



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di RIETI

SEZIONE CIVILE

Il Tribunale in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott. GIANLUCA MORABITO ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. [REDACTED]/2019 promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ATTORI

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da note autorizzate depositate rispettivamente il 13.06.2022 (parte attrice) e il 14.6.2022 (parte convenuta) e la causa è stata, all'esito, trattenuta in decisione – previa assegnazione dei termini ex art. 190 c.p.c. – all'udienza di precisazione delle conclusioni del 21.06.2022, svoltesi con contraddittorio cartolare, come stabilito dal Tribunale con provvedimento del 07.06.2021.

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione ritualmente notificato [REDACTED] e [REDACTED] conveniva in giudizio il Condominio "[REDACTED]" di [REDACTED] in [REDACTED]

(RM) esponendo, tra l'altro: di essere comproprietari, sin da [REDACTED] o 2005, di una unità immobiliare e del relativo garage/autorimessa pertinenziale (di seguito, 'Garage') facenti parte del Condominio [REDACTED], composto da cinque palazzine con spazi comuni (tra cui un piazzale) e ubicato in [REDACTED], località [REDACTED] (Rieti), [REDACTED] (di seguito, 'Condominio') e per la precisione: a) dell'unità immobiliare situata nella Palazzina [REDACTED], riportata in Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di [REDACTED], al [REDACTED]; (b) del Garage riportato in Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di [REDACTED], al [REDACTED]; che il garage, situato al di sotto del piazzale di proprietà condominiale, poco dopo il loro acquisto aveva presentato lievi infiltrazioni di acque meteoriche sul soffitto; di avere immediatamente rappresentato quanto accaduto all'Amministratore del Condominio; che, trattandosi di un problema comune anche ad altre autorimesse sottostanti il predetto piazzale, il Condominio aveva approvato l'esecuzione di lavori che avrebbero dovuto eliminare le cause delle lamentate infiltrazioni; che tali lavori erano terminati nel 2013 ed era stato richiesto di contribuire al relativo pagamento anche ad essi, nonostante il Garage fosse stato danneggiato proprio dalla cattiva manutenzione del piazzale in questione; che purtroppo, però, i lavori eseguiti, lungi dal risolvere il problema lamentato, avevano provocato un radicale aggravamento della situazione, in quanto le infiltrazioni, prima lievi e presenti soltanto sul soffitto, erano diventate copiose ed erano comparse anche sui lati del Garage; che a nulla erano valsi i ripetuti solleciti inoltrati all'amministratore negli anni successivi, persistendo il disinteresse del Condominio nonostante l'aggravarsi dei danni; che nessuna deliberazione era stata assunta neppure a seguito dell'assemblea condominiale del 27.10.2016, quando era stata esaminata la perizia redatta dall'ing. [REDACTED], incaricato dal Condominio di svolgere apposite indagini e che aveva confermato la gravità dei fenomeni e le cause degli stessi; che i danni al Garage e la impossibilità di utilizzarlo, sia come autorimessa che come deposito, erano stati causati da copiose infiltrazioni d'acqua provenienti dal soprastante piazzale di proprietà condominiale; che tali infiltrazioni si erano, infatti, verificate immediatamente a seguito dell'esecuzione sul predetto piazzale dei lavori iniziati nel 2011 e conclusi nel 2013, che avrebbero dovuto eliminare le cause delle lievi infiltrazioni presenti sul soffitto del garage; che la causa

delle nuove e copiose infiltrazioni era, infatti, da individuare i lavori eseguiti nel piazzale condominiale che avevano lasciato permanere punti di disconnessione in cui confluivano sia parte delle acque di dilavamento del piazzale, sia acque del discendente di un pluviale e quelle di un marciapiede e pertanto, in estrema sintesi:

- dall'intasamento di un tubo di scarico situato nella finestra interna ad uno scannafosso dotato di griglia in cui si convoglia parte delle acque di dilavamento del piazzale;
- dall'errato convogliamento di ingenti quantità d'acqua da parte di un discendente proveniente da un tetto; che dette infiltrazioni avevano prodotto il rigonfiamento e il distacco degli intonaci, nonché, nel tempo, il distacco di parti di cemento dalla trave portante presente nel garage, all'ossidazione delle armature in ferro e alla formazione di muschi e licheni; che il garage era divenuto inutilizzabile e, pertanto, il danno subito dai proprietari andava calcolato sia sulla base dei lavori di ripristino da eseguire, sia in considerazione della impossibilità di utilizzarlo; che il costo dei lavori di ripristino del Garage ammontava ad € 6.300,00, mentre l'impossibilità di utilizzarlo in alcun modo (stimato in termini di perdita di guadagno derivante dalla sua possibile locazione) era pari quanto meno ad € 20.497,00, così come stimato dall'Ing. Rocco sulla base dei dati ricavati dall'O.M.I. (vedi pag. 10 dell'elaborato di cui all'allegato 13); che il condominio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, essendo obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non recassero pregiudizio ad alcuno, rispondeva, ai sensi dell'art. 2051 c.c., dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini.

Tanto premesso, gli attori rassegnavano le seguenti conclusioni: *“Voglia il Tribunale adito, ogni contraria istanza ed eccezione disattesa, per le ragioni esposte in narrativa, condannare il Condominio [REDACTED], ubicato in [REDACTED], località [REDACTED] (Rieti), [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], in persona dell'Amministratore pro tempore, (i) a realizzare tutte le opere e a eseguire tutti i lavori necessari ad eliminare le cause delle infiltrazioni di acque meteoriche all'interno del Garage di proprietà degli Attori; (ii) a risarcire agli Attori tutti i danni patiti, oltre interessi e rivalutazione, per i fatti illustrati in parte narrativa, tra i quali, in via esemplificativa e non tassativa: (a) il danno equivalente al costo dei lavori necessari per la riduzione in pristino del Garage, nella misura di € 6.300,00, ovvero la maggiore*

o minor misura che sarà accertata in corso di causa; (b) il danno conseguente al mancato utilizzo del Garage da quantificare in € 20.497,00, ovvero la maggiore o minor misura che sarà accertata in corso di causa. Con vittoria delle spese di lite”.

Il Condominio “[REDACTED]”, costituitosi in giudizio, in via “preliminare” eccepiva il mancato espletamento del tentativo obbligatorio di mediazione e nel merito contestava in fatto e in diritto la domanda avversaria deducendo, tra l’altro: che a seguito della denuncia di fenomeni di infiltrazione di acqua da parte dei condomini proprietari delle autorimesse sottostanti il piazzale, era stata deliberata tempestivamente l’esecuzione di lavori volti ad eliminare le cause dei danni lamentati; che, terminati i suddetti lavori, si erano manifestate ulteriori infiltrazioni di acqua nel garage di proprietà degli attori, i quali avevano diffidato il Condominio al ripristino dei luoghi con richieste risarcitorie dell’ammontare pari ad € 29.026,08; che, previo incarico ad un proprio consulente, erano state proposte alcune soluzioni tecniche per eliminare le infiltrazioni di acqua in questione (all. n. 3), proposte tutte rifiutate dagli attori che insistevano con la propria richiesta economica nei termini sopra accennati; che con l’assemblea tenutasi in data 20.02.2017 il Condominio aveva deliberato, fermo restando il ripristino dei luoghi, di riconoscere agli attori per mero intento conciliativo la somma di € 2.500,00 oltre accessori di legge, offerta ulteriormente migliorata in data 03.07.2017 con l’integrazione di € 1.000,00 per una somma complessiva di € 3.500,00 (all. n. 4 e n. 5); che, non trovando tale proposta accoglimento, gli attori avevano avviato una procedura di mediazione chiedendo al Condominio il pagamento complessivo di € 35.326,08 a ristoro dei danni subiti (all. n. 6), procedura conclusasi senza la partecipazione del Condominio, difettando in sede di assemblea i necessari *quorum* deliberativi; che la richiesta economica avanzata dagli attori sia nella fase precedente all’instaurazione del giudizio, che nell’avviato contenzioso giudiziario, era totalmente ingiustificata, colpevolmente smisurata nella sua entità, in altri termini esorbitante e neppure provata; che era la stessa controparte a riconoscere la particolare tenuità del danno almeno sino all’anno 2013, mentre per gli anni successivi comunque non si comprendeva l’automatismo sottointeso dagli attori tra i fenomeni di infiltrazione e l’impossibilità di parcheggiare l’autovettura all’interno del garage; che in verità gli attori, che facevano riferimento ad un generico quanto pretestuoso distacco di materiali dal

soffitto, avevano da sempre utilizzato il garage come deposito e magazzino in spregio alla sua destinazione d'uso; che mentre da una parte non veniva fornita alcuna prova dell'inutilizzabilità del bene quale autorimessa, gli istanti facevano espresso riferimento all'utilizzo come deposito del box auto e ai danni subiti per aver destinato il locale a magazzino (Cfr. All. n. 13 atto di citazione, relazione tecnica, "...l'unità immobiliare è divenuta praticamente inutilizzabile come magazzino. Gli scaffali di metallo che erano stati posizionati per riporvi cose varie ed il cambio di stagione si sono arrugginiti...i sig.ri [REDACTED] non vi ripongono più tutto quello che vi avevano rimesso, cambi di stagione, addobbi natalizi e quant'altro si possa immaginare..."); che, dunque non vi era alcuna prova né dell'impossibilità di utilizzo del bene come autorimessa, né del suo mancato effettivo utilizzo per custodirvi l'autovettura, mentre era pacifico l'utilizzo del box auto come magazzino perpetuato dagli attori, sebbene il locale non appartenesse alla categoria -C2| propria dei depositi; che gli attori sia nella corrispondenza intrattenuta con il Condominio prima di avviare il giudizio, sia nello stesso atto di citazione lamentavano di essere stati indebitamente chiamati a partecipare alla spese per i lavori di ripristino dei luoghi terminati nell'anno 2013, insistendo con argomenti pacificamente sconfessati dalla Giurisprudenza della Suprema Corte; che sul punto si era espressa la Corte di Cassazione a Sezioni Unite con Sentenza n. 24406/2011 secondo la quale il proprietario (condomino) che subisce un danno derivante da un bene comune ex art. 1117 c.c. deve partecipare alle spese di riparazione del bene comune ex art. 1117 c.c., (in quanto comproprietario dello stesso bene), ma deve partecipare anche alla ripartizione delle spese di risarcimento del danno da lui subito e procurate dal medesimo bene poiché anche su di lui grava l'obbligo di custodia e di manutenzione del bene comune ex art. 1117 c.c. che ha prodotto l'evento dannoso.

Ciò posto, il Condominio concludeva come segue: *"Voglia, l'ill.mo Tribunale Civile di Rieti, contrariis reiectis: ► In via preliminare, assegnare alle parti un termine per l'avvio di una procedura di mediazione, previa formulazione dei quesiti da rivolgere ad un Consulente Tecnico nominato nel corso della procedura di mediazione medesima. ► In via principale e nel merito, rigettare ogni domanda degli attori per le motivazioni sopra argomentate perché prive di ogni fondamento sia in fatto che in diritto, con vittoria di spese e competenze legali che seguono la soccombenza come per*

legge. ► In via subordinata, per tutte le motivazioni sopra esposte, nella denegata ipotesi di accoglimento della domanda spiegata dagli attori, compensare le spese legali stante la sproporzione tra la richiesta di risarcimento e i danni subiti”.

Era espletata CTU volta all'accertamento dello stato dei luoghi, alla verifica della presenza dei lamentati fenomeni infiltrativi, delle loro cause e delle opere e spese eventualmente occorrenti per il ripristino all'esito della quale il fascicolo veniva trattenuto in decisione all'udienza cartolare del 21.06.2022, previa assegnazione dei termini di legge per il deposito di conclusionali e repliche.

Ciò posto, la domanda di parte attrice è parzialmente fondata e deve essere, come tale, accolta nei termini e nei limiti, di cui appresso.

Al riguardo, la responsabilità del Condominio convenuto ha senz'altro natura extracontrattuale e si fonda non tanto sul generale principio del *neminem laedere* ex art. 2043 c.c., quanto sull'obbligo di custodia e di manutenzione ex art. 2051 c.c..

Va premesso in linea generale che la specifica ipotesi di responsabilità aquiliana contemplata dall'art. 2051 c.c. si fonda su due elementi: 1) l'esistenza una relazione qualificata (di custodia) tra un soggetto e la cosa fonte della lesione, che si configura allorché sussista l'effettivo potere fisico del soggetto di esercitare sulla cosa un controllo astrattamente idoneo a consentirgli di prevedere, prevenire ed evitare il verificarsi di eventi lesivi connaturati all'intrinseco dinamismo della stessa o all'interferenza di agenti esterni su di essa; 2) il nesso di causalità tra la cosa ed il danno asseritamente sofferto da chi invoca l'applicazione della predetta norma.

Conseguentemente, a carico del soggetto titolare del potere fisico sulla cosa sussiste una presunzione *iuris tantum* di colpa, che può essere vinta unicamente dalla prova che l'evento dannoso sia derivato da caso fortuito, inteso nel senso più ampio, comprensivo anche del fatto del terzo e del fatto del danneggiato.

Pertanto, mentre incombe sul danneggiato l'onere di provare che il danno si sia verificato nell'ambito del dinamismo connaturato alla cosa o per lo sviluppo di un agente dannoso insorto nella stessa, nonché l'esistenza di un potere fisico di un soggetto sulla *res* (al quale potere fisico inerisce il dovere di custodire la cosa stessa e quindi di vigilarla e di mantenerla in modo da impedire che produca danni a terzi), su quest'ultimo, ai fini della prova liberatoria, grava l'onere di indicare e provare la

causa del danno estranea alla sua sfera di azione, rimanendo [REDACTED] o carico la causa ignota.

Ciò posto ed al fine di accertare l'esistenza e le cause dei danni lamentati da parte attrice, il Tribunale ricorreva a CTU, le cui risultanze - siccome intrinsecamente logiche, coerenti ed esenti da profili di censura - vengono interamente fatte proprie dal giudicante.

Al riguardo è, del resto, sufficiente osservare che per giurisprudenza costante (v., tra le tante, Cass. civ., Sez. II, n. 21504/18): 1) ove il giudice di merito riconosca convincenti le conclusioni del consulente tecnico d'ufficio, non è tenuto ad esporre in modo specifico le ragioni del suo convincimento, poiché l'obbligo della motivazione è assolto già con l'indicazione delle fonti dell'apprezzamento espresso, dalle quali possa desumersi che le contrarie deduzioni delle parti siano state implicitamente rigettate; 2) il giudice del merito, quando aderisce alle conclusioni del consulente tecnico che nella relazione abbia tenuto conto, replicandovi, dei rilievi dei consulenti di parte, esaurisce l'obbligo della motivazione con l'indicazione delle fonti del suo convincimento; non è, quindi, necessario che egli si soffermi anche sulle contrarie allegazioni dei consulenti tecnici di parte che, seppur non espressamente confutate, restano implicitamente disattese perché incompatibili con le conclusioni tratte.

Tornando al caso di specie, sussiste senza dubbio la relazione qualificata tra il Condominio convenuto e la *res* asserita fonte di danno (elemento n. 1), individuabile nel piazzale condominiale al di sotto del quale è ubicato il garage di proprietà degli attori e da cui sarebbero provenute le infiltrazioni, problematica a dire di parte attrice non risolta, ma addirittura aggravatasi in seguito ai lavori svolti nell'anno 2013 al fine di ovviare all'inconveniente; piazzale da considerarsi, quindi, parte comune *ex art. 1117 c.c.* (circostanza non contestata *ex adverso*) ed alla manutenzione della quale il Condominio era, pertanto, tenuto a provvedere.

Circa la presenza delle infiltrazioni lamentate da parte attrice, all'esito del primo sopralluogo effettuato dal CTU (v. a pag. 3 della relazione) è stato riscontrato che *“Davanti all'ingresso del garage si notava una copiosa tracimazione con rigoli di acqua nel verso della pendenza delle zone di manovra esterne sul pavimento in battuto di cemento, provenienti anche dal Garage attiguo a quello dell'attore. Accedendo all'interno del garage del ricorrente, il percolamento, visibile sul lato Sx*

rispetto all'ingresso, in corrispondenza dell'incrocio tra i due setturatura Sud-Est e Nord Ovest. è stato facilmente individuabile in seguito alle condizioni metereologiche particolarmente piovose che hanno creato una situazione di saturazione del terreno a ridosso del muro di sostegno lato Sud-Est del garage. (vedi Foto 1-2-3). Il percolamento è visibile in corrispondenza di crepe longitudinali sul muro di sostegno contro terra, con rigoli d'acqua che si riversano sul pavimento della rimessa e seguendo la pendenza naturale verso la porta del garage....L'infiltrazione è visibile anche nella parte alta del soffitto, dall'angolo Sud-Est in nelle vicinanze delle Trave a spessore verso la parete opposta nel lato Sud-Ovest e in corrispondenza dell'intradosso del solaio, anche se progressivamente all'allontanamento dal l'angolo verso la parete Nord-Ovest meno abbondante”.

Quanto sopra è ribadito a pag. 7 dell'elaborato, ove si legge che “Al momento del primo sopralluogo era in atto la copiosa infiltrazione (vedasi Foto 1-2-3) dalla quale si evidenziando numerose tracce di umidita sulla parete Sud- Est e Nord-Est con distacco della tinta sia sulle pareti che sul soffitto oltre a alcune parti di intonaco e il copriferro della trave a spessore in corrispondenza della parete in cemento armato” e si prospettano, con idoneo capitolato, gli interventi interni ed esterni da eseguire la fine di porre rimedio alle problematiche riscontrate.

Circa, poi, il nesso causale tra la cosa e il danno (elemento n. 2), parte attrice ha assolto all'onere posto a suo carico di provare che l'evento si è prodotto nell'ambito del dinamismo connaturato alla cosa o per lo sviluppo di un agente dannoso insorto nella stessa.

In tale prospettiva, in seguito ai sopralluoghi successivi e alle relative indagini il CTU ha potuto appurare che “Sul posto si e immediatamente notato che alcuni discendenti della gronda, (più precisamente i discendenti del prospetto lato Sud del fabbricato condominiale soprastante la proprietà del ricorrente), sono canalizzati a dispersione, in parte sul marciapiede condominiale con sversamento su una piccola area a giardino con pendenza verso il muro di sostegno del dante causa, (probabilmente spostato dalla sua naturale direzione verso una griglia posta sul piazzale), mentre l'altro discendente sul lato opposto, vicino all'estradosso del solaio del garage del [REDACTED] è canalizzato verso una cunetta di raccolta acque meteoriche con una pendenza errata e molto lieve tanto da riversare, in caso di piogge

abbondanti, l'eccesso sul piazzale in corrispondenza del punto di infiltrazione tra la parete di sostegno e il solaio di copertura del garage dell'attore lato Sud- Est . Infatti è emerso proprio nel punto di intersezione delle due strutture verticali e orizzontali l'appoggio del solaio di copertura arretrato rispetto al filo del muro di sostegno esterno creando un dente non isolato e appoggiato a secco senza nessuna rasatura e sigillatura tra le due strutture per tutta la lunghezza del solaio. In tale occasione, con lo smontaggio del palo della luce del piazzale, si è rilevato che i cavidotti erano mal isolati dalle infiltrazioni d'acqua e provenienti dal basso con un semplice corrugato. La parete, messa a nudo con lo scavo fino al livello della fondazione, è completamente priva di guaina con visibili crepe di assestamento in corrispondenza dei punti di infiltrazione individuati all'interno del garage del [REDACTED]”.

Le infiltrazioni di che trattasi, in sostanza, sono state originate dalla “canalizzazione a dispersione” dei discendenti di gronda ubicati sul “...prospetto lato Sud del fabbricato condominiale soprastante la proprietà del ricorrente”, che finiscono per convogliare le acque meteoriche sul marciapiede condominiale e, per esso, sul “...muro di sostegno del dante causa, (probabilmente spostato dalla sua naturale direzione verso una griglia posta sul piazzale)”, nonché dalla canalizzazione dell'altro “...discendente sul lato opposto, vicino all'estradosso del solaio del garage del [REDACTED]...verso una cunetta di raccolta acque meteoriche con una pendenza errata e molto lieve tanto da riversare, in caso di piogge abbondanti, l'eccesso sul piazzale in corrispondenza del punto di infiltrazione tra la parete di sostegno e il solaio di copertura del garage dell'attore lato Sud- Est”.

Può dirsi, pertanto, accertata la responsabilità aquiliana del Condominio convenuto ex art. 2051 c.c., quale custode della parte comune fonte di danno, non essendo, del resto, emerso dall'istruttoria alcun elemento tale da consentire di ritenere integrato il caso fortuito, idoneo ad interrompere il nesso causale tra la cosa e i danni riscontrati dal CTU, ai sensi e per gli effetti dell'art. 41 c.p. e tenuto conto, altresì, del fatto che le conclusioni cui è in tal senso pervenuto il geom. [REDACTED] sono state condivise dai consulenti di entrambe le parti e che la provenienza delle lamentate (da parte attrice) infiltrazioni da parti comuni dello stabile non è stata specificamente contestata neppure dalla difesa del Condominio - che si è limitata a

censurare l'esorbitanza nel *quantum* delle richieste risarcitorie [REDACTED] risarie - con ogni conseguenza anche ai sensi dell'art. 115, I co., c.p.c..

Ciò posto, con riferimento alla domanda attorea di condanna del Condominio *"...a realizzare tutte le opere e a eseguire tutti i lavori necessari ad eliminare le cause delle infiltrazioni di acque meteoriche all'interno del Garage di proprietà degli attori"* - da qualificarsi come domanda di risarcimento in forma specifica ex art. 2058 c.c., tesa alla rimozione diretta del pregiudizio arrecato, attraverso l'esecuzione di opere volte, appunto, al ripristino dello *status quo ante* - il CTU ha redatto un *"Capitolato di interventi esterni atti a eliminare le cause delle infiltrazioni"* elencati alle pagg. 7, 8 e 9 della relazione ed il cui costo complessivo è stato stimato in €3.837,06.

Previo accoglimento della domanda *de qua*, il Codominio dovrà essere, pertanto, condannato all'esecuzione degli interventi di cui sopra.

Con riguardo alla domanda di condanna del convenuto al risarcimento del *"danno equivalente al costo dei lavori necessari per la riduzione in pristino del Garage, nella misura di €6.300,00, ovvero la maggiore o minor misura che sarà accertata in corso di causa"* - integrante, viceversa, domanda di risarcimento del danno patrimoniale per equivalente pecuniario ex art. 2043 c.c. - il geom. [REDACTED] ha elaborato un *"Capitolato di Interventi interni atti a ripristinare i danni causati dalle infiltrazioni"*, opere elencate alle pag. 10 e 11 della relazione ed il cui costo è stato stimato in €1.192,85, somma che rappresenta il danno patrimoniale-conseguenza dell'illecito ex art. 2051 c.c. spettante agli attori.

Oltre alla sorte capitale così come sopra complessivamente liquidata competono la rivalutazione monetaria a far tempo dal 22.11.2021 (data del deposito della relazione contenente l'indicazione delle spese da sostenere per i ripristini all'attualità) e gli interessi, intesi, a mente dei noti principi sanciti dalla S.C. con sent. n. 1712/95, come "lucro cessante", pari al rendimento che presumibilmente la persona danneggiata avrebbe ricavato dalle somme dovute, se le avesse tempestivamente percepite, utilizzandole nei più comuni sistemi di investimento, venendo pacificamente in considerazione un debito di valore e computabili sui singoli scaglioni annualmente rivalutati, secondo quanto indicato nella stessa decisione, per un totale ad oggi (comprensivo di sorte capitale, rivalutazione ed interessi) di €1.325,70.

Sulle somme così come sopra complessivamente liquidate [REDACTED] impongono, infine, gli interessi corrispettivi ex art. 1282 c.c. dalla data di pubblicazione della presente decisione e sino al saldo effettivo.

In parziale accoglimento della relativa domanda il Condominio "[REDACTED]" dovrà essere, in conclusione, condannato a corrispondere il suddetto importo agli attori [REDACTED] e [REDACTED], a titolo di risarcimento del danno patrimoniale *sub specie* di danno emergente.

La domanda di condanna del Condominio al risarcimento del danno patrimoniale in termini di lucro cessante "*conseguente al mancato utilizzo del garage da quantificare in €20.497,00, ovvero la maggiore o minor misura che sarà accertata in corso di causa*" deve essere, viceversa, respinta, per essere rimasta totalmente sfornita di prova.

Al riguardo gli attori, pur stimando detta voce di danno "*in termini di perdita di guadagno derivante dalla...possibile locazione*" del garage, non solo non forniscono alcuna prova in ordine al pregresso utilizzo del garage con tali modalità (*id est*, cessione in locazione a terzi), ma smentiscono essi stessi tale uso allorchè nella perizia di parte in all. 13 all'atto di citazione, fanno espresso riferimento all'utilizzo come deposito del box auto e ai danni subiti per aver destinato il locale a magazzino (Cfr. All. n. 13 atto di citazione, relazione tecnica, "*...l'unità immobiliare è divenuta praticamente inutilizzabile come magazzino. Gli scaffali di metallo che erano stati posizionati per riporvi cose varie ed il cambio di stagione si sono arrugginiti...i sig.ri [REDACTED] non vi ripongono più tutto quello che vi avevano rimesso, cambi di stagione, addobbi natalizi e quant'altro si possa immaginare...*").

Difettando, quindi, qualsiasi prova del lamentato mancato guadagno, la domanda di che trattasi dovrà essere necessariamente respinta.

E' appena il caso, infine, di rilevare che agli interventi elencati e all'esborso economico pure indicato in parte motiva dovranno necessariamente concorrere *pro quota* gli stessi attori, in quanto condomini, tenuto conto dell'orientamento della giurisprudenza secondo cui il condomino che subisca, nella propria unità immobiliare, un danno derivante dall'omessa manutenzione delle parti comuni di un edificio, ai sensi degli artt. 1123, 1124, 1125 e 1126 c.c., assume, quale danneggiato, la posizione di terzo avente diritto al risarcimento nei confronti del

condominio, senza tuttavia essere esonerato dall'obbligo - che [REDACTED] aveva la sua fonte [REDACTED] nella comproprietà o nella utilità di quelle e non nella specificità [REDACTED] condotta illecita ad esso attribuibile - di contribuire, a propria volta e "pro quota", alle spese necessarie per la riparazione delle parti comuni, nonché alla rifusione dei danni cagionati (v., tra le altre, Cass. civ. n. 18187 del 24.06.2021).

La domanda di condanna del Condominio al rimborso delle "spese per assistenza legale stragiudiziale dell'avv. [REDACTED], pari ad € 1.268,80", pure avanzata dagli attori, deve essere dichiarata inammissibile, la stessa essendo stata proposta per la prima volta in sede di memoria istruttoria n. 1.

Ed invero, il rimborso delle spese di assistenza stragiudiziale ha natura di danno emergente, consistente nel costo sostenuto per l'attività svolta da un legale in detta fase precontenziosa: viene, pertanto, in considerazione una autonoma domanda risarcitoria (Cass. civ., Sez. III, n. 24481/20; Sez. VI, n. 6422/17) che, nel caso che ci occupa, non risulta formulata nelle conclusioni dell'atto di citazione, bensì solo con la memoria ex art. 183, VI co., n. 1 c.p.c. e deve, pertanto, considerarsi tardiva e come tale, appunto, inammissibile.

Si aggiunga che alla luce della sopra richiamata impostazione, il rimborso di tali voci risarcitorie è soggetto ai normali oneri di domanda, allegazione e prova e che, anche se la liquidazione deve avvenire necessariamente secondo le tariffe forensi, esse hanno natura intrinsecamente differente rispetto alle spese processuali vere e proprie e che, pertanto, gli importi riconosciuti per il ristoro delle spese stragiudiziali non possono essere - ad esempio - compensati con le somme liquidate, a diverso titolo, per le spese giudiziali relative alle successive prestazioni di patrocinio in giudizio.

Si osservi, ancora, che proprio in applicazione della citata opzione ermeneutica, il suddetto costo non può essere riversato sul danneggiante quando sia, ad esempio, superfluo ai fini di una più pronta definizione del contenzioso, non avendo avuto in concreto utilità per evitare il giudizio o per assicurare una tutela più rapida risolvendo problemi tecnici di qualche complessità.

Ebbene, nel caso che ci occupa non solo nulla è stato allegato o provato dalla difesa degli attori alla stregua di quanto sopra specificato, ma l'ammontare della pretesa risarcitoria (oltre €35.000,00) oggetto della domanda di mediazione -

assolutamente sproporzionato rispetto all'importo liquidato nel presente decisione - induce a ritenere che la procedura medesima si sia rivelata verosimilmente inutile ai fini della soluzione della controversia che ci occupa.

Ne seguirebbe in ogni caso l'inevitabile reiezione della domanda *de qua*.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo.

Le spese di CTU, liquidate con separato provvedimento, sono poste definitivamente a carico del Condominio convenuto, al pari delle spese documentate di CTP.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra domanda, istanza o eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- in accoglimento della domanda di risarcimento in forma specifica ex art. 2058 c.c., condanna il Condominio "[REDACTED]" di di [REDACTED] in [REDACTED] (RM) ad eseguire le opere analiticamente elencate nel "*Capitolato interventi esterni*" alle pagg. da 7 a 9 della CTU del geom. Stefano [REDACTED];
- in parziale accoglimento della domanda di risarcimento del danno patrimoniale per equivalente pecuniario, condanna il Condominio convenuto a corrispondere a [REDACTED] e [REDACTED], a tale titolo, la somma di €1.325,70 all'attualità, oltre agli interessi legali a far tempo dalla data di pubblicazione della presente decisione e sino al saldo effettivo;
- condanna il Condominio convenuto a rimborsare agli attori le spese di giudizio, liquidate in complessivi €3.117,25, di cui €2.552,00 a titolo di compensi professionali ed €565,25 per esborsi, il tutto oltre alle spese forfettarie ex art. 2 D.M. n. 55/14 ed oltre ad iva e cpa come per legge;
- pone definitivamente a carico del Condominio convenuto le spese di CTU, liquidate con separato provvedimento.

Rieti, 24/10/2022

Il Giudice

dott. GIANLUCA MORABITO

