

Nel presente giudizio è emerso in modo inequivocabile che l'immobile dell'attore sito al quinto piano dell'edificio in Roma, [REDACTED] n. 98/99 è stato afflitto da rilevanti problemi di infiltrazioni d'acqua provenienti da parti comuni dell'edificio, infiltrazioni denunciate a partire dalla missiva del 5-10-2012 documentata in atti. Nell'anno 2015 l'immobile dell'attore ha subito ulteriori infiltrazioni tali da indurre l'attore ed il suo nucleo familiare a trasferirsi altrove. In seguito al protrarsi dei fenomeni infiltrativi senza l'esecuzione di interventi risolutivi del condominio, [REDACTED] ha instaurato il procedimento ex art. 696 bis c.p.c. R.G. n. 50451/2016 acquisito agli atti del presente processo civile. La prodotta relazione tecnica di parte, redatta dell'Arch. [REDACTED] del 16-6-2016 corredata da documentazione fotografica ha evidenziato le seguenti criticità: "edificio in abbandono manutentivo"... "pericolosità abbastanza rilevante, specie nel piano di copertura, dove sono evidenti (come da foto che si allegano) le varie situazioni di abbandono del lastrico solare rivestito a marmette, ormai consumate ed in più parti lesionate, che lasciano intravedere in alcuni punti la malta sottostante. Anche i piccoli muretti verticali rappresentanti le testate dei muri perimetrali del lastrico solare sono in molte parti esfoliati degli intonaci e con la guaina o il catrame rigonfio con sacche e distacchi" ... "All'interno dell'appartamento la situazione è a dir poco drammatica, soprattutto nella camera da letto, nella cameretta e nell'ingresso; anche nel salone ed in altri punti le zone di umidità, con segni di scolamento sulle pareti, sono molto evidenti". L'Ing. [REDACTED] (CTU nel procedimento ex art. 696 bis c.p.c. R.G. n. 50451/2016), ha confermato e chiarito che: "Le cause degli ammaloramenti denunciati da parte attrice all'interno dell'appartamento sono da attribuire a scarsa, se non nulla, manutenzione della proprietà comune da parte del Condominio"... "le cause del degrado della proprietà comune indicata in atti (copertura e vano scala) evidenziata da entrambe le parti, sono da attribuire a scarsa, se non nulla, manutenzione del Condominio"... "Tutti gli interventi da adottare per ristabilire un buon livello conservativo della proprietà comune evidenziata in atti, così come rilevato da entrambe le parti, sono dettagliati nel paragrafo 9.2" ... "Tutti gli interventi da adottare per ripristinare l'appartamento dai danni cagionati sono dettagliati nel paragrafo 9.1" ... "La spesa per effettuare gli interventi di ripristino sulla proprietà esclusiva dell'Attore ammontano a circa euro 39.000,00 (IVA 10% inclusa) come dettagliato nel Computo Metrico Estimativo di cui all'allegato 10" ... "La spesa per effettuare gli interventi di ripristino sulla proprietà comune ammontano a circa euro 85.500,00 (IVA 10% inclusa) come dettagliato nel Computo Metrico Estimativo di cui all'allegato 11" ... "La fruizione dell'appartamento è stata parzialmente ridotta di una percentuale stimata in circa il 50% dal 01/01/2016 sino ad oggi e lo sarà totalmente per tutta la durata dei lavori di ripristino" ... "I tempi per l'esecuzione dei lavori sulla proprietà esclusiva dell'Attore sono stimati in 120 giorni naturali consecutivi" ... "il danno da mancato godimento è stimabile complessivamente in € 13.200,00". L'istruttoria testimoniale espletata ha avvalorato la prospettazione attore, In particolare il teste [REDACTED], già amministratrice del condominio, ha riferito quanto segue: "Preciso che in data 12.07.2017 è stata convocata e si è tenuta la prima assemblea della mia gestione, in cui si è discusso dei problemi di infiltrazione nell'immobile del [REDACTED] e della necessità di effettuare dei lavori...Successivamente sono state tenute ulteriori assemblee, nel corso delle quali il [REDACTED] sollecitava l'esecuzione dei lavori" ... "Preciso che l'Ing. ha anche inviato missive a me, in qualità di amministratrice, lamentando aggravamento delle infiltrazioni in seguito a piogge ..." ... "Non ricordo con precisione il contenuto del verbale di mediazione ma posso riferire che, durante la mia gestione, il condominio non ha mai declinato le proprie responsabilità, anzi ha offerto di eseguire le opere di ripristino all'interno dell'immobile del [REDACTED] approvando un preventivo, e, successivamente al rifiuto del [REDACTED], è stata offerta allo stesso una cifra uguale al preventivo già approvato". Il teste Egeo [REDACTED] ha riferito quanto segue: "Confermo che nel mese di dicembre 2015 il [REDACTED] ha dovuto lasciare l'immobile di [REDACTED] per le infiltrazioni che io stesso ho potuto constatare perchè vi era gocciolamento di acqua ed odore di muffa, in particolare nel salone e nel bagnetto piccolo dell'appartamento ed in un'altra occasione le ho viste anche nella camera da letto. Ricordo il periodo del dicembre 2015 perchè eravamo soliti trascorrere la Vigilia di Natale insieme nell'immobile di [REDACTED] e quell'anno non è stato possibile"... "anche di recente ho potuto constatare che vi sono gocciolamenti d'acqua e muffe " ... "tutt'ora il [REDACTED] vive nell'abitazione di cui al capitolo di prova, non potendo utilizzare l'immobile" ... "E' vero in occasione delle piogge il [REDACTED] si reca presso l'immobile di Via [REDACTED], talvolta anche in mia compagnia, per

raccogliere l'acqua penetrata nell'immobile" ... "Posso confermare solo la prosecuzione delle infiltrazioni sino ad oggi che hanno impedito di fatto il godimento dell'immobile" ... "Prima delle infiltrazioni l'immobile del [REDACTED] si presentava in ottimo stato di manutenzione". Alla luce delle suddette risultanze probatorie è emersa in pieno la prova 1) della sussistenza delle lamentate infiltrazioni, 2) del comportamento solerte dell'attore nel segnalare ripetutamente le stesse al condominio rimasto sostanzialmente inerte, 3) del nesso causale tra le infiltrazioni subite dall'attore in causa nel proprio immobile e le condizioni di scarsa se non nulla manutenzione di parti comuni dell'edificio. Da ciò deriva ineludibilmente la responsabilità del condominio convenuto per omessa manutenzione da cose in custodia ex art. 2051 c.c.. Non è stata fornita dal condominio convenuto onerata alcuna idonea prova liberatoria del caso fortuito o del fatto del terzo o del fatto proprio del danneggiato. Né può esonerare il condominio convenuto da responsabilità la scelta di appaltare ad una ditta l'esecuzione dei lavori, non essendo da ciò scaturita l'effettiva eliminazione delle cause delle infiltrazioni né il ripristino dell'immobile dell'attore né il pagamento di somme a titolo di risarcimento. Né può essere considerato come elemento di riduzione o di ridimensionamento della responsabilità del condominio il rifiuto dell'attore di proposte transattive. Conseguendo accoglimento dei capi della domanda attorea concernenti la condanna del condominio convenuto all'esecuzione dei lavori necessari indicati dal CTU Ing. [REDACTED] per eliminare le cause delle infiltrazioni, nonché al risarcimento dei danni patrimoniali/materiali in termini di costi necessari per ripristinare l'immobile dell'attore come calcolati dal CTU Ing. [REDACTED] in € 39.000,00 oltre interessi legali dalla data della relazione peritale (10-4-2017) fino al dì del soddisfo effettivo, ritenuti idonei a coprire il danno da svalutazione monetaria, nonché al pagamento del risarcimento del danno da mancato godimento del pieno diritto di proprietà costituzionalmente garantito, qui liquidato in via equitativa, all'attualità considerato ogni maturato accessorio in € 20.000,00, oltre interessi legali dalla data della presente sentenza fino al dì del soddisfo effettivo, non essendo possibile duplicare la voce del risarcimento del danno non patrimoniale, come sopra già liquidato, con l'ulteriore danno richiesto parametrato al valore locativo dell'immobile, trattandosi di parametro già considerato dal giudicante nella liquidazione in via equitativa del danno non patrimoniale derivante dalla lesione del diritto di proprietà di rilevanza costituzionale. Il condominio convenuto dovrà rifondere all'attore tutte le spese del procedimento ex art. 696 bis c.p.c. e quelle del presente giudizio di merito secondo soccombenza, liquidate come da dispositivo che segue.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone: accerta e dichiara la responsabilità esclusiva del Condominio di Via [REDACTED], in Roma, per le infiltrazioni e per i danni dedotti in lite dall'attore. Condanna il Condominio di Via [REDACTED] in Roma, in persona dell'amministratore pro-tempore, all'eliminazione delle cause delle infiltrazioni subite dall'attore nel suo immobile sito al quinto piano del fabbricato, e, pertanto, all'esecuzione delle opere indicate dal CTU Ing. [REDACTED] nella perizia depositata agli atti del procedimento ex art. 696 bis c.p.c. R.G. n. 50451/2016, e, segnatamente, all'esecuzione delle opere analiticamente indicate nel computo metrico estimativo di cui all'allegato n. 11 della perizia suddetta da intendersi qui per ripetute e trascritte. Condanna il Condominio di Via [REDACTED] in Roma, in persona dell'amministratore pro-tempore, al pagamento in favore di [REDACTED] della somma di € 39.000,00 oltre interessilegali dalla data del 10-4-2017 della CTU redatta dall'Ing. [REDACTED] e fino all'effettivo soddisfo a titolo di risarcimento dei danni patrimoniali/materiali causati all'immobile dell'attore. Condanna il Condominio di [REDACTED] in Roma, in persona dell'amministratore pro-tempore, al pagamento in favore di Marcello Quoiani della somma di € 20.000,00 liquidata in via equitativa all'attualità, già comprensiva di ogni accessorio, a titolo di risarcimento del danno non patrimoniale per la consistente lesione del diritto di proprietà di rilevanza costituzionale, essendo l'attore stato costretto a trasferirsi altrove a causa delle infiltrazioni, oltre interessi legali dalla data della presente sentenza (6-10-2020) fino al dì dell'effettivo soddisfo. Condanna il Condominio [REDACTED] in Roma, in persona dell'amministratore pro tempore al pagamento in favore [REDACTED] delle spese vive del procedimento di ATP R.G. n. 50451/2016 liquidate in € 6279,22 per spese di consulenza tecnica d'ufficio e di consulenza tecnica di parte, nonché al pagamento ex art. 93 c.p.c., in favore dell'Avv.

██████████ richiedente distrazione quale antistataria, delle spese del suddetto procedimento di ATP R.G. n. 50451/2016 liquidate in € 427,40 per esborsi ed in € 1350,00 per compenso di avvocato oltre IVA e CPA come per legge e rimborso spese generali ex D.M. 55/2014. Condanna il Condominio di Via Agostino Depretis n. 98/99 in Roma, in persona dell'amministratore pro tempore al pagamento ex art. 93 c.p.c. in favore dell'Avv. Luana Bravetti, richiedente distrazione quale antistataria, delle spese del presente giudizio di merito liquidate in € 799,06 per esborsi ed in € 5850,00 per compensi di avvocato oltre IVA e CPA come per legge e rimborso spese generali ex D.M. 55/2014.
Roma, 6 ottobre 2020

Nel presente giudizio è emerso in modo inequivocabile che l'immobile dell'attore sito al quinto piano dell'edificio in Roma, [REDACTED] n. 98/99 è stato afflitto da rilevanti problemi di infiltrazioni d'acqua provenienti da parti comuni dell'edificio, infiltrazioni denunciate a partire dalla missiva del 5-10-2012 documentata in atti. Nell'anno 2015 l'immobile dell'attore ha subito ulteriori infiltrazioni tali da indurre l'attore ed il suo nucleo familiare a trasferirsi altrove. In seguito al protrarsi dei fenomeni infiltrativi senza l'esecuzione di interventi risolutivi del condominio, [REDACTED] ha instaurato il procedimento ex art. 696 bis c.p.c. R.G. n. 50451/2016 acquisito agli atti del presente processo civile. La prodotta relazione tecnica di parte, redatta dell'Arch. [REDACTED] del 16-6-2016 corredata da documentazione fotografica ha evidenziato le seguenti criticità: "edificio in abbandono manutentivo"... "pericolosità abbastanza rilevante, specie nel piano di copertura, dove sono evidenti (come da foto che si allegano) le varie situazioni di abbandono del lastrico solare rivestito a marmette, ormai consumate ed in più parti lesionate, che lasciano intravedere in alcuni punti la malta sottostante. Anche i piccoli muretti verticali rappresentanti le testate dei muri perimetrali del lastrico solare sono in molte parti esfoliati degli intonaci e con la guaina o il catrame rigonfio con sacche e distacchi" ... "All'interno dell'appartamento la situazione è a dir poco drammatica, soprattutto nella camera da letto, nella cameretta e nell'ingresso; anche nel salone ed in altri punti le zone di umidità, con segni di scolamento sulle pareti, sono molto evidenti". L'Ing. [REDACTED] (CTU nel procedimento ex art. 696 bis c.p.c. R.G. n. 50451/2016), ha confermato e chiarito che: "Le cause degli ammaloramenti denunciati da parte attrice all'interno dell'appartamento sono da attribuire a scarsa, se non nulla, manutenzione della proprietà comune da parte del Condominio"... "le cause del degrado della proprietà comune indicata in atti (copertura e vano scala) evidenziata da entrambe le parti, sono da attribuire a scarsa, se non nulla, manutenzione del Condominio"... "Tutti gli interventi da adottare per ristabilire un buon livello conservativo della proprietà comune evidenziata in atti, così come rilevato da entrambe le parti, sono dettagliati nel paragrafo 9.2" ... "Tutti gli interventi da adottare per ripristinare l'appartamento dai danni cagionati sono dettagliati nel paragrafo 9.1" ... "La spesa per effettuare gli interventi di ripristino sulla proprietà esclusiva dell'Attore ammontano a circa euro 39.000,00 (IVA 10% inclusa) come dettagliato nel Computo Metrico Estimativo di cui all'allegato 10" ... "La spesa per effettuare gli interventi di ripristino sulla proprietà comune ammontano a circa euro 85.500,00 (IVA 10% inclusa) come dettagliato nel Computo Metrico Estimativo di cui all'allegato 11" ... "La fruizione dell'appartamento è stata parzialmente ridotta di una percentuale stimata in circa il 50% dal 01/01/2016 sino ad oggi e lo sarà totalmente per tutta la durata dei lavori di ripristino" ... "I tempi per l'esecuzione dei lavori sulla proprietà esclusiva dell'Attore sono stimati in 120 giorni naturali consecutivi" ... "il danno da mancato godimento è stimabile complessivamente in € 13.200,00". L'istruttoria testimoniale espletata ha avvalorato la prospettazione attore, In particolare il teste [REDACTED], già amministratrice del condominio, ha riferito quanto segue: "Preciso che in data 12.07.2017 è stata convocata e si è tenuta la prima assemblea della mia gestione, in cui si è discusso dei problemi di infiltrazione nell'immobile del [REDACTED] e della necessità di effettuare dei lavori...Successivamente sono state tenute ulteriori assemblee, nel corso delle quali il [REDACTED] sollecitava l'esecuzione dei lavori" ... "Preciso che l'Ing. ha anche inviato missive a me, in qualità di amministratrice, lamentando aggravamento delle infiltrazioni in seguito a piogge ..." ... "Non ricordo con precisione il contenuto del verbale di mediazione ma posso riferire che, durante la mia gestione, il condominio non ha mai declinato le proprie responsabilità, anzi ha offerto di eseguire le opere di ripristino all'interno dell'immobile del [REDACTED] approvando un preventivo, e, successivamente al rifiuto del [REDACTED], è stata offerta allo stesso una cifra uguale al preventivo già approvato". Il teste Egeo [REDACTED] ha riferito quanto segue: "Confermo che nel mese di dicembre 2015 il [REDACTED] ha dovuto lasciare l'immobile di [REDACTED] per le infiltrazioni che io stesso ho potuto constatare perchè vi era gocciolamento di acqua ed odore di muffa, in particolare nel salone e nel bagnetto piccolo dell'appartamento ed in un'altra occasione le ho viste anche nella camera da letto. Ricordo il periodo del dicembre 2015 perchè eravamo soliti trascorrere la Vigilia di Natale insieme nell'immobile di [REDACTED] e quell'anno non è stato possibile"... "anche di recente ho potuto constatare che vi sono gocciolamenti d'acqua e muffe " ... "tutt'ora il [REDACTED] vive nell'abitazione di cui al capitolo di prova, non potendo utilizzare l'immobile" ... "E' vero in occasione delle piogge il [REDACTED] si reca presso l'immobile di Via [REDACTED], talvolta anche in mia compagnia, per

raccogliere l'acqua penetrata nell'immobile" ... "Posso confermare solo la prosecuzione delle infiltrazioni sino ad oggi che hanno impedito di fatto il godimento dell'immobile" ... "Prima delle infiltrazioni l'immobile del [REDACTED] si presentava in ottimo stato di manutenzione". Alla luce delle suddette risultanze probatorie è emersa in pieno la prova 1) della sussistenza delle lamentate infiltrazioni, 2) del comportamento solerte dell'attore nel segnalare ripetutamente le stesse al condominio rimasto sostanzialmente inerte, 3) del nesso causale tra le infiltrazioni subite dall'attore in causa nel proprio immobile e le condizioni di scarsa se non nulla manutenzione di parti comuni dell'edificio. Da ciò deriva ineludibilmente la responsabilità del condominio convenuto per omessa manutenzione da cose in custodia ex art. 2051 c.c.. Non è stata fornita dal condominio convenuto alcuna idonea prova liberatoria del caso fortuito o del fatto del terzo o del fatto proprio del danneggiato. Né può esonerare il condominio convenuto da responsabilità la scelta di appaltare ad una ditta l'esecuzione dei lavori, non essendo da ciò scaturita l'effettiva eliminazione delle cause delle infiltrazioni né il ripristino dell'immobile dell'attore né il pagamento di somme a titolo di risarcimento. Né può essere considerato come elemento di riduzione o di ridimensionamento della responsabilità del condominio il rifiuto dell'attore di proposte transattive. Conseguentemente accoglimento dei capi della domanda attorea concernenti la condanna del condominio convenuto all'esecuzione dei lavori necessari indicati dal CTU Ing. [REDACTED] per eliminare le cause delle infiltrazioni, nonché al risarcimento dei danni patrimoniali/materiali in termini di costi necessari per ripristinare l'immobile dell'attore come calcolati dal CTU Ing. [REDACTED] in € 39.000,00 oltre interessi legali dalla data della relazione peritale (10-4-2017) fino al dì del soddisfo effettivo, ritenuti idonei a coprire il danno da svalutazione monetaria, nonché al pagamento del risarcimento del danno da mancato godimento del pieno diritto di proprietà costituzionalmente garantito, qui liquidato in via equitativa, all'attualità considerato ogni maturato accessorio in € 20.000,00, oltre interessi legali dalla data della presente sentenza fino al dì del soddisfo effettivo, non essendo possibile duplicare la voce del risarcimento del danno non patrimoniale, come sopra già liquidato, con l'ulteriore danno richiesto parametrato al valore locativo dell'immobile, trattandosi di parametro già considerato dal giudicante nella liquidazione in via equitativa del danno non patrimoniale derivante dalla lesione del diritto di proprietà di rilevanza costituzionale. Il condominio convenuto dovrà rifondere all'attore tutte le spese del procedimento ex art. 696 bis c.p.c. e quelle del presente giudizio di merito secondo soccombenza, liquidate come da dispositivo che segue.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone: accerta e dichiara la responsabilità esclusiva del Condominio di Via [REDACTED], in Roma, per le infiltrazioni e per i danni dedotti in lite dall'attore. Condanna il Condominio di Via [REDACTED] in Roma, in persona dell'amministratore pro-tempore, all'eliminazione delle cause delle infiltrazioni subite dall'attore nel suo immobile sito al quinto piano del fabbricato, e, pertanto, all'esecuzione delle opere indicate dal CTU Ing. [REDACTED] nella perizia depositata agli atti del procedimento ex art. 696 bis c.p.c. R.G. n. 50451/2016, e, segnatamente, all'esecuzione delle opere analiticamente indicate nel computo metrico estimativo di cui all'allegato n. 11 della perizia suddetta da intendersi qui per ripetute e trascritte. Condanna il Condominio di Via [REDACTED] in Roma, in persona dell'amministratore pro-tempore, al pagamento in favore di [REDACTED] della somma di € 39.000,00 oltre interessilegali dalla data del 10-4-2017 della CTU redatta dall'Ing. [REDACTED] e fino all'effettivo soddisfo a titolo di risarcimento dei danni patrimoniali/materiali causati all'immobile dell'attore. Condanna il Condominio di [REDACTED] in Roma, in persona dell'amministratore pro-tempore, al pagamento in favore di Marcello Quoiani della somma di € 20.000,00 liquidata in via equitativa all'attualità, già comprensiva di ogni accessorio, a titolo di risarcimento del danno non patrimoniale per la consistente lesione del diritto di proprietà di rilevanza costituzionale, essendo l'attore stato costretto a trasferirsi altrove a causa delle infiltrazioni, oltre interessi legali dalla data della presente sentenza (6-10-2020) fino al dì dell'effettivo soddisfo. Condanna il Condominio [REDACTED] in Roma, in persona dell'amministratore pro tempore al pagamento in favore [REDACTED] delle spese vive del procedimento di ATP R.G. n. 50451/2016 liquidate in € 6279,22 per spese di consulenza tecnica d'ufficio e di consulenza tecnica di parte, nonché al pagamento ex art. 93 c.p.c., in favore dell'Avv.

██████████ richiedente distrazione quale antistataria, delle spese del suddetto procedimento di ATP R.G. n. 50451/2016 liquidate in € 427,40 per esborsi ed in € 1350,00 per compenso di avvocato oltre IVA e CPA come per legge e rimborso spese generali ex D.M. 55/2014. Condanna il Condominio di Via Agostino Depretis n. 98/99 in Roma, in persona dell'amministratore pro tempore al pagamento ex art. 93 c.p.c. in favore dell'Avv. Luana Bravetti, richiedente distrazione quale antistataria, delle spese del presente giudizio di merito liquidate in € 799,06 per esborsi ed in € 5850,00 per compensi di avvocato oltre IVA e CPA come per legge e rimborso spese generali ex D.M. 55/2014.
Roma, 6 ottobre 2020