

13 febbraio 2023 11:37

## Il Condominio. Infiltrazioni dal terrazzo di proprietà

di [Laura Cecchini](#)

Le vertenze portate avanti alle aule di Giustizia interessano, sovente, pretese risarcitorie, occasionate e conseguenti all'insorgere di infiltrazioni, aventi ad oggetto la richiesta di eliminazione delle cause delle stesse e ripristino dello stato dei luoghi, oltre all'indennizzo dei danni subiti.

Al verificarsi di tali circostanze, l'ordinamento pone più azioni a tutela del proprietario, tra cui, quella esperita avanti al Tribunale di Lamezia Terme ([ordinanza del 28 novembre 2022](#)), introdotta con ricorso ex art. 1172 c.c., rubricata e meglio nota come denuncia di danno temuto che attiene ed è dedicata alla difesa del diritto di proprietà e dei diritti reali di godimento e del possesso contro il pericolo di danni proveniente da altro bene.

Di consueto, le vicende che ricorrono in situazioni simili sono caratterizzate da un minimo comune denominatore, rappresentato da una condotta generalmente omissiva del soggetto che dispone del bene da cui origina il pericolo.

L'ordinanza resa dal Tribunale richiamato è ampia e compiuta nella disamina tanto dei presupposti dell'azione di denuncia di danno temuto, che della verifica degli elementi di fatto sottesi alla fattispecie posta al suo esame, quali attività preordinate al fine di poter adeguatamente apprezzare la domanda con espresso riferimento all'ordine di esecuzione delle opere necessarie per interrompere il manifestarsi delle infiltrazioni.

Per il giusto e corretto convincimento del Giudicante sono state, certamente, dirimenti le risultanze della CTU esperita (consulenza tecnica d'ufficio), tesa e volta ad accertare la causa delle percolazioni, la responsabilità in ordine alle stesse, oltre alla individuazione degli interventi propedeutici e necessari alla loro eliminazione e quantificazione dei danni occorsi.

### La vicenda

Il proprietario di un locale, concesso in locazione ed adibito a ristorazione, posto all'interno di un edificio, ha promosso ricorso ex art. 1172 c.c. contro il proprietario dell'appartamento ubicato al piano superiore al suo ed in corrispondenza dello stesso, dopo il verificarsi di copiose infiltrazioni sul soffitto del di lui immobile ed aver inutilmente avanzato diffida e solleciti formali per la eliminazione delle stesse senza ottenere alcun riscontro.

Nel giudizio, il ricorrente ha lamentato che il fenomeno delle infiltrazioni era ascrivibile alla mancanza di interventi di manutenzione nell'immobile sovrastante, disabitato ed anche in stato di protratta incuria, per cui chiedeva che venisse risolta la causa delle stesse mediante l'emanazione di provvedimento urgente atto alla loro definitiva risoluzione mediante l'individuazione delle opere necessarie da eseguire in ragione della situazione di pericolo determinata dal procrastinarsi di detta situazione che avrebbe potuto comportare il crollo del solaio.

Ritualmente convenuto in giudizio, il proprietario dell'immobile posto al piano superiore non si è costituito per cui veniva dichiarato contumace.

Disposta ed esperita apposita consulenza tecnica d'ufficio, a mezzo della quale veniva espletata, preliminarmente, una minuziosa indagine relativamente alla esistenza delle infiltrazioni contestate ed alla origine delle medesime, nonché accertato il nesso di causa, veniva accolto il ricorso ed individuata la soluzione a tale problematica.

### **Denuncia di danno temuto**

La denuncia di danno temuto, quale azione nunciatoria, come riconosciuto da unanime Giurisprudenza e Dottrina, richiede la sussistenza dei seguenti presupposti: (i) un pericolo di danno attuale e/o futuro minacciato da cosa a cosa, (ii) la gravità del pericolo, potenzialmente atto a distruggere o danneggiare significativamente la cosa, alla quale sovrasta; 3) la prossimità, in ordine spazio-temporale, del pericolo incombente sulla cosa, tale da determinare un timore ragionevole secondo una valutazione oggettiva.

L'esigenza di tutela che si vuole soddisfare con la suddetta azione è orientata alla emanazione di un provvedimento che determini ed indichi le misure più immediate per scongiurare danni alla cosa attraverso un procedimento di cognizione sommaria che si esaurisce con un'ordinanza di accoglimento o di rigetto.

Nella vicenda de qua, dagli atti e dai documenti prodotti nella causa e, ulteriormente, dall'indagine e rilievi emersi nella CTU, le doglianze del ricorrente sono risultate fondate essendo stata accertata e, per l'effetto, confermata, la presenza di macchie di infiltrazioni di acqua di natura meteorica nel suo immobile e, soprattutto, la riferibilità ed imputabilità delle stesse allo stato precario in cui versava la terrazza in uso esclusivo al proprietario dell'immobile ubicato al piano superiore, rinvenuta nelle cattive condizioni (usura) della guaina di impermeabilizzazione della stessa.

Ebbene, ai fini che qui interessano, come argomentato nella perizia redatta dal consulente incaricato, il permanere e persistere della sopra descritta situazione pregiudizievole, in assenza di esecuzione di interventi rivolti ad interrompere le percolazioni, ben avrebbe potuto realizzare un peggioramento dei danni già rilevati, sino ad impedire un corretto utilizzo del locale del ricorrente all'uopo concretando i requisiti di cui all'art. 1172 c.c. In conseguenza, l'azione è stata ritenuta fondata e, quindi, accolta.

### **Imputazione costi e spese dei lavori**

Fermo quanto sopra esposto, per quanto attiene alla imputazione dei costi delle opere indicate nella CTU, nel caso in esame, trattasi di interventi riconosciuti necessari ed urgenti per la messa in sicurezza dei luoghi, da eseguirsi senza indugio, ovvero immediatamente.

Al contempo, dai rilievi effettuati nel corso delle operazioni peritali è stato appurato che le infiltrazioni provenienti dal terrazzo, in proprietà ed uso esclusivo del resistente contumace, sono da attribuirsi ad una errata costruzione dello stesso e non a mera carenza di manutenzione.

In ipotesi analoghe a quella in commento, ormai con indirizzo costante e consolidato, la Giurisprudenza ha affermato che, qualora sussistano vizi di costruzione, risponde unicamente il singolo proprietario in virtù del disposto dell'art. 2051 c.c. la cui disciplina attiene alla responsabilità dei danni derivanti dalle cose in custodia.

A supporto, appare utile richiamare una recente massima della Suprema Corte, secondo cui «In tema di condominio negli edifici, dei danni da infiltrazioni cagionati dal lastrico solare o dalla terrazza a livello di uso esclusivo, imputabili non alla omissione di riparazioni del bene, quanto a difetti di progettazione o di esecuzione dell'opera, indebitamente tollerati dal singolo proprietario, risponde soltanto quest'ultimo, ai sensi dell'art. 2051 c.c., e non anche il condominio, il quale è obbligato ad eseguire le attività di conservazione e di manutenzione straordinaria del bene, e non ad eliminarne i vizi costruttivi originari» (Cassazione civile sez. VI, 08/07/2021, n.19556).

Alla luce di ciò, i costi per i lavori atti alla eliminazione delle infiltrazioni sono stati posti ad esclusivo carico del resistente.

(da [Condoinioweb.com](http://Condoinioweb.com))

### **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>)