

## Tribunale di Torino n. 3247 del 23 settembre 2020

Il Tribunale, nella persona della Presidente dott. Stefania Tassone ha pronunciato la seguente

### SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **15872/2018** promossa da:

██████████), con il patrocinio dell'Avv. ██████████  
██████████, elettivamente domiciliato in ██████████ presso il difensore.

ATTORE/I

contro

**CONDOMINIO** ██████████, (C.F. 94053160019), con il patrocinio dell'Avv. ██████████, elettivamente domiciliato in C ██████████  
██████████ il difensore.

CONVENUTO/I

OGGETTO: risarcimento danni da infiltrazioni.

### CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni del 03/03/2020

### MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

#### I. Premessa.

Ritiene anzitutto il Tribunale di dover premettere: 1) che con atto di citazione ritualmente notificato, ██████████ conveniva in giudizio avanti al Tribunale di Torino, Sezione IV Civile, il ██████████, al fine di sentirlo condannare al risarcimento dell'importo di € 26.000,00 o sommaveroiore accertanda per mancato utilizzo a causa di intervenute infiltrazioni, con vittoria di spese; 2) che si costituiva in giudizio il **CONDOMINIO** convenuto, contestando la fondatezza della domanda attorea e chiedendone il rigetto; 3) che, espletata la trattazione ex art. 183 VI comma c.p.c., veniva disposta CTU, all'esito della quale il GI, ritenuta la causa matura per la decisione, fissava udienza di precisazione conclusioni; 4) che all'udienza del 03.03.2020 le parti precisavano le conclusioni ed il Tribunale tratteneva la causa in decisione, assegnando i termini ex art. 190 c.p.c. (poi rimodulati a causa della sospensione per emergenza COVID-19) per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

#### II. Le risultanze processuali.

Osserva il Tribunale che dall'espletata CTU è emerso: 1) che effettivamente il fenomeno infiltrativo lamentato dall'attore esisteva, aveva origine verosimilmente dalla rampa carraia condominiale ed era causato dalla mancanza di manutenzione della pavimentazione della rampa carraia; 2) che alla data della perizia risultano essere stati eseguiti i lavori di rifacimento della rampa e di risanamento della soletta del box; 3) che *“con riferimento al risarcimento dei danni per mancata locazione e/o utilizzo, la scrivente ha reperito agli atti della documentazione depositata dalla parte convenuta (doc. 13) verbale assemblea 10/12/2018 da cui si evince che il box auto è sempre stato locato dall'attore, contrariamente a quanto invece sostenuto dallo stesso. Tuttavia la scrivente ritiene di valutare un periodo di sei mesi (tempo giudicato sufficiente per il ripristino dei locali) a decorrere dalla data di delibera degli interventi di ripristino della rampa carraia e della soletta. La scrivente ritiene di determinare l'importo per il mancato utilizzo per il termine suindicato, in base ai valori di mercato, in Euro 1.200,00 complessivi, pari ad Euro 200,00 mensili”* (v. p. 6 relazione peritale).

Rileva inoltre il Tribunale che dalla documentazione prodotta dal **CONDOMINIO** convenuto emerge che, come condivisibilmente allegato dalla difesa del **CONDOMINIO**, l'odierno attore, proprietario di molti box e quindi portatore di molti millesimi, è sempre stato presente alle varie assemblee, non ha mai sollecitato interventi urgenti e non ha mai lamentato situazioni gravi, ma anzi, in più occasioni, ha espresso parere contrario agli interventi che si volevano realizzare, per cui i lavori di manutenzione sono

stati deliberati solo dopo parecchi anni (v. ex multis doc. 1 produzioni CONDOMINIO, verbale dell'assemblea 23/11/2011, in cui, presente l'attore, veniva deliberato di rinviare l'approvazione ad un'altra assemblea straordinaria; doc. 2, verbale dell'assemblea 06/04/2012, in cui l'assemblea, presente l'attore, esaminava alcuni preventivi che erano stati richiesti e, in tale occasione, prima di procedere a votazione, richiedeva che le ditte interpellate fornissero *“una garanzia scritta di 10 anni e anche la stesura dell'asfalto mediante rullo”*, riservandosi di verificare se tali condizioni fossero state ottemperate dalle ditte interpellate; doc. 3, verbale di assemblea 25/05/2012, in cui si prendeva atto che le condizioni richieste non venivano accordate dalle ditte interpellate e, presente anche l'attore, non si poteva raggiungere una maggioranza tale da poter deliberare l'esecuzione dei lavori; doc. 4, verbale dell'assemblea del 24.07.2012 in cui veniva deliberata l'esecuzione dei lavori ed affidato l'incarico alla ditta Ricupero; in tale occasione l'attore, che era presente, manifestava voto contrario essendo invece favorevole ad affidarli ad un'altra ditta (ed inoltre successivamente chiedeva con lettera 17.09.2012 intimava all'Amministratore di annullare tale delibera 24.07.2012 e chiedeva la convocazione di una nuova assemblea avente all'odg *“nuova presentazione di preventivi per lavori di ripristino rampa d'accesso e cortile”*: v. doc. 5); doc. 7, verbale di assemblea 18.03.2015, in cui l'assemblea esaminava un preventivo per l'esecuzione dei lavori di impermeabilizzazione della rampa d'accesso box, atteso che l'attore nel marzo 2015 aveva segnalato infiltrazioni e comunque il medesimo, nuovamente presente, era d'accordo nel rinviare il tutto ad un'altra assemblea; in particolare, v. doc. 8, l'assemblea non riusciva a deliberare in quanto mentre tutti gli altri condomini erano favorevoli all'impermeabilizzazione di rampa e cortile, l'attore votava contro essendo favorevole esclusivamente alla impermeabilizzazione della rampa, e comunque non evidenziava alcuna sua particolare urgenza; infine, v. doc. 9, in data 07.06.2016 l'assemblea non riusciva a deliberare, in quanto l'attore non era d'accordo su quali lavori effettuare, atteso che voleva che venissero effettuati anche altri lavori che non erano oggetto di preventivo; nel corso dell'assemblea 15.07.2016, cui l'attore era presente, v. doc. 10, si deliberava l'esecuzione dell'impermeabilizzazione della rampa, come pure nell'assemblea 24.10.2016 - all'unanimità e quindi con il voto favorevole dell'attore che era presente - si deliberava la sola esecuzione degli interventi alla rampa tralasciando gli altri lavori (v. doc. 11); da ultimo, in data 12.12.2016, l'assemblea all'unanimità - e quindi con il voto favorevole dell'attore che era presente - deliberava l'esecuzione della impermeabilizzazione della rampa, incaricando la ditta Ricupero: v. doc. 12).

Tuttavia, come accertato in sede di CTU sulla base del verbale di assemblea condominiale del 10/12/2018, il box è stato di fatto locato dall'odierno attore al di lui fratello [REDACTED] per il periodo decorrente da dicembre 2011 a giugno 2016; le risultanze del citato verbale fanno piena prova di quanto ivi contenuto, non solo perché l'attore non ha fornito idonea prova contraria nel presente giudizio (i capi di prova orale sono del tutto generici, irrilevanti e superflui), ma anche perché l'attore, presente personalmente anche all'assemblea del 10/12/2018 non ha per nulla contestato tale circostanza (v. docc. 13-14 produzioni del CONDOMINIO convenuto).

Se quindi da un lato emerge la responsabilità del CONDOMINIO convenuto ex art. 2051 c.c. per mancata manutenzione, che ha quindi causato le infiltrazioni che hanno danneggiato il box dell'attore, per altro verso risulta infondata la domanda attorea, formulata per risarcimento di presunti danni per mancata locazione del box pari ad Euro 26.000,00, posto che dai docc. 13 e 14 del CONDOMINIO convenuto e dalla espletata CTU è emerso che per un consistente periodo di tempo il box è di fatto stato locato.

Ritiene tuttavia il Tribunale, sulla base delle risultanze della esperita CTU e tenuto conto del principio di non interferenza tra previsioni di carattere fiscale-tributario e questioni civilistiche, di riconoscere all'attore il risarcimento del danno per mancata locazione del box per il periodo di sei mesi in cui presumibilmente sono durati i lavori di ripristino dei locali, e calcolato, in difetto di prova di diverso ammontare del canone che l'attore non è riuscito a fornire (essendo i capi di prova orale dedotti sul punto del tutto generici, irrilevanti e superflui), in riferimento al canone mensile di Euro 200,00, di fatto percepito dall'attore in precedenza.

### **III. Conclusioni e regolamento delle spese di lite.**

Per tutte le ragioni sopra esposte il CONDOMINIO convenuto deve essere dichiarato tenuto e condannato a pagare all'attore, a titolo di risarcimento danni per mancata locazione del proprio box per

il periodo di ripristino ed eliminazione delle cause delle infiltrazioni constatate, derivanti da cattiva manutenzione della pavimentazione della rampa carraia, la somma di Euro 1.200,00, con interessi legali sul capitale via via rivalutato secondo gli indici ISTAT-FOI dalla data della domanda giudiziale sino al saldo effettivo.

L'accoglimento della domanda attorea per un quantum risarcitorio di misura notevolmente inferiore rispetto al petitum dell'atto di citazione comporta: a) che le spese dell'espletata CTU, come già provvisoriamente liquidate, siano definitivamente poste a carico dell'attore [REDACTED] e del CONDOMINIO convenuto in misura del 50% ciascuno; b) che le spese di lite siano integralmente compensate tra le parti.

Il Tribunale di Torino, Sezione IV Civile,  
ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita,

- Condanna il [REDACTED], in persona dell'amministratore pro tempore, a pagare a [REDACTED] Giuseppe la somma di Euro 1.200,00, con interessi legali sul capitale via via rivalutato secondo gli indici ISTAT-FOI dalla data della domanda giudiziale sino al saldo;

- Pone le spese dell'espletata CTU, come già provvisoriamente liquidate, definitivamente a carico dell'attore [REDACTED] e del CONDOMINIO convenuto in misura del 50% ciascuno;

- Dichiarata integralmente compensate tra le parti le spese di lite.

Torino, 23 settembre 2020