

GIURISPRUDENZA

Data udienza 9 luglio 2020

Integrale

Condominio - Infiltrazioni in un locale - Danni - Cause - Riconducibilità alle cose in custodia - Responsabilità ex art. 2051 c.c. del condominio

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SETTIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott. Pietro Persico,

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 82359/2018 promossa da:

DA. S.r.l. (C.F. (...)), in persona del legale rappresentante pro-tempore Lu.Se., elettivamente domiciliata in Roma, Via (...), presso lo studio dell'Avv. Ca.Co. dal quale è rappresentata e difesa come per mandato in atti

ATTRICE

Contro

CONDOMINIO di VIA (...) (C.F. (...)) in Roma, in persona dell'amministratore pro-tempore Gi.Me., elettivamente domiciliato in Roma, Via (...), presso lo studio dell'Avv. Ca.Pa. dal quale è rappresentato e difeso come per mandato in atti

CONVENUTO

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E CONCLUSIONI

Con l'atto di citazione notificato in data 19-12-2018 la Da. S.r.l. ha convenuto, con udienza indicata nell'atto introduttivo del 9-4-2019, nel presente giudizio il Condominio di Via (...), in Roma, in persona dell'amministratore pro-tempore, al fine di sentir accolte le seguenti conclusioni: "Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, ogni contraria istanza ed eccezione disattesa, previo accertamento delle cause delle infiltrazioni lamentate e del valore locativo dell'immobile de quo, condannare il condominio convenuto, ai sensi degli art.li 2051 e 1223 C.c., nonché dell'art. 18 del regolamento di condominio, a rimuovere ogni ragione di nocumento per l'attrice ed al ripristino dell'agibilità del locale commerciale di proprietà della Da. srl, nonché al risarcimento di tutti i danni causati e subendi dalla provocata indisponibilità dell'immobile, indicati nel mancato sfruttamento locativo dello stesso locale, a far data dalla denuncia delle infiltrazioni fino alla definitiva rimozione delle cause delle medesime e al ripristino del locale della Da. srl. Con condanna del condominio convenuto alle spese di Giudizio". Con comparsa depositata in data 15-3-2019 si è costituito in giudizio il suddetto condominio convenuto rassegnando le seguenti conclusioni: "Voglia l'Ecc.mo Tribunale adito, respinta ogni avversa domanda o istanza, disattesa ogni avversa documentazione che si impugna e si contesta: nel merito, in via principale rigettare la domanda della S.r.l. Da. siccome infondata sia in fatto che in diritto e comunque prescritta e non provata; gradatamente, nella denegata ipotesi di ravvisata responsabilità condominiale ex art. 2051 cod. civ., condannare l'attrice Da. S.r.l. a sostenere parte della spesa in virtù della eccepita responsabilità edificatoria e in virtù dell'eccepito concorso di colpa ex art. 1227 cod. civ., nella misura percentuale che risulterà equa o di giustizia; in ulteriore grado, sempre nella denegata ipotesi di ravvisata responsabilità condominiale, tenere comunque conto del disposto dell'art. 18 Regolamento condominiale e delle proporzioni di spesa in esso contenute da ripartire fra il Condominio e la S.r.l. Da.. Sempre nel merito rigettare in ogni caso la domanda attrice per il risarcimento del danno da lucro cessante siccome inammissibile, non fondata e non provata.Condanna alle spese e competenze di lite oltre rimborso spese generali 15%, cpa e iva di legge".

Il giudice ha concesso alle parti i termini di cui all'art. 183 VI comma c.p.c., ha disposto ed acquisito CTU, si è infine riservato per la sentenza in stesura, concedendo alle parti i termini massimi di cui all'art. 190 c.p.c. (60 gg. + 20 gg.) per il deposito di comparse conclusionali e di successive repliche, sospesi e ripresi nel loro decorso in seguito agli interventi normativi di cui al D.L. 28/2020 per l'emergenza sanitaria causata dalla pandemia da virus covid 19.

CONCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Nella relazione peritale depositata agli atti del presente giudizio il CTU Ing. Gi.Ma. ha appurato che le infiltrazioni dedotte in lite dalla società attrice (soffitti dei locali Da. S.r.l.) sono presenti soltanto nella parte sottostante al giardino pensile ed ai vialetti carrabili e pedonali ubicati al di fuori della sagoma dell'edificio condominiale. Si tratta di un edificio costruito circa nel 1970 con impermeabilizzazione posta sotto al giardino pensile e che verosimilmente risale a circa 50 anni fa e non è mai stata sostituita (come affermato dal CTU a pag. 6 della relazione peritale). Il condominio convenuto verso la fine dell'anno 2016 ha incaricato l'Ing. Roberto Pesce per individuare le cause e le soluzioni delle suddette infiltrazioni, ma non sono stati eseguiti interventi o lavori condominiali per l'eliminazione dei problemi di cui trattasi (come si legge a pag. 6 della consulenza tecnica dell'Ing. Gi.Ma.). La relazione tecnica dell'Ing. Roberto Pesce, prodotta in atti e richiamata da entrambe le parti in causa, evidenziava l'invecchiamento della guaina impermeabilizzante e consigliava interventi "di risanamento non secondo criteri puntuali e localizzati, ma estesi ad interi sistemi costruttivi compromessi da fenomeni di invecchiamento" (cfr. pag. 6 e 7 perizia Ing. Ma.). Le infiltrazioni presso i locali della proprietà Da. sono presenti attive e molto significative, per quanto rilevato dal CTU a vista e con misurazioni igrometriche localizzate (pag. 8 perizia Ing. Ma.). Le infiltrazioni di cui trattasi provengono dall'alto, sono legate alle piogge, e sono diffuse circa su tutte le superfici di copertura del locale della Da., per la relativa parte posta all'esterno della sagoma dell'edificio (pag. 8 della perizia Ing. Ma.). Il medesimo CTU (pag. 8 della perizia) ha poi distinto le cause delle infiltrazioni sotto al solaio da quelle presenti sotto ai lucernai, chiarendo inoltre che l'acqua entra anche da due botole di comunicazione tra il locale interrato ed il giardino sovrastante. La botola presente sull'angolo lato strada (...) ha determinato anche danneggiamenti consistenti alle pareti sottostanti ed al soffitto nella zona circostante alla stessa, mentre l'altra botola ubicata presso l'angolo opposto alla strada ha determinato infiltrazioni solamente presso l'area direttamente sottostante. Presso la botola lato strada risultano effettuati lavori di manutenzione (riparazioni di murature) ma che non risolvono i problemi presenti in quanto riguardano soltanto alcuni ripristini di murature che erano state danneggiate (pag. 8 e 9 della perizia Ing. Ma.). In ordine alle infiltrazioni sotto al solaio di copertura del locale della Da. le stesse sono dovute essenzialmente all'invecchiamento dell'impermeabilizzazione, mentre le infiltrazioni sotto ai lucernai sono dovute principalmente all'invecchiamento dei materiali della copertura dei lucernai (pag. 19 della perizia Ing. Ma.). Le infiltrazioni sotto alle botole sono conseguenza dell'ineguatezza della copertura costituita semplicemente da lastra metallica, e, per la botola lato strada, sono state anche conseguenza del deterioramento delle murature laterali alla botola (pag. 21 della perizia Ing. Ma.). Se non vengono eseguiti importanti lavori di impermeabilizzazione, ogni volta che si verificano delle piogge si ha percolazione d'acqua dai soffitti della Da. sottostanti al giardino pensile, con la formazione sul pavimento del locale di pozzanghere d'acqua, con compromissione ed inagibilità dell'intero locale della Da. (pagg. 26 e 27 della perizia Ing. Ma.). Per eliminare le cause delle infiltrazioni dedotte in lite il CTU Ing. Gi.Ma. ha indicato i seguenti interventi da eseguire: 1) completo rifacimento dell'impermeabilizzazione della parte superiore al locale destinata a giardino pensile; 2) manutenzione e risanamento statico degli elementi prefabbricati delle coperture dei lucernai e relativa impermeabilizzazione previ risanamento e/o sostituzione; 3) sostituzione delle lastre metalliche di copertura delle due botole con altre idonee. Tutti i lavori necessari, inclusi quelli di ripristino del locale della Da. S.r.l., ed i relativi costi sono poi stati analiticamente e specificamente descritti ed indicati voce per voce nella perizia e nel computo metrico parte integrante della perizia redatta dall'Ing. Gi.Ma. (da pag. 29 a pag. 40 della CTU). Il CTU ha anche fatto cenno agli arbusti o piante site sulle aree verdi condominiali e relativi apparati radicali quali possibili concause delle infiltrazioni. Alla luce dei suddetti accertamenti peritali si dee dedurre che la principale causa delle infiltrazioni in atto nel locale della Da. S.r.l. è riconducibile in gran parte ad usura, vetustà, ed omessa manutenzione della guaina impermeabilizzante sottostante le aree verdi o giardino pensile e sovrastante il locale della Da. S.r.l.. Ciò induce a configurare una responsabilità al 90% imputabile al condominio convenuto ex art. 2051 c.c., trattandosi di problemi causati prevalentemente da cose condominiali in custodia quali parti o aree comuni verdi dell'edificio sovrastanti il locale della società attrice. Va considerata come circostanza pacifica e non contestata il fatto che la società attrice abbia costruito l'intero edificio condominiale e che per anni non ha utilizzato i locali interrati in oggetto di causa a scopo locativo per problemi in parte irrisolti anche per inerzia o inattività della parte attrice. I lucernai dai quali pure sono derivati danni da infiltrazioni all'attrice, come accertato dal CTU, sono, peraltro, pertinenti, a servizio del locale interrato costruito dalla Da. S.r.l. dedotto in lite. Quest'ultima, quindi, va considerata, sia pur in misura ridotta, responsabile (in applicazione dell'art. 1227 c.c. ed in via equitativa ex art. 1226/2056 c.c.) di una parte dei o di aggravamento dei danni per le infiltrazioni nel proprio locale interrato, nella misura del 10%. Tirando le somme, va escluso un risarcimento per mancato utilizzo o mancato godimento del locale interrato della Da. S.r.l., non risultando provate recenti trattative per la stipulazione di contratti di locazione interrotte a causa delle infiltrazioni. Il condominio convenuto va dichiarato responsabile nella misura del 90% e la Da. S.r.l. va dichiarata responsabile in proprio nella misura del 10% per i danni da infiltrazioni al locale interrato dell'attrice. Il condominio convenuto va condannato all'esecuzione delle opere indicate dal CTU Ing. Gi.Ma. nella perizia depositata agli atti del presente giudizio ed a pagare il 90% della spesa necessaria per l'esecuzione dei lavori indicati dal CTU. La Da. S.r.l. dovrà contribuire in proprio alla spesa per l'esecuzione delle suddette opere indicate dal CTU nella misura del 10%. Tenuto conto della prevalente responsabilità del condominio convenuto danneggiante e del fatto che il condominio convenuto non si è utilmente attivato per eliminare i problemi di infiltrazioni lamentati dall'attrice, pur essendone consapevole da diverso tempo, le spese del presente giudizio e quelle di CTU vanno poste a carico del condominio convenuto secondo prevalente soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone: accerta e dichiara la responsabilità del condominio convenuto nella misura del 90% per le infiltrazioni nel locale della Da. S.r.l. dedotto in lite sito in Roma, al piano interrato del fabbricato in Via (...), censito al n. C.E.U. Foglio 356, numero 496/787, sub 36, z.c. 5, cat. C/1,

consistenza mq. 603. Accerta e dichiara la responsabilità della Da. S.r.l. nella misura del 10% per le medesime infiltrazioni dalla stessa dedotte in lite. Condanna il Condominio di Via (...) in Roma, in persona dell'amministratore pro-tempore, ad eseguire tutte le opere indicate dal CTU (in relazione peritale da pag. 29 a pag. 40) Ing. Gi.Ma. nella perizia depositata agli atti del presente processo e previste per eliminare le cause delle infiltrazioni e per il ripristino interno del locale di parte attrice, come richiamate nella parte in motivazione della presente sentenza e che si intendono qui per ripetute e trascritte, nonché a pagare il 90% del valore economico complessivo delle opere indicate dal CTU; la restante misura della spesa, pari al 10% del valore economico complessivo delle opere da eseguire indicate dal CTU, è posta a carico esclusivo della Da. S.r.l. Condanna il Condominio di Via (...) in persona dell'amministratore pro-tempore al pagamento in favore di Da. S.r.l., in persona del legale rappresentante pro-tempore, delle spese del presente giudizio liquidate in Euro 552,50 per esborsi ed in Euro 6500,00 per compensi di avvocato, oltre IVA e CPA come per legge e rimborso spese generali ex D.M. 55/2014. Condanna il Condominio convenuto al pagamento delle spese di CTU come liquidate nel corso del presente processo.

Così deciso in Roma il 9 luglio 2020.

Depositata in Cancelleria il 10 luglio 2020.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 9 luglio 2020

Massima redazionale

Condominio - Infiltrazioni in un locale - Danni - Cause - Riconducibilità alle cose in custodia - Responsabilità ex art. 2051 c.c. del condominio

Qualora venga accertato che la principale causa delle infiltrazioni verificatisi in un locale facente parte di un edificio condominiale è riconducibile in gran parte ad usura, vetustà, ed omessa manutenzione della guaina impermeabilizzante sottostante le aree verdi o giardino pensile e sovrastante il predetto locale, può configurarsi una responsabilità imputabile al condominio convenuto ex art. 2051 c.c.. Ciò accade allorché (come verificatosi nella fattispecie) si tratti di problemi causati prevalentemente da cose condominiali in custodia, quali parti od aree comuni verdi dell'edificio sovrastanti il locale in questione.