



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA
Sezione Seconda

nella persona del Giudice designato dott. Alfonso Piccialli, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n 6274 del Ruolo Generale degli Affari Contenziosi per l'anno 2013, trattenuta in decisione all'udienza del 3.11.2016, vertente

TRA

██████████ (CF ██████████), rappresentata e difesa dall' avv. ██████████ in virtù di procura a margine dell'atto di citazione ed elett. domiciliata presso il suo studio legale sito in Terracina alla Piazza ██████████

██████████

ATTRICE

E

Condominio " ██████████ (CF ██████████), in persona dell' amministratore p.t., rappresentato e difeso dall' avv. ██████████, presso il quale elettivamente domicilia giusta mandato in atti, in Roma via ██████████

CONVENUTO

██████████ spa, in persona del suo legale rappresentante, rappresentato e difeso dall' avv. ██████████ e presso il suo studio legale sito in Roma , via ██████████ elettivamente domiciliato;

TERZO CHIAMATO IN CAUS



OGGETTO: responsabilità extra contrattuale 2051 c.c.

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da verbale di udienza del 4.12.2018 come da verbale in atti in pari data;

MOTIVI DELLA DECISIONE

Occorre premettere brevemente in fatto che la presente causa ha ad oggetto la domanda risarcitoria proposta da [REDACTED] per i danni materiali subiti in seguito a delle copiose fuoriuscite di acqua e liquami verificatesi all'interno del proprio appartamento sito in San Felice Circeo (LT) alla via [REDACTED] [REDACTED] in catasto al NCEU fg [REDACTED] part. [REDACTED] sub 14 posto al piano terra rialzato di una palazzina pluripiano composta da più abitazioni.

Precisava l'attrice che in data 8.08.2013 verificò che il locale soggiorno/pranzo del suo appartamento era interessato da una fuoriuscita di liquami maleodoranti provenienti dal livello della cucina che aveva inondato per intero il soggiorno/pranzo e la zona angolo cottura.

Rappresentava che, in seguito all'intervento dei Vigili del Fuoco, si accertò che le cause delle infiltrazioni erano state causate dall'ostruzione di una tubazione di scarico della rete fognaria condominiale posizionato nel piano sottostante; tale ricostruzione tecnica venne successivamente corroborata dall'elaborato tecnico redatto dal CTP Geom. [REDACTED] (all'3 fascicolo di parte attrice), il quale aveva anche quantificato in danni subiti per ripristino dello stato dei luoghi, acquisto mobilio, mancato utilizzo immobile in € 12.000,00.

Concludeva pertanto la [REDACTED] chiedendo il risarcimento dei danni subiti in conformità alla CTP allegata.



Si costituiva il condominio convenuto resistendo alla domanda e chiedendone il rigetto nei suoi confronti; in via gradata rilevava la propria copertura assicurativa con la [REDACTED] dalla quale chiedeva di essere manlevato.

Autorizzata la chiamata, si costituiva la Compagnia Assicurativa chiedendo il rigetto della domanda principale e di in manleva .

La causa veniva istruita mediante prove documentali nonché prove orali e CTU.

La domanda attorea è fondata e merita accoglimento nei confronti del Condominio convenuto.

Invero, dalla relazione del ctu si evince che gli allagamenti oggetto di causa si sono verificati a causa della fuoriuscita di acque scure da un discendente condominiale ostruito in quanto sottodimensionato, impianto realizzato con curve e pezzi speciali con curvature superiori ai 45 gradi che rendono molto poco funzionali il cambio di direzione; in particolare evidenzia il CTU che in seguito all' occlusione della condotta di scarico si è verificata la risalita dei liquidi convogliati dalle altre unità immobiliari nella colonna di scarico fino a raggiungere il lavandino della cucina dell' immobile di parte attrice

Dunque, alla luce delle considerazioni che precedono, deve ritenersi acclarata l' esclusiva responsabilità dell' ente condominiale per i fatti di causa, da ascrivere alla fuoriuscita di acque nere da un discendente condominiale posto pressocchè sotto l' estradosso del solaio di calpestio del piano terra (o rialzato).

Trova applicazione nella fattispecie l' art 2051 c.c., responsabilità di natura oggettiva e connessa alla mera custodia sulla "res ", non avendo provato il condominio né il caso fortuito e la forza maggiore, atteso che eventuali difetti costruttivi rilevano solo indirettamente in quanto la causa primaria del sinistro è da attribuire ad un' occlusione della tubazione condominiale.

Peraltro, il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno rispondendo, in base all'art. 2051 cod. civ., dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini (nella specie, infiltrazioni d'acqua provenienti dal muro di contenimento di proprietà condominiale), ancorché tali danni siano imputabili a difetti costruttivi dello stabile (Cass. Civ n. 15291/2011).

Sotto il profilo della quantificazione del danno, va rilevato che il ctu lo ha determinato in base ad un adeguato computo metrico in € 11.291,19 (somma da



intendersi già rivalutata all'attualità); i danni sono consistiti nella necessità di ripristino dello stato dei luoghi (opere di pulizia, tinteggiatura, spicconatura, ripristino sistema elettrico, inagibilità dei locali per circa 20 giorni, danni mobilio). Tale risultanze hanno trovato riscontro nelle deposizioni testimoniali (teste [REDACTED] e [REDACTED] nel rapporto Vigili del Fuoco dell' 8.08.2013 e nella CTP con relative foto allegate relative allo stato dei luoghi.

Con riferimento poi all'azione di manleva del Condominio nei confronti della [REDACTED] va rilevato che la stessa è fondata e merita accoglimento nei limiti della franchigia di €200,00 non avendo sollevato la terza chiamata eccezioni in relazione alla copertura assicurativa ed alla sua operatività.

Con riferimento alla carenza di responsabilità del Condominio in relazione ai fatti di causa, si richiama quanto sopra evidenziato in merito all'irrelevanza della sussistenza di difetti costruttivi dello stabile; inoltre va rappresentato, ai fini della copertura, che il "rigurgito" era stato causato da un'ostruzione della tubazione condominiale e pertanto, la fattispecie rientrava tra quelle oggetto di copertura

In definitiva la domanda di manleva meritano accoglimento.

Le spese di lite tra l'attore ed il convenuto seguiranno la soccombenza e sono a carico del condominio, mentre tra il condominio e la terza chiamata meritano integrale compensazione in ragione della sovrapposibilità delle due difese tese entrambe principalmente alla reiezione della domanda attorea.

PQM

Il Tribunale definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da [REDACTED] [REDACTED] nei confronti del Condominio [REDACTED] così provvede;

- 1) Accertata l'esclusiva responsabilità del condominio convenuto in relazione al sinistro oggetto di causa e per l'effetto lo condanna per i danni subiti al pagamento in favore di parte attrice, della somma di € 11.291,19 oltre interessi legali sull'intero importo dovuto, a decorrere dalla data della presente decisione al saldo;
- 2) Accoglie la domanda di manleva proposta dal Condominio convenuto nei confronti della [REDACTED] spa e, per l'effetto, la condanna a manlevare il Condominio [REDACTED] da quanto dovuto all'attrice per effetto della presente sentenza;



- 3) Condanna il condominio convenuto al pagamento delle spese di lite in favore del procuratore antistatario di parte attrice pari ad € 225,00 per esborsi documentati ed € 2900,00 per competenze, oltre accessori di legge.
- 4) Compensa per il resto le spese di causa;
- 5) Pone le spese di CTU, già liquidate con separato decreto, a carico del Condominio convenuto.

Così deciso in Latina, 27.02.2019

Il Giudice

dott. Alfonso Piccialli

