

Sentenza n. 730/2020 pubbl. il 08/04/2020 RG n. 18079/2014

**N. R.G. 18079/2014**

**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

**Prima sezione civile**

Il Giudice, preso atto della precisazione delle conclusioni delle parti come da verbale dell'udienza del 21.2.2019, lette le comparse conclusionali e le repliche, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al n. 18079/2014 del ruolo generale affari contenziosi civili e promossa da: **SF**, con il patrocinio dell'avv. elett. dom. presso lo studio del difensore in  
Indirizzo Telematico **ATTORE**

contro

**CONDOMINIO**, in persona dell'amministratore pro-tempore, con il patrocinio degli avv.ti, elett. dom. presso lo studio dei difensori **CONVENUTO**

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con ricorso ex art. 696bis c.p.c., iscritto il 10.7.2013, SF, premesso di essere proprietario dell'immobile sito al quarto piano dello stabile compreso nel Condominio, esponeva che dalle aperture presenti sul tetto dell'edificio, onde consentire il passaggio di aria e luce nell'appartamento - aperture realizzate in fase di costruzione - da tempo provenivano infiltrazioni d'acqua con conseguente danneggiamento dell'interno dei locali e dei beni ivi presenti. Il ricorrente riconduceva la causa di quelle infiltrazioni alla difettosa coibentazione e al cattivo stato di manutenzione della copertura del tetto, parte comune dell'edificio, sicché aveva richiesto l'intervento riparativo al Condominio senza esito; quantificava inoltre i costi

necessari per la sostituzione delle aperture e i danni subiti, e chiedeva l'espletamento di a.t.p. volto alla verifica dello stato dei luoghi, alle cause delle infiltrazioni, all'individuazione delle opere necessarie per la sistemazione in vista del successivo giudizio di merito.

Si costituiva nella procedura cautelare il Condominio confermando la collocazione dell'appartamento di proprietà del ricorrente e la presenza delle finestre del tipo *Velux* installate sul soffitto, nonché le ripetute lamentele del ricorrente; nel merito della questione, il Condominio riconduceva la causa delle infiltrazioni alle finestre e alla loro struttura e non alle condizioni della copertura dell'immobile, rilevando comunque che la manutenzione dei lucernari era di esclusiva competenza del proprietario dell'appartamento, e concludeva per il rigetto del ricorso.

Instaurato il contraddittorio, il Giudice ammetteva c.t.u. nei termini richiesti; il procedimento era definito con il deposito della relazione tecnica in data 28.3.2014. Le spese erano liquidate con decreto 2.4.2014 ed erano poste a carico del ricorrente.

Con successivo ricorso ex art. 702bis c.p.c., iscritto il 17.10.2014, SF, riepilogati i dati fattuali già descritti nel ricorso ex art. 696bis c.p.c. sulle circostanze e cause delle infiltrazioni, quantificava sia il costo per la sostituzione delle finestre *Velux*, sia i danni subiti per loro effetto (copertura del divano, nuova tinteggiatura, riparazione del *parquet*, e simili), e all'uopo richiamava gli esiti dell'a.t.p. svolto. Sulle cause delle infiltrazioni pure si riportava alle conclusioni dell'accertamento preventivo che ne aveva indicato l'origine nel cattivo stato di manutenzione e nella posa errata della guaina isolante del tetto, nonché nella coibentazione difettosa delle finestre *Velux*. In diritto evocava la responsabilità del Condominio ai sensi dell'art. 2051 c.c. rinvenendosi la causa del danno nei difetti della parte comune dell'edificio.

Concludeva per la condanna del Condominio, previo accertamento della responsabilità esclusiva nella causazione dei danni, all'esecuzione delle opere necessarie per l'eliminazione delle infiltrazioni entro un termine perentorio e al risarcimento dei danni quantificati in € 43.953,00, oltre interessi e rivalutazione. Con vittoria di spese.

Si costituiva in giudizio il Condominio osservando che la causa delle infiltrazioni e conseguenti danni doveva attribuirsi al difetto strutturale dei lucernari, come ammesso dallo stesso c.t.u., sicché le relative spese di sistemazione erano di esclusiva competenza del proprietario, mentre il Condominio avrebbe sopportato le spese, ripartite come da tabella millesimale, per i lavori di sistemazione della copertura. A tal fine, previa descrizione dei luoghi nei termini di cui all'atto di costituzione nel procedimento cautelare, ripercorreva le vicende relative alle verifiche tecniche svolte in relazione alle doglianze del ricorrente, e ribadiva che le finestre *Velux* erano di proprietà esclusiva del proprietario dell'appartamento; riepilogava anche le decisioni assembleari e la posizione *ostruzionistica* del ricorrente a fronte delle proposte del Condominio di risoluzione delle questioni. Il convenuto contestava, poi, le conclusioni della consulenza e reiterava l'istanza già presentata in sede di a.t.p. di rinnovazione della consulenza tecnica. Contestava, infine, la quantificazione dei danni. Concludeva in principalità per il rigetto delle domande del ricorrente; in subordine per una quantificazione del danno tenuto conto del concorso dell'attore nella loro produzione ai sensi dell'art. 1227 c.c.; in ulteriore subordine, in ipotesi di condanna del Condominio all'esecuzione delle opere, concludeva per la partecipazione del ricorrente alle relative spese per la quota di competenza. Con vittoria di spese anche della fase cautelare.

Instaurato il contraddittorio, trasformato il rito e acquisito il fascicolo n. 12829/2013 r.g. del procedimento cautelare, all'udienza del 19.3.2015 era esperito il tentativo di conciliazione con esito negativo; quindi, concessi i termini ex art. 183 c.p.c., con ordinanza 23.12.2015 il G.I. disponeva rinnovazione della c.t.u. e respingeva le istanze di prova orale.

Espletato l'accertamento tecnico e sentito il consulente a chiarimenti, all'udienza del 21.2.2019, le parti costituite precisavano le conclusioni e il Giudice tratteneva la causa in decisione, con assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. L'attore concludeva nei medesimi termini di cui al ricorso introduttivo, e in via istruttoria per la rinnovazione della c.t.u. e ammissione delle prove tutte indicate nelle memorie. Il convenuto concludeva nei medesimi

termini di cui alla comparsa di costituzione, e in via istruttoria capitolava e chiedeva prova testimoniale. Con le comparse conclusionali e le repliche le parti riproducevano sostanzialmente le argomentazioni spese negli atti introduttivi e nelle memorie, previo esame delle risultanze tecniche.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Sono dati incontestati tra le parti, alla stregua dei rispettivi atti introduttivi, ubicazione e caratteristiche dell'immobile di proprietà dell'attore, tipologia delle finestre presenti nell'appartamento (aperture *a tetto* modello *Velux*), presenza all'interno dell'immobile di infiltrazioni d'acqua. Invero, oggetto specifico della controversia, a fronte della domanda risarcitoria ex art. 2051 c.c., è la riferibilità causale di dette infiltrazioni alla copertura del tetto - pacificamente parte comune dell'edificio in cui è inserito quell'appartamento - ovvero alle condizioni e caratteristiche delle finestre dell'immobile dell'attore.

Preliminare a detta verifica è, tuttavia, la qualificazione o meno delle finestre *Velux* quali parti comuni condominiali, punto analogamente controverso in causa.

Ritiene il Giudice che le finestre in oggetto, costituite da aperture sul tetto dello stabile finalizzate a garantire il passaggio di aria e luce (l'appartamento dell'attore è un *sottotetto* posto al quarto ed ultimo piano secondo la descrizione convergente di entrambi gli elaborati tecnici ritualmente acquisiti in questo giudizio ed entrambi utilizzabili), non sono comuni, e perciò soggette all'amministrazione condominiale, bensì accessori in proprietà esclusiva dell'attore unitamente all'appartamento.

Costituisce, infatti, principio consolidato nella giurisprudenza di legittimità - cui si aderisce - l'estraneità alle parti comuni condominiali delle finestre, lucernari, balconi, in quanto elementi integranti dell'appartamento, e necessari per il passaggio di aria e luce, per i quali non vale la presunzione di condominialità (da ultimo, Cass. sez. 6, 18.1.2019, n. 1422; ma, anche, Cass. sez. 2, 14.12.2017, n. 30071; 30.4.2012, n. 6624).

Né ricorre nel caso di specie l'ipotesi, invero residuale, di finestre, balconi e così via aventi una

prevalente funzione estetica del complesso dell'edificio, questi si ricompresi nelle parti comuni, in ragione dell'evidente necessarietà di quelle finestre per l'aerazione dell'appartamento dell'attore situato nel sottotetto e privo di altre fonti di aero-illuminazione, e dell'assenza in queste aperture di strutture sporgenti o connotati volti a quel prevalente profilo estetico (si tratta di vere e proprie finestre più che lucernari).

E non è conferente il rilievo difensivo secondo cui le delibere dell'assemblea condominiale relative ai lucernari dell'immobile dell'attore, e ai preventivi da richiedere, attesterebbero la loro natura di parti comuni, posto che quelle delibere erano finalizzate all'evidente scopo di definire un'annosa questione con l'odierno attore; in ogni caso la natura comune o meno di una parte dell'edificio prescinde dalle delibere richiamate.

L'esclusione delle finestre dalle parti comuni condominiali, e il riconoscimento della loro proprietà esclusiva in capo all'attore, è presupposto di certa rilevanza nella definizione della controversia, essendo ben chiaro che la dedotta responsabilità del Condominio, in qualità di custode delle parti comuni, presuppone la derivazione (causale) delle infiltrazioni dalle parti comuni, e nello specifico dal tetto, di cui il condominio stesso ha la disponibilità e la custodia. Diversamente, originando le percolazioni dalle finestre di proprietà dell'attore nessuna responsabilità potrebbe ascrivarsi al convenuto che di quelle finestre non ha la custodia.

Trattando, quindi, l'aspetto del nesso causale, va rammentato che, ai fini del riconoscimento della responsabilità del custode, il relativo onere probatorio incombe sull'attore, il quale deve dimostrare che l'evento si è prodotto per le connotazioni, *potenzialmente lesive*, della cosa in custodia (tra le tante, Cass. sez. 6, 11.3.2011, n. 5910; sez. 3, 21.3.2013, n. 7125; sez. 6, 30.10.2018, n. 27724).

Incombe, invece, sul custode l'onere della prova del caso fortuito, con la specificazione che gli aspetti della maggiore o minore diligenza - o addirittura negligenza - nella custodia della cosa sono estranei alla valutazione richiesta. Come ha chiarito di recente la Suprema Corte, le dedotte condotte omissive del custode, assunte a causa del danno, sono estranee alla

fattispecie dell'art. 2051 c.c. che ascrive la responsabilità al custode sulla base della sola circostanza che il bene sia entrato nella successione causale che ha prodotto il danno, e ciò anche a fronte di una condotta del custode diligente e immune da censure, salvo ovviamente il caso fortuito (Cass. sez. 3, 13.2.2019, n. 4160).

Tanto premesso, ad avviso del giudicante le risultanze istruttorie escludono la riferibilità causale delle infiltrazioni lamentate alle condizioni e caratteristiche della copertura a tetto e della relativa guaina impermeabilizzante, essendo risultato che causa esclusiva di esse sono le finestre costituenti parte integrante dell'appartamento dell'attore.

Invero, il consulente nominato in questo giudizio ha concluso nel senso che le infiltrazioni provengono *esclusivamente* dai serramenti *Velux*, cioè dalle finestre *a tetto* dell'appartamento, ed ha escluso la concomitanza di altre cause (p. 35 s. della relazione).

Nello specifico, il c.t.u. ha segnalato, in vista di quella tassativa conclusione, che si tratta di finestre risalenti a circa vent'anni prima, che le stesse non sono mai state oggetto di manutenzione con conseguente deterioramento del telaio in legno per assorbimento continuativo di acqua dall'esterno, che tale fenomeno ha comportato, nel tempo, una riduzione dell'aderenza agli altri elementi della struttura con conseguente permeabilità. Ha segnalato, inoltre, gli aspetti deficitari delle guarnizioni e della lattoneria di quelle finestre, elementi finalizzati a garantire la tenuta del serramento e la protezione dalle infiltrazioni, e, cosa di maggiore importanza, che detti elementi, direttamente visionati, erano quelli originari e quindi inevitabilmente deteriorati dopo un così ampio lasso temporale.

Il c.t.u. ha anche evidenziato alcuni aspetti di errata posa delle finestre per l'assenza di collare impermeabile, nonché l'errore nella posa delle c.d. grembiuline (aventi la funzione di facilitare il deflusso dell'acqua) in quanto collocate sotto i coppi e non sopra, e l'utilizzo di lattenrie inadeguate.

Orbene, osserva il Giudice che le conclusioni tecniche rassegnate sono ampiamente condivisibili, perché logiche, immuni da censure o vizi argomentativi, e conformi ai dati

obiettivamente raccolti.

In primo luogo, il consulente ha proceduto, in contraddittorio, all'esame diretto di un campione di tre finestre sulle dieci presenti, e ciò previo smontaggio delle strutture e con verifica delle stesse sia dall'interno dell'appartamento che dall'esterno, sul tetto.

La scelta dell'esame a campione, peraltro identica alla scelta del consulente dell'a.t.p. (in quel contesto furono esaminate n. 2 finestre - p. 190 relazione a.t.p.), è certamente ragionevole avendo spiegato il c.t.u. (p. 36) che tutte e 10 le finestre erano ugualmente risalenti di 20 anni, e che le tre esaminate riportavano i medesimi vizi, sicché, anche in considerazione dell'unicità del fenomeno infiltrativo nelle zone sottostanti le aperture *Velux*, o in loro stretta prossimità (p. 35 della relazione), il controllo di quel numero di finestre ha consentito una valutazione più complessiva di tutti i serramenti, e non soltanto di quelli esaminati, e d'altronde su questa scelta i consulenti di parte nulla hanno obiettato, a conferma della correttezza dell'operato (all. B e C della relazione).

In secondo luogo, il consulente ha descritto analiticamente due aspetti propri di quelle finestre: i difetti di realizzazione e il difetto assoluto di manutenzione. L'approfondimento di entrambi gli aspetti con l'ausilio del tecnico installatore *Velux* e la dovizia di dettagli garantiscono un approccio completo e perciò idoneo a sostenere le conclusioni cui si è pervenuti, e pertanto a quell'argomentazione si rinvia.

E non può ritenersi, come propone il c.t.p. dell'attore, che la rilevata omessa manutenzione è una mera deduzione del consulente d'ufficio, dal momento che si tratta di affermazione conseguente alla verifica diretta dei serramenti e, ad esempio, alla circostanza che lattonerie e guarnizioni erano ancora quelle originarie, nonostante il loro frequente danneggiamento.

Sul punto precipuo, il tecnico *Velux* ha chiarito che quel genere di finestre deve essere oggetto di manutenzione dopo circa 8-10 anni dall'installazione e che comunque gli elementi andrebbero visionati già dopo 3 anni (p. 78 relazione), laddove siffatta precisazione rende ancora più evidente l'incidenza dell'omessa manutenzione nelle condizioni e nella scarsa

funzionalità dei serramenti visionati, e, di conseguenza, nella loro idoneità a proteggere dai percolamenti, tenuto conto dell'amplissimo arco temporale in cui si è protratta l'omissione (20 anni).

Preme, pertanto, rimarcare come la convergenza dei difetti di realizzazione e dell'omessa integrale manutenzione ha un'elevata pregnanza probatoria nella consequenziale affermazione del c.t.u. dell'idoneità esclusiva delle finestre alla produzione delle percolazioni, specie considerando che le guarnizioni e la lattoneria originali, cioè gli elementi che garantiscono la tenuta nel tempo del serramento, non sono mai state sostituite, e gli interventi eseguiti nel tempo sui raccordi (rattoppi) sono stati del tutto inadatti allo scopo, come ha descritto il c.t.u. .

Un'affermazione, quindi, fondata su precisi elementi obiettivi per nulla contestati dai c.t.p., e perciò altamente affidabile e condivisibile sul piano tecnico.

D'altra parte, lo stesso c.t.u. della fase cautelare ha evidenziato l'inidoneità dei raccordi eseguiti sulle finestre e lo stato di ammaloramento, in conformità alle conclusioni odierne, sebbene non ne abbia tratto le logiche conclusioni (sulle quali si dirà subito in appresso).

Ed è irrilevante accertare separatamente la parte avuta nel fenomeno in oggetto dal difetto di realizzazione e dal difetto di manutenzione, poiché in entrambi i casi si tratta di vizi propri di accessori (finestre) di proprietà esclusiva dell'attore, e non già di difetti o caratteristiche di parti comuni condominiali.

Come è irrilevante l'osservazione del c.t.u. della fase cautelare (in risposta alle censure del c.t.p. di parte convenuta) secondo cui il modello *Velux* installato nell'appartamento, risalente nel tempo, non prevedeva il *collare impermeabilizzante*, dal momento che proprio l'evoluzione tecnologica e l'affinamento delle caratteristiche di quel genere di finestra, specie per la funzione di salvaguardia dai fenomeni atmosferici, imponeva la richiesta manutenzione *ex novo* dopo un periodo di 8-10 anni.

E poco importa che il rifacimento delle finestre con l'*aggiornamento della struttura portante* si



sarebbe risolta in una manutenzione straordinaria e non in quella ordinaria (di sostituzione di taluni elementi, quali guarnizioni, ecc.), secondo le osservazioni del c.t.p. dell'attore, perché, prescindendo dal fatto che è stata omessa anche la manutenzione minima, ad ogni buon conto quegli interventi, ordinari o meno che fossero, competevano al proprietario del bene.

E il richiamo difensivo ai principi reiterati della giurisprudenza di legittimità non è pertinente, perché la responsabilità del condominio sussiste per i vizi di costruzione ma sempre che siano attinenti alle parti comuni e non anche alle parti in proprietà esclusiva dei singoli condomini, sicché eventuali responsabilità originarie del costruttore e dell'installatore delle finestre dell'appartamento dell'attore non possono addebitarsi al Condominio essendo queste, come già rilevato, in proprietà esclusiva di SF.

A conforto, poi, delle valutazioni tecniche sulle finestre vi è il dato obiettivo accertato che le infiltrazioni hanno interessato le zone dell'abitazione prossime alle finestre, e danneggiato i beni ivi allocati, così attestando una precisa localizzazione di quei percolamenti (cioè, dalle finestre).

Invece, un'eventuale infiltrazione dovuta al danneggiamento della guaina impermeabilizzante del tetto, secondo la ricostruzione dell'attore, avrebbe causato, come correttamente precisato dal c.t.u., infiltrazioni più estese e più gravi di quelle rilevate.

Le valutazioni del c.t.u. non sono, poi, superate dalle osservazioni critiche del c.t.p. dell'attore, atteso che il consulente d'ufficio ha precisato che il danneggiamento ha riguardato la guaina isolante propria della finestra, ha ribadito e sottolineato, anche in sede di chiarimenti, l'effetto importante, nella produzione dell'evento, dovuto all'azione congiunta dell'errata messa in posa delle finestre e dell'omessa manutenzione, e che proprio l'errata posa delle finestre ha a sua volta originato infiltrazioni nella sottostante guaina impermeabile del tetto. E quando il c.t.u. afferma, in sede di chiarimenti (udienza 17.11.2016), che, a fronte di una non corretta posa dei serramenti, la loro eventuale corretta manutenzione non avrebbe impedito le infiltrazioni, non ascrive ad altri fattori (ad esempio alle condizioni del tetto) la causa di quelle, ma insiste sulla

doppia azione convergente dell'errore di installazione e omessa manutenzione nella causazione dell'evento.

E si tratta di repliche del tutto coerenti con l'accertata condizione dello stato delle finestre e con la localizzazione e ridotta gravità delle infiltrazioni di cui s'è detto.

Il consulente ha infine spiegato, a completamento delle sue valutazioni, che talune percolazioni rilevate nell'appartamento e non riferibili alle finestre *Velux* sono fenomeni di c.d. condensa, ma non ne ha ricondotto la causa al manto di copertura, e neppure sono indicative, per la loro modestia e delimitazione spaziale, ad inficiare le conclusioni del c.t.u., anche considerando che proprio per le loro connotazioni detti circoscritti fenomeni di umidità non sono all'origine dei danni lamentati dall'attore.

Nel suo complesso l'elaborato tecnico è coerente, logico, conforme ai dati obiettivi, allorché indica la causa esclusiva delle infiltrazioni lamentate nelle finestre e nei relativi difetti. Inoltre, nessun dato obiettivo emergente dalle constatazioni dello stato dei luoghi dà conto di una condizione del tetto condominiale idoneo alla produzione delle infiltrazioni e relativi danni, e la differente conclusione cui perviene il c.t.p. dell'attore sembra, questa sì, una deduzione disancorata da elementi fattuali accertati.

Osserva, poi, il Giudice che la differente conclusione sul punto del consulente dell'a.t.p. non è condivisibile perché disarmonica rispetto all'analisi descrittiva svolta dal medesimo consulente. Questi, infatti, pur rilevando i medesimi difetti delle finestre descritte dalla successiva relazione tecnica (carenza di risvolto di guaina impermeabile contro il telaio, danneggiamento della guaina e raccordi esistenti, scorretto posizionamento della *grebbiulina*), ha tuttavia dedotto, in modo apodittico e senza alcuna compiuta spiegazione, perché a fronte dei rilevati difetti dei serramenti la causa delle infiltrazioni è ascrivibile alla cattiva manutenzione della copertura dello stabile, né ha fornito altri dati (ad esempio sulla localizzazione interna delle infiltrazioni) a sostegno delle sue conclusioni che si rivelano perciò incongrue e aprioristiche.

Deve perciò concludersi, sulla base e in conformità alle conclusioni del c.t.u. di questa causa,

che le infiltrazioni riscontrate nell'appartamento dell'attore sono causalmente riconducibili esclusivamente alle condizioni e connotazioni proprie delle finestre dell'immobile, tutte di esclusiva proprietà dell'attore medesimo, e pertanto in sua custodia.

Il danneggiato non ha fornito perciò la prova (anzi risultando positiva la prova contraria) del nesso causale tra l'evento dannoso (infiltrazioni) e le condizioni e caratteristiche del tetto, parte comune dell'edificio.

La completezza dell'indagine tecnica in questa sede espletata, per le ragioni esposte, rende superfluo sia un suo supplemento, che la richiesta rinnovazione, come rende del tutto superflua la richiesta prova orale.

Il difetto del nesso causale rende pure superflua la valutazione dei danni.

Alla stregua delle precedenti considerazioni deve respingersi la domanda risarcitoria presentata da SF nei confronti del Condominio.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo; in particolare, vanno liquidati, per una causa del valore compreso nello scaglione tra € 26.000,01 e € 52.000,00, i valori medi delle fasi di studio della controversia, introduttiva del giudizio, di trattazione e istruttoria, e decisionale, e i valori medi delle fasi dell'a.t.p., dovendosi anche queste ultime spese porsi a carico della parte soccombente nel merito. Ai compensi professionali si aggiunge la spesa sostenuta per la consulenza di parte della fase cautelare (€ 1.622,40 come da fattura in atti - all. 23 produzioni convenute).

Non risulta documentata la spesa per la consulenza di parte nella fase di merito.

Le spese di c.t.u. sia della fase cautelare che del presente giudizio vanno poste definitivamente a carico dell'attore.

#### **P.Q.M.**

Il Tribunale di Brescia, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa civile in epigrafe indicata, ogni diversa domanda, istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così decide:

Respinge la domanda di risarcimento del danno proposta, per la causale di cui in parte motiva, da SF nei confronti del Condominio.

Condanna SF a rifondere al Condominio le spese di lite che si liquidano complessivamente in € 10.164,00 per onorari, comprensivi dei compensi di a.t.p., € 1.622,40 per spese, oltre iva, cpa, e rimborso forfettario.

Pone definitivamente a carico di parte attrice le spese di ctu sia della fase cautelare che di questa fase di cognizione.

Brescia, 2.4.2020

Il Giudice

Dott. Michele Mocchiola

*Atto redatto in formato elettronico e depositato telematicamente nel fascicolo informatico ai sensi dell'art. 35, comma 1, D.M. 21 febbraio 2011, n. 44, come modificato dal D.M. 15 ottobre 2012 n. 209.*