

N. R.G. 5288/2017



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di RIMINI

Sezione Unica CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Maura Mancini  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 5288/2017 promossa da:

**[REDACTED]**  
**in persona del legale rappresentante pro tempore ed**  
**in qualità di Amministratore del "Condominio [REDACTED]"**

**(C.F. e P.IVA [REDACTED]),**

**[REDACTED] (C.F. [REDACTED]),**

**[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) ed**

**[REDACTED] (C.F. [REDACTED]),**

con il patrocinio dell'avv. **[REDACTED]** **[REDACTED]** del foro di **[REDACTED]** (PEC **[REDACTED]**), elettivamente domiciliati presso il suo studio in **[REDACTED]** Via **[REDACTED]** n. **[REDACTED]** giusta mandato in calce all'atto di citazione iscritto a ruolo in data 29 dicembre 2017

**ATTORI**

**nei confronti di**

**[REDACTED]. (C.F. [REDACTED]),**

**in persona del legale rappresentante pro tempore,**



con il patrocinio degli avv.ti [redacted] [redacted] (PEC [redacted]) ed [redacted] [redacted] (PEC [redacted]), elettivamente domiciliata presso il loro studio in [redacted], Via [redacted] n. [redacted] giusta mandato in calce alla comparsa di costituzione e risposta in data 10 maggio 2018

**CONVENUTA**

avente ad oggetto: **risarcimento danni**

**CONCLUSIONI**

All'udienza del 3 giugno 2020

Parte attrice ha precisato le conclusioni come in atti

Parte convenuta ha precisato le conclusioni come da foglio di precisazione delle conclusioni depositato in data 29 maggio 2020

**IN FATTO**

Con atto di citazione ritualmente notificato ed iscritto a ruolo in data 29 dicembre 2017 la [redacted], quale Amministratore del "Condominio [redacted] sito in [redacted], Via [redacted], nonché i sig.ri [redacted] ed [redacted] hanno convenuto innanzi al Tribunale di Rimini la società [redacted] perché fosse condannata a rifondere alla società attrice, nella qualità di Amministratore del "Condominio [redacted] i danni patrimoniali patiti e *patienti* dalla stessa in relazione alle opere di recupero, riparazione e ripristino dei vizi da cui era affetto il fabbricato denominato "Condominio [redacted], edificato e venduto dalla convenuta, nella misura di € 22.015,12 o nella diversa somma eventualmente risultata dovuta all'esito della causa. A sostegno delle pretese azionate parte attrice ha allegato che la convenuta aveva edificato il fabbricato denominato "Condominio [redacted] sito in [redacted] ed aveva stipulato con ciascun condomino gli atti di compravendita delle porzioni dell'immobile nel periodo compreso fra novembre 2010 e novembre 2011; che, in forza di tali atti di compravendita, ciascun condomino aveva una quota di comproprietà indivisa sulle parti comuni del fabbricato; che subito dopo la consegna del fabbricato denominato "Condominio [redacted], sia relativamente alle parti comuni che alle parti di proprietà esclusiva, erano emersi



gravi vizi e difetti di costruzione; che, in particolare, vi erano state massicce infiltrazioni nell'unità immobiliare di proprietà dell'attore sig. ██████████; che a seguito di indagine tecnica privata era emerso che le infiltrazioni erano ascrivibili all'inidonea e comunque lesionata o distaccata impermeabilizzazione del terrazzo; che pertanto la società attrice, nella qualità di Amministratore del "Condominio ██████████" aveva contestato alla convenuta i vizi riscontrati; che vi erano stati numerosi sopralluoghi congiunti tra parte attrice e parte convenuta rimasti senza esito positivo; che pertanto era stata disposta un'ulteriore indagine privata che aveva riscontrato i vizi e difetti specificamente indicati nel doc. 6 depositato unitamente all'atto di citazione; che pertanto parte attrice aveva formalmente ed inutilmente sollecitato la convenuta ad un immediato riscontro circa le modalità di adozione e le tempistiche per gli interventi di ripristino e manutenzione necessari e finalizzati all'eliminazione di vizi e difetti lamentati; che era stata disposta un'ulteriore indagine privata che aveva quantificato i costi per l'eliminazione dei vizi riscontrati in € 22.015,12.

Si è costituita ██████████, che, in via pregiudiziale, ha eccepito il difetto di legittimazione attiva dell'Amministratore del Condominio per difetto di delibera assembleare autorizzativa; in via preliminare ha eccepito la decadenza di parte attrice dalla denuncia dei vizi e la prescrizione dell'azione; nel merito ha contestato la fondatezza dell'azione.

All'udienza del 3 giugno 2020, tenuta a "trattazione scritta" in ragione dell'emergenza sanitaria, il Giudice ha preso atto dell'avvenuto deposito dei fogli di precisazione delle conclusioni ed ha trattenuto in decisione la causa con concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito della memoria conclusionale.

### IN DIRITTO

La questione pregiudiziale di carenza di legittimazione attiva dell'Amministratore del Condominio risulta superata, tanto che parte convenuta neppure vi ha fatto riferimento nelle comparse conclusionali, alla luce della produzione del doc. 9 di parte attrice (che documenta la previa autorizzazione dell'assemblea condominiale) e dell'orientamento espresso sul punto dal Supremo



Collegio che ha stabilito che *“In tema di condominio, l'art. 1130, n. 4, c.c., che attribuisce all'amministratore il potere di compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, deve interpretarsi estensivamente nel senso che, oltre agli atti conservativi necessari ad evitare pregiudizi a questa o a quella parte comune, l'amministratore ha il potere - dovere di compiere analoghi atti per la salvaguardia dei diritti concernenti l'edificio condominiale unitariamente considerato; pertanto, rientra nel novero degli atti conservativi di cui all'art. 1130 n. 4 c.c. l'azione di cui all'art. 1669 c.c. intesa a rimuovere i gravi difetti di costruzione, nel caso in cui questi riguardino l'intero edificio condominiale e i singoli appartamenti, vertendosi in una ipotesi di causa comune di danno che abilita alternativamente l'amministratore del condominio e i singoli condomini ad agire per il risarcimento, senza che possa farsi distinzione tra parti comuni e singoli appartamenti o parte di essi soltanto.”* (cfr. Cass. 2436/18, in precedenza in senso conforme Cass. 5613/96; cfr. Cass. 22656/10 e Cass. 3846/20 in relazione all'idoneità della delibera assembleare a fondare la legittimazione attiva dell'Amministratore di condominio).

La questione di decadenza dalla garanzia e di prescrizione dell'azione, sulla quale pure parte convenuta nulla ha argomentato in sede di memorie conclusionali, non può essere condivisa alla luce del rilievo che l'azione esperita nell'ambito del presente giudizio è quella che trova titolo nell'art. 1669 c.c., non quella che trova titolo nell'art. 1967 c.c. (d'altronde il Supremo Collegio ha chiarito che l'azione ex art. 1667 c.c. non può essere esperita dall'Amministratore del Condominio che è l'unico soggetto indicato in conclusioni per il pagamento del risarcimento del danno e dei costi di ripristino - cfr. Cass. 3040/09), con la conseguenza che il termine per la denuncia dei vizi è di un anno dalla scoperta ed il termine di prescrizione di un anno dalla denuncia. Nel caso di specie deve ritenersi positivamente acquisito che *“l'apprezzabile grado di conoscenza oggettiva della gravità dei difetti e della loro derivazione causale dall'imperfetta esecuzione dell'opera”* (cfr. da ultimo Cass. 777/20) sia stato acquisito solo a seguito delle relazioni versate da parte attrice *sub* doc. 4 e 6 e, dunque, in data 30 settembre 2014 e che a tale scoperta sia tempestivamente seguita la lettera di denuncia dei vizi del giorno 8 luglio 2015 (doc. 7 di parte ricorrente). In senso contrario non vale far leva sui diversi termini di decadenza e prescrizione relativi al contratto di compravendita attesa la qualità di



mera venditrice della convenuta: in realtà, seppure in ambito di diverso giudizio al quale ha partecipato la convenuta e singoli condomini personalmente è stato già chiarito (cfr. sentenza n. [redacted] del Tribunale di Rimini e sentenza Corte d'Appello di Bologna n. [redacted] - cfr. doc. allegato alla comparsa conclusionale di parte attrice pienamente ammissibile in quanto formatosi successivamente all'ultima udienza) che l'odierna convenuta, nei contratti di compravendita, ha assunto la garanzia del costruttore per i casi di rovina e per i vizi del fabbricato con la conseguenza che la stessa è tenuta a rispondere dei difetti in relazione ai quali è stata esperita l'azione nell'ambito del presente giudizio da parte dell'Amministratore del "Condominio [redacted]".

Nel merito l'azione è parzialmente fondata e merita accoglimento nei termini di seguito esplicitati: seguendo l'ordine adottato dal C.T.U. nella redazione dell'elaborato peritale (i cui esiti sono condivisi da questo giudicante nei limiti di quanto appresso specificato per considerazioni di ordine squisitamente giuridico) si rileva che il **vizio relativo ai passi carrabili sul lato sinistro del fabbricato fronte strada**, per espressa ammissione del C.T.U., è già stato oggetto di valutazione nel precedente giudizio fra i singoli condomini sig.ri [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted] e l'odierna convenuta; si rileva inoltre che il vizio incide su uno "spazio ad uso esclusivo dell'unità immobiliare [redacted]" (cfr. elaborato peritale pag. 6): ne discende che, indipendentemente dall'approfondimento delle indagini espletato dal C.T.U., dal punto di vista giuridico non si può che rilevare l'avvenuta consumazione dell'azione con il precedente giudizio e la conseguente inammissibilità della domanda azionata nel presente processo; ne discende ulteriormente che tale domanda non può trovare accoglimento *in parte qua*.

Con riguardo al **vizio consistente nell'umidità di risalita nel garage e nell'alloggio del sig. [redacted]** il C.T.U. ha evidenziato che si tratta di "umidità di risalita causata da assorbimento per osmosi delle murature e degli intonaci dai massetti pavimentali e/o dalle strutture di fondazioni a contatto con il terreno": la circostanza che l'umidità risalga dai massetti pavimentali e/o comunque dalle strutture di fondazione a contatto con il terreno induce a ritenere positivamente acquisito il nesso causale fra il difetto e l'attività realizzata dall'appaltatore della cui



responsabilità risponde negozialmente anche l'odierna convenuta; quanto al costo dell'intervento di ripristino il C.T.U. ha indicato l'ammontare di € 965,00 per il ripristino della facciata e di € 1.245,00 per il ripristino dell'interno cui deve aggiungersi in via forfettaria l'importo di € 150,00 per la rimozione degli arredi interni. In senso contrario non vale obiettare che in relazione ai vizi rilevati dal C.T.U. non potrebbe essere invocato il disposto di cui all'art. 1669 c.c. in quanto si tratterebbe di difetti di modesta entità: in realtà il Supremo Collegio ha chiarito che i gravi difetti di cui all'art. 1669 c.c. *“consistono in quelle alterazioni che, in modo apprezzabile, riducono il godimento del bene nella sua globalità, pregiudicandone la normale utilizzazione, in relazione alla funzione economica e pratica e secondo la sua intrinseca natura”* (cfr. Cass. 24230/18) precisando che *“rilevano pure vizi non totalmente impeditivi dell'uso dell'immobile, come quelli relativi all'efficienza dell'impianto idrico o alla presenza di infiltrazioni e umidità”* (cfr. Cass. 24230/18 cit.; cfr. anche Cass. 22093/19, Cass. 20877/20).

Con riguardo al **vizio consistente in macchie presenti sul rivestimento colorato** il C.T.U. ha evidenziato che il danno ha riguardo ad elementi decorativi ed estetici con la conseguenza che risulta estraneo alla garanzia di cui all'art. 1669 c.c.; ne discende che l'azione non può trovare accoglimento *in parte qua*.

In relazione al **vizio inerente alle banchine delle finestre** il C.T.U. ha negato l'esistenza del vizio lamentato con la conseguenza che anche tale specifica domanda deve essere respinta.

Quanto al **vizio inerente alle esalazione degli odori di cucina provenienti dall'alloggio di proprietà “████████” che ritornano negli alloggi di proprietà ██████████ e ██████████** il C.T.U. ha evidenziato che: le canne di esalazione delle singole unità immobiliari giungono in copertura in un unico comignolo unitamente a quella proveniente dalla cappa della cucina ██████████ e che quest'ultimo tubo di esalazione risulta accoppiato con quello della cappa “████████”; in particolare il C.T.U. ha chiarito che la messa in opera delle tubazioni non risulta corretta in quanto le stesse sono state murate senza l'accorgimento di allontanare tra loro le bocche di uscite e senza portarle a filo esterno della muratura con la conseguenza che gli arrivi delle due canne non sfociano in modo separato all'esterno ma



confluiscono in una camera comune all'interno del comignolo; il C.T.U. ha altresì evidenziato che la circostanza che le canne di esalazione confluiscono in una camera comune all'interno del comignolo giustifica anche l'interferenza delle esalazioni dalla proprietà [redacted] all'interno delle altre unità immobiliari unitamente al rumore prodotto dal funzionamento della cappa; ancora il C.T.U. ha evidenziato che è stata effettuata una prova empirica ed è stata applicata una prolunga di mt. 3,00 alla canna di esalazione della cucina [redacted] e che con questa accortezza è stato verificato direttamente e personalmente dal C.T.U. che nessun odore proveniente dalla cappa della cucina [redacted] era percepibile negli alloggi [redacted], "[redacted]" e "[redacted]"; è stato ancora sottolineato che, nell'ambito della medesima prova empirica, è stata successivamente rimossa la prolunga e nebulizzato un prodotto profumato all'interno della cucina "[redacted]" il cui odore è stato percepito negli alloggi "[redacted]" e "[redacted]", ma non nell'alloggio [redacted]; il C.T.U. ha ancora evidenziato che unitamente all'odore risultava percepibile negli alloggi [redacted] e "[redacted]" il rumore del funzionamento della cappa [redacted]. Il perito ha infine chiarito che *"L'ipotesi più accreditabile, per quanto riguarda il reflusso degli odori della cappa della cucina [redacted] alle altre canalizzazioni di esalazione è quella di una promiscuità all'apice delle colonne dove le esalazioni si incamerano in un vuoto murario rifluendo di conseguenza nelle tubazioni vicine"* (cfr. elaborato peritale pag. 13) e che con riguardo al rumore *"il fenomeno può essere addebitato ad una generale incuria nella posa delle tubazioni tale da produrre vibrazioni che vengono poi incanalate ed amplificate verso altre proprietà"* (cfr. elaborato peritale pag. 13-14). Dalle considerazioni che precedono discende che deve ritenersi positivamente acquisita al presente giudizio la sussistenza del vizio lamentato e la conseguente operativa della garanzia della convenuta con riguardo a tali gravi difetti: in proposito si rileva, infatti, che trattasi di difetti che pregiudicano in modo grave il godimento ed anche la funzionalità dell'immobile e che, pertanto, rientrano nell'ambito di operatività dell'art. 1669 c.c. Il C.T.U., da ultimo, ha quantificato il costo per l'eliminazione del vizio in complessivi € 1.950,00.

Con riguardo al **vizio consistente in tracce di muffa nell'alloggio [redacted]** il C.T.U. ha evidenziato che lo stesso è già stato oggetto di valutazione nel precedente giudizio fra i singoli condomini sig.ri [redacted], [redacted], [redacted]



██████████, ██████████ e ██████████ e l'odierna convenuta: ne discende che, indipendentemente da ogni precisazione del C.T.U. relativa all'uso improprio come ambienti di abitazione di alcuni ambienti del sottotetto, dal punto di vista giuridico non si può che rilevare l'avvenuta consumazione dell'azione con il precedente giudizio e la conseguente inammissibilità della domanda azionata nel presente processo; ne discende ulteriormente che tale domanda non può trovare accoglimento *in parte qua*.

Con riguardo, invece, al **vizio consistente in tracce di muffa nell'alloggio** ██████████ si rileva che lo stesso, pur essendo stato riscontrato dal C.T.U. nell'ambito dell'indagine peritale effettuata nel precedente giudizio fra l'odierna convenuta ed i singoli condomini, non era stato valutato in quanto non compreso fra i vizi lamentati nell'atto di citazione del precedente giudizio con conseguente inammissibilità in quella sede della relativa valutazione. In proposito il C.T.U. ha segnalato di aver effettuato prove tecnico-scientifiche finalizzate a verificare se il problema derivasse dalla presenza di "ponti termici" non ben risolti; ha evidenziato che le condizioni termoigrometriche per cui i fenomeni di condensa e di formazione di muffe sono innescati sono chiaramente percepiti nell'alloggio ██████████ ha chiarito che l'indagine termografica non si è svolta con la migliore differenza tra la temperatura interna e quella esterna con la conseguenza che non sono state testate le condizioni più severe per l'innescio di muffa e condensa; ha, altresì chiarito che il ██████████ termico non ha permesso di individuare con precisione la presenza di "ponti termici" affermandone, peraltro, la probabile esistenza e la probabile causa della formazione e proliferazione di muffe e condense; da ultimo il C.T.U. ha evidenziato un non corretto comportamento degli abitanti dell'alloggio di proprietà ██████████ con riguardo al numero di ricambi d'aria chiarendo che l'umidità relativa media è risultata superiore al 65% e quindi molto alta con picchi intorno al 90%. La valutazione integrata degli elementi probatori sopra emarginati induce a ritenere che, sotto il profilo giuridico, non possano ritenersi positivamente comprovati i presupposti per l'operatività della garanzia *ex art. 1669 c.c.*: da un lato, infatti, la presenza dei ponti termici non è stata positivamente accertata, ma solo ipotizzata dal C.T.U. seppure in termini di probabilità senza che peraltro possa applicarsi il "principio del più probabile che non"; si rileva infatti che il C.T.U. ha specificamente





esplicitato le ragioni che lo hanno indotto all'imputazione della responsabilità alla convenuta affermando che *“dalle prove e misurazioni effettuate emerge una situazione dei ponti termini che potrebbe essere definita ‘borderline’ in quanto laddove le prove fossero state eseguite con un Delta termico (differenza fra temperatura interna e temperatura esterna) maggiore il risultato sarebbe potuto essere non positivo ed ammettendo che ‘a fronte di questa incertezza nell’attribuzione delle responsabilità il sottoscritto a ritenuto di proporre una ripartizione paritaria delle stesse”* (cfr. elaborato peritale pag. 18 e 19), tali ragioni, ad avviso di questo giudicante, non risultano sufficienti sotto il profilo giuridico a ritenere positivamente acquisita la prova dell'esistenza del vizio e comunque del nesso di causalità; d'altro lato risulta, invece, positivamente acquisito che nella proprietà **“██████████”** non sono effettuati ricambi d'aria in misura idonea a garantire la salubrità dell'ambiente interno che ben potrebbero essere causa esclusiva delle *“tracce di muffa”* lamentate in considerazione dell'elevato tasso medio dell'umidità interna e dell'elevatissimo tasso dei picchi di umidità interna. Ne discende che la domanda deve essere respinta *in parte qua*.

Con riguardo al **vizio consistente in ammaloramenti dell'intonaco interno al bagno alla base della muratura perimetrale esterna verso il terrazzo ed anche sulla parete posta dietro il W.C. nonché sulla parete contrapposta al muro esterno nella proprietà “██████████”** si rileva che lo stesso, pur essendo stato riscontrato dal C.T.U. nell'ambito dell'indagine peritale effettuata nel precedente giudizio fra l'odierna convenuta ed i singoli condomini, non era stato valutato in quanto non compreso fra i vizi lamentati nell'atto di citazione del precedente giudizio con conseguente inammissibilità della relativa valutazione ed invece piena ammissibilità della valutazione nell'ambito del presente giudizio. In particolare il C.T.U. ha accertato che la proprietà ha sostituito la cassetta di scarico del bagno oggetto delle infiltrazioni e ripristinato gli intonaci sulla parete interessata con la conseguenza che *“non è più possibile stabilirne l'eventuale difettosità che farebbe propendere per un vizio costruttivo”*; il C.T.U. ha anche evidenziato che, al fine di verificare l'idoneità dell'impermeabilizzazione del terrazzo esterno e del risvolto della stessa lungo il muro o sotto la soglia della porta finestra è stata effettuata una prova di allagamento del terrazzo per la durata di tre giorni e che successivamente non



sono stati verificati “nuovi fenomeni infiltrativi né accentuazione di quelli già esistenti”; il C.T.U. ha concluso ritenendo l'imputabilità delle infiltrazioni e degli ammaloramenti prodotti alle sole perdite della cassetta di scarico o degli impianti ad essa collegati; il C.T.U. ha altresì evidenziato che, se rispetto allo stato rappresentato dalle foto allegate alle perizie redatte dal C.T.P. ██████ in data 30 settembre 2014 si nota allo stato attuale un più diffuso ammaloramento superficiale, si osserva “una evidente fase di riduzione del fenomeno infiltrativo” (cfr. elaborato peritale pag. 20). La valutazione integrata degli elementi probatori sopra emarginati induce a ritenere in forza del principio “del più probabile che non” che le infiltrazioni che hanno dato luogo agli ammaloramenti fossero imputabili alla cassetta di scarico sostituita atteso che non è risultato alcun vizio costruttivo del terrazzo e che a seguito della sostituzione di tale cassetta si è evidenziata una riduzione del fenomeno infiltrativo. Con riguardo alla quantificazione dei costi per l'intervento di ripristino e risanamento della zona degradata il C.T.U. ha stimato un costo complessivo di € 850,00 di cui € 350,00 per l'interno del bagno ed € 500,00 per il ripristino esterno delle pareti comuni.

Con riguardo al **vizio relativo al “cornicione in legno”** il C.T.U. ha negato l'esistenza di difetti con la conseguenza che la domanda deve essere respinta *in parte qua*.

Dal complesso delle considerazioni che precedono discende che la ██████, ██████ deve essere condannata a pagare a parte attrice a titolo di risarcimento del danno la somma complessiva di € 5.160,00 oltre interessi legali dalla data odierna al saldo effettivo.

Residua la pronuncia in ordine alle spese di lite in relazione alle quali, avuto riguardo alla reciproca parziale soccombenza, si ritiene la sussistenza delle ragioni di cui all'art. 92 c.p.c. (nel senso emendato da C. Cost. 77/18) per l'integrale compensazione delle stesse.

**P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita:

- 1) condanna la convenuta a pagare a parte attrice la somma di € 5.160,00 oltre



Sentenza n. 311/2021 pubbl. il 26/03/2021  
RG n. 5288/2017

interessi legali dalla data odierna al saldo effettivo;

2) compensa fra le parti le spese di lite.

Rimini, 26 marzo 2021

Il Giudice  
dott. Maura Mancini

