

Tribunale di Catania, sez. III Civile, ordinanza 19 novembre 2018

ORDINANZA

Con ricorso ex art. 1172 c.c. iscritto a ruolo il 19.4.2018, l'Associazione della [redacted] premesso di essere proprietaria di unità immobiliari (una autorimessa ed un vano per spogliatoi al piano seminterrato, uffici al piano ammezzato), facenti parte dell'edificio condominiale [redacted] sito in [redacted] Viale [redacted] ha esposto che i suddetti immobili hanno subito e subiscono infiltrazioni di umidità e che l'origine delle infiltrazioni è da ricercare in beni condominiali privi di manutenzione (ed in particolare una fontana in disuso, le aiuole e la sovrastante area condominiale), con conseguente pericolo di danni gravi ed irreparabili sia per la struttura dell'immobile sia per le persone. Parte ricorrente, non avendo potuto ottenere una composizione della vicenda in via stragiudiziale, ha di conseguenza chiesto la condanna del Condominio alla realizzazione delle opere necessarie alla eliminazione della fonte delle infiltrazioni nonchè al ripristino dell'immobile di sua proprietà, con determinazione di una somma dovuta per ogni giorno di ritardo ex art. 614 bis c.p.c..

Radicatosi il contraddittorio, il Condominio [redacted] di Viale [redacted] si è limitato, riconoscendo la necessità di effettuare i lavori di manutenzione dei beni di proprietà condominiale e precisando di avere allo scopo nominato anche un tecnico di fiducia, a chiedere la nomina di un c.t.u. per individuare il contributo causale dei beni di proprietà dei singoli condomini sulle infiltrazioni di acque meteoriche, con conseguente successiva necessità di integrazione del contraddittorio.

Orbene, l'azione proposta da parte ricorrente è stata correttamente qualificata come denuncia di danno temuto (art. 1172 c.c.), considerato che l'Associazione della [redacted] ha inteso agire a tutela del proprio immobile contro il pericolo grave e prossimo proveniente da cosa altrui. L'azione di denuncia di danno temuto ha come presupposti di diritto sostanziale: 1) un pericolo di danno futuro, minacciato da cosa a cosa; 2) la gravità del pericolo, che minacci di distruggere o di danneggiare gravemente la cosa, alla quale sovrasta; 3) la prossimità, in ordine spazio-temporale, del pericolo sovrastante la cosa. Nella specie la ricorrente ha in particolare allegato (in gran parte in assenza di contestazione) l'esistenza di una specifica fonte di pericolo, imputabile alle condizioni delle cose nella custodia del resistente, ovvero le infiltrazioni dovute alla omessa manutenzione di beni condominiali. D'altra parte il pericolo di danno alla salute (ovvero alla sicurezza) di coloro che utilizzano l'immobile non è estraneo alla sfera di tutela offerta dall'azione di danno temuto. Al contrario la deduzione del pericolo di un danno alla salute, pur non costituendo condizione caratterizzante e esclusiva per l'ammissibilità dell'istanza cautelare ex art. 1172 c. c., rileva come conseguenza mediata della menomazione delle facoltà di godimento pieno ed esclusivo del diritto di proprietà la cui compromissione giustifica il ricorso all'azione di nunciazione (cfr. Cass. 1778/2007).

Ed invero, occorre subito evidenziare che parte resistente, correttamente, non ha contestato nè la sussistenza di un processo infiltrativo ai danni dell'immobile di parte ricorrente nè la riconducibilità del fenomeno dannoso, quantomeno in via concorrente, alla omessa manutenzione di beni condominiali.

In ogni caso dalla relazione, da intendersi qui richiamata, del nominato c.t.u. Ing. [redacted] (le cui argomentazioni tecniche devono condividersi, considerando la completezza dei rilievi e del materiale fotografico prodotto, nonchè la conduzione delle argomentazioni), si evince innanzitutto una precisa descrizione dello stato di degrado dell'immobile della ricorrente, in diversi ambienti. Lo stesso risulta infatti interessato, fin dalla zona dell'ingresso carrabile, da infiltrazioni di umidità provenienti dal soprastante parcheggio. Le infiltrazioni continuano lungo il perimetro del locale, sia ad est che ad ovest dell'ingresso, e in prossimità delle finestre poste lungo i muretti in c.a. che delimitano le porzioni del parcheggio e che danno luce ed aria al sottostante locale della ricorrente. Vaste zone del soffitto appaiono danneggiate da infiltrazioni di umidità che hanno causato il deterioramento dei ferri delle armature, con conseguente formazione di ruggine e scrostamento del copriferro.

Quanto alle cause che hanno determinato le infiltrazioni ed i conseguenti pregiudizi, il nominato c.t.u. ha accertato che i danni osservati sono ascrivibili ad infiltrazioni d'acqua provenienti esclusivamente da beni condominiali, secondo le modalità dettagliatamente descritte in c.t.u.

Il parcheggio, sovrastante rispetto all'immobile di parte ricorrente, appare infatti in scadenti condizioni manutentive, in quanto la pavimentazione risulta in più punti danneggiata dall'usura causata dal passaggio degli autoveicoli (nonostante alcuni limitati interventi di sostituzione effettuati nel tempo) e dal parziale cedimento del sottostante massetto; i cordoli in c.a. che delimitano la pavimentazione appaiono lesionati in diversi punti, lo zocchetto risulta staccato e i muretti in c.a., che delimitano le zone del parcheggio a quote differenti, presentano lesioni e appaiono superficialmente deteriorati (in più punti sono visibili i ferri delle armature prive del copriferro). Inoltre, alcuni dei marmi posti a protezione delle soglie delle finestre risultano rotti in più punti.

Appare quindi l'indubbio che le infiltrazioni di umidità provengano innanzitutto dal superiore piazzale condominiale adibito a parcheggio, a causa delle sue scadenti condizioni manutentive e dei manufatti sullo stesso collocati, infissi incautamente nella pavimentazione (inibitori di parcheggio), nonché dalle zone condominiali non carrabili (bambinopoli e fontana), a causa del logoramento dello strato impermeabilizzante e di un sistema di deflusso delle acque non corretto (la zona adibita a bambinopoli risulta interamente delimitata da un cordoletto e priva del sistema di deflusso dell'acqua piovana).

Altre infiltrazioni provengono dai muretti in c.a. che delimitano le zone del piazzale a quote diverse, a causa del deterioramento della parte superficiale del calcestruzzo e del danneggiamento dei marmi delle soglie.

Le infiltrazioni presenti nella muratura perimetrale lato est provengono esclusivamente dalle fioriere in c.a. poste lungo l'arco che rappresenta il confine est del parcheggio, a causa del deterioramento della guaina (se presente) e/o del calcestruzzo del fondo e delle pareti interne.

Le infiltrazioni presenti nella muratura perimetrale lato ovest provengono dal muretto in c.a. che confina con la stradella interna del condominio (probabilmente dall'angolo tra la pavimentazione del parcheggio e la parete del muretto, in quanto questo tratto di muretto è stato recentemente impermeabilizzato dal Condominio) e dalle zone di ingresso al parcheggio.

Non sono al contempo emersi processi infiltrativi derivanti da beni di proprietà esclusiva. In particolare il c.t.u. ha escluso che infiltrazioni possano provenire dai giardini privati confinanti ad est con il muro di contenimento del locale della ricorrente, in quanto le infiltrazioni riscontrate all'interno del locale deposito hanno tutte inizio dal soffitto e si diffondono verso il basso lungo la parete perimetrale est, mentre è stato accertato che i giardini privati si trovano a quote differenti rispetto al soffitto del deposito ed eventuali infiltrazioni provenienti da essi sarebbero visibili a quote più basse rispetto al soffitto del deposito.

Ogni considerazione in merito alla necessità (o meglio opportunità, trattandosi comunque di eventuale responsabilità solidale di più danneggianti) appare dunque ultronea.

Ciò posto, trattandosi di responsabilità oggettiva, deve prendersi atto che, nonostante la disponibilità manifestata e l'incarico conferito al tecnico di fiducia, in concreto il Condominio non ha tempestivamente eseguito, prima del deposito del ricorso (ed invero nemmeno successivamente), alcuna opera idonea ad eliminare le infiltrazioni, pur trattandosi certamente di lavori dal costo notevole. La ricorrente ha inoltre in questa sede agito quale terza danneggiata, per cui non rileva che la stessa possa avere al contempo concorso, quale condomina, alla eziologia del processo dannoso.

Deve inoltre ritenersi sussistente un pericolo di danno grave e prossimo per l'immobile di parte ricorrente a causa della infiltrazioni.

Ai fini della sussistenza di tale presupposto non è necessario attendere il concreto verificarsi di un pregiudizio tale da minacciare la stabilità dell'immobile, un crollo imminente o un cedimento strutturale, essendo sufficiente un pericolo ragionevole in tal senso. L'azione di danno temuto va accolta non soltanto quando vi sia il rischio di distruzione o di danno notevole alla cosa, ma anche ove il mancato intervento manutentivo determini l'inevitabile e prossimo aggravamento del danno già esistente.

Nella fattispecie, come evidenziato dal c.t.u., il processo di infiltrazione è attivo ed ha anche già in parte compromesso gli elementi in ferro. Le infiltrazioni di umidità integrano inoltre dei fenomeni degenerativi e progressivi, per cui il loro perdurare aggraverà il degrado presente sui soffitti e sulle pareti, causando il deperimento dei ferri di armatura (formazione di ruggine e riduzione della sezione dei ferri), il conseguente distacco del calcestruzzo (fenomeni che, protratti nel tempo, possono causare un decremento della capacità portante del solaio) e la formazione di muffe e polveri, che causano pregiudizio alla salubrità degli ambienti.

Quanto alle opere da realizzare per arrestare il processo infiltrativo, è certamente auspicabile che il Condominio decida spontaneamente di adottare tutti i rimedi previsti dal proprio tecnico di fiducia, Ing.

██████████ valutati dal c.t.u. come perfettamente idonei ad eliminare le infiltrazioni di umidità accertate ed a riparare i danni presenti nel locale della ricorrente, rappresentando dei rimedi di carattere definitivo.

In questa sede è tuttavia sufficiente individuare, in via d'urgenza, dei rimedi adeguati, ma provvisori e più contenuti, come determinati dal c.t.u. nella relazione e nell'allegato computo metrico, che in estrema sintesi prevede l'impermeabilizzazione del piazzale con una guaina poliuretanica carrabile e l'impermeabilizzazione delle parti accessorie con una guaina poliuretanica semplice, al fine di contenere i costi e velocizzare i lavori.

Ritiene inoltre il decidente, considerando l'attualità del pericolo di cedimenti, che vada ordinato al resistente di effettuare anche i lavori necessari al ripristino dell'immobile di parte ricorrente, come elencati in c.t.u.

Circa l'applicazione dell'art. 614-bis c.p.c., richiesta dalla ricorrente, è necessario precisare che con la l. 6 agosto 2015 n. 132 il legislatore ha riformato, insieme ad altri istituti in materia esecutiva, anche l'art. 614-bis c.p.c., ampliando tale forma di tutela. In particolare l'art. 614 bis c.p.c., rubricato "Misure di coercizione indiretta", prevede che in tutte le ipotesi in cui si sia di fronte ad una domanda di condanna per consegna o rilascio, oppure a una domanda di condanna per un adempimento di un obbligo di fare o di non fare, siano essi fungibili o infungibili, è possibile chiedere al giudice anche la condanna alla misura coercitiva, salvo che ciò non appaia manifestamente iniquo.

Nel merito tale richiesta deve essere accolta non rinvenendosi, nella nuova formulazione legislativa (a differenza della precedente), limiti all'applicazione della misura alla fattispecie in esame e non apparendo la stessa iniqua, atteso che le opere da eseguire non sono comunque procrastinabili e l'ordine di eseguire lavori finalizzati all'eliminazione delle cause dei pregiudizi pronunciato nei confronti del resistente non determina, quantomeno allo stato in relazione all'inizio dei lavori entro un termine congruo, problemi di attuazione indipendenti dalla volontà dello stesso. Sotto il profilo del quantum, tuttavia, si ritiene congruo condannare parte resistente al pagamento di euro 50,00 per ogni giorno di ritardo dell'inizio dei lavori, a decorrere dal sessantesimo giorno dalla notifica del presente provvedimento.

Le spese di giudizio, liquidate come da dispositivo (tenendo conto della natura cautelare del procedimento, della ridotta attività istruttoria conseguente alla limitata contestazione del resistente e dell'assenza di attività nella fase decisionale), e di c.t.u., già liquidate in atti, seguono la soccombenza del Condominio nei confronti della parte ricorrente.

P.Q.M.

Il Giudice, in accoglimento del ricorso proposto dall'Associazione della Croce Rossa Italiana:

- 1) ordina al resistente Condominio ██████████, di Viale ██████████ di eseguire le opere meglio descritte nella relazione di c.t.u. a firma dell'Ing. ██████████
- 2) dispone che, in caso di mancato spontaneo adempimento alla esecuzione della presente ordinanza, con inizio dei lavori entro il termine di giorni sessanta dalla notificazione della stessa, provveda il competente ufficiale giudiziario su richiesta dell'avente diritto, sotto la direzione del già nominato c.t.u., il quale si avvarrà di mano d'opera di sua fiducia, terrà specifica contabilità della spesa occorsa e riferirà infine al riguardo con breve relazione scritta da acquisire agli atti del procedimento;
- 3) fissa, ai sensi dell'art. 614 bis c.p.c., in euro 50,00 la somma di denaro dovuta dal Condominio ██████████ dalla data del sessantunesimo giorno dalla notifica delle presente ordinanza e per ogni successivo giorno di ritardo, fino all'inizio dei lavori;
- 4) condanna il Condominio ██████████ al pagamento delle spese processuali in favore della ricorrente, che liquida in euro € 3.100,00 per compensi professionali, oltre spese vive per € 270,00, oltre alle spese forfetarie nella misura del 15%, IVA e CPA come per legge;
- 5) pone le spese di c.t.u. definitivamente a carico del resistente Condominio ██████████