

Sentenza Tribunale Teramo, 4 aprile 2020, n. 685

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **4730/2014** promossa da:

XXXXX rappresentati e difesi dall'Avv. xxx ed elettivamente domiciliati presso il Suo studio sito in Montorio al Vomano (TE) alla Via Duca degli Abruzzi n. 78, giusta procura a margine dell'atto di opposizione a decreto ingiuntivo;

ATTORI OPPONENTI

contro

xxxx, corrente in Montorio al Vomano (TE), in persona dell'Amministratore pro tempore, Geom. xxxx, rappresentato e difeso dall'Avv. Xxxx ed elettivamente domiciliato presso il suo studio sito in Montorio Al Vomano, al Corso xxxx, giusta procura a margine della comparsa di costituzione e risposta.

CONVENUTO OPPOSTO

Oggetto: Diritti reali, possesso trascrizioni – rapporti condominiali - Opposizione a decreto ingiuntivo.

Conclusioni delle parti: come da udienza all'uopo fissata.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

L'opposizione è fondata e meritevole di accoglimento per le ragioni e nei limiti che si vengono ad esporre.

Avverso decreto ingiuntivo n. 1343/14 del 05.08.2014 emesso dal Tribunale di Teramo per ingiungere il pagamento della somma di € 5.336,46 gli attori opposenti xxxx proponevano opposizione e convenivano in giudizio l'opposto Condominio xxx affinché l'On. Tribunale adito accertasse l'entità dei danni subiti dal proprio appartamento a causa delle infiltrazioni provenienti dal tetto oltre ai danni morali secondo equo apprezzamento del Giudice e di conseguenza dichiarasse *"nullo e di nessun effetto il decreto ingiuntivo notificato e revocarlo in toto o in parte in dipendenza dell'entità del risarcimento danni materiali e morali accertati, disponendo la compensazione in favore degli opposenti delle stesse somme accertate con quelle effettivamente vantate dal condominio, portate nel decreto ingiuntivo opposto"*. Con vittoria di spese e competenze del giudizio.

L'opposto condominio si costituiva chiedendo il rigetto dell'opposizione avversa siccome infondata in fatto ed in diritto, previa concessione della provvisoria esecuzione ex art. 648 c.p.c., con vittoria di spese, diritti ed onorari di giudizio. Parte opposta, infatti, adduceva che la scelta dei lavori al tetto veniva deliberata all'assemblea condominiale del 19.10.2012 con incarico alla ditta xxxx affinché *"unitamente al tecnico arch. xxx prevedano soluzioni tecniche e conseguenti lavori con una spesa minimale che possa comunque garantire la sicurezza necessaria all'edificio"* come da verbale allegato al doc. n. 2 nel fascicolo dell'opposto. Precisava parte convenuta opposta che a tale assemblea era presente anche il sig. xxxx, odierno opponente, il quale non esprimeva voto contrario.

Istruita la causa con prova orale e CTU, richiesta da parte attrice opponente, all'udienza del 11.12.2018 le parti precisavano le rispettive conclusioni come da verbali e il Giudice tratteneva la causa in decisione con la concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito di memorie conclusionali e repliche.

Osserva il giudicante: il decreto ingiuntivo opposto trova origine nel mancato pagamento delle spese condominiali da parte degli attori opposenti per l'esecuzione dei lavori di riparazione provvisoria del tetto del condominio sovrastante l'appartamento abitato dagli stessi. Successivamente all'esecuzione predetta gli attori si rifiutavano di pagare le relative quote di spesa

condominiali in quanto tali infiltrazioni non erano state eliminate dalla ditta esecutrice e, continuando a persistere, avevano causato danni al soffitto, alle pareti e alla mobilia del loro appartamento. Contestavano, pertanto, la mancata esecuzione a regola d'arte di detti lavori nonché all'amministratore condominiale la mancata azione della relativa contestazione da parte del condominio medesimo.

In udienza i testi escussi confermano le circostanze sia delle infiltrazioni che dei danni da esse provocati all'appartamento degli attori (si richiamano le dichiarazioni all'udienza del 23.10.2015 dei testi Arch. xxx e Sig. xxx e all'udienza del 14.06.2016 del teste Dott. Francesco Di Giampietro).

Letti i verbali di causa, le dichiarazioni dei testi, i documenti prodotti e l'elaborato peritale del CTU, va rilevato che dette infiltrazioni, sebbene intervenuta l'esecuzione dei richiamati lavori, non sono state eliminate all'evidenza, per come anche concluso dal CTU alle pag. 11 e 12 : *"in relazione alle condizioni dell'appartamento dei sig. xxx specificatamente alla presenza di evidente effetti riconducibili al fenomeno dell'infiltrazione (...), si è potuto definire con certezza che, in esso, vi siano state infiltrazioni di acqua piovana dal tetto di copertura e che si sono poi propagate nell'unità in oggetto dell'appartamento soprastante attraverso il solaio interposto tra i due appartamenti suddetti"*. Il CTU a conferma dell'esecuzione dei lavori precedenti da parte della ditta Edilservice Srl. richiama anche il verbale dei Vigili del Fuoco redatto in 15.09.2012 (allegato G alla perizia tecnica) nel quale si legge *"Da quanto valutabile a vista le copiose infiltrazioni sono dovute alle pessime condizioni del manto di copertura costruito in legno (...), dette infiltrazioni hanno interessato anche gli appartamenti posti al piano inferiore ovvero l'appartamento del sig. xxxi, presenta vistose infiltrazioni (...)"*. Successivamente al sopralluogo dei Vigili del Fuoco, il CTU richiama l'ordinanza di sgombero del Comune di Montorio al Vomano xxx del 20.09.2012 e il verbale condominiale n.15-4/2012 scaturito dall'assemblea del condominiale del 12.11.2012 di affidamento dei lavori di messa in sicurezza del tetto alla ditta xxxx (allegati H1 e H1 dell'elaborato peritale). Inoltre, sempre il CTU a pag. 13 sostiene: *"al sopralluogo del 13.01.2017, effettuato sugli immobili in oggetto (...), è stato possibile constatare direttamente il verificarsi delle infiltrazioni"*. Circa lo stato dell'appartamento, il CTU rileva al suo interno *"segni evidenti di massicce efflorescenze di muffa e funghi"*; *"il solaio risulta generalmente rigonfiato e parzialmente distaccato dall'estradosso del solaio stesso"* (pag. 13 dell'elaborato); *"lo stesso fenomeno di degrado (...) è stato riscontrato internamente all'appartamento sui muri portanti e i tramezzi, a partire dalla quota soffitto verso la quota pavimento ad altezze variabili"*.

Circa la quantificazione dei danni, in considerazione dello stato di vetustà dell'immobile - *"viene applicata una riduzione del 30%"* come a pag. 17 dell'elaborato peritale-, il CTU stima il costo degli interventi in € 5.827,39 oltre € 800,00 per spese tecniche (comprensiva degli accessori di legge, iva al 22% e Cassa nazionale professionale) oltre Iva al 10% pari a € 832,48; per un totale complessivo pari a € 7.459,87= (pagg. 18 e 19 della perizia del CTU).

Inoltre, si deve ulteriormente rilevare che :

- l'opposizione a decreto ingiuntivo dà luogo ad un ordinario giudizio di cognizione, che si svolge secondo le norme del procedimento ordinario, con la conseguenza che il giudice dell'opposizione è investito del potere-dovere di pronunciare sulla pretesa fatta valere con la domanda monitoria e sulle eccezioni proposte *ex adverso*, così che l'eventuale riscontro dell'emissione del decreto ingiuntivo fuori dei casi previsti dalla legge non esclude il potere-dovere di pronunciare sulla domanda fatta valere con il ricorso per ingiunzione, sempreché sussistano la competenza e gli altri presupposti processuali, incidendo la prima questione sulla regolamentazione delle spese della fase monitoria;

- in tema di adempimento di obbligazione pecuniaria, il creditore che agisca per l'adempimento deve soltanto provare la fonte, negoziale o legale, del suo diritto ed il relativo termine di scadenza,

limitandosi alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte, essendo poi il debitore convenuto gravato dell'onere della prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa (cfr. Cass. Sezioni Unite 30 ottobre 2001 n. 13533).

Nella fattispecie, la prova del fatto costitutivo della pretesa azionata in sede monitoria, relativa al pagamento degli onori condominiali a carico degli ingiunti per i lavori eseguiti al tetto, è affidata alle delibere e agli atti di parte convenuta nelle quali vi è il riparto delle spese approvate, da cui scaturisce la pretesa creditoria del Condominio xxxx

D'altro canto, la Suprema Corte ritiene che nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo il giudice, qualora riconosca fondata, anche solo parzialmente, un'eccezione di pagamento formulata dall'opponente (che è gravato dal relativo onere probatorio), con l'atto di opposizione o nel corso del giudizio, deve comunque revocare in toto il decreto opposto sostituendosi la sentenza di condanna al pagamento di residui importi del credito all'originario decreto ingiuntivo (Cass. S.U., n. 7448/93). Giusta il principio di diritto secondo cui *"il giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo ha ad oggetto l'intera situazione giuridica controversa, sicché è al momento della decisione occorre avere riguardo alla verifica della sussistenza delle condizioni dell'azione e dei presupposti di fatto e di diritto per l'accoglimento della domanda di condanna del debitore. Pertanto la riscontrata insussistenza, anche parziale, dei suddetti presupposti, pur non escludendo il debito dell'originario ingiunto, comporta l'impossibilità di confermarne la condanna nell'importo indicato nel decreto ingiuntivo, che dunque va sempre integralmente revocato"* (Cass.civ, Sez. III, sent. n. 21840 del 24.09.2013).

Ciò posto, non si può accogliere l'eccezione di prescrizione sollevata da parte convenuta opposta, in quanto si osserva che le infiltrazioni venivano denunciate da tutti i condomini con l'assemblea del 19.10.2012 (*"anche alla presenza e senza il voto contrario del sig. xxxx pag. 2* comparsa del condominio xxxi), nella quale veniva incaricata la ditta proprio per riparare tali infiltrazioni. Tuttavia, terminati nel 16.01.2013, successivamente a tali lavori, le infiltrazioni, continuando a permanere per come relazionato dal CTU e sopra meglio specificato, hanno portato necessariamente alla domanda di risarcimento.

Pertanto, la presente opposizione al decreto ingiuntivo per mancato pagamento, della quota parte degli attori opposenti, proprio di quei lavori, notificata in data 05.11.2014, con domanda di revoca del decreto ingiuntivo per compensazione della somma quantificata per il danno scaturente dalle infiltrazioni medesime non risolte, va a configurarsi quale atto interruttivo del termine quinquennale di prescrizione ex art. 2947 c.c.; si richiama in tal senso l'art. 2943 c.c. così stabilisce *"La prescrizione è interrotta dalla notificazione dell'atto con il quale si inizia un giudizio, sia questo di cognizione ovvero conservativo o esecutivo. È pure interrotta dalla domanda proposta nel corso di un giudizio"*; di poi, si evidenzia che il Condominio è responsabile dei danni causati dalle cose e dai servizi comuni in quanto custode di essi. In tal senso, l'art. 2051 c.c., che recita: *"Ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito"*. La responsabilità, che in tal caso è di tipo oggettivo, sarà esclusa solo se il danno è imputabile al caso fortuito, inteso come fatto esterno idoneo ad interrompere il rapporto di causalità tra la cosa in custodia e il danno venutosi a creare; il caso fortuito, per essere tale, deve poi avere carattere di imprevedibilità e di incontrollabilità. Per l'applicabilità di questo di tipo di responsabilità in capo al Condominio è sufficiente la sussistenza del rapporto di custodia tra il responsabile e la cosa che ha dato luogo all'evento lesivo e senza che rilevi al riguardo la condotta del custode e l'osservanza o meno di un obbligo di vigilanza Il proprietario dell'immobile danneggiato da infiltrazioni potrà quindi ottenere il risarcimento provando il danno, il nesso tra danno e cosa che lo ha generato e il rapporto di custodia. Si determina in questo caso un'inversione dell'onere della prova: sarà il Condominio, per liberarsi da responsabilità, a dover dimostrare l'esistenza di un fattore esterno

idoneo ad escludere la relazione causale tra il danno lamentato e il bene condominiale che lo ha provocato. A tal fine è opportuno sottolineare che, in linea di massima, le carenze o i difetti di manutenzione, al pari di quelli di costruzione, non rappresentano caso fortuito, escludente la responsabilità della custodia ma, anzi, possono costituire fondamento giustificativo dell'obbligazione risarcitoria. In tal senso anche la recente pronuncia della Corte di Cassazione con sentenza del 12.03.2020, n. 7044 con la quale gli ermellini hanno ricordato che *"il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché tali cose 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 tali danni siano causalmente imputabili altresì al concorso del fatto di un terzo. Al condomino che abbia agito chiedendo l'integrale risarcimento dei danni solo nei confronti del condominio, come fatto nel caso di specie, il risarcimento non può perciò essere negato in ragione del concorrente apporto casuale colposo imputabile a singoli condomini proprietari individuali di unità immobiliari, che prevede, appunto, la responsabilità solidale degli autori del danno. Né la concorrente mancata manutenzione di porzioni di proprietà solitaria è equiparabile alla condotta di un terzo idonea a negare la responsabilità oggettiva del condominio quale custode dei beni e dei servizi comuni ex art. 2051 c.c., a meno che essa, rivelandosi autonoma, non risulti dotata di efficacia causale esclusiva nella produzione dell'evento lesivo"*.

Sulla scorta delle considerazioni svolte, la presente opposizione risulta fondata, in quanto parte convenuta opposta non ha fornito la prova del caso fortuito o di un fattore esterno che abbia escluso la propria responsabilità quale condominio avente in custodia la copertura dell'immobile, che è parte comune e che ha provocato i lamentati danni all'appartamento degli attori opposti. Ne consegue la revoca *in toto* del decreto ingiuntivo opposto per compensazione, come richiesto da parte opponente, fra la somma ingiunta pari a € 5.336,46 oltre € 540,50 per compensi, oltre € 145,50 per esborsi, oltre rimborso forfettario pari a € 81,08 oltre CPA pari a € 24,86, oltre ad Iva pari a € 142,22, per un totale di € 6.270,62, con la maggior somma dovuta dal condominio, a titolo di quantificazione del danno provocato da infiltrazioni del manto di copertura dell'immobile in oggetto, agli opposti Mascitti, pari a totali € 7.459,87.

Le spese di lite, nel rispetto dei principi generali, seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo, tenuto conto della natura e del valore della controversia, della qualità e quantità delle questioni trattate, dell'attività complessivamente svolta dal difensore, nonché del tempo in cui si è conclusa l'attività difensiva, con conseguente applicazione dei parametri di cui al D.M. 55/2014, in favore dell'Erario in virtù del beneficio dell'ammissione al patrocinio a spese dello Stato della parte attrice.

Vanno poste a carico della parte soccombente le spese di CTU come liquidate in corso di giudizio, con decreto del 17.04.2018.

PQM

Il Tribunale di Teramo in persona del Giudice Unico, dott.ssa Patrizia Carota, definitivamente pronunciando, sull'opposizione a decreto ingiuntivo proposta da xxxx I nei confronti del CONDOMINIO xxx, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa così provvede:

1) in accoglimento della proposta opposizione, revoca il decreto ingiuntivo n. 1343/14 del 05.08.2014 emesso dal Tribunale di Teramo per compensazione della somma ingiunta con la maggior somma risultata, come in motivazione, a titolo di quantificazione del danno provocato da infiltrazioni del manto di copertura dell'immobile in oggetto, pari a € 7.459,87;

2) condanna l'opposto CONDOMINIO xxx alla rifusione in favore dell'Erario delle spese legali del presente giudizio che si liquidano e quantificano in € 2.430,00, oltre spese generali del 15%, IVA e C.P.A. come per legge,

4) Pone le spese di CTU definitivamente a carico della parte soccombente CONDOMINIO xxx
Teramo , li 27.8.2020