Tribunale | Crotone | Sezione 1 | **Civile** | **Sentenza** | 8 luglio 2020 | **n. 602**

GIURISPRUDENZA
Data udienza 8 luglio 2020

Integrale

Condominio - Custode dei beni comuni - Obblighi - Responsabilità ex art. 2051 c.c. - Esclusione - Prova del caso fortuito

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI CROTONE

PRIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Antonio Albenzio ha pronunciato ex art. 281 sexies c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. r.g. 157/2019 promossa da:

RI.PR. (C.F. (...)) rappresentato e difeso dall'avv. LI.GI. elettivamente domiciliato in VIA (...) CROTONE presso lo studio dell'avv. LI.GI.

ATTORE/I

contro

CONDOMINIO VIA (...) - CROTONE - (C.F.)

CONVENUTO/I

CONCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato, Ri.Pr. ha convenuto in giudizio il Condominio di Via (...) al fine di sentirlo condannare al risarcimento dei danni patiti in conseguenza dell'evento occorso.

Ha dedotto, in fatto, di essere proprietario di un immobile soggetto al verificarsi di plurimi fenomeni infiltrativi che hanno comportato gravi danni al fabbricato, per come indicati in narrativa.

Ha pertanto ritenuto, in diritto, sussistenti i profili di responsabilità civile ex art. 2051 c.c., essendo tali pregiudizi causalmente riconducibili al manto di copertura dello stabile condominiale, con conseguente fondatezza della domanda risarcitoria.

Nessuno si è costituito per parte convenuta.

La causa è stata trattenuta in decisione in data odierna, ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c.

La domanda di parte attrice è fondata.

Preliminarmente si rammenta che tale pretesa risarcitoria è inquadrabile nell'ambito applicativo di cui all'art. 2051 c.c., alla stregua del quale "Il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno, e risponde in base all'art. 2051 c.c. dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini, ancorché i danni siano imputabili a vizi edificatori dello stabile, comportanti la concorrente responsabilità del costruttore-venditore, ai sensi dell'art. 1669 c.c., non potendosi equiparare i difetti originari dell'immobile al caso fortuito, che costituisce l'unica causa di esonero del custode dalla responsabilità ex art. 2051 c.c.." (Cass. civ., Sez. II, 12/07/2011, n. 15291).

Pertanto la fattispecie di responsabilità in questione non discende da un rapporto contrattuale ma, unicamente dalla relazione materiale di custodia dei beni e dei servizi comuni, da cui discende l'obbligo di adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno, così come alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini, ancorché i danni siano imputabili a vizi edificatori

red240111 - Il Sole 24 Ore S.p.A. - Gruppo 24ORE RIPRODUZIONE RISERVATA

dello stabile (cfr. ex multis Cass. Sez. 3, Sentenza n. 5326 del 10/03/2005; Cass. 20.8.2003 n. 12211).

Inoltre, in tema di condominio di edifici, l'obbligo di vigilare e mantenere un bene comune in stato da non recare danni ad altri condomini o a terzi estranei al condominio, sussiste senza che rilevi l'ubicazione della cosa comune rispetto alle proprietà esclusive (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 3887 del 17/04/1998; Cass. 29 ottobre 1992 n. 11774), essendo necessario e sufficiente una relazione tra la cosa in custodia e l'evento dannoso nonché l'esistenza dell'effettivo potere fisico su di essa da parte del custode.

Nel caso di specie, la prova dei danni e la responsabilità del condominio hanno trovato conferma, innanzitutto, nella documentazione fotografica in atti, attestante la disgregazione strutturale dell'immobile de quo e i fenomeni infiltrativi subiti all'abitazione stessa.

Tale documentazione ha trovato ulteriore riscontro negli accertamenti peritali resi all'esito dell'espletata consulenza tecnica che hanno riscontrato, nell'immobile dell'odierno attore, "vistose macchie di umidità ... che interessavano gran parte della casa e particolarmente soffitti e pareti dei vani adibiti a salone, cucina, stanza da letto e bagno padronale"; inoltre "a testimoniare le infiltrazioni resta comunque lo stato della dipintura che in più punti ha subito uno sfogliamento mettendo a nudo l'intonaco civile nel suo strato superficiale (...) il distacco di stucchi e fregi di vario genere".

Sotto il profilo causale, è stato accertato, con disamina analitica sotto il profilo tecnico ed esente da vizi logici e/o motivazionali, che "le infiltrazioni e i danni lamentati dall'attore nel proprio appartamento, come precedentemente descritti, sono imputabili a vizi e difetti dello stabile condominiale ed in particolare alle precarie condizioni di conservazione e manutenzione della copertura del fabbricato de quo".

É stato infatti accertato che quest'ultimo "appare disomogeneo nella sua realizzazione" e a tratti deteriorato, come da documentazione fotografica allegata dall'ausiliario tecnico a corredo e a disamina del manto di copertura dello stabile condominiale.

Ne consegue, pertanto, per le ragioni sopra esposte anche in punto di diritto, la responsabilità del Condominio, ai sensi e nei termini di cui all'art. 2051 c.c., atteso che, in qualità di custode, per come sopra detto, è allo stesso ascrivibile anche i danni derivanti da vizi costruttivi (C. 5326/2005).

A fronte di tale quadro probatorio, parte convenuta, non costituendosi, non ha fornito prova liberatoria rappresentata dal caso fortuito, fattore che attiene non già ad un comportamento del responsabile, bensì al profilo causale dell'evento, riconducibile non alla cosa che ne è fonte immediata ma ad un elemento esterno, recante i caratteri dell'imprevedibilità e dell'inevitabilità (elemento non esistente e neanche allegato nel caso di specie), a nulla rilevando che il danno risulti causato da anomalie insorte prima del rapporto di custodia o comunque che lo stesso discenda da difetti originari del bene (ex multis C. 5326/2005; C. 15429/2004; C. 6753/2004).

Ne consegue che il custode convenuto è onerato di offrire la prova contraria alla presunzione "iuris tantum" della sua responsabilità mediante la dimostrazione positiva (nella specie assolutamente mancante: ndr) del caso fortuito, cioè del fatto estraneo alla sua sfera di custodia, avente impulso causale autonomo e carattere di imprevedibilità e di assoluta eccezionalità.

Qualora, invece, difetti, come nel caso di specie, tale prova oppure, in ogni caso, persista l'incertezza sull'individuazione della concreta causa del danno, pur essendo certo che essa derivi dalla cosa, la responsabilità rimane a carico del custode, non essendo il fatto ignoto idoneo ad eliminare il dubbio in ordine allo svolgimento eziologico dell'accadimento, difettando in concreto la prova del caso fortuito (cfr. ex multis Cass. Sez. 3, Sentenza n. 25029 del 10/10/2008; Cass. Sez. 3, Sentenza n. 5741 del 10/03/2009).

Sotto il profilo del quantum, appaiono condivisibili le valutazioni effettuate dall'ausiliario tecnico in punto di costi da sostenere per l'integrale riparazione del danno, essendo fondate su criteri obiettivi e su un analitico computo metrico estimativo dei singoli lavori da effettuare.

Ne consegue che il risarcimento del danno per equivalente per l'accertata responsabilità esclusiva di parte convenuta risulterà pari a Euro 10.000,00 oltre rivalutazione secondo indici ISTAT dalla data di deposito della relazione finale fino all'attualità.

La liquidazione delle spese segue la soccombenza.

P.Q.M.

il Tribunale di Crotone, sezione civile, definitivamente pronunciando, così provvede:

- accertata la responsabilità di parte convenuta, ai sensi dell'art. 2051 c.c., per l'evento occorso, condanna parte convenuta al pagamento, in favore di Ri.Pr., a titolo risarcitorio, della somma di Euro 10.000,00, oltre rivalutazione secondo indici ISTAT ed interessi al tasso di legge dalla data della domanda sino al soddisfo

- condanna parte convenuta a rifondere a Ri.Pr. le spese di lite del presente giudizio che liquida in Euro 2738,00, oltre rimborso forfettario al 15% delle spese generali, IVA e CPA come per legge, oltre esborsi (pari a Euro 264,00 =) da distrarsi in favore del procuratore antistatario

- pone le spese di CTU definitivamente a carico di parte convenuta

Sentenza resa ex articolo 281 sexies c.p.c., pubblicata nelle forme di legge ed allegazione al verbale.

Così deciso in Crotone l'8 luglio 2020.

red240111 - Il Sole 24 Ore S.p.A. - Gruppo 24ORE RIPRODUZIONE RISERVATA

Depositata in Cancelleria l'8 luglio 2020.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 8 luglio 2020

Massima redazionale

Condominio - Custode dei beni comuni - Obblighi - Responsabilità ex art. 2051 c.c. - Esclusione - Prova del caso fortuito

Il condominio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, deve adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno. Ne deriva che lo stesso risponde in base all'art. 2051 c.c. dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini, ancorché i danni siano imputabili a vizi edificatori dello stabile, comportanti la concorrente responsabilità del costruttore-venditore, ex art. 1669 c.c., non potendosi equiparare i difetti originari dell'immobile al caso fortuito, costituente l'unica causa di esonero del custode dalla responsabilità in questione. L'obbligo di vigilare e mantenere un bene comune in stato da non recare danni ad altri condomini od a terzi estranei al condominio, sussiste senza che rilevi l'ubicazione della cosa comune rispetto alle proprietà esclusive, essendo necessario e sufficiente una relazione tra la cosa in custodia e l'evento dannoso nonché l'esistenza dell'effettivo potere fisico su di essa da parte del custode. Il condominio, al fine di andare esente dalla predetta responsabilità, deve offrire la prova contraria alla presunzione iuris tantum della sua responsabilità mediante la dimostrazione del caso fortuito, ossia del fatto estraneo alla sua sfera di custodia, avente impulso causale autonomo e carattere di imprevedibilità e di assoluta eccezionalità.

red240111 - Il Sole 24 Ore S.p.A. - Gruppo 24ORE RIPRODUZIONE RISERVATA