

Tribunale | Salerno | Sezione 2 | Civile | Sentenza | 5 maggio 2020 | n. 1162

GIURISPRUDENZA

Data udienza 2 aprile 2020

Integrale

Condominio - Terrazzo - Svolgente anche funzione di copertura dei locali sottostanti - Attribuito ad esclusivo ad uno dei condomini - Lavori di manutenzione - Obbligati tutti i condomini - Sussiste

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI SALERNO

- SECONDA SEZIONE CIVILE -

Il Giudice onorario avv. Barbara Iorio in funzione di giudice monocratico, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 1881/2011 del ruolo generale dei procedimenti civili avente ad oggetto risarcimento danni infiltrazioni

TRA

DI.II. rappresentata e difesa dall'avv. Vi.Pr. con il quale elettivamente domicilia in Salerno alla via (...) in virtù di procura a margine dell'atto di citazione

Attore

E

VI.AN. rappresentata e difesa e dall'avv. Co.Na. con il quale elettivamente domicilia in Salerno alla via (...) in virtù di procura a margine della comparsa di costituzione

Convenuto

NONCHE'

CONDOMINIO (...) di via (...) in persona dell'amministratore legale rappresentante - contumace

Terzo chiamato

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 10.02.2011 la sig.ra Di.II. sulla premessa di essere proprietaria dell'immobile in Salerno alla via (...) all'interno del quale da diverso tempo si verificavano infiltrazioni d'acqua provenienti dal balcone di proprietà esclusiva della sig.ra Vi. e che funge da copertura dell'appartamento sottostante; tali infiltrazioni riguardavano alcune pareti dell'appartamento, i succioli del corridoio e degli ambienti che si affacciano su via De., precisando che in ipotesi di precipitazioni abbondanti nell'appartamento si verificavano fenomeni di microruscamento dalle pareti e gocciolatoio dal solaio; esponeva altresì di avere informato il condominio e la sig.ra Vi. con lettera raccomandata del 6.11.2009 della situazione pregiudizievole del suo appartamento senza esito alcuno e pertanto conveniva in giudizio la sig.ra Vi.An. innanzi l'adito tribunale al fine di dichiarare la stessa responsabile dei danni causati all'appartamento di sua proprietà e condannarla all'immediata esecuzione di tutti i lavori necessari ed utili a debellare definitivamente le infiltrazioni d'acqua e a rimettere in pristino il cespite di proprietà Di.; condannare la stessa al risarcimento dei danni patiti dall'attrice nella misura di Euro 9.061,56 o di quella somma maggiore o minore che sarà accertata in corso di causa dal ctu, con vittoria di spese, diritti ed onorario del giudizio.

Si costituiva in giudizio la convenuta, la quale, in via preliminare, eccepiva la carenza di legittimazione passiva e, comunque, della titolarità passiva del rapporto giuridico dedotto in giudizio che si apparteneva, invece, esclusivamente al Condominio "(...)", di Via (...), Salerno, di cui ne chiedeva l'autorizzazione alla chiamata in causa, con la conseguenziale declaratoria di estromissione della Sig.ra Vi. dal presente giudizio. Il G.I.,

autorizzava la chiamata in causa del condominio che restava contumace. Esperita, quindi, la fase istruttoria, durante la quale veniva ammessa ed espletata prova testimoniale, nonché ammessa ed la CTU, le parti all'udienza del 26.02.2019 precisavano le proprie conclusioni e la causa veniva introitata a sentenza con la concessione dei termini ex art. 190 c.p.c.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda formulata nei confronti della Sig.ra Vi. formulata nei confronti della Sig.ra Vi. è inammissibile per carenza di legittimazione passiva e, comunque, per carenza di legittimazione passiva e, comunque, della titolarità passiva del rapporto giuridico dedotto in giudizio.

Invero, la struttura da cui parte attorea afferma derivare le infiltrazioni d'acqua di cui si duole, va definita più propriamente non come "balcone", ma bensì come un "terrazzo a livello " di proprietà esclusiva della comparente.

Infatti, per "terrazzo a livello si intende una superficie calpestabile cui si accede da un appartamento posto al suo medesimo livello e che funge anche da copertura dei sottostanti locali abitabili o parti comuni, per cui assolve alla duplice funzione di utilizzo della superficie scoperta da parte dei singoli proprietari e di copertura dei locali sottostanti. Tale ultima funzione, "copertura dei locali sottostanti", è ciò che distingue un terrazzo a livello da un balcone, che, per converso, ha la sola funzione di consentire l'utilizzo della propria superficie scoperta. Ebbene, nel caso di specie, non è chi non veda che la stessa parte attorea ha descritto lo stato dei luoghi in modo da delineare un terrazzo a livello e non certo un balcone, atteso che essa stessa ha affermato che la proprietà della Sig.ra Vi. "funge anche da copertura dell'appartamento sottostante" e ciò lo si evince viepiù dalle foto " allegate alla perizia di parte prodotta dalla Sig.ra Di..

Questo senza sottacere che nella missiva datata 06.11.2009, allegata alla produzione attorea ed inviata all'epoca alla concludente ed all'Amministratore del Condominio, la medesima Sig.ra Di. faceva riferimento ad "infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal terrazzo di copertura di proprietà esclusiva di Vi.An., nonché dalla facciata esterna del fabbricato".

Quanto sopra, risulta ancor di più confermato anche dal CTU il quale, nel rispondere al quesito - B - (cfr pagina 15 della relazione) ha ribadito che la struttura da cui parte attrice lamentava provenissero le infiltrazioni "svolge la funzione di copertura di parte delle superfici dei vani sottostanti (dell'unità immobiliare di proprietà della ricorrente)" la qualifica tecnica di terrazzo a livello, con ogni conseguenza su chi è tenuto alla sua manutenzione e sulla ripartizione delle relative spese, non viene meno quando la struttura, come nel caso che ci occupa, svolge la funzione di copertura sia pur solo di un unico locale (Cass. Civ. 15.07.2003 n. 11029).

Pertanto, non sembra possa revocarsi in dubbio che nella fattispecie che ci occupa ci troviamo di fronte ad un terrazzo, con evidente riflessi sulla legittimazione passiva e sulla titolarità passiva del rapporto giuridico dedotto in giudizio.

Infatti, a tenore di un costante orientamento del giudice della nomofilachia, poiché il terrazzo svolge anche la funzione di copertura dei locali sottostanti, anche se appartiene in proprietà superficaria o è attribuito in uso esclusivo ad uno dei condomini, "a provvedere alla sua riparazione o alla sua ricostruzione sono tenuti tutti i condomini, in concorso con il proprietario superficario o con il titolare del diritto di uso esclusivo. La relativa azione, pertanto, va proposta nei confronti del condominio, in persona dell'amministratore - persona dell'amministratore - quale rappresentante di tutti i condomini obbligati - e non già del proprietario o titolare dell'uso esclusivo del lastrico il quale può essere chiamato in giudizio a titolo personale soltanto ove frapponga impedimenti all'esecuzione dei lavori di manutenzione o ripristino deliberata dagli altri obbligati, e al solo fine di sentirsi inibire comportamenti sentirsi inibire comportamenti ostruzionistici od ordinare comportamenti di indispensabile cooperazione, non anche al fine di sentirsi dichiarare tenuto all'esecuzione diretta dei medesimi lavori".

La espletata CTU non ha rinvenuto alcun elemento indubbio ed inequivocabile da cui dedurne che le lamentate infiltrazioni derivassero proprio dal terrazzo, affermando solo "che non può escludersi a priori" che le stesse trovassero origine dal richiamato terrazzo, ma di certo non giunge ad affermare di averne la evidente convinzione, senza ogni sorta di dubbio.

Anzi, individua in altre cause certe la genesi la genesi della fenomenologia lamentata dall'attrice e, più precisamente, in quelle carenze progettuali dell'edificio che erano stata già suggerite dalla concludente nel suo libello costitutivo.

Ed invero, il CTU ha giustamente rilevato difetti di progettazione dell'edificio, poiché il terrazzo della Sig.ra Vi., su cui peraltro si riversano le acque mal regimentate del terrazzo condominiale e di balconi altrui, è strutturalmente privo di un adeguato sporto, scossalina e grondaia che avessero potuto evitare percolamenti sulle pareti che delimitano la proprietà dell'attrice e sulle facciate esterne. Tanto è stato viepiù acclarato dalla circostanza che i medesimi problemi sono stati rinvenuti anche nel similare volume edilizio sporgente ed ubicato sul lato opposto dell'edificio, nonché in quello dell'edificio adiacente, simile nel disegno architettonico, dove hanno risolto il problema correttamente smaltendo le acque provenienti dal terrazzo di copertura.

A tal uopo non appare inutile ricordare che il risarcimento dei danni derivanti dai difetti di costruzione e di progettazione delle parti comuni spetta comunque al condominio, che ha facoltà di rivalersi sull'impresa costruttrice, sempreché ne sussistano le condizioni e non siano scaduti i relativi termini di prescrizione e di decadenza. Ma ancora il CTU ha rilevato che le infiltrazioni lamentate dalla Sig.ra Di. trovano la loro origine anche nelle fessurazioni presenti nelle facciate esterne, anch'esse di tutta evidenza di pertinenza strettamente condominiale e che erano già state richiamate dalla stessa parte attrice nella sua citata nota del 06.11.2009 in cui individua la cause delle lamentate infiltrazioni nell'ammaloramento della facciata esterna.

Di talché, in ogni caso, ci si trova di fronte ad una problematica di natura condominiale, con esclusione di ogni responsabilità da parte della convenuta, la quale va tenuta esente da ogni e qualsivoglia responsabilità che comunque dovesse derivare dalla domanda di parte attorea.

L'attrice pertanto non ha provato il nesso di causalità tra evento e danno né la riconducibilità del danno in capo alla convenuta. Nella responsabilità extracontrattuale è colui che agisce per ottenere il risarcimento a dover dimostrare non solo i fatti costitutivi della sua pretesa, ma altresì la riconducibilità agli stessi del comportamento del convenuto ossia il nesso causale. Ciò implica, come pacificamente accettato in giurisprudenza che, in presenza di un fatto storico qualificabile come illecito civile ai sensi dell'art. 2043 c.c. incombe in capo alla parte danneggiata "l'onere della prova degli elementi costitutivi di tale fatto, del nesso di causalità, del danno ingiusto e della imputabilità soggettiva" (Cass. n. 191/1996; Cass. n. 17152/2002; Cass. n. 390/2008; Cass. n. 11946/2013).

In mancanza, ne deriva l'inevitabile infondatezza della propria istanza giudiziale, come nell'ipotesi per cui è causa.

Le domande risarcitorie vanno rigettate perché inammissibili e sfornite di prova.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo. Restano compensate le spese di lite tra il convenuto e il terzo chiamato e le spese di CTU.

P.Q.M.

Il Tribunale di Salerno, in persona del Giudice onorario Avv. Barbara Iorio in funzione di giudice monocratico, definitivamente pronunciando sulla domanda promossa da DI.IL. nei confronti di VI.AN. nonché del CONDOMINIO (...) di Via De. n. 7 ogni altra istanza deduzione ed eccezione, così provvede:

- 1 dichiara la carenza di legittimazione passiva della convenuta;
2. - rigetta la domanda attorea nei confronti della stessa;
3. - condanna la parte soccombente attrice al pagamento delle spese di lite in favore della convenuta che liquida in Euro 4.835,00 oltre iva CPA e rimborso spese generali come per legge.
4. - compensa le spese di lite tra la convenuta e il chiamato in causa;
5. - compensa tra le parti le spese di ctu.

Così deciso in Salerno il 2 aprile 2020.

Depositata in Cancelleria il 5 maggio 2020.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 2 aprile 2020

Massima redazionale

Condominio - Terrazzo - Svolgente anche funzione di copertura dei locali sottostanti - Attribuito ad esclusivo ad uno dei condomini - Lavori di manutenzione - Obbligati tutti i condomini - Sussiste

In tema di condominio, poiché il terrazzo svolge anche la funzione di copertura dei locali sottostanti, anche se appartiene in proprietà superficaria o è attribuito in uso esclusivo ad uno dei condomini, a provvedere alla sua riparazione o alla sua ricostruzione sono tenuti tutti i condomini, in concorso con il proprietario superficario o con il titolare del diritto di uso esclusivo. La relativa azione, pertanto, va proposta nei confronti del condominio, in persona dell'amministratore, quale rappresentante di tutti i condomini obbligati, e non già del proprietario o titolare dell'uso esclusivo del lastrico, il quale può essere chiamato in giudizio a titolo personale soltanto ove frapponga impedimenti all'esecuzione dei lavori di manutenzione o ripristino deliberata dagli altri obbligati, e al solo fine di sentirsi inibire comportamenti ostruzionistici od ordinare comportamenti di indispensabile cooperazione, non anche al fine di sentirsi dichiarare tenuto all'esecuzione diretta dei medesimi lavori.