

22 maggio 2020 15:28

Condominio. Infiltrazioni ed omessa esecuzione opere necessarie ad eliminare il rischio, quali conseguenze

di [Laura Cecchini](#)



I danni per infiltrazioni sono causa, sovente, di vertenze condominiali, non sempre di facile accertamento e valutazione, come conferma la recente pronuncia della Corte d'Appello di Genova (sentenza n.396 del 22 aprile 2020).

Nella vicenda, un condomino ha lamentato danni nel di lui immobile a seguito del verificarsi di fenomeni di percolazioni, alla cui risoluzione il Condominio è rimasto inerte per anni.

Il condomino domanda al Tribunale il ristoro non solo dei danni materiali subiti, a titolo di danno emergente ma, anche, quelli derivanti dalla impossibilità di affittare il locale, quale lucro cessante.

Iter Giudiziale

Nel giudizio innanzi al Giudice di prime cure, il condomino ha rappresentato le proprie doglianze sostenendo che, a causa dei frequenti e periodici allegamenti nella sua proprietà, provenienti dalla falda acquifera sottostante il fabbricato, la stessa era inutilizzabile all'uopo evidenziando che tale circostanza era dovuta alla assenza di sufficienti pompe auto innescanti atte a scongiurare l'evento.

In ragione di ciò, il condomino chiedeva, quindi, la condanna del condominio ad eseguire le opere necessarie ad impedire il ripetersi delle infiltrazioni, nonché al risarcimento dei danni subiti quali, le spese per lavori di intonacatura, lavori idraulici e costi di elettricità, relazioni tecniche eseguite per la ricerca della causa, nonché una somma per compensare la mancata occasione, quale perdita di chance, di poter locare il magazzino.

Il condominio si costituiva debitamente in giudizio contestando le pretese avanzate rilevando, tra l'altro ed in particolare, la sterilità della domanda di risarcimento avente ad oggetto i canoni di locazione non percepiti stante l'assenza di un contratto, ritenuto che lo stesso era sempre stato vuoto.

Previo esperimento di CTU, il Tribunale condannava il condominio al pagamento delle spese per i danni materiali subiti e provati nei termini di Legge, ma non al danno per lucro cessante.

Ad avviso del Tribunale, l'immobile non risultava mai essere stato a reddito per un lungo periodo e, successivamente, non era stata fornita prova della permanente inutilizzabilità.

Il condomino promuove appello sollevando tre motivi: (i) omessa pronuncia sulla condanna del condominio alle esecuzioni delle opere propedeutiche alla eliminazione delle infiltrazioni, (ii) mancato riconoscimento del lucro cessante, da considerarsi in re ipsa, (iii) erroneo rifiuto del rimborso di spese sostenute per consumi di energia ed all'impianto idraulico, allegate alla CTU.

Parimenti, si costituiva il Condominio chiedendo il rigetto dell'appello con conferma della sentenza di primo grado.

Obbligo del condominio di eseguire interventi necessari

Per quanto concerne il primo motivo di appello, afferente alla omessa pronuncia sui lavori da eseguire per risolvere la problematica delle percolazioni, non vi può essere dubbio alcuno sulla sua fondatezza.

Invero, nell'ipotesi in esame, dalla istruttoria, ovvero dalla relazione depositata dal CTU, emerge(va) con tutta evidenza l'indicazione degli interventi da compiere per ovviare alle percolazioni, prevedendo sia la tipologia ed il metodo di intervento, che i costi.

Al contempo, non possiamo ignorare la responsabilità del Condominio ex art. 2051 Cod. Civ.

E' noto, infatti, che il condominio è custode dei beni e dei servizi comuni, per cui è onerato dall'adottare ogni provvedimento necessario ad evitare che gli stessi possano arrecare danni a terzi.

Ma vi è di più.

Se la Corte d'Appello ritiene fondata la censura, tuttavia, precisa che i lavori di impermeabilizzazione a carico del

condominio devono essere circoscritti unicamente alle pareti dell'immobile interessati dalle infiltrazioni in quanto, al momento dell'acquisto, il condomino aveva piena consapevolezza dello stato dei locali e, in particolare, del rischio di possibili infiltrazioni.

In conseguenza, le opere da eseguire non potranno interessare quella parte dell'immobile che non hanno subito danni, poiché la situazione di assenza di impermeabilizzazione era conoscibile, rectius conosciuta, già all'epoca in cui il condomino ne ha acquisito la proprietà.

Prova del lucro cessante

In ordine alla richiesta di danni per impossibilità di locare il fondo, occorre ricordare che orientamento costante e consolidato della Suprema Corte ha affermato un importante principio in aderenza al quale il mancato godimento di un bene immobile non configura di per sé un danno in re ipsa (ex pluribus multis Mass. Civ. n.11203/2019), dovendo essere, comunque, data prova, quantomeno mediante presunzioni semplici.

Sotto tale profilo, non può dubitarsi della ragionevolezza di tale assunto considerato che, tra l'altro, nella fattispecie de qua, il condomino avrebbe ben potuto dimostrare la perdita di chance della stipula di un contratto attraverso la allegazione di proposte di locazione oppure contratti risolti a causa della inutilizzabilità del fondo, sino anche a trattative sfumate per le medesime motivazioni.

Ulteriormente, nel caso in esame, occorre rilevare che, al contrario, il condominio ha dato prova della assenza di qualsivoglia rapporto di locazione dall'acquisto del locale sino al manifestarsi delle infiltrazioni.

Nel corso del giudizio di primo grado, dunque, il condomino non ha fornito alcuna prova, neppure con presunzioni semplici, in merito alla perdita di occasioni locative, per cui, ad oggi, una diversa statuizione avrebbe riconosciuto il risarcimento della lesione un diritto mai nato, o ancora, rispetto ad una possibilità di utilizzo mai realizzatasi in precedenza.

Prove e decadenze

In ultimo, appare opportuno ed utile far presente che, come sappiamo, l'iter di un processo è scandito da termini di preclusione, tra cui, certamente, assume significativo apprezzamento, quello afferente alla produzione documentale ed alle istanze istruttorie.

Preso atto che, nella questione che ci occupa, i giustificativi delle spese di elettricità ed idrauliche sono state presentate solo al momento delle operazioni peritali svolte in occasione della CTU, anche se le stesso sono, in teoria, giustamente imputabili ex art.2051 Cod. Civ. al condominio, in pratica non possono essere allo stesso addebitabili in quanto prodotte in una fase in cui non è ammesso e, per l'effetto inibito, il deposito di ulteriori documenti.

In conclusione, è confacente ribadire che assume un rilievo essenziale il rispetto dei termini per le allegazioni documentali al fine di non veder riconosciuta una spesa, al cui rimborso si ha diritto, a causa delle preclusioni previste dalla Legge.

(articolo pubblicato su [Condominioweb](#))

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

[La sua forza economica sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)