

Voglia il Tribunale Ill.mo, reietta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione,
previe le più opportune declaratorie e provvidenze del caso e di legge

In via preliminare, anche istruttoria:

Disporre l'acquisizione e l'ammissione nel presente giudizio del fascicolo
d'ufficio relativo al procedimento per Atp rubricato al n. R.G. 7235/2017 del
Tribunale di Torino

In via principale: Accertare, dichiarare tenuto e condannare il Condominio di

- Torino, in persona del suo amministratore pro-tempore,

1) all'esecuzione immediata a sua cura e spese di tutte le opere (tranne quelle già
eseguite nelle parti comuni del piano mansarde come in atti indicate) descritte
dal Ctu Arch. nella sua relazione peritale (pagg. 15-16) depositata

nel procedimento per Atp n. 7235/2017 R.G. del Tribunale di Torino, così come
integrate e/o modificate dalle lavorazioni suggerite dal Ctu Geom.

(pagg. 14-16) quali opere necessarie ed idonee ad eliminare le infiltrazioni ed a



superare le problematiche delle parti comuni del piano mansarde, ovvero e comunque ogni ulteriore e/o diverso intervento che risulterà necessario all'esito del giudizio per la soluzione delle problematiche per cui è causa.

2) al risarcimento e comunque al pagamento in favore del sig. _____ della capital somma di euro 59.803,19, ovvero di altra somma veriore, per le causali meglio dedotte in atti, oltre interessi di legge dalla domanda al saldo ed oltre ad euro 555,39 mensili (pari al canone mensile delle unità immobiliari attoree così come stimato dal Ctu e già dedotta la quota del 15% indicata a carico dell'attore) dal mese di agosto 2021 sino all'esecuzione dei lavori di sistemazione del tetto come sopra indicati.

In via Istruttoria:

Parte attrice, pur ritenendo la causa di natura documentale, chiede per scrupolo difensivo che vengano ammessi i seguenti capitoli di prova per interpellato e testi:

- 1) Vero che in seguito all'acquisto delle tre mansarde site in Torino, _____ il sig. _____ ha provveduto a far eseguire una completa ristrutturazione delle medesime
- 2) Vero che successivamente all'acquisto delle mansarde da parte del sig. _____ le stesse hanno subito infiltrazioni provenienti dal tetto condominiale che si sono verificate in occasione di temporali
- 3) Vero che il geom. _____, dopo l'acquisto delle mansarde da parte del sig. _____ e la loro ristrutturazione, ha promesso in varie occasioni l'esecuzione dei lavori necessari a risolvere la problematica delle infiltrazioni, ma si è poi limitato a far svolgere interventi di ripasso del tetto ma le infiltrazioni sono continuate
- 4) Vero che il sig. _____ ha chiesto l'intervento di un proprio tecnico di fiducia,



l'arch. _____, al fine di far valutare dallo stesso la causa e la soluzione delle problematiche infiltrative riscontrate nelle proprie mansarde oltre alle problematiche riscontrate al piano mansarde dello stabile per cui è causa

5) Vero che l'architetto _____ ha svolto sopralluoghi in loco, sia prima che dopo l'acquisto degli immobili da parte del sig. _____ ed ha volta per volta redatto delle relazioni tecniche, poi riassunte in una perizia complessiva (doc. n. 4 da rammostrare al teste)

6) Vero che dopo la conclusione del procedimento di Atp il Condominio provvedeva ad eseguire gli interventi di consolidamento della soletta, la realizzazione del massetto e la posa di pavimentazione in piastrelle antiscivolo nel piano mansarde dello stabile per cui è causa.

7) Vero che il sig. _____ in seguito alle prime infiltrazioni e dopo gli interventi di ripasso del tetto fatti eseguire dal Condominio ha provveduto a far realizzare dalla _____ s.r.l. vari interventi di ripristino onde eliminare i danni delle prime infiltrazioni per un costo di euro 1.769,00, come emerge dalla fattura-proforma n. 03 del 06/01/2016 (doc. n. 14 da rammostrare al teste) che il Geom. _____

per conto del Condominio convenuto, si è impegnato a pagare (doc. n. 38), salvo poi non provvedervi.

8) Vero che il sig. _____ ha conferito incarico all'agenzia immobiliare della sig.ra _____ per la ricerca di possibili conduttori delle mansarde per cui è causa, la quale ha raccolto alcune proposte di locazione (doc. n. 16 da rammostrare al teste).

9) Vero che diversi conduttori interessati hanno rinunciato a concludere i contratti di locazione a causa della condizioni degli immobili danneggiati dalle continue infiltrazioni.



- 10) Vero che la mansarda costituita da tre vani, censita al Nceu al Fg. part. sub : è stata concessa in locazione al sig. con contratto sottoscritto il 23/11/2016 ad un canone mensile di euro 600,00, ma nei giorni immediatamente successivi alla sottoscrizione del contratto, preso possesso dell'immobile, il sig. ha lamentato gravi infiltrazioni tali da rendere impossibile l'utilizzo del bene.
- 11) Vero che il sig. si è lamentato con il sig. per le infiltrazioni subite ed ha richiesto la risoluzione del contratto come infine concordato (doc. n. 17 da rammostrare al teste).
- 12) Vero che anche le altre mansarde, attualmente disabitate, presenti nello stabile per cui è causa sono oggetto di infiltrazioni provenienti dal tetto
- 13) Vero che nel novembre del 2016, in seguito a forti piogge, venne eseguito un sopralluogo nei locali di proprietà del sig. alla presenza del sig. (incaricato dal sig.) e del sig. (incaricato dal geom.) in occasione del quale vennero accertate infiltrazioni provenienti dal tetto condominiale
- 14) Vero che, in occasione dell'esecuzione dei lavori di sostituzione della faldalleria degli abbaini, affidati dal Condominio alla s.a.s. nell'estate del 2015 (doc. n. 35 da rammostrare al teste) il sig. della stessa s.a.s., evidenziava vari difetti esecutivi (in particolare posizionamento errato dei coppi tegola ed utilizzo di tegole di passo diverso) nei lavori precedentemente posti in essere dalla ditta s.n.c.
- 15) Vero che in occasione delle trattative intercorse tra le parti per la definizione amichevole del contenzioso, il sig. richiedeva alla s.a.s. di verificare le condizioni del tetto condominiale e predisporre un preventivo per la soluzione delle problematiche infiltrative da sottoporre



all'assemblea condominiale e detta società verificava la necessità di procedere al rifacimento integrale del tetto

16) Vero che il Condominio di _____ nell'autunno del 2015 incaricava la ditta _____ di disporre un parere sulle condizioni del tetto condominiale ed in detta occasione la predetta ditta evidenziava vari difetti esecutivi (in particolare riutilizzo di vecchi faldali non efficienti ed utilizzo di coppi di colmo di misura errata) come riferito dall'amministratore nell'assemblea condominiale del 20/10/2015 (doc. n. 32 da rammostrare al teste)

Si indicano a testi, anche in prova contraria:

- 1) Sig. _____, residente in Pecetto Torinese (To), Strada _____

- 2) Arch. _____, Torino
- 3) Sig.ra _____ Torino
- 4) Sig. _____
- 5) Sig. _____
- 6) Sig. _____)
- 7) Sig. _____ Canicatti (AG)
- 8) Sig. _____ Venaria Reale
- 9) Sig. _____, presso _____ Torino

Con vittoria di compensi e spese del presente giudizio, ivi compreso il rimborso forfettario del 15%, e rimborso di spese di Ctu e Ctp.

Con ossequio. _____ ”.

Per parte convenuta:

“Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, reiectis adversis, previe le declaratorie del caso e di rito,

IN VIA PRELIMINARE, dichiarare inammissibile e/o improcedibile la domanda attorea di condanna all'esecuzione di un facere, per i motivi di cui al capo 2 della comparsa di costituzione e risposta;

NEL MERITO ED INVIA SUBORDINATA:

- darsi atto della disponibilità del Condominio, come da verbale di assemblea del 29/6/2021 (doc. 13), ad eseguire “i lavori di rifacimento del manto di copertura della “scala B” con gli eventuali interventi trainanti e con annesse opere complementari (tra cui potrebbe essere incluso l'ascensore), a condizione che dette opere accedano ai benefici di legge ECOBONUS o



SISMABONUS (...)", e per l'effetto, rigettare la corrispondente domanda attorea proposta al n.ro 1 dell'atto di citazione;

- respingere, siccome infondata e non provata, la domanda attorea di risarcimento danni e di pagamento, domanda proposta al n.ro 2 dell'atto di citazione, o, in subordine, contenerla nello stretto limite del giusto e del provato;

IN VIA ISTRUTTORIA:

- ammettere le prove orali dedotte in II memoria ex 183 VI comma cpc 30/12/2020, con i testi ivi indicati;

- respingere, qualora riproposte, le istanze istruttorie avversarie, per i motivi di cui alla comparsa di costituzione ed alla III memoria ex 183 VI comma cpc 18/1/2021;

- rinnovare, per quanto sopra esposto, la CTU o, in subordine, convocare il perito d'Ufficio a chiarimenti".



**CONCISA ESPOSIZIONE
DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE
(ARTT. 132, CPV., N. 4, C.P.C. – 118 DISP. ATT. C.P.C.)**

La presente controversia ha ad oggetto le domande presentate da parte attrice, [REDACTED] [REDACTED] in relazione ad una serie di danni lamentati a unità immobiliari di sua proprietà site nel Condominio convenuto.

Più esattamente, i fatti rilevanti al fine del decidere vengono così come segue testualmente presentati dalla parte attrice:

“

Il sig. [REDACTED] è proprietario di tre mansarde site nel fabbricato residenziale di civile abitazione in Torino, Via [REDACTED] n. [REDACTED].
Al Catasto Fabbricati, dette unità immobiliari risultano così censite al Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED]

- subaltemo [REDACTED] zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2, vani 2,5, rendita catastale € 193,67 Via [REDACTED] piano 5, acquistato in data 1 agosto 2014 dai precedenti comproprietari [REDACTED] e [REDACTED] come da dichiarazione del Notaio Rogante dott. [REDACTED] (doc. 1).

- subaltemo 5016, zona censuaria 1, categoria A/5, classe 2, vani 1, rendita catastale € 85,22 Via [REDACTED] piano 5 acquistato in data 1 agosto 2014 dai precedenti comproprietari [REDACTED] come da dichiarazione del Notaio [REDACTED] dott. [REDACTED] (doc. 2).

- subaltemo 5022, zona censuaria 1, categoria A/5, classe 3, vani 2,5 rendita catastale € 251,77 Via [REDACTED] piano 5 - pervenuta a seguito di variazione del 08/05/1987, n. 11107/1987, in atti dal 16/08/1988, Foglio [REDACTED] particella numero [REDACTED] subaltemo [REDACTED] con il Foglio [REDACTED] particella numero [REDACTED] subaltemo [REDACTED] generando il subaltemo [REDACTED] oggi soppresso, acquistato in data 19 novembre 2014 dal sig. [REDACTED] come da dichiarazione del Notaio Rogante dott. [REDACTED] (doc. 3).

In seguito all'acquisto delle predette mansarde il sig. [REDACTED] ha provveduto a far eseguire una completa ristrutturazione delle medesime sopportandone ovviamente i relativi costi. Purtroppo nel corso degli ultimi anni le mansarde del sig. [REDACTED] hanno subito continue e gravi infiltrazioni provenienti dal tetto condominiale, che funge da copertura delle medesime ed all'intero edificio.

A seguito delle lamentele volta per volta sollevate dal sig. [REDACTED] il Condominio, nella persona del proprio amministratore geom. [REDACTED] ha promesso in varie occasioni l'esecuzione dei lavori necessari a risolvere la problematica, ma si è poi limitato a far svolgere semplici interventi posticci e parziali, che non hanno affatto eliminato la problematica, che si è infatti sempre riproposta, anche recentemente.

Oltre ai citati episodi infiltrativi provenienti dal tetto, il piano mansarde dell'edificio condominiale presentava ulteriori problematiche riguardanti in particolare la stabilità e sicurezza del pavimento del corridoio comune ed il mancato funzionamento dell'impianto elettrico di tale piano, come meglio vedremo in seguito.

Nel tempo il ricorrente ha chiesto l'intervento di un proprio tecnico di fiducia, l'arch. Cratere, al fine di far valutare l'origine e la soluzione delle varie problematiche poc'anzi evidenziate, con particolare riferimento alle infiltrazioni suindicate.

L'architetto [REDACTED] nello svolgimento dell'incarico ricevuto dal sig. [REDACTED] ha quindi svolto numerosi sopralluoghi in loco ed ha volta per volta redatto delle relazioni tecniche, oggi riassunte in una perizia complessiva (doc. n. 4) di cui si dà conto nel prosieguo in modo riassuntivo e con riferimento ai soli problemi interessanti le mansarde del sig. [REDACTED] (con esclusione quindi delle altre problematiche evidenziate al piano mansardato), ma cui si rimanda per la più compiuta descrizione della situazione.

L'arch. [REDACTED] così relaziona: “Prima di effettuare l'acquisto delle prime mansarde abitative, in data



07/04/2014, lo scrivente, unitamente ad un incaricato dal committente, si recava presso le unità immobiliari, per un primo sopralluogo, dove veniva edotto che il tetto era stato rifatto da poco. Ad un primo esame visivo della copertura, sia dall'interno, che esternamente attraverso gli abbaini esistenti, facevo notare che il tetto era sì provvisto di tavolato ed ondulina sottocoppo, ma che presentava ancora diverse "peccche realizzative" visibili ad occhio nudo, come ad esempio il mancato fissaggio del colmo, la lattoneria obsoleta riciclata, travi portanti ammalorate (semi-marci) da verificare ed eventualmente sostituire, ed altre meno visibili, ma che sarebbero stati poi rilevati in sopralluoghi e relazioni successive. Non era invece possibile datare con precisione gli stati delle muffe e delle infiltrazioni presenti sulle pareti delle mansarde, se ante o post rifacimento tetto (vedere fotografie) Oltre allo stato di pressapochismo di rifacimento della copertura, si faceva notare anche il degrado ed abbandono delle parti comuni, tra cui corridoio mansarde, wc comune, mancanza di sicurezza dovuto allo stato precario di solai e pavimenti, mancanza di impianto di illuminazione ecc. ecc." seguono relative fotografie. Prosegue quindi così la stessa relazione:

"A seguito di quanto verificato durante il sopralluogo di cui sopra e di sopralluoghi successivi, effettuati durante la fase dei lavori di ristrutturazione, in cui si evidenziavano infiltrazioni di acqua dalla copertura, veniva informato l'amministratore del condominio, il quale provvedeva, congiuntamente con l'impresa esecutrice delle opere di ristrutturazione del tetto, ditta [REDACTED] e del direttore lavori, oltre al sottoscritto ed all'incaricato dalla proprietà [REDACTED] ad effettuare un incontro in loco per verificare la situazione di cui messo al corrente, ed eventualmente decidere quali provvedimenti da adottare. L'amministratore considerò in tale occasione di far rivedere la copertura dalla ditta precedentemente incaricata.

Alla luce di quanto su esposto e considerato nella prima relazione peritale, che fotografa lo stato di fatto delle mansarde, della copertura e delle parti comuni ancora prima dell'acquisto delle soffitte di proprietà [REDACTED] e di proprietà [REDACTED] emerge una situazione di rifacimento del tetto eseguito con mera e precaria insufficienza, senza la benché minima adozione dei criteri della regola dell'arte. Non si vuole qui entrare nel merito di chi ha commissionato cosa fare ed a quale importo, sicuramente la qualità scadente delle opere dovrebbe ricondursi ad una spesa molto modesta, forse tenendo conto che in quel momento le mansarde erano in vendita e non abitate. Se così non fosse, allora si può solo pensare o alla completa incapacità della ditta artigiana di realizzare l'opera di rifacimento del tetto, o a un dolo volontario. Non è possibile infatti rifare un tetto riciclando vecchi faldali, usando tegole non omogenee, sostituendo un listello sì ed uno no, lasciando porzioni di falda imbarcate, (vedi foto 9), utilizzando colmi di falda di natura diversa da quelli originari, senza neanche sigillarli, ecc. ecc. Una ditta seria si sarebbe sicuramente rifiutata di eseguire un sì tale opere, così come un direttore lavori avrebbe dovuto fermare i lavori e chiederne i corretti criteri di adeguamento, in quanto è improbabile, in casi come questi, garantire la tenuta nel tempo della copertura.

Non per niente le infiltrazioni d'acqua sono state di seguito, in completa evoluzione, pur ponendo dei rimedi parziali alla copertura.

Scrivo ancora l'arch. [REDACTED] "CAPO 3 VERIFICHE POST ACQUISTO MANSARDE EREDI [REDACTED] E [REDACTED] RELAZIONE PERITALE. In ottemperanza al secondo incarico conferitomi dal Signor: [REDACTED] quale proprietario delle unità immobiliare, soffitte ad uso abitativo, site in Torino, Via [REDACTED] mi recavo più volte presso il luogo oggetto delle perizie, nel periodo intercorso tra fine 2014 ed inizio 2016, sia per la verifica delle opere in corso, sia ogni qualvolta si presentavano problemi di infiltrazioni d'acqua. Dopo aver visionato e monitorato lo stato di fatto ed aver effettuate le opportune rilevazioni peritali si relazionava quanto segue:

Aggiornamento della situazione delle unità immobiliari

Le unità immobiliari (soffitte) oggetto della relazione peritale, a seguito della presentazione delle necessitanti prati che edilizie, sono state tutte ristrutturate internamente, le opere occorrenti si possono riassumere in:

- Rifacimento di tutti gli impianti idrici di carico e scarico di bagni interni e di cucine o angoli cottura,
- Rifacimento degli impianti elettrici,
- Adeguamento del sistema di climatizzazione per il caldo ed il freddo
- Revisione e consolidamento degli elementi lignei degli abbaini, con sostituzione degli elementi ammalorati, senza modifica di sagoma e di prospetto, coibentazione degli abbaini stessi, al fine di migliorare la prestazione energetica delle unità immobiliari,
- Posa del nuovo rivestimento in rame degli abbaini e sostituzione della faldaleria degli stessi, fatta eseguire dal condominio,
- Coibentazione dall'interno delle falde di copertura delle unità immobiliari, con doppio strato di lana di roccia e posa di perlina in abete sottostante,
- Ripristino di tutti gli intonaci intemienza, uno degli aspetti rilevati inizialmente, durante i sopralluoghi, è stato il mancato rifacimento della faldaleria sia degli abbaini che dei camini.
- La ditta [REDACTED] esecutrice del tetto, interpellata poi successivamente, ha riferito di avere avuto il solo incarico di ripassare il tetto ma non di rifare la faldaleria in rame. (da verificare quindi la rispondenza tra entità della spesa sostenuta dai condomini e le opere eseguite, nonché la necessità in questo caso, di nominare un direttore lavori, essendo l'opera di ripasso del tetto garantita per legge solo un anno. In effetti la ditta [REDACTED] non si è mai vista venire a rifare o correggere i lavori mal eseguiti). In caso di rifacimento del tetto, la garanzia sulle opere sarebbe invece dovuta essere da un minimo di cinque ad un massimo di dieci, in base all'insieme dei lavori eseguiti.



- Come evidenziato nella documentazione fotografica precedentemente effettuata, la faldaleria in rame degli abbaini è quella originariamente posata da tempo sulla copertura del tetto, così come quella dei camini.
- Solitamente, quando si effettuano interventi di ripasso totale o quasi del tetto, come in questo caso, in quanto le tegole devono essere comunque tutte rimosse, al fine di posare il nuovo tavolato e l'ondulina catramata, si dovrebbe, per regola sostituire tutta la faldaleria, sia degli abbaini che dei camini, in quanto, al di là dello stato obsoleto dovuto alla vetustà di posa, durante questo tipo di lavorazione, subisce comunque numerose sollecitazioni e conseguenti deformazioni. (vedi foto n.28 - foro nella faldaleria recuperata) La gronda e le discese, se in ottimo stato, sono gli unici elementi della lattoneria che possono non essere sostituiti in quanto non strettamente manomesse durante l'intervento eseguito.
- Inoltre, per consuetudine, sempre durante questo tipo di intervento, si ritiene doveroso far verificare lo stato dei camini, dell'intonaco degli stessi e delle teste, se poco stabili.
- Successivamente, dopo numerose lamentele da parte del committente, l'amministrazione del condominio, verificato quanto su esposto, ha comunque dato incarico alla ditta [REDACTED] di [REDACTED] con sede in [REDACTED] Corso [REDACTED] di far rifare completamente tutta la faldaleria degli abbaini sulle soffitte ex proprietà [REDACTED] ed ex proprietà [REDACTED] nonché di verificare, senza sostituirla, la faldaleria dei camini ed i relativi intonaci. Si ritiene che anche la faldaleria dei camini, pur non essendo nello stato di quella degli abbaini, sarebbe stata, in caso di sostituzione, una delle condizioni risolutive alle diverse cause di infiltrazione.
- Problematiche del manto di copertura – Tegole
- Durante la fase di sostituzione della faldaleria degli abbaini, commissionata dall'amministratore del condominio, la ditta [REDACTED] di [REDACTED] ha avuto parecchie difficoltà nel risistemare il manto di copertura costituito da tegole laterizie di tipo "coppo". (foto n. 16)
- Il manto di copertura originario, era costituito da coppi in laterizio con le seguenti dimensioni: lunghezza circa cm 35-40, larghezza cm 20. (Coppo alla piemontese).
- I coppi sostituiti sono invece coppi di nuova fattura di lunghezza compatibile con quelli originari ma di larghezza cm 16 (foto n. 17) differente da quelli originari.
- Probabilmente la fornitura di questi coppi, di larghezza 16 cm, è stata fatta senza però tenere conto che l'ondulina catramata sottocoppo ha il passo o meglio l'interasse tra curve in intradesso predisposte per il tipo di tegola originaria di larghezza 20 cm. (vedi foto 18 e 19). L'ondulina catramata sottocoppo, non è di tipo rigido, ma ha comunque all'interno della curvatura di intradesso, le rigature in rilievo per l'antiscorrimento del coppo rovescio. L'impresa che ha eseguito i lavori di ripasso del tetto, ha pensato bene di posizionare i ganci ferma coppo, al fine di impedire lo scorrimento frontale della tegola, ma non ha invece pensato bene che usando la tegola di larghezza cm 16, inferiore a quella originaria, non può impedirne lo scorrimento laterale, con conseguenti infiltrazioni, dapprima sull'ondulina catramata sottocoppo, senza penetrazione all'interno delle unità sotto stanti, ma senza evitarne invece quella in prossimità dei faldali dei camini e degli abbaini, laddove l'ondulina sottocoppo, si interrompe.
- In effetti, se consideriamo la distanza tra due coppi rovesci posata sull'ondulina catramata, che è di 30 cm circa (foto n.18), il coppo da 16 cm lascia lateralmente uno spazio di 7 cm per parte, a differenza del coppo originario da cm 20 che ne avrebbe lasciati solo 5 per il defluvio dell'acqua.
- Nelle foto n.19 e n.20, è possibile verificare come tale problema è più evidente in prossimità dei faldali, come già precedentemente asserito.
- Nelle foto n. 21 e n.22 è possibile verificare la differenza tra i due coppi, ovvero tra quello da 16cm di larghezza fornito e posato durante il ripasso del tetto e quello da 20 cm di larghezza, equivalente a quello originario fornito e posato dalla ditta [REDACTED] il cavetto dell'antenna posteriormente alla tegola, ne evidenzia la differenza.
- Anche nelle foto n. 23 e n. 24, in cui si evidenziano i particolari, si intravedono le fessure tra le tegole di coppo rovescio dovute allo scorrimento laterale dei coppi diritti sovrapposti.
- Nelle foto n. 25 e n. 26 è evidente la differenza tra le tegole posate durante la fase di ripasso del tetto (coppo di larghezza cm 16) e quelle posate dalla ditta [REDACTED] dopo il rifacimento dei faldali degli abbaini (coppo di larghezza 20cm).
- Resta inteso che laddove sono stati riutilizzati le vecchie tegole coppo come coppo diritto, il problema non si pone.
- Problematiche materiale di risulta provenienti dal ripasso del tetto (ex proprietà [REDACTED] e del soffitto del corridoio comune.
- Durante la fase di rimozione della parte di assito ribassata degli abbaini all'interno della ex proprietà [REDACTED] e del corridoio comune, è stato riscontrato che al di sopra dell'assito in legno erano state gettate tegole laterizie provenienti dal ripasso precedentemente effettuato sul tetto, a testimonianza, come già detto, del pressapochismo durante le opere di rifacimento della copertura.
- Solo casualmente non si è verificato un incidente di lavoro dovuto al crollo improvviso di dette masserizie, durante la rimozione dell'assito. (foto n. 29, n. 30, n. 31, n.32, n.33, n.34)
- Anche per questi motivi si è dovuto provvedere alla rimozione ed al rifacimento di tutta la controsoffittatura della mansarda.
- Travi abbaino ex proprietà [REDACTED]
- Dalle fotografie n. 34, n.35, n.36, si evince come lo stato delle travi cantonali in legno, di tipo "trieste" a supporto della struttura dell'abbaino, necessiterebbe di verifiche specifiche per tastarne lo stato di degrado e deterioramento, ai fini della staticità delle stesse.



- Occorre inoltre verificare lo stato di friabilità (superficiale o profondo) del legno, e se lo stesso è dovuto alle infiltrazioni d'acqua pregresse o a batteri del legno e gli eventuali interventi da proporsi.

██████████ e modalità di intervento - Considerazioni di carattere generale sui tipi di interventi da effettuare e sulle opere da svolgere per la messa in pristino della copertura del tetto, degli abbaini, delle faldalerie e delle opere complementari.

1) Come già precedente detto, per ciò che concerne l'elenco delle opere da effettuare per l'eliminazione dei vizi e dei difetti presenti sulla copertura, causa delle infiltrazioni di acqua, occorre prendere in esame quanto già descritto ed evidenziato circa le cause, i vizi ed i difetti di posa o di esecuzione imprecisa delle opere della copertura del tetto e di tutti i suoi accessori, quali assito, ondulina catramata sotto coppo, coppi, faldalerie, cc. ecc.,

Tutto ciò premesso, si consigliava l'esecuzione delle opere occorrenti, urgenti e necessarie, in tempi brevi e nel periodo di stagione più favorevole, ovvero con precipitazioni assenti o rare, ipotizzando alcune possibili soluzioni d'intervento migliorativo: - 1° soluzione – intervento di rifacimento della faldaliera dei camini Soluzione proposta, come intervento di completamento della faldaliera da sostituire con nuova faldaliera in rame spessore mm 6-8, adeguatamente posizionata e sigillata, al fine di evitare infiltrazioni d'acqua.

Si consiglia inoltre, anche se non nell'immediato futuro, la sostituzione dei faldali degli abbaini delle altre unità immobiliari durante la loro ristrutturazione.

- 2° soluzione – intervento di verifica della copertura e delle tegole

Soluzione proposta, come intervento di miglioramento della copertura, sostituendo le tegole di coppo dritto di larghezza 16cm con nuove tegole equivalenti a quelle originarie. In alternativa si potrebbero recuperare, presso appositi rivenditori specializzati, vecchie tegole di recupero da tetti originari, precedentemente smantellati, al fine di omogeneizzare il manto di copertura.

- 3° soluzione – intervento di verifica delle travi in legno

Soluzione proposta, come intervento di verifica, così come proposto per i travi degli abbaini della soffitta ex proprietà ██████████ si consigliava l'estensione della verifica anche agli altri travi del tetto all'interno delle altre soffitte. Questa problematica è stata più volte segnalata all'amministratore, ed è stata solo successivamente, dopo molti solleciti, verificata anche dal professionista incaricato dal condominio, il quale ne consigliava la sostituzione e la posa in opera di barilotti in legno di rinforzo sotto quelli da non sostituire, ma comunque inflessi.

Altre considerazioni a conclusione della perizia

A conclusione di quanto descritto nelle diverse perizie, si può infine sostenere che tutte le cause di infiltrazione di acqua piovana all'interno della copertura del tetto si riconducono ad una non perfetta esecuzione delle opere di ripasso del tetto, alla mancanza della sostituzione della faldaliera dei camini e degli abbaini, nonché alla scelta delle nuove tegole da posare. Il rifacimento dell'assito sarebbe stato meglio se fatto verificando e sostituendo integralmente la struttura primaria listellare, o perlomeno quella con maggior flessione. L'assito sovrastante poteva essere realizzato con perlina in abete spessore cm 3 ad incastro maschiato con sovrapposta barriera al vapore. Come da leggi vigenti in materia energetica, in caso di rifacimento di tetti e coperture, sarebbe stato più opportuno effettuare un'adeguata coibentazione del tetto con adeguati isolanti termici, alcuni dei quali predisposti e sagomati per la tegola coppo piemontese. Ovviamente verifica dello stato dei travi cantonali portanti della struttura del tetto." seguono foto e relazione peritale di aggiornamento.

Così infine conclude l'arch ██████████ "CAPO 4 - RELAZIONE PERITALE DI

AGGIORNAMENTO. Come sinora su esposto, (citazione precedenti perizie), già durante i lavori di ripristino delle prime soffitte (ex proprietà ██████████ e ██████████, si erano verificate, numerose infiltrazioni d'acqua, tali da indurre danni soprattutto nell'opera di isolamento e perlatura della parte interna delle soffitte e nelle decorazioni delle pareti delle mansarde.

Contesto dei sopralluoghi

Più volte durante questi due anni, è stato segnalato e comunicato all'amministrazione del condominio, la necessità di rifare completamente il tetto, in quanto, come già rilevato dalle precedenti relazioni peritali (e dai sopralluoghi congiunti fatti con maestranze sia incaricate dalla proprietà ██████████ che dall'amministrazione del condominio), il rifacimento del tetto è stato fatto in maniera superficiale, lasciando più dubbi che certezze, sulla sua tenuta. Nonostante l'amministratore abbia fatto rivedere e rifare la faldaliera degli abbaini ed abbia fatto rivisitare più volte la faldaliera dei camini, le converse sul frontespizio laterale con l'edificio confinante ed il colmo del tetto (fatto sigillare da altra ditta artigiana, DITTA ██████████) le infiltrazioni di acqua provenienti dal tetto, soprattutto nei periodi di temporali e piogge consistenti, sono via via aumentate nel tempo, tanto da indurre le proprietà ad una richiesta danni.

Lo scrivente ha sempre sostenuto ed ancora sostiene, che l'ondulina catramata, posta in opera sulla copertura, presenta notevoli problemi di raccolta d'acqua, soprattutto in prossimità delle discontinuità dell'ondulina stessa, come ad esempio abbaini, camini, confini murari. Probabilmente la cattiva conformazione ed adeguamento della stessa in prossimità di tali elementi, non raccordandosi bene con la faldaliera degli stessi, in presenza di reflussi copiosi di acqua piovana, tende al non contenimento ed effluvio, creando così le infiltrazioni all'interno. Problema non trascurabile, e tra l'altro già evidenziato nelle precedenti perizie e segnalato all'amministrazione condominiale, è la diversità di fornitura di coppi con interassi diversi da quelli esistenti, non idonei tra l'altro ad integrarsi con gli stessi e con l'ondulina sottostante. Si sottolinea, a conclusione del presente capitolo, che è stato fatto più e più volte presente



che uno dei travi dell'abbaino, presente all'interno della prima mansarda monocamera a destra, necessita di imminente sostituzione. Problematica segnalata anche dal tecnico incaricato dal condominio, Ingegnere [REDACTED]. Occorrerà in ogni caso, verificare anche lo stato di tutte le altre travi portanti in legno, essendo state tutte, per troppo tempo, bagnate dalle infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto. Inoltre, cosa di rilevante importanza, e' la recente posa della linea vita sul tetto, posa non verificata nella regola dell'arte, dallo scrivente.

Per quanto riguarda i danni subiti dalle mansarde del sig. [REDACTED] come detto ristrutturata dopo il loro acquisto, si riporta quanto scrive il citato perito.

"DESCRIZIONE ANALITICA DEI DANNI CAIONATI DALLE COPIOSE INFILTRAZIONI NELL'ULTIMO PERIODO Come da documentazione fotografica, che si allega, sommariamente si può riferire che le infiltrazioni d'acqua all'interno delle mansarde non sono mai cessate. Si riepilogano i danni verificatisi, di una certa entità ed importanza, secondo il seguente elenco:

Prima mansarda monocamera a destra del corridoio sottotetto (ex [REDACTED])

- Ennesima infiltrazione abbondante dal camino, pavimento copiosamente allagato (vedere foto con cornice camino in pietra);

- Perline in prossimità del camino tutte in fase di ammaloramento, coibentazione sottostante da verificare ed eventualmente da rivedere;

- Perdita sotto il trave sinistro, con rilievi di colature provenienti da precedenti perdite dal colmo Bilocale mansardato a sinistra del corridoio (ex [REDACTED])

Presenza di numerose tracce di perdita dal tetto in punti diffusi, con conseguenti danni al perlinato ed alla parte di perline degli abbaini in corrispondenza dell'incrocio tra colmo dell'abbaino con la falda del tetto, le perline sono in parte da sostituire e coibentazione da verificare;

- Presenza di perdite nella parte superiore del perlinato, proveniente dal colmo della falda;

- Presenza di numerose colature sulle pareti, provenienti dai camini;

- Presenza di colature d'acqua lungo i travi portanti, soprattutto nella parte inferiore;

- Oggetti danneggiati dalle ultime piogge copiose di metà fine novembre 2016: letto, divano, fuochi elettrici, arredi parte inferiore falda, tutti ampiamente inzuppati di acqua (vedere anche pavimentazione con circa due centimetri d'acqua).

Bilocale mansardato in fondo al corridoio (ex [REDACTED])

- Completamente allagata dalle ultime perturbazioni di cui sopra:

- Trave sinistro abbaino del vano cucina con infiltrazione in prossimità dell'incrocio tra colmo dell'abbaino con la falda del tetto;

- Trave destro abbaino del vano cucina, perdite a fondo trave;

- Presenza di perdite nella parte di falda inferiore dell'abbaino;

- Presenza di numerose colature sulle pareti, provenienti dai faldali dei camini;

- Presenza di numerose perdite nella parete locale bagno, al confine con parete frontespizio condominio adiacente (si rammenta che su questa parete si è verificato un importante distacco di intonaco che è caduto sul tetto della mansarda);

- Trave destro abbaino del vano camera, perdite a fondo trave;

- Oggetti danneggiati dalle ultime piogge copiose di metà fine novembre 2016: boiler bagno, arredi bagno, arredi cucina, fuochi elettrici, televisore; (tutti in prossimità della succitata parete)

Prima di concludere sulle perizie di parte in esame riportiamo il parere dell'arch. [REDACTED] in ordine agli interventi necessari: "CAPO 5 - INTERVENTI URGENTI - Come già più volte detto e ripetuto, per ciò che concerne l'elenco delle opere da effettuare per l'eliminazione dei vizi e dei difetti sulla copertura, causa delle infiltrazioni di acqua, non è sufficiente che la proprietà abbia fatto rivedere in toto e rivestire in rame gli abbaini, faldaleria compresa, né che l'amministrazione condominiale abbia fatto riverificare il colmo ed alcuni faldali della copertura, visto e considerato che le infiltrazioni non sono cessate, bensì aumentate.

Occorre prendere in esame quanto precedentemente descritto ed evidenziato, le cause, i vizi ed i difetti di posa o di esecuzione imprecisa delle opere della copertura del tetto, e di tutti i suoi accessori, quali assito, tipologia di tegola coppo diversa da quella originaria sia in lunghezza che in interasse, interasse dei coppi diversi da quello dell'ondulina catramata sottocoppo su cui poggia, coppi di colmo non sigillati bene dopo il rifacimento del tetto, faldalerie rimosse e riposizionate senza occludere i fori precedenti, con conseguenti infiltrazioni, cc. ecc.

Tutto ciò premesso, si consiglia l'esecuzione delle opere urgenti e necessarie, da eseguirsi in tempi brevi e nel periodo di stagione più favorevole, ovvero con il rifacimento integrale della copertura, con la posa in opera di apposito assito maschiato, barriera al vapore, isolante termico a tenuta idraulica con incastonatura adatta al coppo laterizio, copertura in coppi originari, faldale sotto colmo di raccordo falde, colmo di falda, accessori quali fermaneve, faldalerie, gronde, riviste ed eventualmente sostituite dove necessario".

Le circostanze sopra indicate sono state puntualmente contestate anche tramite lo scrivente difensore con lettere raccomandate del 23 marzo e del 17 maggio 2016 che si allegano (doc. 5 e 6).

Invero, nel frattempo, le infiltrazioni nel locale mansardato di proprietà dell'esponente si sono ulteriormente aggravate, con impossibilità per il sig. [REDACTED] di procedere alla locazione delle mansarde, posto che i soggetti eventualmente interessati si sono ovviamente ritirati alla luce della grave situazione ivi trovata, con grave danno per l'esponente.



Occorre ancora precisare che l'Amministratore del Condominio ha ripetutamente assicurato il sig. [REDACTED] che lo stesso Condominio sarebbe intervenuto per porre rimedio alle gravi problematiche lamentate, salvo poi sottrarsi ripetutamente alle promesse fatte.

Senza contare che anche il corridoio comune del piano mansarde ed i suoi impianti risultavano in stato assai precario, come poi evidenziato in sede di idoneo procedimento di Atp.

Infatti la complessiva situazione e l'inerzia del Condominio ha convinto il sig. [REDACTED] ad intraprendere la strada giudiziaria, ricorrendo in primo luogo ai sensi degli artt. 696 e 696 bis per l'espletamento di un accertamento tecnico preventivo che "fotografasse" la situazione di fatto esistente nelle mansarde attoree e nel corridoio del piano mansarde e ne ricercasse cause e rimedi alle problematiche descritte (doc. n. 7).

Il procedimento così promosso veniva rubricato al n. 7235/2017 ed assegnato alla dott.ssa [REDACTED] che, con provvedimento 05-06/10/2017 nominava Ctu l'arch. [REDACTED] conferendole l'incarico meglio descritto nel citato provvedimento (doc. n. 8) ed accettato dal Consulente alla successiva udienza del 19/10/2017 (doc. n. 9)

All'esito delle operazioni peritali, il Ctu Arch. [REDACTED] depositava la propria relazione (doc. n. 10) che confermava le problematiche infiltrative lamentate e la causa delle stesse, imputabili al tetto condominiale, nonché lo stato assai precario dell'intero piano mansarde.

Il Ctu ha infatti descritto compiutamente lo stato dei luoghi, confermando l'esistenza delle infiltrazioni nelle mansarde dell'attore e le pecche realizzative delle opere di rifacimento del tetto condominiale, indicate quali causa delle lamentate infiltrazioni.

Nello specifico, rimandando peraltro alla lettura integrale della citata perizia, il Ctu confermava (e descriveva) la presenza delle infiltrazioni nelle mansarde del sig. [REDACTED] (pagg. 11-12) e ne indicava le cause (pagg. 12-15) da ricondursi "ad una non perfetta esecuzione delle opere di ripasso del tetto, alla mancanza della sostituzione della falderia dei camini e degli abbaini, nonché alla scelta delle nuove tegole posate".

Il Ctu rilevava pecche realizzative quali "il mal fissaggio del colmo, la lattoneria obsoleta e riciclata, travi portanti ammalorati (semimarci)".

Con riferimento, invece, alle ulteriori parti comuni del piano mansarde il Ctu rilevava (fine pag. 10) "il degrado ed abbandono delle parti comuni, tra cui corridoio mansarde, wc comune, mancanza di sicurezza dovuto allo stato precario dei solai e pavimenti, mancanza di impianto di illuminazione, presenza di impianti idrici con rubinetto fuoriuscenti dal piano pavimento, avvallamenti pericolosi sulla pavimentazione....".

Successivamente l'arch. [REDACTED] descriveva: a) (pagg. 15-16) gli interventi necessari per l'eliminazione dei fenomeni infiltrativi nei locali di proprietà del sig. [REDACTED] indicandone i costi in euro 37.000,00; b) (pag 16) gli interventi necessari per l'eliminazione delle problematiche riscontrate nelle parti comuni del piano mansarde, indicandone i costi in euro 15.000,00.

Infine (pagg. 17-20) l'arch. [REDACTED] indicava le opere necessarie per eliminare i danni nei locali di proprietà dell'esponente, quantificandone i relativi costi in complessivi euro 4.400,00.

A fronte delle risultanze della Ctu il sottoscritto legale invitava a controparte una diffida datata 22/03/2018 (con allegata perizia dell'arch. [REDACTED] con la quale quantificava i danni subiti dal sig. [REDACTED] e ne chiedeva il ristoro; inoltre si invitava il Condominio ad eseguire gli interventi indicati dal Ctu [REDACTED] per l'eliminazione delle cause delle infiltrazioni nonché di quelli necessari al ripristino delle parti comuni del piano mansarde (doc. n. 11).

La parte oggi convenuta provvedeva quindi ad eseguire una piccola parte delle opere indicate dall'arch. [REDACTED] per il ripristino delle parti comuni del piano mansarde; venivano infatti eseguiti gli interventi di consolidamento della soletta, la realizzazione del massetto e la posa di pavimentazione in piastrelle antiscivolo.

Nulla più, né per il piano mansarde né per il tetto!!

L'esponente era quindi costretto ad incardinare il procedimento di mediazione avanti all'Organismo di Mediazione istituito presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Torino (doc. n. 12), ma nonostante i vari incontri e gli sforzi compiuti non si giungeva ad una soluzione bonaria della vertenza come emerge dal verbale negativo della mediazione (doc. n. 13).

Non rimane quindi altra strada che l'instaurazione del presente contenzioso, essendo peraltro naufragate anche le ulteriori iniziative (successive alla mediazione) poste in essere al fine di trovare un accordo bonario."

”

Rappresentato quanto sopra in fatto, e svolte le proprie considerazioni in

diritto, parte attrice ha concluso come in epigrafe.



Parte convenuta si è costituita, chiedendo il rigetto delle domande di parte attrice e concludendo come in epigrafe.

Trattandosi di questioni eminentemente tecniche, consistenti nell'accertamento delle cause delle lamentate infiltrazioni, ai fini dell'applicazione (o meno) delle ferree regole codicistiche in tema di danno da cose in custodia, nonché nella quantificazione dei danni realmente subiti, il G.I. ha incaricato in corso di causa un c.t.u. di provata esperienza, commissionandogli anche l'esperimento del tentativo di conciliazione.

Tentativo che, come risulta dalla relazione peritale, ha però avuto esito negativo: non rimarrà pertanto che dare applicazione ai principi di diritto in tema di danno da cose in custodia, con individuazione dell'ascrivibilità (o meno) a "cose" di proprietà condominiale dei danni lamentati dal [REDACTED]

Ecco qui di seguito come il consulente d'ufficio affronta e risolve l'argomento di cui sopra, nella risposta ai quesiti formulatigli dal G.I., nel contesto della bozza di relazione sottoposta poi alle parti per gli eventuali rilievi critici.

In particolare, dopo ampia e dettagliata descrizione dello stato dei luoghi, il c.t.u. geom. [REDACTED] ha espresso le seguenti valutazioni testuali:

“



- **Accerti la sussistenza delle infiltrazioni, dei vizi e difettosità di cui in ricorso.**

Prima mansarda moncamera a destra del corridoio sottotetto (ex SUB. 5016):

*infiltrazione dal camino, pavimento allagato
Perline in prossimità del camino tutte in fase di ammaloramento;
Perdita sotto il trave sinistro, con rilievi di colature provenienti da precedenti perdite dal colmo*

- **Bilocale mansardato a sinistra del corridoio (ex SUB.5001):**

Presenza di numerose tracce di perdita dal tetto in punti diffusi, con conseguenti danni al perlinato ed alla parte di perline degli abbaini in corrispondenza dell'incrocio tra colmo dell'abbaino con la falda del tetto;

Presenza di perdite nella parte superiore del perlinato, proveniente dal colmo della falda;

Presenza di numerose colature sulle pareti, provenienti dai camini;

Presenza di colature d'acqua lungo i travi portanti, soprattutto nella parte inferiore:

- **Bilocale mansardato in fondo al corridoio (ex SUB. 5022):**

Trave sinistro abbaino del vano cucina con infiltrazione in prossimità dell'incrocio tra colmo dell'abbaino con la falda del tetto;

Trave destro abbaino del vano cucina, perdite a fondo trave;

Presenza di perdite nella parte di falda inferiore dell'abbaino;

PAG 11



Presenza di numerose colature sulle pareti, provenienti dai faldali dei camini;

Presenza di numerose perdite nella parete locale bagno, al confine con parete frontespizio condominio adiacente;

Trave destro abbaino del vano camera, perdite a fondo trave;

Oltre ai citati episodi infiltrativi, il piano mansarde dell'edificio condominiale presenta ulteriori problematiche riguardanti in particolare la stabilità e sicurezza del pavimento del corridoio comune ed il mancato funzionamento dell'impianto elettrico di tale piano.

Gli intonaci delle pareti della zona di accesso alle mansarde sono in condizioni di insalubrità e di decadenza, la pavimentazione di tutta la zona di accesso e del corridoio mansarde è in condizioni di estrema precarietà, così pure come il solaio su cui poggia, che necessiterebbe di un controllo statico e dei un eventuale consolidamento, presentando esso una serie di avvallamenti ed una discreta freccia elastica.

Inoltre, sempre sulla stessa parte comune, sono ancora da ripristinare: gli impianti elettrici, praticamente inesistenti, o quasi, mettendo in pericolo la sicurezza di chi deve accedere alle mansarde, il bagno comune, anch'essa non ancora rimesso in funzione.

Anche in questo caso, alle operazioni peritali della presente CTU si sono rilevati ed accertati i vizi, le infiltrazioni e le difformità evidenziate nella procedura ATP, essendo gli stessi ancora chiaramente visibili e riscontrabili.

Tuttavia, il sottoscritto ritiene necessario precisare quanto segue:

- ***Le infiltrazioni provenienti dalla struttura di copertura (ossia bagnamento di pareti, di rivestimenti di perline, travi ecc.), alla data del sopralluogo, apparivano (per buona parte con esclusione di quelle provenienti dai camini) in via di risoluzione; è quindi presumibile, con buona approssimazione, che gli interventi di somma urgenza portati dall'amministrazione a seguito dell'insistenza di parte attrice sulla copertura (ossia un intervento di rimaneggiamento leggero con la sostituzione e/o aggiunta di alcuni elementi del manto di copertura), possano aver mitigato i fenomeni di percolamento a danno delle mansarde. Tuttavia, a parere dello scrivente, tali interventi (e quindi lo stato attuale della struttura di copertura) NON possono garantire una efficiente e durevole funzione di smaltimento delle acque meteoriche. Si ritiene che l'intervento portato debba considerarsi provvisorio ed in funzione di una più radicale e definitiva operazione sulla copertura, al fine di garantire la perfetta e durevole funzione della stessa.***
- ***Le infiltrazioni dovute al percolamento di acque in corrispondenza dei camini, invece, apparivano ancora attive.***
- ***Alcuni elementi della trama di orditura (principale e secondaria) appaiono inevitabilmente ed evidentemente segnati dal tempo e dalle perduranti passate infiltrazioni, in chiaro stato di ammaloramento e quindi non conformi ai requisiti minimi di stabilità richiesti.***



- Ne determini le cause.

Le cause di infiltrazione di acqua piovana all'interno della copertura del tetto si riconducono ad una non perfetta esecuzione delle opere di ripasso del tetto, alla mancanza della sostituzione della faldaleria dei camini e degli abbaini, nonché alla scelta delle nuove tegole posate.

Da esame visivo della copertura, sia dall'interno, che esternamente si può notare che il tetto è sì provvisto di tavolato ed ondulina sottocoppo, ma che presenta diverse "pecche realizzative", come ad esempio il mal fissaggio del colmo, la lattoneria obsoleta e riciclata, travi portanti ammorzati (semimarci).

Solitamente, quando si effettuano interventi di ripasso totale o quasi del tetto, come in questo caso, le tegole devono essere comunque tutte rimosse, al fine di posare il nuovo tavolato e l'ondulina catramata, e si dovrebbe, per regola sostituire tutta la faldaleria, sia degli abbaini sia dei camini, in quanto, al di là dello stato obsoleto dovuto alla vetustà di posa, durante questo tipo di lavorazione, questa subisce comunque numerose sollecitazioni e conseguenti deformazioni.

Inoltre, per consuetudine, sempre durante questo tipo di intervento, si ritiene doveroso far verificare lo stato dei camini, dell'intonaco degli stessi e delle teste, se poco stabili.

Si ritiene che anche la faldaleria dei camini, pur non essendo nello stato di quella degli abbaini, sarebbe stata, in caso di sostituzione, una delle condizioni risolutive alle diverse cause di infiltrazione.

Il manto di copertura originario, era costituito da coppi in laterizio con le seguenti dimensioni: lunghezza circa cm 35-40, larghezza cm 20 (coppo alla piemontese).

I coppi sostituiti sono invece coppi di nuova fattura di lunghezza compatibile con quelli originari ma di larghezza cm 16 differente da quelli originari.

Probabilmente la fornitura di questi coppi, di larghezza 16 cm, è stata fatta senza però tenere conto che l'ondulina catramata sottocoppo ha il passo o meglio l'interasse tra curve in intradosso predisposte per il tipo di tegola originaria di larghezza 20 cm. L'ondulina catramata sottocoppo, non è di tipo rigido, ma ha comunque all'interno della curvatura di intradosso, le rigature in rilievo per l'anti scorrimento del coppo rovescio. L'impresa ha posizionato i ganci ferma coppo, al fine di impedire lo scorrimento frontale della tegola, ma usando la tegola di larghezza cm 16, inferiore a quella originaria, non può impedirne lo scorrimento laterale, con conseguenti infiltrazioni, dapprima sull'ondulina catramata sottocoppo, senza penetrazione all'interno delle unità sottostanti, ma senza evitarne invece quella in prossimità dei faldali dei camini e degli abbaini, laddove l'ondulina sottocoppo, si interrompe. In effetti, se consideriamo la distanza tra due coppi rovesci posata sull'ondulina catramata, che è di 30 cm circa, il coppo da 16 cm lascia lateralmente uno spazio di 7 cm per parte, a differenza del coppo originario da cm 20 che ne avrebbe lasciati solo 5 per il defluvio dell'acqua.

Tale problema è più evidente in prossimità dei faldali, come già precedentemente asserito.

Inoltre l'ondulina catramata, posta in opera sulla copertura, presenta notevoli problemi di raccolta d'acqua, soprattutto in prossimità delle discontinuità dell'ondulina stessa, come ad esempio abbaini, camini, confini murari. Probabilmente la cattiva conformazione ed adeguamento della stessa in prossimità di tali elementi, non raccordandosi bene con la faldaleria degli stessi, in presenza di reflussi copiosi di acqua piovana, tende al non contenimento ed effluvio, creando così le infiltrazioni all'interno. Una delle travi dell'abbaino, presente all'interno della prima mansarda monocamera a destra, necessita di sostituzione.

Occorrerà in ogni caso, verificare anche lo stato di tutte le altre travi portanti in legno, essendo state tutte, per troppo tempo, bagnate dalle infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto.

Per quel che riguarda le parti comuni le cause sono dovute all'incendio per corto circuito e vetustà dell'immobile stesso e mancanza di manutenzione dei locali comuni stessi.



Le cause, puntualmente e precisamente individuate dalla CTU Arch. sono ampiamente condivisibili.

Tuttavia, anche in riferimento alla perizia a firma dell' Ing. Lafranceschina, versata in atti, nonché all'esito del sopralluogo compiuto, si osserva come i lavori di installazione degli impianti di climatizzazione eseguiti dalla odierna parte attrice (in punto di installazione di tubazione "infilata" fra manto di copertura e faldale degli abbaini), possano essere considerati come concausa di talune infiltrazioni (limitatamente quelle riscontrate in prossimità degli abbaini).

- *indichi gli interventi necessari all'eliminazione dei fenomeni infiltrativi nei locali di proprietà del ricorrente, nonché quelli necessari al ripristino delle parti comuni del piano mansarde e delle parti di proprietà esclusiva del ricorrente e ne specifichi tempi e costi, questi ultimi in base al vigente prezziario regionale o ai prezzi correnti di mercato;*

In esito ai vizi e difetti riscontrati, sulla base della relazione dell'arch. e del ricorso dell'avv. o scrivente ritiene opportuni i seguenti ripristini.

Il Ctu ritiene opportuni i seguenti interventi edilizi, elaborando i relativi costi di ripristino in esito ad analisi di mercato e confrontandosi con imprese del settore.

- installazione di cantiere;
- ponteggio;
- rimozione del manto di coppi;
- sostituzione travi ammalorate dalle infiltrazioni;
- posa in opera di apposito assito maschiato, barriera al vapore, isolante termico a tenuta idraulica con incastonatura adatta al coppo laterizio, copertura in coppi originari, faldale sotto colmo di raccordo falde, colmo di falda;
- riparazione locale degli elementi preformati posati sottocoppo;
- revisione del sistema di posa della falderia nei punti di raccordo tra gli abbaini e il tetto, ovvero cambio del "piego" ove necessario, eliminazione dei punti di discontinuità ed aumento del "piego";
- sigillatura di tutti i punti di discontinuità;
- posa del manto di coppi idoneo all'ondulina;
- posa dei ganci in acciaio inox ferma coppo;
- realizzazione di canalina di scarico acque piovane;

COSTO a corpo, complessivo € 37.000,00

Sul punto si ritiene di osservare che l'intervento così proposto appare sottostimato trattandosi di copertura con sviluppo metrico di c.a. mq 380,00 e caratterizzata dalla presenza di un notevole numero di abbaini. Si ritiene che debbano essere considerati anche i rifacimenti delle teste di camino (con eventuale incamiciatura interna mediante posa di canna in acciaio inox), ed il



rifacimento integrale della faldaleria (che, ordinariamente, una volta asportata per la posa del manto di copertura, è di difficile riutilizzo).

Pertanto si ritiene di integrare le lavorazioni ed opere suggerite dalla CTU nella modalità seguente:

- ✓ installazione di cantiere;
- ✓ ponteggio;
- ✓ rimozione integrale del manto di coppi, delle listellature obsolete e delle travi ammalorate;
- ✓ posa di nuove travi in legno massello di identica sezione di quelle rimosse;
- ✓ posa in opera di apposito assito maschiato, barriera al vapore, isolante termico a tenuta idraulica con incastonatura adatta al coppo laterizio, copertura in coppi originari e/o simili, con aggiunta/sostituzione delle listellature necessarie.
- ✓ Rimozione integrale della faldaleria esistente e posa in opera di nuova faldaleria (converse e faldali camini, ecc);
- ✓ Posa di nuovi canali di gronda.
- ✓ Rifacimento delle teste di camino finiti ad intonaco idrorepellente.
- ✓ posa dei ganci in acciaio inox ferma coppo;
- ✓ realizzazione di canalina di scarico acque piovane;

COSTO a corpo, complessivo per mq 380,00 di copertura

€ 68.000,00;

Sul punto giova precisare che i lavori di rifacimento della struttura esistente di copertura potrebbero rientrare nel cd. "Sismabonus", originando un credito di imposta (cedibile con sconto fattura o con cessione ad istituto di credito) pari al 110%. Tale intervento sarebbe sicuramente più invasivo e "pesante" e quindi con oneri di spesa maggiori (da determinarsi in ragione degli interventi antisismici da attuare), ma integralmente recuperati e perciò senza esborso diretto da parte dei condòmini.



RIPRISTINO PARTI COMUNI

- Ultimazione dei tramezzi sino al tetto con mattoni forati e posa di controsoffitto in cartongesso;
 - Rimozione rubinetto esistente;
 - Consolidamento soletta;
 - Realizzazione massetto;
 - Posa di pavimentazione in piastrelle antiscivolo;
 - Realizzazione impianto elettrico;
 - Posa serramento bagno comune;
 - Posa sanitari bagno comune;
 - Posa di rivestimento e pavimentazione bagno comune;
 - Intonacatura di tutte le pareti del corridoio e del bagno comune;
 - raschiatura, stuccatura e scartavetratura, rinzafo, rasatura puntualizzate ed esecuzione di nuova decorazione completa con stesura di primer traspirante e doppia ripresa di pittura silossanica di adeguato colore e finitura delle pareti del corridoio e del bagno comune;
 - pulizia generale.
- COSTO a corpo, complessivo** € 15.000,00

Si osserva che l'intervento così proposto appare efficace e congruo.

- *indichi le opere necessarie alla eliminazione dei danni già verificatisi e ne specifichi i costi in base al vigente prezziario regionale o ai prezzi correnti di mercato.*

Il Ctu Arch. ha elaborato, a corpo, i costi di ripristino in esito ad analisi di mercato e confrontandosi con imprese del settore.

Prima mansarda monocamera a destra del corridoio sottotetto (ex - sub 5016):

- infiltrazione dal camino, pavimento allagato
- Perline in prossimità del camino tutte in fase di ammaloramento;
- Perdita sotto il trave sinistro, con rilievi di colature provenienti da precedenti perdite dal colmo.

OPERE NECESSARIE

- 1) Rimozione di tutte le perline danneggiate dalle infiltrazioni, la rimozione dovrà avvenire in modo da poter integrare le nuove perline, tenendo conto di probabili scostamenti verso il basso. In tal caso occorrerà preventivare anche la rimozione di quelle sane, al fine di poter inserire quelle nuove al posto di quelle ammalorate.
- 2) Le perline dovranno essere rifissate con apposite viti per legno.
- 3) Controllo dell'isolante posato al di sopra del perlinato, prevedendone la sostituzione in caso di muffe o a ammaloramenti.
- 4) Fornitura e posa in opera di nuove perline di natura, forma e dimensione equivalente a quelle da sostituire, avendo cura di profilare bene le stesse in prossimità di giunti con abbaini, pareti, aperture.
- 5) Trattamento di carteggiatura superficiale al fine di uniformare e livellare le nuove perline con quelle già posate in precedenza.



- 6) Fornitura e posa in opera di diverse mani di finitura brillante, con colorazione equivalente a quella delle perline esistenti, sino a rendere uniforme la superficie.
- 7) Pulizia ed eventuale scrostatura intonaco pareti infiltrate.
- 8) Successiva rasatura e decorazione.
- 9) Pulizia del cantiere e trasporto dei materiali di risulta negli appositi centri di raccolta.

COSTO

€ 800,00

Bilocale mansardato a sinistra del corridoio (ex - sub 5001):

- Presenza di numerose tracce di perdita dal tetto in punti diffusi, con conseguenti danni al perlinato ed alla parte di perline degli abbaini in corrispondenza dell'incrocio tra colmo dell'abbaino con la falda del tetto;
- Presenza di perdite nella parte superiore del perlinato, proveniente dal colmo della falda;
- Presenza di numerose colature sulle pareti, provenienti dai camini;
- Presenza di colature d'acqua lungo i travi portanti, soprattutto nella parte inferiore:

OPERE NECESSARIE

- 1) Rimozione di tutte le perline danneggiate dalle infiltrazioni, la rimozione dovrà avvenire in modo da poter integrare le nuove perline, tenendo conto di probabili scostamenti verso il basso. In tal caso occorrerà preventivare anche la rimozione di quelle sane, al fine di poter inserire quelle nuove al posto di quelle ammalorate.
- 2) Le perline dovranno essere rifissate con apposite viti per legno.
- 3) Controllo dell'isolante posato al di sopra del perlinato, prevedendone la sostituzione in caso di muffe o ammaloramenti.
- 4) Fornitura e posa in opera di nuove perline di natura, forma e dimensione equivalente a quelle da sostituire, avendo cura di profilare bene le stesse in prossimità di giunti con abbaini, pareti, aperture.
- 5) Trattamento di carteggiatura superficiale al fine di uniformare e livellare le nuove perline con quelle già posate in precedenza.
- 6) Fornitura e posa in opera di diverse mani di finitura brillante, con colorazione equivalente a quella delle perline esistenti, sino a rendere uniforme la superficie.
- 7) Pulizia ed eventuale scrostatura intonaco pareti infiltrate.
- 8) Successiva rasatura e decorazione.
- 9) Pulizia del cantiere e trasporto dei materiali di risulta negli appositi centri di raccolta.

COSTO

€ 1.800,00

Bilocale mansardato in fondo al corridoio (ex sub 5022):

- Trave sinistro abbaino del vano cucina con infiltrazione in prossimità dell'incrocio tra colmo dell'abbaino con la falda del tetto;
- Trave destro abbaino del vano cucina, perdite a fondo trave;
- Presenza di perdite nella parte di falda inferiore dell'abbaino;
- Presenza di numerose colature sulle pareti, provenienti dai faldali dei camini;
- Presenza di numerose perdite nella parete locale bagno, al confine con parete frontespizio condominio adiacente;
- Trave destro abbaino del vano camera, perdite a fondo trave;

OPERE NECESSARIE

- 1) Rimozione di tutte le perline danneggiate dalle infiltrazioni, la rimozione dovrà avvenire in modo da poter integrare le nuove perline, tenendo conto di probabili scostamenti verso il basso. In tal caso occorrerà preventivare anche la rimozione di quelle sane, al fine di poter inserire quelle nuove al posto di quelle ammalorate.



- 2) Le perline dovranno essere rifissate con apposite viti per legno.
 - 3) Controllo dell'isolante posato al di sopra del perlinato, prevedendone la sostituzione in caso di muffe o ammoloramenti.
 - 4) Fornitura e posa in opera di nuove perline di natura, forma e dimensione equivalente a quelle da sostituire, avendo cura di profilare bene le stesse in prossimità di giunti con abbaini, pareti, aperture.
 - 5) Trattamento di carteggiatura superficiale al fine di uniformare e livellare le nuove perline con quelle già posate in precedenza.
 - 6) Fornitura e posa in opera di diverse mani di finitura brillante, con colorazione equivalente a quella delle perline esistenti, sino a rendere uniforme la superficie.
 - 7) Pulizia ed eventuale scrostatura intonaco pareti infiltrate.
 - 8) Successiva rasatura e decorazione.
 - 9) Pulizia del cantiere e trasporto dei materiali di risulta negli appositi centri di raccolta.
- COSTO** **€ 1.800,00**

gli interventi proposti appaiono condivisibili, con precisazione che le parti di intonaco danneggiate dalle infiltrazioni dei camini, riscontrate in tutte le unità, andranno preventivamente rimosse (sino al nudo mattone, sicché da evitare futuri affioramenti di caligine residua) per una superficie congrua all'intorno dell'emergenza visiva, con trattamento della muratura della canna con prodotti ledicati e successivo rifacimento dell'intonaco, con definitiva rasatura totale del comparto murario. Ne consegue che il ripristino dei danni precedentemente calcolati devono essere aggiornati nelle misure che seguono:

- <u>Prima mansarda monocamera a destra del corridoio sottotetto sub 5016:</u>	€ 1.350,00
- <u>Bilocale mansardato a sinistra del corridoio sub 5001:</u>	€ 2.300,00
- <u>Bilocale mansardato in fondo al corridoio sub 5022:</u>	€ 2.300,00
Per un totale di	€ 5.950,00

6.b. *"...Accerti in particolare e dica se e quali opere poste in essere dall'attore o su suo incarico o comunque su sua proprietà esclusiva determinino o contribuiscano a determinare i fenomeni lamentati. In caso di accertamento positivo accerti e dica in quale misura percentuale ciò avvenga.....".*

Come evidenziato nel paragrafo che precede , all'esito del sopralluogo compiuto ed in riferimento alla perizia a firma dell' Ing. _____ versata in atti, si ritiene come i lavori di installazione degli impianti di climatizzazione eseguiti dalla odierna parte attrice (e precisamente l' installazione di tubazioni "infilate" fra manto di copertura e falde degli abbaini), possano contribuire all'imperfetto smaltimento delle acque meteoriche, favorendone il percolamento sulle strutture sottostanti. Poiché tale circostanza potrebbe



incidere solamente sulle infiltrazioni osservate in corrispondenza degli abbaini, si ritiene congrua e ragionevole l'incidenza percentuale del 15% sul totale.

6.c. ".....ricostruisca conclusivamente i rapporti dare/avere tra le parti, individuando le opere che andranno eseguite per evitare il ripetersi dei fenomeni lamentati dalla parte attrice, specificando a cura e spese di chi (in relazione, ovviamente, alla titolarità dei luoghi e dei manufatti in cui le opere andranno realizzate) e con quali costi tali lavori andranno eseguiti, accertando altresì quali danni abbia eventualmente subito l'attore e se ed in quale misura percentuale siano ascrivibili alla parte convenuta.....".

Come anzidetto e precisato nel paragrafo precedente (e peraltro già accertate in sede di ATP), le opere da eseguirsi sono quelle di un intervento di rimaneggiamento radicale dell'intera copertura, a cura e spese del condominio; e precisamente:

- ✓ **installazione di cantiere;**
- ✓ **ponteggio;**
- ✓ **rimozione integrale del manto di coppi, delle listellature obsolete e delle travi ammalorate;**
- ✓ **posa di nuove travi in legno massello di identica sezione di quelle rimosse;**
- ✓ **posa in opera di apposito assito maschiato, barriera al vapore, isolante termico a tenuta idraulica con incastonatura adatta al coppo laterizio, copertura in coppi originari e/o simili, con aggiunta/sostituzione delle listellature necessarie.**
- ✓ **Rimozione integrale della faldaleria esistente e posa in opera di nuova faldaleria (converse e faldali camini, ecc);**
- ✓ **Posa di nuovi canali di gronda.**
- ✓ **Rifacimento delle teste di camino finiti ad intonaco idrorepellente.**
- ✓ **posa dei ganci in acciaio inox ferma coppo;**
- ✓ **realizzazione di canalina di scarico acque piovane;**

COSTO a corpo, complessivo per mq 380,00 di copertura

€ 68.000,00;

Si ribadisce che i lavori di rifacimento della struttura esistente di copertura potrebbero rientrare nel cd. "Sismabonus", originando un credito di imposta (cedibile con sconto fattura o con cessione



ad istituto di credito) pari al 110%. Tale intervento sarebbe sicuramente più invasivo e “pesante” e quindi con oneri di spesa maggiori (da determinarsi in ragione degli interventi antisismici da attuare), ma integralmente recuperati e perciò senza esborso diretto da parte dei condòmini.

DANNI SUBITI DA PARTE ATTRICE

a) Ripristino dell'interno delle tre unità abitative.

• <u>Prima mansarda moncamera a destra del corridoio sottotetto sub 5016:</u>	€ 1.350,00
• <u>Bilocale mansardato a sinistra del corridoio sub 5001:</u>	€ 2.300,00
• <u>Bilocale mansardato in fondo al corridoio sub 5022:</u>	€ 2.300,00
Per un totale di	€ 5.950,00

b) Mancato utilizzo delle unità immobiliari danneggiate

Il mancato utilizzo delle unità immobiliari in oggetto può essere determinato mediante la stima di un potenziale canone di locazione non fruito per il periodo osservato.

A tal scopo si è proceduto al calcolo delle superfici di riferimento delle singole unità (adottando in 0,60 il coefficiente di ragguaglio per locali mansardati e altezza piano senza ascensore) che risultano essere:

- monocamera a destra del corridoio sottotetto sub 5016: $\text{mq } 14,00 * 0,60 = \text{mq } 8,40;$
- Bilocale mansardato a sinistra del corridoio sub 5001: $\text{mq } 46,00 * 0,60 = \text{mq } 27,60;$
- Bilocale mansardato in fondo al corridoio sub 5022: $\text{mq } 39,00 * 0,60 = \text{mq } 23,40;$

Valore medio di locazione osservato per la zona = €/mq/mese 11,00;

Valore locativo medio delle singole unità:

sub. 5016 = mq 8,40 x 11,00 =	€/mese 92,40;
sub. 5001 = mq 27,60 x 11,00 =	€/mese 303,60;
sub. 5022 = mq 23,40 x 11,00 =	€/mese 257,40;
totale =	€/mese 653,40;

periodo 01/01/2016 al 30/07/2021 = mesi 67;

TOTALE MANCATE LOCAZIONI = mesi 67 x €/mese 653,40 = € 43.777,80;



In risposta al quesito, per quanto accertato e precedentemente dedotto, il danno subito dall'attore è di € :

ripristino danni = € 5.950,00

mancato utilizzo = € 43.777,80

Totale = € 49.727,80

A dedurre 15% (concorso dell'attore) = $49.727,80 \times 15\% = € 7.459,17$

DANNO NETTO = € 49.727,80 - € 7.459,17 = € 42.268,63.

Quanto sopra lo scrivente può riferire in evasione al gradito incarico ricevuto.

Torino, 31/07/2021

Il C.T.U.

(Geom.

”.

Ora, reputa il Tribunale che il *modus procedendi* adottato dal c.t.u. nella valutazione delle questioni sottese ai quesiti postigli sia più che corretto e condivisibile.

I fenomeni e danni lamentati dal [] sono stati correttamente identificati, accertati, fotografati e valutati. Le relative cause sono state descritte in modo convincente. Del resto, attesa la situazione dei luoghi appare piuttosto difficile ascrivere i danni lamentati dall'attore a ragioni non connesse (e strettamente!) a manufatti e parti condominiali, con conseguente responsabilità oggettiva della parte convenuta per danno da cose in custodia.

Corretta risulta poi anche l'attribuzione di una percentuale di concorso di colpa pari al 15% a carico dello stesso [] Ed invero, i lavori di installazione degli impianti di climatizzazione eseguiti dalla odierna parte attrice (e



precisamente l'installazione di tubazioni "infilate" fra manto di copertura e falde degli abbaini), contribuiscono all'imperfetto smaltimento delle acque meteoriche, favorendone il percolamento sulle strutture sottostanti. Poiché tale circostanza potrebbe incidere solamente sulle infiltrazioni osservate in corrispondenza degli abbaini, si ritiene condivisibile la valutazione dell'incidenza percentuale totale nella misura del 15%, stimata dal c.t.u.

Sarà il caso di aggiungere che il geom. [REDACTED] ha risposto in maniera adeguata e convincente ai rilievi critici dei cc.tt.pp.

Ed invero, circa il concorso di colpa di parte attrice, il c.t.u. ha condivisibilmente sottolineato che, nel corso del sopralluogo si è potuto accertare che taluni segni di bagnamento ed infiltrazione (pur meno gravi degli altri riscontrati) erano posizionati in corrispondenza degli abbaini (o nelle immediate vicinanze). La quota di incidenza pari al 15% (e per la quale il c.t. attoreo richiedeva una riduzione al 10%), è sicuramente congrua in ragione dei fenomeni osservati in prossimità degli abbaini, rapportati al totale dei segni di infiltrazione riscontrati nei diversi locali nonché alla loro gravità e/o attuale persistenza.

Quanto, poi, alle osservazioni della parte convenuta, il c.t.u. ha considerato giustamente che i lavori di sistemazione condotti in "somma urgenza" sono interventi di natura provvisoria, in attesa di interventi più significativi e definitivi (non a caso il condominio sembra aver incaricato lo stesso c.t.p. per la redazione di progetto di rifacimento integrale della copertura,



aderendo al cd “superbonus”). Proprio la differente natura degli elementi di copertura rispetto a quelli originari impiegati per il ripasso, forniscono prova del fatto che i criteri della “regola d’arte” non sono stati osservati; o meglio possono essere “tollerati” solo nel caso di interventi portati in urgenza, in attesa di opere definitive..

Ora, come giustamente ribadito dal c.t.u., la regola d’arte, nel caso di intervento puntuale sulla copertura, impone l’impiego di elementi simili a quelli originari (diversamente per il rifacimento integrale, ove si può tranquillamente sostituire tutto il manto posizionandone uno di nuova tipologia “a regola d’arte”).

Sacrosanto, poi, il rilievo del c.t.u. rispetto alla (sconcertante!) osservazione del c.t.p. del convenuto, secondo cui l’integrale rifacimento del tetto nel modo indicato dal consulente d’ufficio dovrebbe essere limitato alla sola zona sovrastante l’unità dell’attore. Appare invero più che logico (e per la comprensione di questa elementare verità neppure sembra richiesto il possesso di nozioni ingegneristiche!) osservare che un tetto non può essere “integralmente” ricostruito per una sola porzione di esso!

Infine, più che condivisibile appare la considerazione per cui il c.t.u. non ha imputato quale “danno” alcuna quota di rifacimento del tetto, ma si è limitato ad indicare (condividendo quanto espresso dalla c.t.u. ██████ in sede di a.t.p.), la necessità di un intervento definitivo sulla struttura di copertura.



Quanto alla mancata locazione, non si ricavano indicazioni utili ad altro calcolo (laddove, ad esempio, si contesta la somma assunta quale più probabile valore locativo delle mansarde). Quanto al periodo in questione, appare piuttosto scontato che questo debba riferirsi al periodo nel quale le infiltrazioni provenienti dal tetto hanno reso non ordinariamente utilizzabili le unità di parte attrice.

Non rimarrà pertanto che procedere alla condanna della parte convenuta al pagamento della somma di € 42.268,63, con gli interessi legali dalla data della domanda al saldo effettivo.

Quanto alla domanda relativa alla condanna della parte convenuta all'esecuzione delle opere indicate dalla c.t.u. come necessarie al fine di risolvere una volta per tutte i problemi evidenziati in citazione e rilevati come effettivamente esistenti in corso di causa, va detto che la stessa appare accoglibile.

Da un lato, invero, i principi codicistici in materia di risarcimento del danno in forma specifica (cfr. art. 2058 c.c.) e, dall'altro, le regole in tema d'immissioni (nella specie: di acqua piovana, indubbiamente proveniente dalle porzioni condominiali ammalorate, evidenziate dalla c.t.u.), sottintendono la possibilità per il soggetto danneggiato, anche solo in via potenziale (ma, nella specie, come si è visto, il ██████ ha subito concreti danni) di chiedere che il soggetto responsabile ponga in essere tutti gli accorgimenti per evitare che il danno abbia a ripetersi.



Le spese, ivi comprese quelle di c.t.u., nonché quelle dell'a.t.p., seguono la soccombenza e vengono liquidate ai sensi del D.M. 55/2014.

La presente pronuncia è esecutiva *ex lege*, senza alcuna necessità di apposita declaratoria in dispositivo, ai sensi dell'art. 282 c.p.c., così come modificato dall'art. 33, l. 353/90.

P.Q.M.

Il Tribunale di Torino, in persona del Giudice Istruttore in funzione di Giudice Unico, definitivamente pronunciando; sul contraddittorio delle parti; *contrariis reiectis*;

DICHIARA TENUTA E CONDANNA la parte convenuta al pagamento, nei confronti di parte attrice, della somma di € 42.268,63, con gli interessi legali dalla data della domanda al saldo effettivo;

DICHIARA TENUTA E CONDANNA la parte convenuta all'esecuzione, nel termine di mesi tre dalla pubblicazione della presente sentenza, delle opere tutte descritte nella relazione di c.t.u. in atti, individuate dal consulente d'ufficio come idonee a prevenire ed impedire per il futuro il ripetersi delle infiltrazioni e dei danni per cui è causa;

CONDANNA parte convenuta al rimborso in favore della parte attrice delle spese del presente giudizio, che liquida in complessivi € 18.000,00, oltre agli accessori di legge, ponendo definitivamente a carico della parte convenuta



per l'intero le spese della c.t.u. esperita nella presente sede, nonché di quella esperita in sede di a.t.p. (ferma restando, come sempre, la solidarietà di tutte le parti verso i consulenti d'ufficio).

Così deciso in Torino il giorno 28 dicembre 2021.

IL GIUDICE

