



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Giudice Unico Dott.ssa Amelia Pellettieri nella causa **N.R.G. [REDACTED]/2018** pervenuta all'udienza del 10 ottobre 2022 per la spedizione a sentenza , vertente tra:

ATTORE- convenuto in riconvenzionale

E

CONVENUTI- attori in riconvenzionale

OGGETTO: risarcimento danni - crollo di muro perimetrale condominiale

CONCLUSIONI: come precisate all'udienza del 10 ottobre 2022 con note di trattazione scritta

Ha pronunciato

SENTENZA

MOTIVI DELLA DECISIONE

In via pregiudiziale si precisa che la presente sentenza viene redatta secondo lo schema contenutistico delineato dagli artt. 132 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c., come modificato dalla legge 69/2009 , e quindi con omissione dello svolgimento del processo ed espressione succinta delle ragioni di fatto e di diritto della decisione ; si premette la conoscenza dell'atto di citazione , della comparsa di costituzione e risposta dei convenuti , delle memorie autorizzate nonché di tutti gli atti e documenti di causa che in questa sede integralmente si richiamano .

Il Condominio [REDACTED] ,corrente in Roma , [REDACTED] , ha evocato in giudizio [REDACTED] e [REDACTED] , proprietari dell'unità immobiliare contraddistinta dall'interno [REDACTED] , sita al piano terra con giardino che affaccia su [REDACTED] , chiedendone la condanna al risarcimento dei danni pari all'importo dei lavori di demolizione, rifacimento e consolidamento del muro

perimetrale, oggetto di crollo in data 10 settembre 2017 , in conseguenza di uno straordinario evento meteorico , caratterizzato da forti temporali e raffiche di vento.

Ha dedotto il Condominio , a fondamento della domanda risarcitoria , che gli odierni convenuti eseguivano lavori sul muro di cinta posto tra il fabbricato condominiale e la via pubblica di [REDACTED] e di [REDACTED] ; in particolare i Signori [REDACTED] aprivano un accesso pedonale, dividendo il muro di cinta e posizionando un cancello d'ingresso in ferro ; che inoltre i condomini installavano sul muro lungo il lato del giardino privato degli stessi n.8 pannelli ciechi in acciaio, ancorandoli alle preesistenti ringhiere ; che prima di effettuare i lavori gli odierni convenuti avevano presentato nel maggio 2017 una SCIA nella quale si comunicava la realizzazione di lavori "di consolidamento del muro perimetrale lato [REDACTED] e apertura di accesso pedonale su [REDACTED]", senza però menzionare la realizzazione dei nuovi pannelli ciechi in adiacenza alla ringhiera sul muro di sostegno di [REDACTED] , installazione di pannelli peraltro non preceduta dalla preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale ; che, in diritto , era *"pacifico che i lavori eseguiti dai convenuti abbiano destabilizzato la struttura del muro e lo hanno sottoposto a più facili sollecitazioni, vista l'altezza e il peso dei pannelli montati , tanto che il forte vento verificatosi in data 10.9.2017 e l'azione di questo sui pannelli ciechi hanno esercitato un effetto boomerang tra i pannelli e il muro, creando una energia tale da provocarne la caduta...Appare chiaro che gli interventi dei Signori [REDACTED] e [REDACTED] hanno aggravato e appesantito il muro perimetrale di sostegno rendendolo precario e pericoloso, tanto da causarne la caduta al primo evento meteorologico importante dopo i lavori eseguiti"* (pag. 3 atto di citazione).

[REDACTED] e [REDACTED] , costituitisi in giudizio, hanno contestato la domanda risarcitoria sia nell'an che nel quantum , concludendo per il rigetto della stessa.

I convenuti, in particolare, hanno dedotto che l'immobile da costoro acquistato da [REDACTED] (v. atto di compravendita allegato) era stato da sempre interessato da problematiche afferenti l'equilibrio statico del muro perimetrale , tenuto conto del fatto che la dante causa degli attori aveva sollecitato l'intervento dell'amministratore in merito alla presenza di crepe sul muro di cinta esterno al giardino ; che l'immobile era stato da essi convenuti acquistato proprio in ragione della sua ubicazione al pianterreno , stante la necessità per il padre della [REDACTED], anziano e affetto da handicap grave con particolare riguardo alle difficoltà di deambulazione (v. relativo verbale della Commissione medica in atti) , di abitare al pianterreno sicchè il varco aperto sul muro di cinta rispondeva proprio alle esigenze dell'anziano padre della convenuta ; che in diritto il Condominio non aveva fornito la prova del nesso causale tra l'esecuzione del varco di apertura e l'installazione di pannelli ciechi sulla ringhiera già esistente e il crollo ; hanno poi spiegato domanda riconvenzionale volta ad ottenere la condanna del Condominio al risarcimento dei danni,

quantificati in € 25.000,00 oltre accessori di legge, per non aver potuto utilizzare e godere del giardino (pertinenza) dell'immobile , il cui uso era stato ad essi convenuti inibito da apposita comunicazione dei VVFF intervenuti sui luoghi in data 10 settembre 2017.

In relazione alla domanda riconvenzionale il Condominio , in sede di memoria di precisazione della domanda, ha chiesto la condanna dei convenuti al risarcimento ex art. 96 c.p.c. , atteso che la domanda riconvenzionale non era suffragata da alcuna prova .

La causa è stata istruita con documenti e CTU .

Così sia pure sinteticamente delineato il tema del decidere, in riferimento alla domanda risarcitoria proposta in via principale dal Condominio, rileva il Tribunale che la stessa , sebbene del tutto disancorata da riferimenti normativi , sia sussumibile nella previsione di cui all'art. 2043 c.c. (illecito aquiliano).

Il Condominio, infatti, ha chiesto il risarcimento del danno per il crollo e , quindi, la definitiva perdita, del muro perimetrale che rientra tra le porzioni comuni dell'edificio, assumendo che i lavori posti in essere dai nuovi proprietari- condomini dell'immobile posto al pianterreno , con particolare riferimento alla installazione dei pannelli ciechi, avrebbero compromesso la statica del muro perimetrale, poi crollato a seguito di eventi atmosferici eccezionali.

L'attività dei convenuti è dunque sussumibile nella previsione del fatto doloso o colposo di cui all'art. 2043 c.c. che cagiona ad altri "un danno ingiusto" , come testualmente prevede la norma testè citata.

Orbene , se la domanda è inquadrabile nella previsione dell'art. 2043 c.c. , era preciso onere del Condominio allegare e dimostrare il fatto colposo e/o doloso dei convenuti nonché l'esistenza del nesso causale tra l'installazione dei pannelli ciechi e il crollo del muro del 10 settembre 2017 .

Il Condominio invero ha solamente dedotto che a seguito dei lavori eseguiti dai convenuti si sarebbe determinata la destabilizzazione del muro , sottoposto a più facili sollecitazioni, considerando la destabilizzazione come una conseguenza evidente ed assiomatica della installazione dei pannelli .

Non risulta , tuttavia, prodotta una perizia di parte per corroborare tale affermazione ; né risulta eseguito un accertamento tecnico preventivo per fotografare lo stato dei luoghi successivo al crollo e, soprattutto, individuare le cause del crollo (giòva ricordare che l'accertamento peritale eseguito nel presente giudizio ha evidenziato che il muro perimetrale è stato ricostruito ex novo, sicchè la CTU è stata sulla scorta della documentazione, anche fotografica, versata in atti) .

Costituisce preciso onere del soggetto danneggiato provare l'esistenza del nesso causale tra la condotta dolosa ovvero colposa del danneggiante e le conseguenze dannose derivatene .

A riprova di quanto affermato basti pensare che la perizia di parte versata in atti da parte attrice a firma dell'Ing. Silvia Loni, recante la data del 10 novembre 2017 (doc.3 fasc. parte attrice), altri non è che una relazione contenente la descrizione delle opere da eseguire (segnatamente rimozione del preesistente muro di sostegno in mattoni di tufo e la successiva ricostruzione del muro di sostegno in cemento armato a mensola) nonché la quantificazione dei relativi costi di demolizione e ricostruzione; nulla viene detto sull' eventuale apporto causale dei lavori eseguiti dai convenuti, con particolare riferimento alla installazione dei pannelli .

La CTU espletata, che ha comportato un inutile appesantimento dei tempi (il procedimento è del 2018) e dei costi del giudizio , ha avuto valenza meramente esplorativa sicchè viene considerata tamquam non esset in assenza di prova del nesso causale che era onere del Condominio fornire .

La domanda principale va dunque inevitabilmente rigettata con spese della CTU (liquidate con separato decreto) che si pongono in via definitiva a carico di parte attrice .

Quanto alla domanda riconvenzionale , osserva il Tribunale che il danno da mancato godimento di una porzione dell'immobile (il giardino peraltro costituisce pertinenza dell'immobile) non costituisce un danno in re ipsa, ma deve essere oggetto di allegazione e prova , prova che non risulta fornita da parte convenuta ; la domanda va dunque respinta.

Quanto alla regolamentazione delle spese di lite, le stesse vanno compensate in toto tra le parti , tenuto conto della soccombenza reciproca .

Non ricorrono gli estremi della lite temeraria in relazione alla domanda riconvenzionale spiegata dai convenuti , sicchè la domanda risarcitoria ex art. 96 c.p.c. spiegata dal Condominio nei confronti di questi ultimi va rigettata .

P.Q.M.

Il Tribunale in composizione monocratica , definitivamente pronunciando , così provvede:

- a) rigetta la domanda principale ;
- b) rigetta la domanda riconvenzionale proposta dai convenuti nei confronti del Condominio;
- c) compensa in toto le spese di causa tra le parti;
- d) pone in via definitiva a carico di parte attrice le spese di CTU liquidate con separato decreto;
- e) rigetta la domanda risarcitoria ex art. 96 c.p.c. formulata dal Condominio nei confronti di parte convenuta in relazione alla domanda riconvenzionale spiegata dai convenuti .

Così deciso in Roma il 2 aprile 2023

Il Giudice Unico
Amelia Pellettieri