N. R.G. 1501/2016

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE D'APPELLO DI BRESCIA

Seconda sezione civile

in composizione collegiale nelle persone dei seguenti magistrati:

dott. Daniela Fedele	Presidente
dott. Lucia Cannella	Consigliere
dott. Dora Bonifacio	Consigliere Relatore

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. R.G. **1501/2016** promossa da:

[redacted] (C.F. [redacted] (C.F. [redacted] con il patrocinio dell'avv. [redacted] elettivamente domiciliato nel suo studio in VIA [redacted] 25124 BRESCIA.

PARTE APPELLANTE

contro

CONDOMINIO [redacted] (C.F. [redacted] con il patrocinio dell'avv. [redacted] elettivamente domiciliato nel suo studio in VIA [redacted] 25050 RODENGO SAIANO

PARTE APPELLATA

CONCLUSIONI

All'udienza di precisazione delle conclusioni del 31 ottobre 2018 le parti hanno così concluso:

parte appellante: *Voglia l'Ill.ma Corte d'Appello di Brescia, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvedere, in riforma della sentenza n. 2136/2016 pubblicata in data 11.07.2016 dal Tribunale di Brescia nella causa iscritta a n. R.G. 4904/2013: - In via principale: in accoglimento dell'appello, riformare totalmente, per i motivi sopra esposti la sentenza n. 2136/2016, pronunciata dal Tribunale di Brescia in data 06.07.2016 e pubblicata in data 11.07.2016. Accertata l'esistenza dei*

Firmato Da: FEDELE DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 417c91b0b058bed0303d7d085f5c39d3 - Firmato Da: BONIFACIO DORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7165b6f0bdf838c2ecbfc2e67d275
Firmato Da: ONOLFO ANGELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65bf53f604bd5f007356aa9cff6a8fd4

lamentati vizi riconducibili alla responsabilità del condominio ai sensi dell'art. 2051 c.c., condannarsi il condominio convenuto all'esecuzione di tutte quelle opere che si renderanno necessarie per la loro eliminazione, nonché al risarcimento dei danni non patrimoniali e patrimoniali in favore degli attori, da quantificarsi in corso di causa anche in relazione all'importo dei costi necessari per la loro eliminazione. Condannare il CONDOMINIO [redacted] alla restituzione di quanto versato dagli odierni appellanti, in forza della sentenza di prime cure quivi impugnata, oltre interessi legali dal versamento alla restituzione. Conseguentemente disattendere tutte le eccezioni e le istanze sollevate dall'appellato dinanzi il Tribunale per tutti i motivi meglio esposti nel presente atto. - In via istruttoria: ove il Collegio, nonostante la perizia estremamente chiara e circostanziata, mantenesse la necessità di ulteriori chiarimenti e lo ritenesse opportuno, chiamare per eventuali chiarimenti il C.T.U. nominato in primo grado Dott. [redacted] in tema di vizi riconducibili a parti comuni dell'immobile, cause e relativi danni. In ogni caso, con il favore delle spese e delle competenze di entrambi i gradi di giudizio, oltre accessori come per legge.

parte appellata:

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza n. 2136/2016 del 6.7.2016 il Tribunale di Brescia rigettava la domanda risarcitoria formulata da [redacted] nei confronti del Condominio [redacted] e condannava i primi a rifondere al secondo le spese di lite, ponendo definitivamente a loro carico le spese di CTU. In particolare il giudice riteneva che i danni denunciati dagli originari attori, ed in particolare i problemi di umidità riscontrati nello loro unità abitativa, non erano dovuti ad infiltrazioni provenienti da parti comuni dell'edificio condominiale ma piuttosto da vizi costruttivi dell'unità abitativa degli stessi attori.

Con atto di appello notificato il 26.9.2016 i predetti attori hanno impugnato siffatta decisione per i motivi meglio evidenziati in motivazione chiedendo la riforma della sentenza e la condanna del Condominio all'esecuzione delle opere necessarie per la eliminazione delle lamentate e al risarcimento dei danni patrimoniali e non patrimoniali.

Costituendosi in giudizio il Condominio appellato ha chiesto il rigetto dell'impugnazione, ribadendo l'inapplicabilità dell'art. 2051 c.c..

Indi, rinviata la causa all'udienza del 31.10.2018 per la precisazione delle conclusioni, a tale udienza, sulle conclusioni come riportate in epigrafe, la Corte ha trattenuto la causa in decisione con assegnazione alle parti dei termini ex art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Firmato Da: FEDELE DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 417c91b0b58bed0303d7d085f5c39d3 - Firmato Da: BONIFACIO DORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7165b6f0bdf838c2ecbfc2e67d275
Firmato Da: ONOLFO ANGELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65bf53f604bd5f007356aa9cff6a8fd4

Con un unico motivo gli appellanti evidenziano come correttamente il primo giudice ha ritenuto sussistenti i danni e accertata la loro riconducibilità a difetti costruttivi, ma censurano la decisione nella parti in cui il Tribunale *giunge ad un'inaspettata quanto palesemente erronea conclusione di diritto: il vizio costruttivo dell'immobile "ai sensi dell'art. 1669 c.c. avrebbe dovuto essere fatto valere nei confronti del costruttore", così escludendo la responsabilità ex art. 2051 c.c. del Condominio.*

Rilevano in particolare che il CTU avrebbe correttamente accertato la provenienza delle infiltrazioni dalle parti comuni dell'edificio e che erroneamente il Tribunale li avrebbe invece ricondotti all'unità abitativa degli appellanti.

Orbene ritiene la Corte che l'appello è fondato.

Va, all'uopo, precisato in fatto che il CTU Dott. [redacted] ha preliminarmente accertato che le zone oggetto di infiltrazioni, ossia la camera matrimoniale, è stata realizzata sul corsello. Rispondendo alle osservazioni del CTP di parte appellante, ha chiarito di concordare con le affermazioni del CTP secondo cui "*non sussiste e/o è carente il sistema di isolamento della soletta realizzata in lastre in predali tra il piano interrato (corsello di manovra) e la porzione del soprastante appartamento* [redacted] *la risalita dell'acqua che dal piano di campagna risale lungo la muratura verticale sfruttando la muratura che è stata posata al di sotto del sistema a cappotto ed utilizzata come appoggio*". Inoltre nelle sue conclusioni ha rilevato che "*è stata appurata l'esistenza dei vizi lamentati da parte attrice e cioè la formazione di muffe sulle pareti perimetrali della camera matrimoniale oltre alla formazione di condensa sui pavimenti. Le problematiche riscontrate sono da ricondurre a deficienze costruttive e/o prestazionali dei sistemi di sconfinamento e di isolamento realizzati: per esempio la presenza di condensa sulla pavimentazione è la diretta conseguenza della differenza di temperatura tra l'interno della camera e il corsello e quindi indica una deficienza di isolamento termico della soletta che divide i due locali*". Infine nell'individuare le opere necessarie per eliminare le infiltrazioni lo stesso CTU ha indicato quelle da eseguire all'esterno del fabbricato: "*d) rimozione della fascia orizzontale di circa 50 cm di cappotto per tutti il perimetro della camera matrimoniale... e) demolizione dello strato di muratura posto alla base del cappotto come sostegno in fase di realizzazione; f) prolungamento della guaina esistente ... g) posizionamento di un nuovo strato di cappotto..*

Orbene dall'esame di tutte le predette conclusioni, risulta evidente che non solo il cappotto già esistente non è stato eseguito a regola d'arte su una parte comune quale è il muro perimetrale del palazzo, ma altresì è emersa la necessità di realizzare un ulteriore cappotto isolante ANCHE sul soffitto corsello (parte comune) e sulle travature. Ne consegue che i vizi costruttivi riscontrati dal CTU non riguardano affatto l'immobile degli appellanti, bensì le parti comuni ed in particolare la soletta di

Firmato Da: FEDELE DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 417c91b0b58bed0303d7d085f5c39d3 - Firmato Da: BONIFACIO DORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7165b6f0bdf838c2ecbfc2e67d275
Firmato Da: ONOLFO ANGELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65bf53f604bd5f007356aa9cff6a8fd4

copertura del corsello che conduce ai box auto e il cappotto termico delle mura perimetrali dell'edificio.

Ciò precisato appare evidente che di tali vizi costruttivi risponda il Condominio appellato.

Ed invero, è principio consolidato nella giurisprudenza di legittimità e di merito quello secondo cui "*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, e risponde in base all'art. 2051 c.c. dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini, ancorché i danni siano imputabili a vizi edificatori dello stabile, comportanti la concorrente responsabilità del costruttore-venditore, ai sensi dell'art. 1669 c.c., non potendosi equiparare i difetti originari dell'immobile al caso fortuito, che costituisce l'unica causa di esonero del custode dalla responsabilità ex art. 2051 c.c.*" (cfr. Cass. civ., Sez. II, 12/07/2011, n. 15291).

La Suprema Corte ha avuto modo di precisare che è vero "*che il fatto del terzo integra gli estremi del caso fortuito, e come tale esclude la responsabilità del custode di cui all'art. 2051 c.c.; tuttavia per "fatto del terzo" deve intendersi la condotta di un soggetto, estranea al custode, di per sè idonea a provocare il danno a prescindere dall'uso della cosa oggetto di custodia; non ricorre, pertanto, il caso fortuito idoneo ad escludere la responsabilità del custode quando la cosa oggetto di custodia abbia provocato il danno in conseguenza di un vizio costruttivo (ex multis, in tal senso, Sez. 3, Sentenza n. 26051 del 30/10/2008; nello stesso senso, Sez. 3, Sentenza n. 5755 del 10/03/2009*" (cfr. da ultimo Cass. sez. VI , 09/11/2017, n. 26533).

Ne consegue che dei vizi costruttivi individuati dal CTU ne risponde il Condominio convenuto.

Deve, conseguentemente, essere accolto l'appello e, accertata l'esistenza dei vizi lamentati dagli appellanti e la loro riconducibilità ex art. 2051 c.c. al Condominio [redacted], quest'ultimo va condannato all'esecuzione delle opere indicate dal CTU alle pag. 21 e 22 della relazione depositata il 28.10.2014 e di cui al computo metrico allegato P alla medesima relazione.

Va, invece, rigettata la domanda volta ad ottenere il risarcimento dei danni patrimoniali e non patrimoniali. Ed invero, premesso che è già stato disposto il risarcimento in forma specifica mediante il ripristino dell'immobile, parte appellante nulla ha provato con riferimento ad ulteriori danni dallo stesso patiti. In particolare risulta dalle stesse affermazioni dei [redacted] che gli stessi hanno continuato ad abitare presso l'immobile, senza dover quindi affrontare spese per un nuovo alloggio o di trasloco, né hanno dato alcuna prova di aver patito un danno non patrimoniale alla salute.

Quanto alle spese del giudizio, sia quelle di primo grado che quelle del gravame, non possono che essere poste a carico della parte soccombente Condominio [redacted], nella misura indicata in dispositivo (individuando il valore della controversia mediante riferimento al costo delle opere di cui al

Firmato Da: FEDELE DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 417c91b0b058bed0303d7d085f5c39d3 - Firmato Da: BONIFACIO DORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7165b6f0bdf838c2ecbfc2e67d275
Firmato Da: ONOLFO ANGELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65bf53f604bd5f007356aa9cff6a8fd4

computo metrico, pari a e 9.778,33). A carico dello stesso condominio vanno infine definitivamente poste le spese di CTU.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Brescia, definitivamente pronunciando, così dispone:

in accoglimento dell'appello proposto da [redacted] e in totale riforma della sentenza n. 2136/2016 emessa dal Tribunale di Brescia il 6.7.2016,

condanna il Condominio [redacted] a eseguire le opere indicate dal CTU ing. [redacted] alle pag. 21 e 22 della relazione depositata il 28.10.2014 e nel computo metrico allegato P alla medesima relazione;

rigetta le ulteriori domande formulate dalle parti;

condanna altresì la parte appellata a rimborsare alla parte appellante le spese di lite, che si liquidano, quanto al primo grado, in complessivi € 5.085,00, di cui € 250,00 per spese ed € 4.835,00 (di cui € 875,00 per fase di studio della controversia, € 740,00 per fase introduttiva del giudizio, € 1.600,00 per istruttoria ed € 1.620,00 per fase decisionale), oltre rimborso forfetario al 15%, IVA e CPA, come per legge, e quanto al gravame, in complessivi € 4.127,00, di cui € 350,00 per spese ed € 3.777,00 per compensi, (di cui € 1.080,00 per fase di studio della controversia, € 877,00 per fase introduttiva del giudizio ed € 1.820,00 per fase decisionale), oltre rimborso forfetario al 15%, IVA e CPA, come per legge.

Così deciso in Brescia, il 19 marzo 2019, nella camera di consiglio della seconda sezione civile della Corte d'Appello

IL CONSIGLIERE ESTENSORE
dott. Dora Bonifacio

IL PRESIDENTE
dott. Daniela Fedele

Firmato Da: FEDELE DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 417c91b0b058bed0303d7d085f5c39d3 - Firmato Da: BONIFACIO DORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7165b6f0bdf838c2ecbfc2e67d275
Firmato Da: ONOLFO ANGELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65bf53f604bd5f007356aa9cff6a8fd4