaio che separa il cortile comune dal sottostante locale di proprietà dell’attrice del quale la guaina costituisce parte. Mentre, a fronte di tale precisa emergenza, nessun chiaro contributo causale può essere rinvenuto nelle radici di un albero (peraltro già da tempo tagliato e le cui radici non sono state peraltro oggetto di alcun esame più approfondito circa la loro lunghezza ed incidenza sulla guaina) posto che contributo causale esclusivo è determinato invece dall’invecchiamento della guaina che ha reso necessari i deliberati lavori che, per inciso, hanno ad oggetto le sole spese di sbancamento del piazzale e di ripristino dell’impermeabilizzazione. E non invece la diversa necessità, pur rappresentata dal ctu, di riparare la condotta fognaria. Mette conto, infine, di evidenziare che non rilevano ai fini di causa la natura ‘abusiva’ o meno del locale, la quantità di terra esistente fra il piano del cortile ed il locale sottostante e se il locale sia stato realizzato prima o dopo la realizzazione del cortile in quanto in questa sede si controverte solo in tema di rapporti di vicinato e di riparto degli oneri di manutenzione di un solaio che, nella sua struttura, comprende una guaina.

Deve essere, pertanto, applicato il criterio di cui all’art. 1125 cc.

Ulteriormente il criterio di ripartizione delle spese di manutenzione straordinaria del cortile condominiale, che assolva contemporaneamente anche la funzione di copertura del sottostante piano interrato, va individuato in funzione delle opere che concretamente devono essere realizzate. Così, nel caso si debba procedere alla mera manutenzione della pavimentazione, i costi andranno ripartiti in maniera proporzionale fra tutti i condomini mentre i lavori relativi alla struttura andranno divisi



in due quote di cui la prima a carico di tutti i condomini e la seconda a carico dei proprietari dei locali posti al piano interrato (Cass. 2243/12).

Invero, in relazione ad un cortile condominiale, il cui piano di calpestio funga anche da copertura dei piani interrati di proprietà esclusiva, ricorrono le condizioni per un'applicazione dell'art. 1125 cc che afferma che le spese per la manutenzione o ricostruzione dei soffitti o dei solai sono sostenute in parti uguali restando, invece, a carico del proprietario del piano superiore la manutenzione della copertura del pavimento (alla cui usura contribuisce in via esclusiva) ed a carico del proprietario del piano inferiore il rifacimento dell'intonaco e la tinta del soffitto (Cass. 18194/05 e Cass. 10858/10).

E, come detto, la deroga a tale criterio legale di riparto può in ipotesi rinvenirsi nel caso in cui le opere di manutenzione siano conseguenza di un fatto proprio (Cass. 18420/11) di una sola delle parti (ad esempio se taluno, per fatto proprio nel corso di altri lavori, abbia recato danno al solaio manomettendolo) e non invece quando l'intervento manutentivo sia mera conseguenza di un degrado dovuto all'usura del tempo ed all'inerzia delle parti come nel caso in esame; irrilevante in questa sede se l'incuria abbia ulteriormente cagionato danni a parti solitarie.

Nel caso in esame risulta pacifico che il cortile interessato ai lavori è bene comune e che lo stesso costituisce altresì copertura del sottostante locale di proprietà esclusiva dell'attrice (irrilevante la misura dello spessore del solaio). E' inoltre emerso che le spese da ripartire riguardano lavori di manutenzione straordinaria della struttura che divide i piani come si ricava dal fatto che si rendono necessarie opere non di mero rifacimento del manto di copertura (in ipotesi usurato perché utilizzato per il passaggio: da imputare al solo Condominio) o di pitturazione del soffitto del locale dell'attrice (da imputare solo a quest'ultima) ma di impermeabilizzazione della struttura costituente il solaio che divide la parte comune soprastante da quella solitaria sottostante. Donde l'applicazione del criterio di ripartizione in parti uguali della spesa a mente dell'art. 1125 cc..

La delibera impugnata è risultata rispettare detto criterio avuto riguardo alle spese di sbancamento mentre vi ha illegittimamente derogato con riguardo alle spese di impermeabilizzazione (poste a carico della sola attrice) in quanto spesa parimenti inerente la struttura del solaio (alla quale contribuire in parti eguali) e non opere interne ai locali di proprietà attrice.



Deve pertanto essere annullata la delibera assunta in data 26-5-2016 laddove l'assemblea ha addebitato le spese per l'impermeabilizzazione ad esclusivo carico della società attrice.

Alla soccombenza segue la condanna del convenuto a rifondere, in favore di parte attrice, le spese di questo giudizio che si liquidano come in dispositivo.

PQM

Definitivamente decidendo annulla la delibera assunta in data 26-5-2016 laddove l'assemblea dell'ente di gestione convenuto ha addebitato parte delle spese per l'impermeabilizzazione del cortile ad esclusivo carico della società attrice.

Condanna il convenuto alla refusione, in favore della società attrice, delle spese di lite che si liquidano in complessivi €4950,00,00 di cui €350,00 per spese vive comprensive del contributo unificato ed €4600,00 per compensi, oltre iva, cpa e spese generali.

ROMA 3-7-2018

Il Giudice
dott. Roberto Ghiron

