

**Sentenza n. 699/2021 pubbl. il 25/08/2021 RG n. 3952/2017 Repert. n. 1491/2021 del 25/08/2021**

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di LIVORNO  
SEZIONE CIVILE**

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Emilia Grassi  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **3952/2017** promossa da:

**AS**

**ATTORE**

contro

**CONDOMINIO**

**CONVENUTO**

**CONCLUSIONI**

La parte attrice ha così concluso:

Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, ogni contraria eccezione rejectis "accertata l'esclusiva responsabilità del Condominio convenuto nella causazione dei danni subiti dall'attore a seguito di infiltrazioni localizzate in aree condominiali, condannare il Condominio al pagamento della complessiva somma di € 24.734,25 di cui € 5.760,00 per i danni alla mobilia di antiquariato e € 18.974,25 per le bottiglie di vini e liquori ammalorate o di quella somma minore o maggiore che sarà ritenuta di giustizia, eventualmente anche in via equitativa ai sensi dell'art. 1226 c.c., con vittoria di spese, diritti ed onorari". Insiste nell'ammissione dei mezzi di prova richiesti e non ammessi

La parte convenuta ha così concluso:

Voglia il Tribunale di Livorno respingere la domanda attrice con vittoria di spese e competenze

**Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione**

AS, premesso:

- di essere proprietario di un immobile e di due garages siti nel condominio;
- che, nel dicembre del 2010, uno dei due garages aveva subito ingenti infiltrazioni d'acqua derivanti da un'area di pertinenza condominiale, con conseguente danneggiamento della parete e deperimento di tutto quanto si trovava depositato in prossimità di detta parete;
- che le infiltrazioni hanno avuto origine da aree condominiali, ed in particolare da una vasca contenente una fioriera situata sul lato sinistro della scalinata di accesso al condominio dal Viale della libertà, da un tubo condominiale che attraversa la parete del garage e dalla pavimentazione condominiale sovrastante lo stesso;
- che nel garage erano conservati mobili di antiquariato e bottiglie contenenti vini e liquori pregiati;

ha convenuto in giudizio il Condominio, chiedendo il risarcimento dei danni subiti.

Nel costituirsi in giudizio, la parte convenuta ha eccepito:

- che l'attore ha fatto un uso non consentito del garage, che deve essere adibito esclusivamente al ricovero di autovetture e mezzi;
- che il 19 Aprile 2002 i Vigili del fuoco avevano effettuato un sopralluogo presso il condominio, prescrivendo di far rimuovere il materiale combustibile depositato nei box auto
- che, in data 19 maggio 2002, era stato affisso nei locali condominiali un cartello con la indicazione della necessità di rimuovere dai garages ogni materiale combustibile;

- che comunque l'attore avrebbe potuto, con la ordinaria diligenza, evitare i danni subiti, rimuovendo tempestivamente dal garage gli oggetti ivi custoditi .

### **Sulle risultanze istruttorie**

Il teste EP ha confermato che nel garage del S. erano riposti tutti gli oggetti raffigurati nelle foto che sono state a lui mostrate, specificando di avere contezza di quanto riferito per avere aiutato l'attore nel trasloco fatto qualche anno prima.

Lo stesso teste ha confermato che nel garage erano riposte diverse bottiglie di vino e liquori di vecchia data e di notevole valore e che al momento del trasloco le stesse erano in ottimo stato; di avere altresì visto, nel dicembre 2010, la parete situata sul lato sinistro nel garage intrisa d'acqua e anche tanta muffa sui mobili e sugli oggetti collocati a ridosso di detta parete.

Il ctu nominato ha accertato che i beni mobili da lui visionati corrispondono ad alcuni di quelli raffigurati nelle fotografie depositate in atti; che i predetti mobili presentano danni da imbibizione di acqua, che “sono compatibili alla originaria posizione di deposito in prossimità della parete posta in prossimità della fioriera dalla quale si è originata la infiltrazione di acqua”.

Il CTU ha sottolineato, in particolare, la esposizione all'umidità e al bagnamento di alcune superfici dei mobili stessi che hanno prodotto “rigonfiamenti delle parti in legno con scollamenti e distacchi di porzioni, alterazione dei piallacci con ondulazione, perdita di planarità, ossidazione delle parti metalliche in ferro, umidificazione delle parti di stucco delle cornici”

Il costo delle opere di ripristino è stato quantificato dal CTU nella somma di euro 4.420 oltre iva.

### **Sulla responsabilità del condominio**

Dalle esposte risultanze emerge la conferma della presenza nel garage indicato dall'attore degli oggetti raffigurati nelle fotografie prodotte in atti e ed altresì la responsabilità del condominio nella produzione dei danni riscontrati sui beni mobili esaminati dal CTU.

Risulta invero pacifico, documentato in atti e peraltro incontestato da parte convenuta, che la parete del garage dell'attore è stata interessata da infiltrazioni d'acqua provenienti da parti condominiali in relazione alle quali il condominio ha deliberato la esecuzione di lavori che hanno consentito di risolvere il problema e di ripristinare la parete del locale di proprietà attrice.

Il ctu, inoltre, ha accertato la riconducibilità dei danni riscontrati sui mobili esaminati alla esposizione alle infiltrazioni denunciate dall'attore.

### **Sul concorso di colpa dell'attore**

Non si ritiene sussistente il concorso di colpa del Sardi, invocato dal condominio, nella produzione dei danni lamentati, tenuto conto di quanto riferito dal CTU in relazione alla natura subdola ed occulta della infiltrazione, con difficoltà per chiunque di rendersi conto della dispersione di acqua, “trattandosi di un fenomeno intermittente, che dunque si evidenziava solo nella successiva fase di un evento meteorico dato dalla pioggia” . Oltre a ciò, il ctu ha anche rilevato che il legno è un materiale “igroscopico e anisotropo”, con la conseguenza che *“la dispersione di acqua ha creato un danneggiamento sicuro e non più superabile anche se l'infiltrazione fosse stata di pochi giorni, considerata la capacità di imbibizione del legno e dei piallacci che lo rivestono, e i successivi rigonfiamenti, non comprimibili”*(v.pag. 11 della relazione, laddove si dice che *“ il fenomeno di umidificazione, anche con bagno diretto di acque dilavate dal terrapieno, è stato importante ed ha esposto*

*il mobilio a una cospicua serie di deformazioni indotte con un rigonfiamento/ritiro, allo scorrimento di tutte le linee collanti e le conseguenti modificazioni della composizione, esitata in rotture di parti, che oggi si presentano scomposte in piccoli elementi e lamine di piallaccio non più recuperabili”).*

La rapidità con la quale le pareti legnose si sono impregnate di acqua, con conseguente automatico ed incomprimibile danneggiamento dei mobili, impedisce pertanto di ritenere il Sardi corresponsabile del danneggiamento accertato, alla luce di quanto riferito dal ctu, secondo cui *“anche un'immediata asportazione dei beni avrebbe dato seguito alle imbibizioni di parte di legno certamente minori ma tali che sarebbero state sufficienti a fare deformare in un processo spontaneo e non comprimibile di rigonfiamento/ritiro le parti di legno massiccio o rivestite con i nobili piallacci”*.

Il consulente ha peraltro concluso che *“un'asportazione tempestiva dei beni, da considerarsi nel superamento di 2- 3 giorni dall'evento, sarebbe stata comunque esiziale nei suoi effetti, per l'avvio dei medesimi danneggiamenti”*.

Tale giudizio impedisce di ascrivere all'attore un sia pur minimo contributo nella produzione dei danni in questione, tenuto conto della difficoltà, sottolineata dal consulente, di rendersi conto della dispersione di acqua nel garage, in considerazione della natura occulta ed intermittente della stessa e pertanto di intervenire nel lasso di tempo brevissimo indicato dal ctu per contenere i danni.

Neppure appare condivisibile la tesi della parte convenuta secondo cui l'attore avrebbe fatto un uso improprio del garage. Risulta invero principio pacifico in giurisprudenza quello secondo cui il garage può anche essere utilizzato come ricovero e deposito di materiale vario da parte del condomino purché ciò non sia vietato dal regolamento condominiale e non arrechi danno alle parti condominiali(v.Cass.n. 22428/11, Cass.n.14671/14).

Premesso che non vi è prova e che neppure risulta allegata dal condominio la esistenza di un divieto nel regolamento condominiale di deposito e ricovero nei garages di materiali in legno ovvero infiammabili, come vini e liquori, neppure vi è prova della conoscenza da parte attrice della prescrizione proveniente dai vigili del fuoco di astenersi dal depositare nei garages materiale infiammabile. Non è dato sapere, invero, per quanto tempo l'avviso prodotto sub 3) da parte convenuta, la cui esistenza risulta confermata dall'amministratore, sia rimasto affisso nei locali condominiali né vi è prova del fatto che l'attore sia venuto a conoscenza di detta prescrizione.

### **Sul danno risarcibile**

Alla luce di quanto esposto, pertanto, il condominio è tenuto, quale custode, ex articolo 2051 c.c., al risarcimento dei danni in favore dell'attore, quantificati nella somma di euro 4420 oltre iva.

La domanda di parte attrice deve, nel resto, essere respinta, tenuto conto dell'assenza di prova del dedotto danneggiamento delle bottiglie di vino e liquori. Premesso che lo stesso attore non lamenta la esistenza di un danno ai vini e liquori in quanto tali e che l'unico ammaloramento denunciato riguarda le etichette apposte sulle bottiglie, manca la prova di un danno patrimoniale subito dall'attore a causa del danneggiamento così come allegato. Oltre che la prova, mancano specifiche allegazioni in merito all'uso che l'attore intendeva fare di dette bottiglie, ed in particolare ad un uso redditizio, che sia stato compromesso dal danneggiamento delle etichette apposte sulle bottiglie

La parte convenuta è dunque tenuta al pagamento della somma di € 4.420,00 oltre iva, oltre agli interessi legali su detta somma, devalutata al dicembre 2010 e poi rivalutata anno per

anno sino al saldo.

Le spese processuali seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo in virtù dei criteri di cui al D.M. 55/14, tenuto conto del valore (in relazione alla somma riconosciuta piuttosto che a quella domandata) della natura e complessità della controversia, del numero dell'importanza e complessità delle questioni trattate

**P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, in ordine alla domanda proposta da AS, nei confronti di CONDOMINIO, in persona del legale rappresentante, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita,

**CONDANNA**

la parte convenuta al pagamento della somma di € 4.420,00 oltre iva, oltre agli interessi legali su detta somma, devalutata al dicembre 2010 e poi rivalutata anno per anno sino al saldo.

Respinge nel resto la domanda.

Condanna altresì la parte convenuta a rimborsare alla parte attrice le spese di lite, che si liquidano in € 264,00 per spese, € 600,00 per la fase di studio, € 500,00 per la fase introduttiva, € 1.600,00 per la fase istruttoria, € 1.620,00 per la fase decisionale, oltre i.v.a., c.p.a. e 15 % per spese generali, oltre che al pagamento delle spese di ctu.

Livorno, 24 agosto 2021

Il Giudice

dott. Emilia Grassi