

2 marzo 2023 14:48

Il Condominio. Infiltrazioni al garage: responsabilità e risarcimento

di [Laura Cecchini](#)

La proprietà di un garage o di una cantina, quali pertinenze della propria abitazione all'interno di un condominio, rappresentano certamente un *quid pluris* non solo in termini di valore di un immobile ma, anche, per la maggior fruizione del proprio bene.

Pensiamo alle problematiche correlate al reperimento di un parcheggio o, comunque, alla organizzazione di beni, in termini di spazio, in altro locale supplementare alla nostra casa per condividere l'utilità dei suddetti locali. Tuttavia, garage e cantine, sovente, sono ubicati nei piani seminterrati delle aree condominiali per cui è ricorrente l'insorgere di contestazioni che coinvolgono la presenza di infiltrazioni e, per l'effetto di umidità e muffe, per cui l'utilizzo degli stessi può essere compromesso.

La recente pronuncia del Tribunale di Rieti ([sentenza n. 463 del 25 ottobre 2022](#)) rappresenta l'occasione per trattare, ancora una volta, l'argomento sotto i due profili che più interessano, ovvero la prova (i) della responsabilità del condominio e (ii) dei danni lamenti tanto con riferimento al danno emergente che del lucro cessante. In entrambe le ipotesi, è dirimente l'espletamento di una consulenza tecnica d'ufficio (CTU) che si esplica nella ricerca della causa del danno e della dimostrazione della sua provenienza da una parte comune, per difetto di manutenzione o per l'esecuzione non a regola d'arte di opere commissionate dal condominio, nonché nella valutazione e quantificazioni dei danni per il ripristino compresa la prova, gravante sul danneggiato, del lucro cessante derivante dal mancato uso.

La motivazione del Tribunale di Rieti si articola, dunque, proprio su tali profili attraverso una attenta comparazione ed esame delle risultanze istruttorie, sia in termini della acquisizione e condivisione degli esiti della perizia resa che dei documenti depositati a supporto dei danni oggetto di domanda.

Infiltrazioni al garage, responsabilità del condominio e risarcimento in forma specifica: la vicenda

Nel giudizio innanzi al Tribunale, i comproprietari di un garage posto sotto il piazzale condominiale hanno promosso domanda di risarcimento danni per il verificarsi di fenomeni di umidità e percolazioni nello stesso a seguito del ripetersi di infiltrazioni, eventi addirittura aggravati, dopo la prima segnalazione all'amministratore, in conseguenza degli interventi eseguiti che, diversamente, avrebbero dovuto risolvere la situazione pregiudizievole denunciata.

In considerazione dell'inerzia del condominio, gli attori si sono determinati a convenire quest'ultimo avanti al Tribunale per vedersi accertato e riconosciuto l'integrale risarcimento dei danni lamentati.

Nelle proprie difese, gli attori hanno, per l'effetto, chiesto la condanna del condominio ad eseguire i lavori per la eliminazione delle cause delle infiltrazioni, al pagamento delle opere per la rimessa in pristino del garage, quali danni materiali subiti e, al contempo, anche il risarcimento del danno conseguente alla impossibilità di fruizione della loro proprietà.

Si è costituito in giudizio il Condominio, contestando il quantum richiesto all'uopo esponendo di aver offerto delle somme a titolo risarcitorio che non sono state accolte, nonché l'utilizzo del garage con diversa destinazione, ovvero come magazzino/deposito e non quale posto auto, per cui non risultava provata la non fruibilità quale autorimessa. Esperita la CTU e fatte proprie dal Giudicante le osservazioni e conclusioni della stessa in motivazione, la domanda avanzata è stata parzialmente accolta, per le ragioni in appresso argomentate.

Obbligo di custodia del Condominio sulle parti comuni e responsabilità per danni

È ormai notorio che il condominio assume la veste di custode dei beni e dei servizi comuni, per cui, ai fini della esenzione di responsabilità ex art. 2051 c.c. per danni da essi derivanti, è gravato dal dovere di deliberare ogni provvedimento opportuno e propedeutico ad impedire pregiudizi a terzi.

Nella fattispecie in esame emerge con inequivocabile evidenza, dalla relazione depositata dal CTU, che i lavori compiuti sul piazzale condominiale sovrastante il garage dei condomini attori, non sono stati eseguiti a regola d'arte, essendo stata accertato che le copiose percolazioni ivi occorse sono causate da alcuni discendenti della gronda, canalizzati a dispersione, nonché dalla errata pendenza di un discendente.

Dalle indagini esperite, è risultata indubbia la sussistenza della responsabilità del condominio con esclusione del caso fortuito, circostanza non contestata neppure dal convenuto e dal suo perito.

Partendo da tale assunto, ritenuta fondata la domanda avente ad oggetto l'individuazione ed esecuzione in forma specifica delle opere atte ad eliminare le cause delle infiltrazioni, l'attenzione del Giudice si è concentrata sulla verifica della conformità e corrispondenza del quantum richiesto a titolo risarcitorio, tanto per la rimessa in pristino del garage, quale danno emergente, che per il mancato godimento dello stesso, quale lucro cessante.

Danno emergente e del lucro cessante

Una volta accertata la responsabilità del condominio e riconosciuta la fondatezza della domanda di esecuzione in forma specifica ex art. 2058 c.c. di esecuzione delle opere volte alla interruzione e definizione delle cause delle percolazioni, è conseguenza logica la condanna del condominio al pagamento degli interventi necessari al ripristino del locale garage, rovinato dalle infiltrazioni.

Sotto tale profilo, la CTU ha adottato una quantificazione inferiore rispetto alla domanda attorea, fatta propria dal Giudice anche nel dispositivo della sentenza.

In ordine alla richiesta di danni per impossibilità di adoperare il locale interessato dalle infiltrazioni, in questa sede, appare confacente ricordare che l'orientamento costante e consolidato della Suprema Corte si è espresso, confermando un importante principio, secondo cui il dedotto 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 del danno, quantomeno mediante presunzioni semplici.

Sul punto si richiama una massima della Suprema Corte, secondo cui «il risarcimento del danno da lucro cessante non può essere riconosciuto automaticamente, ma esige la prova dell'esistenza di elementi oggettivi e certi da cui desumente l'esistenza di un pregiudizio economicamente valutabile» (Cassazione civile sez. II, 11/05/2015, n. 9484)

Invero, è pacifico che la cosiddetta perdita di chance, attestabile dalla mancata possibilità di concedere in locazione il garage, debba essere supportata da proposte di locazione del bene oppure da contratti esistenti per cui è stata richiesta la risoluzione per sopravvenuta inutilizzabilità del locale.

Preso atto di ciò, è appropriato rilevare che gli attori non hanno allegato alcuna prova relativamente alla perdita di occasioni locative motivo per cui, nel caso, interverrebbe il riconoscimento di un risarcimento in relazione ad un diritto mai sorto, o ancora, essendo emerso che il garage era stato destinato a deposito, rispetto ad un utilizzo mai compiuto.

Alla luce di quanto sopra, il Giudicante ha accolto parzialmente la domanda, accogliendo la domanda di risarcimento in forma specifica inerente la realizzazione delle opere per la eliminazione delle infiltrazioni, nonché quella del danno emergente, secondo il capitolato e quantificazione descritta dal CTU, rigettando la richiesta di condanna ai danni per lucro cessante.

(da Condominioweb.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>)