

Tribunale | Vibo Valentia | Civile | Sentenza | 16 agosto 2021 | n. 582

GIURISPRUDENZA

Data udienza 12 agosto 2021

Integrale

Condominio - Lastrico solare - Uso non comune a tutti i condomini - Danni da infiltrazioni - Responsabilità - Solidale del proprietario e del condominio - Sussistenza

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Vibo Valentia, Sezione civile, in composizione monocratica, nella persona del Giudice, Dr.ssa Giuseppina Passarelli, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile, in grado di appello, iscritta al n. 1335 del 2012 R.(...)C.,

TRA

CONDOMINIO "(...)" (C.F. (...)), in persona dell'Amministratore p.t., rappresentato e difeso dall'Avv.to So.La. in virtù di procura a margine dell'atto di citazione in appello ed elettivamente domiciliato presso il suo Studio, sito in Vibo Valentia, alla Via (...),

- Appellante -

NEI CONFRONTI DI

(...) (C.F. (...)), e (...) (C.F. (...)), rappresentati e difesi dall'Avv.to Marcello Colloca, in virtù di procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta ed elettivamente domiciliati presso il suo Studio, sito in Vibo Valentia (VV), in Viale (...),

- Appellati -

E

(...) (C.F. (...)), rappresentata e difesa dall'Avv.to Fr.Li., in virtù di procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta ed elettivamente domiciliata presso il suo Studio, sito in Vibo Valentia, alla Via (...),

- Appellata -

OGGETTO: appello avverso la sentenza del Giudice di Pace di Vibo Valentia n. 154 del 2012, emessa il 27 Marzo 2012 e depositata in data 29 Marzo 2012, notificata in data 31 Maggio 2012.

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Con apposito atto di appello il Condominio "(...)" ha dedotto:

a) che, la sentenza gravata ha erroneamente inquadrato dal punto di vista giuridico la vicenda, omettendo di valutare le risultanze di causa, partendo dal presupposto che i danni provenienti dal lastrico solare vanno risarciti dal Condominio ai sensi dell'art. 2051 c.c., con estromissione della terza chiamata (...), la quale avrebbe dovuto rispondere dei danni solo se avesse frapposto ostacoli all'esecuzione dei lavori e non al fine di sentirsi tenuta alla relativa esecuzione;

b) che, il Giudice di primo grado non ha tenuto in considerazione la documentazione versata in atti che avrebbe condotto ad un riconoscimento di un concorso di colpa della (...) nella causazione del danno lamentato dai condomini (...) e (...), dal momento che il nocumento patito dagli stessi è riconducibile ai lavori eseguiti sulla terrazza di proprietà esclusiva della (...) e alla braga del discendente

di proprietà del Condominio;

c) che, sussiste, pertanto, la legittimazione passiva della (...), la quale non doveva essere estromessa dal giudizio di primo grado;

d) che, la circostanza secondo cui la (...) ha effettuato le necessarie riparazioni indicate dal CTU a seguito dell'accertamento tecnico preventivo e di cui non è stata fornita la prova, non è circostanza dirimente nell'esclusione della responsabilità risarcitoria della stessa, poiché anche il Condominio ha effettuato i lavori di sua spettanza ossia la sostituzione della braga, sicché la somma di Euro 623,57 stimata dal CTU deve essere posta in capo al Condominio ed alla (...);

e) che, per come emerge dalla CTU, con riguardo alle parti comuni, il danno è stato cagionato dalla braga che è stata sostituita nel 2005 dal Condominio e che si è successivamente usurata a causa della condotta negligente della (...) che ha scaricato attraverso la conduttura agenti corrosivi che l'hanno logorato;

f) che, il Condominio ha sempre assunto una condotta diligente sicché ricorre una delle ipotesi di scriminante con esclusione dell'operatività dell'istituto della responsabilità da cose in custodia ai sensi dell'art. 2051 c.c.;

g) che, la decisione impugnata presenta un difetto di motivazione nella parte in cui aderisce alle conclusioni della CTU e, poi, non provvede a graduare le responsabilità del Condominio e della (...);

h) che, il Giudice di primo grado non si è pronunciato in ordine all'accertamento delle cause delle ulteriori infiltrazioni, probabilmente dovute al maggior isolamento termico dell'appartamento conseguente alla sostituzione degli infissi;

i) che, il Giudice di primo grado ha rigettato le richieste istruttorie del Condominio, così ledendo il diritto di difesa della parte.

Sulla scorta di tali assunti, l'appellante ha chiesto l'annullamento della sentenza di primo grado, con conseguente accertamento della responsabilità esclusiva della (...) nella causazione del danno all'appartamento degli appellati (...) e (...), con condanna della (...) al pagamento della somma di Euro 623,57, oltre interessi dal dì del dovuto sino al soddisfo. In subordine, l'appellante ha chiesto che nel caso in cui si accerti che il danno derivi da parti condominiali, condannare comunque la (...) al pagamento della somma di Euro 623,57, oltre interessi legali, poiché determinato dall'esclusivo godimento del bene da parte della (...), ponendo a carico della stessa la somma di Euro 704,00 a titolo di spese per la sostituzione dei raccordi.

Nella ipotesi di accertamento di un concorso di responsabilità, il Condominio ha chiesto che ne sia determinata la misura cui raccordare l'entità del risarcimento.

Il tutto con vittoria di spese e competenze del doppio grado di giudizio.

2. Si sono costituiti in giudizio (...) e (...), i quali hanno eccepito:

a) che, i dedotti motivi di gravame si palesano infondati;

b) che, le richieste istruttorie articolate nell'atto di appello non sono in grado di superare gli esiti dell'accertamento tecnico preventivo acquisiti in seno al processo di primo grado, in particolare, poiché riguardanti prove testimoniali;

c) che, del tutto infondata si presenta la doglianza riguardante la presumibile causa delle ulteriori infiltrazioni presenti nell'appartamento degli appellati, dovuta al maggior isolamento termico derivante dalla sostituzione degli infissi.

Per tali motivi, gli appellati hanno chiesto il rigetto dell'appello e la conferma della sentenza impugnata, quantomeno nella parte contenente le statuizioni di condanna in favore dei coniugi (...) e (...), con vittoria di spese e competenze del secondo grado di giudizio.

3. Si è costituita ritualmente in giudizio la parte appellata (...), la quale ha eccepito:

a) che, le infiltrazioni provengono dall'impianto di smaltimento delle acque pluviali ossia da una delle parti comuni dell'edificio, che dovevano essere sostituite dal Condominio mediante la ripartizione delle spese tra i condomini in misura proporzionale al valore delle singole proprietà esclusive;

b) che, detti lavori non sono mai stati eseguiti dal Condominio al fine eliminare le infiltrazioni lamentate ed evitare un ulteriore aggravio di spese;

c) che, la (...) si è adoperata nell'immediato ad effettuare i lavori necessari a rimuovere le cause delle infiltrazioni derivante dalla perdita del proprio bagno e per il ripristino dei locali danneggiati;

d) che, corretta appare la decisione gravata nella parte in cui estromette l'appellata dal giudizio, alla quale non può ascriversi alcuna responsabilità nella causazione del danno da ricondurre, invece, alla condotta di colpevole e negligente inerzia del Condominio.

Sulla scorta di tali assunti, la parte appellata ha chiesto il rigetto dell'appello e la conferma della sentenza gravata, con vittoria di spese e competenze del presente grado di giudizio.

4. La causa è stata istruita solo a mezzo di produzione documentale.

Il Giudice in precedenza titolare del ruolo ha disposto l'acquisizione del fascicolo di primo grado. Espletato tale incombenza, sono stati fissati dei rinvii per la precisazione delle conclusioni in ragione del carico di ruolo da parte dei diversi Giudici che si sono avvicendati nella titolarità del ruolo. All'udienza del 22 Gennaio 2021, con trattazione scritta in ossequio alle fonti normative emergenziali applicabili *ratione temporis*, le parti hanno precisato le rispettive conclusioni in forma cartolare e questo Giudicante ha trattenuto la causa in decisione, concedendo i termini di cui all'art. 190 c.p.c. per lo scambio di comparse conclusionali e di memorie di replica.

4.1. La parte appellante, in comparsa conclusionale, ha ribadito in modo puntuale le precedenti argomentazioni difensive ed ha chiesto l'accoglimento dell'appello e la riforma della sentenza gravata e, in subordine, si è riportata alle conclusioni già rassegnate nei precedenti atti e scritti difensivi.

Non è stata depositata alcuna memoria di replica.

4.2. Gli appellati (...) e (...), nella comparsa conclusionale, hanno ribadito le precedenti eccezioni e difese ed hanno insistito per il rigetto dell'appello, con conseguente conferma della sentenza impugnata, almeno nella parte contenente le statuizioni in favore degli appellati.

Nella successiva memoria di replica, gli appellati hanno richiamato le medesime conclusioni e, in subordine, in caso di parziale accoglimento dei motivi di gravame, la graduazione della responsabilità del Condominio e della (...), con condanna degli stessi al ristoro del danno da loro patito. Il tutto con vittoria di spese e competenze di lite da distrarsi ai sensi dell'art. 93 c.p.c. in favore del procuratore costituito.

4.3. La parte appellata (...), in comparsa conclusionale, ha ribadito le precedenti difese ed eccezioni, evidenziando che il danno arrecato ai coniugi (...) e (...) deriva dalla braga condominiale e non dal lastrico solare. Pertanto, essa ha insistito nel rigetto dell'appello e nella conferma della sentenza gravata, con vittoria di spese e competenze di lite.

Non è stata depositata alcuna memoria di replica.

5. Tanto premesso, l'appello così come formulato è solo in parte fondato e, come tale, è suscettivo di un parziale accoglimento per le ragioni che seguono.

5.1. Occorre preliminarmente considerare che avverso la decisione gravata è esperibile il rimedio dell'appello e non del ricorso per Cassazione, nonostante l'entità dell'importo statuito nella sentenza di primo grado.

Infatti, ai sensi dell'art. 339 c.p.c., ai fini della valutazione in termini di decisione secondo diritto o secondo equità della sentenza del Giudice di Pace, occorre considerare non il contenuto della decisione, ma solamente il valore della controversia da determinare applicando analogicamente le norme di cui agli artt. 10 e ss. c.p.c. in tema di competenza.

Nel caso di specie, il valore della controversia dichiarato in primo grado eccedeva gli Euro 1.032,91, sicché si ritiene corretto il rimedio impugnatorio esperito.

5.2. Ciò posto e venendo al merito della controversia, questo Giudice ritiene che la decisione gravata debba essere in parte riformata, tenuto conto dei criteri di riparto della responsabilità risarcitoria in materia condominiale.

Nello specifico si impone al Giudice un precipuo scrutinio che tiene conto del regime giuridico applicabile alle parti comuni dell'edificio rispetto alle parti di proprietà esclusiva.

Tale assunto ricostruttivo involge una data interpretazione della sfera applicativa dell'art. 2051 c.c., in tema di danno cagionato da cose in custodia, da leggersi in combinato disposto con l'art. 1126 c.c..

In particolare, la giurisprudenza di legittimità, a Sezioni Unite, è giunta ad affermare che, in materia di condominio negli edifici, allorché l'uso del lastrico solare non sia comune a tutti i condomini, dei danni che derivino da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario o l'usuuario esclusivo del lastrico solare o della terrazza a livello, in quanto custode del bene ai sensi dell'art. 2051 c.c., sia il Condominio, in quanto la funzione di copertura dell'edificio o di parte di esso, propria del lastrico solare o della terrazza a livello, ancorché di proprietà esclusiva o in uso esclusivo, impone all'Amministratore di adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni ex art. 1130, c. 1, n. 4, c.c. e all'assemblea dei condomini di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria ex art. 1135, c. 1, n. 4, c.c..

Il concorso di tali responsabilità, salva la rigorosa prova contraria della riferibilità del danno all'uno o all'altro, va di regola stabilito secondo il criterio di imputazione previsto dall'art. 1126 c.c., il quale pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'utente esclusivo del lastrico solare o della terrazza e per i restanti due terzi a carico del condominio (cfr. Cass. Civ., SS.UU., sent. n. 9449 del 2016).

La sentenza gravata poggia, però, il proprio iter decisionale su di un non condivisibile percorso interpretativo dei disposti normativi testé menzionati.

Occorre considerare che la decisione oggetto di gravame trae il proprio fondamento dagli esiti della CTU espletata in sede di accertamento tecnico preventivo allegata in atti.

La relazione tecnica del 12 Gennaio 2011 a firma dell'Arch. R.R., nel valutare il profilo eziologico dei danni riportati dai locali dell'appartamento di proprietà dei coniugi (...) e (...), ha appurato che tali nocuenti sono riconducibili ad una inadeguata realizzazione dello scarico di raccolta delle acque meteoriche eseguito sul terrazzo di proprietà di (...) e dalla posa sulla terrazza dei pilastri di sostegno della copertura sovrastante realizzata con struttura portante in metallo, successiva all'esecuzione della pavimentazione, con ripristino delle aree interessate dall'intervento con malta di cemento non impermeabilizzato in modo opportuno.

A tali fattori causativi, il CTU ha associato anche lo stato di degrado della precedente braga di raccordo, sostituita poi in occasione dei lavori di manutenzione dello stabile, la quale, non per vetustà, ha contribuito in passato ad amplificare le continue infiltrazioni visibili nei vani sottostanti la terrazza della proprietà (...).

Gli esiti dell'accertamento tecnico preventivo hanno evidenziato un concorso di responsabilità della condomina (...) con il Condominio che il Giudice di primo grado non ha valutato nella determinazione dell'importo da porre a carico dell'odierno appellante, provvedendo a liquidare l'intera somma accertata nella CTU nella misura di Euro 623,57, oltre interessi, in favore dei coniugi (...) e (...), senza tenere conto dei criteri di riparto fissati nel sopra citato art. 1126 c.c., che avrebbero dovuto condurre ad una scissione del risarcimento da porre, nella misura di un terzo, a carico della condomina e, nella misura di due terzi, a carico del Condominio.

Il fatto che la condomina (...), secondo quanto affermato dagli attori in primo grado ed evidenziato nella decisione gravata, in un momento successivo all'accertamento tecnico preventivo, abbiano provveduto al ripristino sulla terrazza a livello della funzionalità e della impermeabilizzazione dello scarico delle acque meteoriche e al corretto isolamento della base di appoggio dei pilastri, con conseguente permanere, quale unica causa delle infiltrazioni, della braga superiore del discendente, non esclude che il Giudice di primo grado dovesse fare applicazione dei criteri indicati dalle sopra citate Sezioni Unite della Corte di Cassazione nella dosimetria dei concorrenti profili di responsabilità, modulando il quantum del risarcimento nella misura fissata dall'art. 1126 c.c., proprio in ragione degli esiti della CTU che elidono la responsabilità esclusiva del Condominio e che costituisce elemento di prova principale nel giudizio di primo grado, non avendo il Giudice di Pace ammesso altri mezzi di prova o disposto ulteriori accertamenti peritali.

Di tal guisa, l'importo indicato in sede di accertamento tecnico preventivo pari ad Euro 623,57 e concernente l'ammontare globale delle spese e degli esborsi per materiali e manodopera per il rifacimento a nuovo di tutte le parti danneggiate, poteva essere posto a carico del Condominio solo in caso di accertamento di una sua responsabilità esclusiva nella causazione del danno patito dai coniugi (...) e (...), elemento questo smentito dagli esiti della CTU, dai quali emerge invece una concorrente responsabilità della condomina (...).

Per tali motivi, detratta dalla somma di Euro 623,57, quella di un terzo gravante sulla (...), ne residua il minore importo di Euro 415,71 da porre a carico del Condominio, pari ai due terzi della cifra indicata dal CTU, in ossequio ai parametri di calcolo previsti dall'art. 1126 c.c.

Non sono, invece, suscettive di accoglimento le censure ulteriori sollevate dall'appellante in merito alla riconducibilità delle ulteriori infiltrazioni presenti nell'appartamento degli appellati al maggior isolamento termico derivante dalla sostituzione degli infissi.

Ciò non solo poiché tale circostanza è smentita dagli esiti della CTU espletata in sede di accertamento tecnico preventivo, ma anche perché la stessa non è supportata sul piano istruttorio da alcun valido elemento di riscontro probatorio, risultando allo stato del tutto indimostrata.

Parimenti, non è suscettiva di sindacato e di accoglimento in sede di gravame la richiesta dell'appellante di pagamento della somma di Euro 704,00 a titolo di spese per la sostituzione dei raccordi da porre a carico della parte appellata, ossia della (...). La domanda è, infatti, priva di adeguato supporto sul piano probatorio, non potendo trarsi elementi di ausilio dagli esiti della CTU espletata in sede di accertamento tecnico preventivo in merito alla diretta riconducibilità del degrado della braga ad una eventuale condotta assunta dalla condomina (...).

Per tali motivi, l'accoglimento parziale dei proposti motivi di gravame, determina il Giudice dell'appello ad una riforma della sentenza di primo grado nella parte in cui non ha fatto applicazione dei principi di diritto desumibili dal combinato disposto degli artt. 2051 e 1126 c.c., che avrebbero dovuto condurre, sulla scorta della documentazione in atti, in particolare della consulenza tecnica d'ufficio, a riconoscere un concorso di responsabilità del Condominio e della condomina (...) nella causazione del danno arrecato all'appartamento di proprietà dei coniugi (...) e (...) e a rimodulare il quantum dovuto a titolo di risarcimento pari alla somma accertata di Euro 623,57,

nella misura di un terzo da porre a carico della (...) ed i restanti due terzi da porre a carico del Condominio, limitandosi il capo condannatorio del decisum alla sola posizione del Condominio, in ragione del fatto che la (...) ha provveduto ad effettuare le opere indicate dal Consulente, per come ammesso dagli stessi appellati a seguito dell'accertamento tecnico preventivo.

Di tal guisa, l'importo da porre a carico del Condominio deve essere rideterminato in minus nella somma di Euro 415,71, oltre interessi dal dì del dovuto sino al soddisfo ai sensi dell'art. 1126 c.c., con conseguente riforma in parte qua della sentenza impugnata che viene invece confermata nelle restanti parti.

7. Le spese inerenti al giudizio di gravame seguono la soccombenza e vengono liquidate ai sensi del D.M. n. 55 del 2014 (così come mod. dal D.M. n. 37 del 2018) in complessivi Euro 689,00, di cui Euro 203,00 per la fase di studio, Euro 203,00 per quella introduttiva, Euro 567,00 per quella istruttoria ed Euro 405,00 per quella decisionale, con la precisazione che in base al valore della controversia è stato applicato lo scaglione compreso tra gli Euro 1.100,00 e gli Euro 5.200,00, nei valori minimi e riduzione del 50 per cento dell'importo dovuto, in ragione della soccombenza solo parziale dell'appellante ai sensi dell'art. 92, c. 2, c.p.c..

Non trova, invece, applicazione quanto previsto dalla L. n. 228 del 2012, il cui art. 1, c. 17 ha modificato il D.P.R. n. 115 del 2012, (Testo unico in materia di spese di giustizia) inserendo all'art. 13, dopo il comma 1-ter, il c. 1-quater, secondo cui: "Quando l'impugnazione, anche incidentale, è respinta integralmente o è dichiarata inammissibile o improcedibile, la parte che l'ha proposta è tenuta a versare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione, principale o incidentale, a norma del c. 1-bis. Il giudice dà atto nel provvedimento della sussistenza dei presupposti di cui al periodo precedente e l'obbligo di pagamento sorge al momento del deposito dello stesso".

Ciò in ragione del fatto che la novella legislativa trova applicazione ai procedimenti iniziati in data successiva al 30 gennaio 2013, avuto riguardo al momento in cui la notifica del ricorso si è perfezionata con la ricezione dell'atto da parte del destinatario (cfr. Cass., SS.UU., sent. n. 3774 del 18 febbraio 2014). Dal momento che l'iscrizione a ruolo del presente giudizio di gravame è avvenuta in data 6 Luglio 2012, tale disciplina non può trovare applicazione ratione temporis.

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza, difesa ed eccezione, nel giudizio in grado di appello pendente tra le parti indicate in epigrafe, così provvede:

- accoglie parzialmente l'appello e, per l'effetto, riforma la sentenza del Giudice di Pace di Vibo Valentia n. 154 del 2012, nella parte in cui condanna il Condominio "(...)" al pagamento della somma di Euro 623,57, da rimodularsi nella minor somma di Euro 415,71, oltre interessi legali dal dì del dovuto sino al soddisfo, e la conferma nella restante parte;

- condanna parte appellante a rifondere le spese di lite in favore degli appellati (...) e (...) che liquida, come in parte motiva, in complessivi Euro 689,00, per competenze professionali, oltre al rimborso forfettario delle spese generali nella misura del 15 per cento, IVA e CPA come per legge, da distrarsi in favore del procuratore costituito che ne ha fatto richiesta;

- condanna parte appellante a rifondere le spese di lite in favore dell'appellata (...) che liquida, come in parte motiva, in complessivi Euro 689,00, per competenze professionali, oltre al rimborso forfettario delle spese generali nella misura del 15 per cento, IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Vibo Valentia il 12 agosto 2021.

Depositata in Cancelleria il 16 agosto 2021.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 12 agosto 2021

Massima redazionale

Condominio - Lastrico solare - Uso non comune a tutti i condomini - Danni da infiltrazioni - Responsabilità - Solidale del proprietario e del condominio - Sussistenza

In materia di condominio negli edifici, allorché l'uso del lastrico solare non sia comune a tutti i condomini, dei danni che derivino da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario o l'utente esclusivo del lastrico solare o della terrazza a livello, in quanto custode del bene ai sensi dell'art. 2051 c.c., sia il Condominio, in quanto la funzione di copertura dell'edificio o di parte di esso, propria del lastrico solare o della terrazza a livello, ancorché di proprietà esclusiva o in uso esclusivo, impone all'Amministratore di adottare i controlli necessari alla conservazione delle parti comuni ex art. 1130, c. 1, n. 4, c.c. e all'assemblea dei condomini di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria ex art. 1135, c. 1, n. 4, c.c..