

GIURISPRUDENZA | *Tribunale*| **Tribunale** | Velletri | Sezione 2 | **Civile** | **Sentenza** | 15 novembre 2024 | **n. 2355**

Data udienza 14 novembre 2024

Integrale

Condominio - Custodia - CTU - Danni

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale Ordinario di Velletri

Seconda

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Francesca Silvestrini ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I grado iscritta al n. R.G. 3591/2022

Tra il sig. (...) ivi residente al (...), rappresentato e difeso dall'Avv. del Foro di Velletri (c.f. (...)) ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in giusta procura allegata all'atto di citazione, PEC: - Fax (...)

-attore-

Contro

Il Condominio sito in (...) alla Via (...) in persona del suo Amministratore pro tempore, (...) in persona del l.r.p.t. (...) PEC: (...)

-convenuto-

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Preliminarmente, va rilevato che si omette di sviluppare lo svolgimento integrale del processo, atteso che, a norma dell'art. 132 c.p.c. come novellato a seguito della L. 18/6/09, n. 69, la sentenza deve contenere unicamente la "concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione". Ai fini della concreta determinazione della portata dell'espressione contenuta in detta norma, appare del tutto corretto tenere conto dell'alt. 16, comma 5, D.L.vo 5/03, che, seppur abrogato dalla L. 69/09, costituisce un significativo elemento interpretativo della volontà del

Legislatore in materi costituendo l'unica concreta applicazione legislativa dell'affermato criterio generale della "concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione ". Tale disposizione prevede che la sentenza possa essere sempre motivata in forma abbreviata "mediante rinvio agli elementi di fatto riportali in uno o più atti di causa" e la "esposizione delle ragioni in diritto" anche con riferimento a "precedenti conformi", e chiarisce, quindi, che la concisa esposizione in fatto può certamente tradursi nel rinvio agli elementi di fatto riportati negli atti di causa, come la concisa esposizione in diritto può consistere nel riferimento ai precedenti giurisprudenziali.

Tanto premesso, quanto agli elementi di fatto nella prospettazione delle parti ed alle rispettive domande, eccezioni e difese, si rinvia all'atto di citazione e a tutte le memorie depositate nel corso del giudizio.

In ordine allo svolgimento del processo alla prima udienza del 11.10.2022 tenutasi con trattazione scritta veniva dichiarata la contumacia del (...) e disposta la CTU con rinvio alla data del 24.11.2022 per il conferimento dell'incarico all'ing. (...). All'udienza del 24.11.2022 venivano posti al CTU i seguenti quesiti:

"Accerti se gli allagamenti ed infiltrazioni di acqua lamentati dal conduttore siano o meno riconducibili a vizi e difetti costruttivi dell'immobile oggetto di causa;

- in caso affermativo, li descriva dettagliatamente, anche mediante rilievo fotografico, accertandone le cause;

- indichi le opere necessarie per la loro eliminazione quantificandone i costi;

- valuti, nell'ipotesi in cui residuino difetti ineliminabili, la diminuzione percentuale del valore dell'immobile che ne deriva" e veniva disposto il rinvio all'udienza de) 20.04.2023 per esame dell'elaborato peritale e trattazione. All'udienza del 20.04.2023 la causa veniva rinviata al 2.04.2024 per la precisazione delle conclusioni cd eventuale discussione orale ex [art. 281 sexies c.p.c.](#) Successivamente a modifica del precedente provvedimento la dott.ssa delegava l'adozione del provvedimento decisorio alla dott.ssa che a sua volta fissava l'udienza del 16. 1 0.2024 per la precisazione delle conclusioni con temine per il deposito di quote conclusive sino a dieci giorni prima. All'udienza del 16.10.2024 a causa di problemi tecnici dei mezzi informatici la causa veniva rinviata alla data del 6.11.2024 per gli stessi incombenti.

La domanda appare fondata e merita accoglimento come in motivazione.

In ordine "all'an debeatur" gli esiti dell'istruttoria ed in particolare la CTU espletata hanno consentito di acclarare la sussistenza del rapporto eziologico tra l'origine dei danni lamentati e i pregiudizi stessi. Peraltro, l'esistenza del danno ed il nesso causale sono dimostrati dalla documentazione prodotta da parte attrice che attesta l'esistenza di una richiesta di risarcimento danni a mezzo pec. in data 23.07.2020, mai contestata quanto "all'an debeatur" ed inoltrata al (...) convenuto. La stessa richiesta è stata oggetto di esame da parte della Compagnia assicurativa (...) che ha aperto il sinistro n. 1- e fatto la valutazione dei danni. A ciò si aggiunga che in data

2.03.2022 l'attore ha formulato una proposta di definizione transattiva che veniva posta all'ordine del giorno dell'assemblea condominiale (punto n. 9) in data 11.03.2022. Nessuna contestazione veniva mossa a tal proposito essendo contestata dal (...) solo la quantificazione dei danni.

In ordine al "quantum debeatur" appare decisivo quanto riportato nella Consulenza tecnica di ufficio. Con riferimento al primo quesito il perito considerato il tempo trascorso e le riparazioni già avvenute ha ritenuto di non potersi pronunciare con esattezza in merito alle cause della rottura della conduttura che avrebbe causato l'allagamento originario, tuttavia ha osservato che:

"- il tipo di allagamento documentato agli alti (perizia all. 7 all'alto di citazione e relative foto) è compatibile con un guasto di quel tipo;

- sul perimetro del locale sono alloggiare in apposite controfodere diverse condutture di acqua di adduzione e di scarico che per quanto osservato risultano vetuste e suscettibili di perdite o rotture.

Prescindendo dall'allagamento è stato a celialo come il locale oggetto di causa sia tuttora interessato da infiltrazioni documentate durante le operazioni peritali avvenute proprio in occasione di persistenti piogge."

Quanto al secondo quesito il CTU ha constatato che le infiltrazioni erano presenti al momento del sopralluogo e "consistono in venute d'acqua che investono parte significativa delle murature perimetrali, fuoriescono dalla base dell'intercapedine che protegge i muri controterra ed evolvono in copiose pozze su parte estesa delle pavimentazioni. Queste infiltrazioni, sulla base delle osservazioni possibili, derivano da:

- difetti costruttivi e degrado della copertura di una chiostrina di areazione ed illuminazione integrale nell'intercapedine dei locali interrati. L'interno della chiostrina è pesantemente interessato da percolamenti e ciò è dovuto alla scadente qualità di interventi posticci per la sua impermeabilizzazione;

- erronea regimazione delle acque piovane ed in particolare dallo scarico di un pluviale per dispersione diretta in un'aiuola a ridosso della predetta chiostrina;

- in filtrazione d'acqua nella discontinuità tra manto stradale e muro controterra lungo la Via (...) nonché possibili perdite della rete di raccolta delle acque piovane".

In ordine al terzo quesito il perito ha indicato gli interventi necessari che in estrema sintesi devono dividersi in:

"- interventi tesi all'eliminazione delle infiltrazioni consistenti in ulteriori saggi ed accertamenti e nella realizzazione di manutenzioni straordinarie e risanamenti presso la copertura della chiostrina nonché presso la pavimentazione e la rete di raccolta delle acque piovane sul perimetro del fabbricato." Il costo di tali interventi veniva indicato in via presuntiva in 16.875,94. Tali interventi dovranno essere approntati dal (...) al fine di evitare il ripetersi delle predette

infiltrazioni ed all'eliminazione delle cause delle stesse. Quanto al costo delle riparazioni necessarie al risanamento del locale veniva invece stimato in Euro. 10.365,31.

In ordine al quarto quesito riteneva il CTU sussistere "fondate possibilità di rimuovere le in infiltrazioni con pazienti approfondimenti ed opportune lavorazioni" e valutava i danni dovuti al parziale godimento ed uso del bene a causa delle infiltrazioni per un periodo di circa due anni e mezzo" in misura di Euro. 6.587,50.

Non vi sono ragioni per disattendere le conclusioni a cui è pervenuto il CTU posto che le stesse sono sorrette da ragionamento immune da vizi logico - giuridici.

In punto di diritto deve aggiungersi che secondo la giurisprudenza di legittimità il condominio di un edificio, quale custode dei beni e servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché i beni comuni non arrechino pregiudizio ad alcuno e risponde in caso contrario in base all'[art. 2051 c.c.](#) dei danni da questi cagionate alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini (Cass. 7044/2020; Cass. 1591/2011). A tal proposito si aggiunge che la mancata manutenzione dei beni comuni ha cagionato un danno ed il (...) risponde, quale custode [ex art. 2051, c.c.](#), dei danni che siano derivati al singolo condomino o a terzi per difetto di manutenzione delle parti comuni, non rilevando a tal fine che i necessari interventi riparatori o ricostruttivi non consistano in un mero ripristino delle strutture preesistenti, ma esigano una specifica modifica od integrazione in conseguenza di vizi o carenze costruttive originarie, salva in questo caso l'azione di rivalsa nei confronti del costruttore-venditore" (Cass. civ., 29 ottobre 1992, n. 11774).

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

Accoglie la domanda e per l'effetto condanna il (...) sito in (...) alla Via (...) n. 18/A (c.f. (...)), in persona del suo Amministratore pro tempore, (...) in, persona del l.r.p.t. (...) al pagamento delle seguenti somme in favore dell'attore e precisamente quanto ad Euro. 10.365,31 quale costo stimato per il risanamento del locale ed Euro. 6.587,50 a titolo di risarcimento del danno per mancato godimento del bene;

- Condanna il (...) al pagamento delle spese di C.T.U. in misura di complessive Euro. 2.288,50 oltre iva e cp se dovuti, così come liquidate dalla dott.ssa Alice Buonafede con provvedimento in data 23.04.2023; Condanna altresì il medesimo (...) al pagamento delle spese di lite, che seguono la soccombenza, in favore del procuratore dichiaratosi antistatario, secondo i parametri del D.M. 147/2022, quanto ad Euro. 237,00

per spese e quanto ad Euro. 5.077,00 per competenze ed onorari delle varie fasi del giudizio, oltre iva ed accessori di legge.

Si comunichi.

Velletri, 14 novembre 2024.

nvrnrlr5dh - Il Sole 24Ore S.p.A. - Gruppo 24ORE RIPROD