



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di ROMA
SETTIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Daniela Francavilla
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 32489/2019 promossa da:

██████████ ██████████ ██████████ (C.F. ██████████), con il patrocinio dell'avv. ██████████
██████████ ██████████, elettivamente domiciliato in Indirizzo Telematico, presso il difensore avv. ██████████
██████████

ATTORE

contro

CONDOMINIO VIA ██████████ ██████████ ██████████ (C.F. ██████████), con il patrocinio dell'avv.
██████████ ██████████, elettivamente domiciliato in ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, presso
il difensore avv. ██████████ ██████████

CONVENUTO

CONCLUSIONI

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

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione ritualmente notificato ██████████ ██████████ ██████████, premettendo che in data 14.11.2013 aveva stipulato preliminare per l'acquisto dell'appartamento sito in Roma, ██████████ ██████████ interno 0, che la stipula del definitivo concordata per il 20.2.2014 veniva rinviata al settembre 2014 a causa di infiltrazioni cui era afflitto l'immobile e provenienti dal sovrastante lastrico condominiale, che i lavori di riparazione venivano approvati dall'assemblea dei condomini in data 29.4.2014 ma effettivamente realizzati solo nel gennaio 2015, che l'appartamento era venduto dall'attore a terzi senza effettuare lavori di ripristino che erano stati quantificati in euro 7000,00, conveniva in giudizio il Condominio di ██████████ ██████████, per ivi sentirlo condannare al risarcimento del danno subito dalla parte attrice nella misura di euro 7000,00 a titolo di spese necessarie per il ripristino del bene e di euro 10.000,00 a titolo di mancato utilizzo del bene quanto meno dal settembre 2014 al gennaio 2015, spese processuali vinte.

Il Condominio di ██████████ ██████████ si costituiva in giudizio e dichiarava che l'attore aveva proceduto alla stipula del contratto definitivo nel novembre del 2014, non già nel mese di settembre e che il prezzo pattuito nel definitivo era inferiore rispetto a quello concordato nel contratto preliminare. Dichiarava che nulla era dovuto alla parte attrice, essendo l'evento dannoso verificatosi allorché l'attore non era



ancora proprietario dell'immobile e non essendo il diritto al risarcimento stato ceduto dai precedenti venditori. Rilevava che l'attore avrebbe potuto ristrutturare l'appartamento prima di venderlo, che non vi era prova che l'appartamento o parte di esso non fosse utilizzabile a causa delle infiltrazioni e che in ipotesi di accoglimento della domanda il risarcimento del danno avrebbe dovuto ricadere pro quota in capo alla proprietaria del lastrico solare nella misura stabilita dall'art. 1126 c.c.

La causa era istruita mediante l'acquisizione della documentazione offerta dalle parti.

Disposta la trattazione scritta dell'udienza di precisazione delle conclusioni, sulle conclusioni rassegnate dalle parti nelle note di trattazione scritta, la causa era trattenuta in decisione, con concessione dei termini di legge per il deposito delle memorie conclusionali.

^^^^^^

La domanda non può trovare accoglimento.

L'attore, quale proprietario dell'appartamento sito in Roma, [redacted] interno [redacted], invoca in questa sede il risarcimento del danno subito dall'appartamento di sua proprietà in conseguenza di infiltrazioni provenienti dal sovrastante lastrico solare ad uso esclusivo di uno dei Condomini sia a titoli di costi necessari per il ripristino dell'appartamento nella misura di euro 7000,00 sia a titolo di danno da mancato uso dell'immobile nella misura di euro 10000,00. Il Condominio di [redacted] ha chiesto il rigetto della domanda sul presupposto che l'attore pacificamente non fosse titolare del diritto di proprietà sull'appartamento all'atto dell'evento dannoso e che, dunque, fosse carente del diritto al risarcimento del danno.

Osserva il giudice che il diritto al risarcimento dei danni cagionati ad un immobile non costituisce un accessorio del diritto di proprietà sull'immobile stesso, trasmissibile automaticamente con la sua alienazione, ma ha natura personale, in quanto compete esclusivamente a chi, essendo proprietario del bene al momento del verificarsi dell'evento dannoso, ha subito la relativa diminuzione patrimoniale. Ne consegue che il relativo credito sorge al momento in cui si verificano i danni, si configura come un diritto autonomo rispetto a quello di proprietà e non segue quest'ultimo nell'ipotesi di alienazione, essendo suscettibile soltanto di apposito e specifico atto di cessione ai sensi dell'art. 1260 c.c. (Cass. 902/2018; Cass. S.U. 2951/2016, Cass. 15744/2009).

Nella specie pacificamente l'evento dannoso si è manifestato prima che l'attore diventasse proprietario dell'appartamento e, d'altro canto, non vi è prova che il diritto di credito vantato dalla parte attrice sia stato oggetto di specifico atto di cessione, posto che dalla clausola di cui all'art. 2 del contratto di compravendita del 4.11.2016 nulla può evincersi, nemmeno indirettamente, con riferimento alla cessione dello specifico diritto di natura personale al risarcimento del danno facente capo ai venditori. Né rileva la posizione di promittente acquirente dell'attore all'atto del verificarsi dei fenomeni infiltrativi e, dunque, la lesione della sua "legittima aspettativa" di poter procedere all'acquisto ed all'utilizzo dell'immobile nel termine convenuto, come prospettato nella memoria depositata ai sensi dell'art. 183 n. 1, comma 6, c.p.c., posto che il diritto al risarcimento del danno fa capo al proprietario del bene al momento dell'evento dannoso e tale pacificamente non era l'attore e posto che, sotto altro profilo, la lesione in sé dell'aspettativa nei termini prospettati costituisce domanda nuova inammissibile perché tardiva.

Le considerazioni che precedono investono certamente il diritto al risarcimento del danno in termini di costi per il ripristino dell'appartamento e per il suo mancato utilizzo fino alla data della stipula del definitivo. Ed, infatti, stipulato il definitivo il 4.11.2014, l'attore, quale proprietario del bene è divenuto certamente titolare, in via di principio, di un proprio diritto al risarcimento del danno in termini di mancato uso dal novembre del 2014 al gennaio 2015, epoca dei lavori, considerata la permanenza in tale periodo degli effetti dell'illecito aquiliano in capo al Condominio, responsabile ai sensi dell'art. 2051 c.c.



Sentenza n. 13752/2020 pubbl. il 08/10/2020

RG n. 32489/2019

Repert n. 13813/2020 del 07/10/2020

In relazione a tale voce di danno, tuttavia, la domanda è del tutto generica, oltre che non provata, risultando il totale difetto di allegazione, che si è tradotto in pari carenza probatoria, di elementi idonei ad evidenziare effettivamente se ed eventualmente in che misura l'illecito del Condominio abbia cagionato il danno paventato ed, inoltre, come quest'ultimo, indicato in via approssimativa in euro 10.000,00, sia stato determinato.

In conclusione la domanda va rigettata.

Le spese seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, rigetta la domanda e condanna l'attore al pagamento delle spese di lite, che liquida in euro 2900,00 per compensi professionali, oltre accessori di legge.

Roma , 7 ottobre 2020

Il Giudice
dott. Daniela Francavilla

