

Sentenza n. 5754/2020, pubblicata il 03/04/2020

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SETTIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Daniela Francavilla ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 5868/2018 promossa da (omississ) c.f. (omissis), con il patrocinio dell'avv. (omissis), elettivamente domiciliato in Viale (omissis) – Roma, presso il difensore avv. (omissis)

ATTORE

Contro

(omississ) c.f. (omissis), con il patrocinio dell'avv. (omissis), elettivamente domiciliato in (omissis) – Roma, presso il difensore avv. (omissis)

CONDOMINIO DI VIA (omississ) – ROMA c.f. (omissis), con il patrocinio dell'avv.(omissis), elettivamente domiciliato in (omissis) – Roma, presso il difensore avv. (omissis)

CONVENUTI

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da verbale di udienza di precisazioni delle conclusioni. Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione.

Con atto di citazione ritualmente notificato, (omississ), premettendo che l'appartamento di sua proprietà sito in Roma, Via (omississ), n. (omississ), int. 3, in data (omissis) aveva subito un copioso allagamento di acqua proveniente dall'appartamento sovrastante interno 4B di proprietà di (omississ), e determinato dalla inefficienza e/o rottura dell'impianto idrico e/o di scarico dell'appartamento della (omississ), ovvero della colonna di scarico condominiale, conveniva in giudizio (omississ), ed il Condominio di via (omississ) n. (omississ), per ivi sentirli condannare al risarcimento del danno subito nella misura complessiva di euro 9443,00, oltre accessori e spese di lite.

(Omississ), si costituiva in giudizio e dichiarava che la causa dell'allagamento era da ascrivere alla occlusione della colonna di scarico condominiale in corrispondenza degli

appartamenti sottostanti il proprio, con la conseguenza che il danno era ascrivibile all'attore o comunque al Condominio. (Omissis), per il rigetto della domanda e in via riconvenzionale chiedeva la condanna dell'attore e del Condominio, in solido o in via alternativa, al risarcimento del danno subito dalla (omissis), medesima e quantificato in euro 5125,00, oltre accessori e spese.

Il Condomino di via (omissis), n. (omissis), si costituiva in giudizio e dichiarava che l'evento era stato determinato dalla rottura ovvero dal malfunzionamento dell'impianto idrico e/o di scarico dell'appartamento della (omissis), unica responsabile del danno. (Omissis) per il rigetto della domanda attorea, spese vinte.

La causa era istruita mediante l'acquisizione della documentazione offerta dalle parti e l'espletamento della prova orale articolata dalle parti ed ammessa dal giudice.

All'udienza del 29.5.2010 era dichiarata l'interruzione del giudizio per sopravvenuto decesso del procuratore del Condominio. Riassunto il processo e costituitosi il Condominio a mezzo di altro difensore, all'udienza dell'11.12.2019 le parti rassegnavano le conclusioni. Il Giudice concedeva, quindi, i termini di legge per il deposito delle memorie conclusionali.

Con riferimento alla reiterata, anche in sede di precisazione delle conclusioni richiesta di CTU formulata dalla parte attrice, si richiama il contenuto dell'ordinanza del 21.11.2018 che sulla medesima ha provveduto, denegandola, considerata la intervenuta modifica dello stato dei luoghi sia in ordine alla eliminazione della causa del danno, che al ripristino degli ambienti danneggiati.

Nel merito è pacifico che l'appartamento della parte attrice sia stato interessato da un allagamento in data 28.4.2016 e che detto allagamento si sia verificato in conseguenza di una abbondante fuoriuscita di acqua dall'appartamento sovrastante interno 4/B di proprietà di (omissis). La documentazione fotografica posta a corredo delle perizie del geometra (omissis) e dell'architetto (omissis) evidenzia che l'allagamento è stato di così copiosa entità da aver investito anche le facciate esterne dello stabile condominiale in due punti, precisamente in corrispondenza del lato giardino e del lato parcheggio ed all'altezza dell'immobile dell'attore e di quello sottostante.

Dei danni accertati nell'immobile della parte attrice risponde, sensi dell'art. 2051 c.c. (omissis), quale proprietaria e custode dell'appartamento da cui è derivato l'allagamento, la responsabilità della quale risiede nel dovere di custodia, che deve definirsi come potere di fatto sulla cosa, di regola corrispondente ad una situazione giuridica che sia almeno di

detenzione qualificata e che conferisce al custode la possibilità e l'obbligo, in concreto di escludere dalla cosa ogni situazione di pericolo che possa ragionevolmente rappresentarsi secondo criteri di normalità di un determinato contesto storico e sociale. Non è in senso contrario accoglibile la tesi della (omissis) volta al riconoscimento della responsabilità del Condominio ed ipotizzata nell'ostruzione della colonna di scarico condominiale che avrebbe determinato l'allagamento del suo appartamento e, a seguire, di quelli sottostanti. La (omissis), in particolare, accorsa nell'immediatezza della denuncia del fatto, riferiva che, accertato che l'acqua defluiva dai servizi igienici, aveva provveduto a chiudere la chiave dell'impianto dell'acqua del suo appartamento ed a far intervenire tecnici specializzati, i quali disostruivano la colonna di scarico condominiale.

Le risultanze documentali acquisite non offrono, tuttavia, elementi di convincimento per poter ascrivere la riconducibilità dell'evento ad una ostruzione della colonna di scarico condominiale.

Osta alla tesi prospettata in primo luogo lo schema planimetrico dell'appartamento della (omissis) e la relativa descrizione quali risultanti dalla perizia dell'architetto (omissis), dal medesimo confermata in sede testimoniale e in relazione a tali profili giammai contestata dalla (omissis), nella parte in cui risulta che i due servizi igienici dell'appartamento di quest'ultima distano circa 5 metri e 13 metri dall'unica colonna di scarico a disposizione di quel lato del palazzo e per raggiungere la quale le tubazioni attraversano il sottostante pavimento dell'adiacente immobile interno 4 di proprietà di (omissis). L'appartamento del (omissis), tuttavia, pacificamente non ha subito danno alcuno dall'evento in esame, sicché appare inverosimile ipotizzare un'occlusione della colonna di scarico condominiale che abbia investito l'appartamento ben più distante della (omissis) e non anche quello del (omissis). Si osserva inoltre, che (omissis) e (omissis), intervenuti sui luoghi di causa su richiesta della (omissis) riferivano, in qualità di testi, che le acque scure fuoriuscivano dal wc e dal piatto doccia dell'appartamento della (omissis) e che avevano accertato che i pozzetti ubicati nel perimetro dell'appartamento dell'attore non erano intasati, sicché avevano provveduto ad operare con una macchina disostruente a molla attraverso i servizi igienici dell'appartamento della medesima (omissis). La disostruzione, quindi, venne attuata operando direttamente sui servizi dell'appartamento della (omissis), non già sulla colonna di scarico condominiale, sulla quale pacificamente non intervenne nemmeno il

Condominio, neanche in epoca successiva .

Consegue che è provata l'occlusione dei servizi dell'appartamento della (omissis), mentre l'occlusione della colonna di scarico condominiale non è stata effettivamente accertata da nessuno (il teste (omissis) in proposito riferiva di aver "desunto" una occlusione in tal senso) e, anzi, appare di difficile convincimento avuto riguardo alla circostanza che nessuno degli altri appartamenti sovrastanti o sottostanti quello della (omissis) subiva problemi analoghi e, per converso, all'abbondanza delle acque fuoriuscite dall'interno 4/B, tale da investire perfino le mura condominiali .

A ciò si aggiunga che nella perizia a sua firma del 28.4.2016 (allegato 1 fascicolo di di parte attrice) il geometra (omissis) riferiva di una fuoriuscita di acqua all'altezza della braga di raccordo tra l'appartamento della (omissis) e la colonna di scarico condominiale e, dunque, comunque da un bene di proprietà della (omissis) medesima, considerata la natura condominiale solo della colonna di scarico, ai sensi dell'art. 1117 c.c., non anche del tubo di raccordo tra quest'ultima e l'appartamento cui accede (Cass. 1027/2018).

Con riferimento ai danni ed al loro ammontare devono essere risarciti quelli di natura ripristinatoria e pari ai costi necessari e, peraltro, sostenuti dall'attore per la eliminazione dei danni dell'allagamento e che possono essere liquidati nella misura di euro 6954,00, come da fattura 9/2017 della (omissis) (all. 9), da quest'ultimo confermata in qualità di teste all'udienza del 21.11.2018. Va, altresì, rimborsata la spesa sostenuta per la perizia dell'architetto (omissis) nella misura di euro 634,40 e le spese per la espletata mediazione nella misura di euro 158,60 (all. 3,7 e 8). Il totale complessivo ammonta ad euro 7747,00, da cui va detratta la somma di euro 1304,00 già ricevuta dall'attore, con la conseguenza che va liquidata la somma di euro 6443,00, oltre interessi al tasso legale dalla data delle fatture con riferimento alle spese di mediazione (27.2.2017 per euro 48,80 e 3.5.2017 per euro 109,80) e dalla data della domanda con riferimento alle altre spese per le quali non risulta la data di effettivo esborso e fino al soddisfo. Nulla a titolo di rivalutazione monetaria, difettando la prova del maggior danno che ne giustifichi la richiesta.

Nulla va riconosciuto nemmeno a titolo di danni per lavori in economia di pulizia dell'appartamento, per la sistemazione dell'impianto elettrico e per il mancato godimento dell'immobile, in quanto del tutto generici nella loro prospettazione e

completamente sforniti di supporto probatorio.

Le conclusioni che precedono impongono il rigetto della domanda riconvenzionale spiegata dalla (omissis), non essendo i danni lamentati ascrivibili alla responsabilità delle altre parti processuali.

La soccombenza della (omissis), nei confronti di entrambe le parti in relazione alla domanda principale che alla domanda riconvenzionale spiegata impone di porre a carico della medesima le spese di lite sostenute dalle altre parti.

P.Q.M.

Il Tribunale definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

1. Dichiara la responsabilità di (omissis) in ordine ai fatti descritti in premessa e, per l'effetto condanna (omissis) al risarcimento del danno subito dal (omissis), che liquida in euro 6433,00, oltre interessi al tasso legale come indicati nella parte motiva;
2. rigetta la domanda riconvenzionale spiegata da (omissis);
3. condanna (omissis) al pagamento delle spese di lite sostenute da (omissis), che liquida in euro 264,00 per spese vive ed euro 2800,00 per compensi professionali, oltre accessori di legge ed al pagamento delle spese di lite sostenute dal Condominio di via (omissis), che liquida in euro 2750,00 per compensi professionali, oltre accessori di legge.

Roma, 2 aprile 2020

dott. Daniela Francavila

