

pagina 1 di 6
N. R.G. 93000266 /2010

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di FOGGIA
Contenzioso - PRIMA SEZIONE CIVILE
Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. ssa Mariangela Martina
Carbonelli
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nel la causa civile di I Grado iscritta al n . R.g. 93000266 /2010 promossa
da:

E****O A****O (C.F. L****D), con il patrocinio dell'avv.
L****I A****I e dell'avv. L****I BRUNO C****A A****O A.
(SVNBRN72E0 2I158K) T****o Telematico; elett ivamente domiciliato in
VIA
M. C****O, 95 SAN B****I presso il difensore avv. L****I A****I

ATTORE

contro

CONDOMINIO VIA E. S****E N.33 (C.F.), con il patrocinio dell'avv.
MONGE LLA
E****O B****I , elettivamente domiciliato in VIA B****D, 225 71016
SAN
B****I presso il difensore avv. F****O E****O B****I

CONVENUTO

S****O C****I (C.F.),
C****P C****O (C.F.),
CONVENUTI contumaci

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza di precisazione delle
conclusioni .

Sentenza n. 746/2020 pubbl. il 03/06/2020
RG n. 93000266/2010

Esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione notificato in data 01.04.2010, E****O A****O ha convenuto in giudizio il Condominio di Via E. S****E n. 33, in persona dell'amministratore p.t., nonché C****P C****O e S****O C****I al fine di accertare l'inadempimento e disporre la conseguente condanna nei confronti delle parti convenute, all'esecuzione di tutti i lavori, nelle parti comuni del condominio e all'interno dell'appartamento condotto in locazione da parte attrice, finalizzati alla definitiva eliminazione delle cause di infiltrazione; nonché condannare il Condominio al pagamento della residua somma di EUR 200,00 e unitamente a C****P C****O e S****O C****I al risarcimento degli ulteriori danni patiti derivanti dal mancato utilizzo dell'immobile condotto in locazione.

Ai fini dell'accoglimento della domanda parte attrice ha rappresentato che, al momento dell'ingresso nell'immobile locato, nel mese di dicembre 2008, fu pattuito che avrebbe eseguito ogni lavoro ritenuto necessario e che gli importi eventualmente sborsati sarebbero andati a compensare i canoni di locazione fino al mese di settembre 2010. Nell'immobile, già nel mese di gennaio 2009, si sono manifestate infiltrazioni di acqua piovana e macchie di umidità sul soffitto e sulle pareti, con conseguente danneggiamento di alcuni mobili e capi di abbigliamento. A seguito di ciò, venne presentato ricorso per accertamento tecnico preventivo, procedimento successivamente abbandonato a seguito di una transazione stipulata con il Condominio, il quale però non ha provveduto ad alcun intervento volto ad eliminare le cause delle infiltrazioni e non ha corrisposto la somma di EUR 200,00 come prevista dall'atto di transazione.

Nel costituirsi in giudizio il Condominio di Via E. S****E n. 33 ha eccepito l'infondatezza della domanda in fatto e in diritto. Infatti, in alcun modo si è reso inadempiente agli obblighi assunti con la sottoscrizione della transazione del 30.05.2010, versando la complessiva somma di EUR 3.400,00, a titolo di risarcimento per tutti i danni patiti da A****O E****O, con due distinti assegni circolari e provvedendo, inoltre, ad eliminare le cause di infiltrazione, sia nelle parti in comune del condominio e sia nell'appartamento locato da parte attrice, incaricando all'uopo due distinte ditte. Infine, parte convenuta ha eccepito il difetto di legittimazione passiva in quanto l'azione proposta da parte attrice è

preordinata all'ottenimento della riduzione del canone di fitto nei confronti del proprio locatore.

A seguito della rituale notifica dell'atto di citazione e del verbale di causa in cui si disponeva l'interrogatorio formale nei confronti dei convenuti, nessuno si costituiva per C****P C****O ed S****O C****I e né gli stes si si presentava no per rendere l'interrogato rio formale.

Esaurita l'istruttoria consistita in attività di produzione documentale e in una consulenza tecnica d'ufficio, la causa è stata trattenuta in decisione con concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. all'esito dell'udienza di precisazio ne delle conclusioni del 4 dicembre 2019.

La domanda merita parziale accoglimento per le ragioni e nei limiti di seguito spiegati.

Preliminarmente, si avverte che la presente controversia sarà decisa in virtù del principio della ragione più liquida - che permette al Giudice di scegliere la soluzione più idonea "sul piano dell'impatto operativo, piuttosto che su quello tradizionale della coerenza logico - sistematica", così di fatto preferendo il "profilo dell'evidenza a quello dell'ordine di trattazi one delle questioni di cui all'art. 276 c.p.c." (Cass. Sez. 6 -Lav. Sent. 07.04.2014 nr. 12002), in ossequio al principio di ragionevole durata del processo da ritenersi sovraordinato in una prospettiva costituzionalmente orientata.

Aderendo, pertanto, all'interpretazione adottata dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione (Sent. 8 maggio 2014 n. 9936), "in applicazione del principio processuale della ragione più liquida - desumibile dagli artt. 24 e 111 Cost." sarà esaminato il merito della controversi a, considerandosi assorbite tutte le altre eccezioni e questioni sollevate dalle parti.

In punto di diritto l'azione proposta da parte istante va ricondotta nell'alveo della responsabilità ex art. 2051 c.c., la quale presuppone che il soggetto al quale la si imputa sia in grado di esercitare, riguardo la cosa, un potere di sorveglianza, di modificarne lo stato e di escludere che altri vi apportino modifiche (Cass. 20 novembre 2009 n. 24529).

Il criterio d'imputazione della responsabilità di cui all'art. 205 1 c.c. ha carattere oggettivo, essendo sufficiente, per la sua configurazione, la dimostrazione da parte dell'attore del nesso di causalità tra la cosa in

Sentenza n. 746/2020 pubbl. il 03/06/2020

RG n. 93000266/2010

custodia e il danno, mentre al custode spetta l'onere della prova liberatoria del caso fortuito, idoneo a recidere il nesso di causalità tra custodia della res e pregiudizio (Cass. civ. n. 30775/2017).

Nel caso di specie, qualora una porzione di proprietà esclusiva, all'interno di edificio condominiale, risulti danneggiata a causa della presenza di vizi relativi a parti comuni, la presenza di tali danni è da ricollegare all'inosservanza da parte del condominio stesso dell'obbligo di provvedere, quale custode, ad eliminare le caratteristiche dannose della cosa custodita, dovere che incombe su qualsiasi soggetto che abbia un effettivo e non occasionale potere sulla cosa, di vigilare sulla stessa affinché da essa non scaturiscano situazioni di pericolo o di danno a carico di terzi.

In seguito ai vari sopralluoghi e verifiche effettuate si è accertato lo stato in cui si trova l'immobile condotto in locazione da A****O E****O, rilevando segni di degrado alle murature di tombagno nella cameretta, sia sul paramento esterno che sul paramento interno. La consulenza tecnica d'ufficio, pienamente condivisa, in quanto esente da vizi logici o di metodo, ha affermato che, nonostante il Condominio sia intervenuto, così come sancito a seguito della sottoscrizione della transazione, attribuendo l'esecuzione dei lavori necessari per eliminare le cause d'infiltrazione lamentate a due distinte ditte, tuttavia ancora oggi sussistono i fenomeni infiltrativi lamentati, il che permette di evidenziare che i lavori effettuati dalla ditta EDIL NIRO Soc. Coop e descritti nella relativa fattura hanno riguardato solo in parte l'eliminazione delle cause d'infiltrazione. Dalla consulenza tecnica d'ufficio emerge come i danni arrecati all'immobile locato siano dipesi dalle anomalie e dissesti del tetto e come la presenza delle muffe sulle pareti interne dei muri della cameretta esposti verso l'esterno è derivata dalla insufficiente resistenza termica accompagnata da un tasso di umidità sufficiente all'innescare del fenomeno rintracciabile, anche in tal caso, nelle infiltrazioni dal tetto.

Nonostante, infatti, il Condominio si sia impegnato ad eseguire tutti i lavori necessari, gli stessi non sono stati eseguiti a regola d'arte, persistendo le cause d'infiltrazione che impediscono a parte attrice e alla sua famiglia di godere a pieno dell'immobile condotto in locazione.

Inoltre, malgrado il contratto di locazione comporti il trasferimento al conduttore dell'uso e del godimento sia della singola unità immobiliare sia dei servizi accessori e delle parti comuni dell'edificio, una siffatta detenzione non esclude i poteri di controllo, di vigilanza e, in genere di custodia spettanti al proprietario locatore, il quale conserva un effettivo potere fisico sull'entità immobiliare locata (Cass. civ. n. 15372 del 28 giugno 2010).

Tutto quanto premesso, deve, pertanto, trovare accoglimento la richiesta di condanna del condominio unitariamente a C****P C****O ed S****O Simonelli, proprietari dell'immobile condotto in locazione, alla esecuzione di tutti i lavori necessari, sia nella parti comuni e sia all'interno dell'appartamento condotto in locazione, finalizzati alla definitiva eliminazione delle cause d'infiltrazione, secondo quanto indicato nella relazione di consulenza tecnica d'ufficio depositata in data 28.12.2012 a firma dell'ing. C****P Balsamo alle pagine da 16 a 18.

Per ciò che concerne la richiesta di parte attrice di risarcimento del danno patito per il mancato pieno utilizzo dell'immobile condotto in locazione per l'epoca successiva alla sottoscrizione dell'atto di transazione, la stessa è risultata non adeguatamente provata. Né a detta carenza istruttoria avrebbe potuto sopporre l'accertamento condotto dal Ctu, che, in assenza di una specifica e puntuale allegazione e prova, sarebbe stato meramente esplorativo.

Le spese processuali, liquidate come da dispositivo, seguono il criterio della soccombenza.

P.Q.M.

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

- Condanna il Condominio di Via E. S****E n. 33, unitamente a C****P C****O e S****O C****I alla esecuzione di tutti i lavori necessari all'eliminazione delle cause d'infiltrazione nelle parti comuni dell'edificio e all'interno dell'appartamento condotto in locazione da E****O A****O, così come indicati nella relazione di consulenza tecnica d'ufficio depositata in data 28.12.2012 a firma dell'ing. C****P Balsamo alle pagine da 16 a 18 ;

Sentenza n. 746/2020 pubbl. il 03/06/2020
RG n. 93000266/2010

[REDACTED]

[REDACTED]

pagina 6 di 6

- Respinge la domanda di parte attrice di risarcimento del danno da mancato pieno utilizzo dell'immobile condotto in locazione, nonché la domanda di riduzione del canone di locazione;
- Condanna altresì il Condominio di Via E. S****E n. 33, unitamente a C****P C****O ed S****O C****I, in solido tra loro, a rimborsare alla parte attrice le spese di lite che si liquidano in EUR 2.430,00 per compenso professionale, oltre i.v.a., c.p.a. e 15% per spese generali;
- Pone le spese di CtU, come in atti liquidate, definitivamente a carico delle parti convenute in solido tra loro.

Foggia, 2 giugno 2020

Il Giudice

dott. ssa Mariangela Martina Carbonelli

Sentenza n. 746/2020 pubbl. il 03/06/2020

RG n. 93000266/2010

[REDACTED]

[REDACTED]