

N. R.G. 5339/2016



## TRIBUNALE DI CATANIA

Terza sezione civile

Nel procedimento cautelare iscritto al n. R.G. **5339/2016** promosso da:

████████████████████ (C.F. DSTGGR58R41C351U), con il patrocinio dell'avv. ██████████ ██████████, elettivamente domiciliato in ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████

RICORRENTE/I

contro

CONDOMINIO VIA ██████████ ██████████ (C.F. ), con il patrocinio dell'avv. ██████████ e dell'avv. ██████████, elettivamente domiciliato in V ██████████ ██████████ presso il difensore avv. ██████████

RESISTENTE/I

e contro

████████████████████ (C.F. ██████████), con il patrocinio dell'avv. ██████████ ██████████, elettivamente domiciliato in ██████████ ██████████ presso il difensore avv. ██████████

TERZO CHIAMATO

Il Giudice Designato dott. Dora Bonifacio, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 28/02/2018, ha pronunciato la seguente

### ORDINANZA

letto il ricorso ex art. 669 – bis c.p.c. con il quale ██████████ ha chiesto, previa nomina di un consulente tecnico d'ufficio che accerti le cause delle infiltrazioni ed i rimedi atti ad eliminarle, di ordinare al Condominio di ██████████ resistente in persona dell'amministratore p.t. sig. ██████████ a ripristinare a regola d'arte i locali di proprietà della ricorrente oltre che al risarcimento quantificato in € 5.000,00;

rilevato che parte ricorrente ha dedotto: di essere proprietaria dell'appartamento posto al terzo piano della palazzina per civile abitazione facente parte del condominio resistente; di aver subito nell'ottobre 2015, in conseguenza delle relevantissime piogge verificatesi nel territorio catanese, infiltrazioni di acqua che hanno interessato i vani sottostanti il lastrico solare imputabili al cattivo



stato di manutenzione del detto lastrico solare, del pluviale posto all'angolo dello stabile ove si riversano le acque meteoriche provenienti dal suddetto lastrico solare, nonché dal muretto di coronamento della più volte citata terrazza che, privo di copertina ed in precarie condizioni manutentive, concorrerebbe a determinare i segnalati danni; che, nonostante la diffida inoltrata all'amministrazione condominiale nel novembre 2015, nulla era stato fatto e lamentando che il perdurare dell'attuale stato possa determinare l'insorgenza di ulteriori danni;

letta la comparsa di costituzione del condominio resistente il quale ha rilevato, preliminarmente che la terrazza soprastante l'appartamento della ricorrente e da quest'ultima indicata quale principale fonte dei lamentati danni, è di proprietà esclusiva del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] nei confronti del quale, stante anche il tenore della nota pronunzia delle SS.UU. della Suprema Corte del 10-05-2016, n. 9449, era necessario integrare il contraddittorio, ed ha contestato l'inerzia dell'ente condominiale il quale, viceversa, aveva effettuato subito un sopralluogo e approntato i rimedi urgenti per la cessazione delle lamentate infiltrazioni, eccependo l'insussistenza del periculum in mora;

vista la comparsa di [REDACTED] il quale, a seguito di ordinanza di itnegrazione del contraddittorio, si è costituito in giudizio, contestando le avverse richieste e domande;

ritenuto preliminarmente che il ricorso in esame deve essere qualificato come azione nunciatoria (ex artt. 1172 cod. civ. e 688 c.p.c.), avendo l'istante, oltre a danni già realizzatisi, principalmente lamentato un pericolo di danneggiamento, grave e prossimo, del proprio appartamento come conseguenza delle disfunzioni o dei difetti della *res* altrui (*id est* la terrazza sovrastante lo stesso) e, dunque, assumendo le infiltrazioni causa di una rilevante limitazione delle proprie facoltà, di godimento e di uso;

che, invero, non basta ad escludere la qualificabilità dell'azione proposta nei termini succitati la circostanza che [REDACTED] abbia prospettato come conseguenza delle denunciate infiltrazioni anche possibili ripercussioni alla salute ed alla incolumità degli attuali conduttori dell'immobile, atteso che, già nella prospettazione offerta, tali ripercussioni appaiono conseguenza, ancorché mediata, delle limitazioni inferte alle facoltà di uso e godimento (cfr. Tribunale Catanzaro 4 novembre 2014 e Cass. 29 gennaio 2007 n. 1178);

ritenuto, altresì, che di tale azione sussistono i presupposti e che la stessa si appalesa fondata;

che, in particolare, dalla disposta CTU è emersa la sussistenza di un pericolo di danno grave e prossimo all'interno dell'appartamento della ricorrente;

che in particolare il CTU ha evidenziato (v. pag. 5 e 6 della relazione):

- vano ingresso - si affaccia sul pozzo luce interno, presenta infiltrazioni di umidità sul soffitto, in corrispondenza del muro a confine con il locale bagno; al piano superiore siamo in corrispondenza dell'infilso esterno della cucina in



adiacenza al relativo terrazzo di pertinenza. L'infiltrazione ha un grado medio di umidità ed è causata presumibilmente dalla scarsa tenuta dell'attacco orizzontale tra soglia infisso e lastrico solare;

- bagno - si affaccia sul pozzo luce interno, presenta infiltrazioni di umidità sul soffitto, in corrispondenza del muro a confine con il vano ingresso; al piano superiore siamo in corrispondenza del lastrico solare di pertinenza esclusiva del sig. Z [REDACTED] L'infiltrazione ha un grado alto di umidità ed è causata dalla scarsa tenuta dell'impermeabilizzazione del lastrico solare;

- cucina - si affaccia sul pozzo luce interno, presenta diffuse infiltrazioni di umidità sul soffitto e sulla trave di bordo; al piano superiore siamo in corrispondenza del lastrico solare di pertinenza esclusiva del sig. [REDACTED] L'infiltrazione ha un grado alto di umidità ed è generata da tre cause distinte e precisamente:

- scarsa tenuta dell'attacco tra il parapetto di coronamento ed il lastrico solare
- scarsa tenuta del "prospetto A" su pozzo luce (sui luoghi sono evidenti interventi parziali di ripristino)
- scarsa tenuta dell'imbocco tra lo scarico orizzontale del lastrico solare e il pluviale verticale condominiale in corrispondenza dell'angolo nord del pozzo luce;

- corridoio - privo di affacci esterni, in aderenza sul lato ovest con l'altro condominio, presenta infiltrazioni di umidità sul soffitto in due zone distanti tra loro e precisamente:

- la prima, in corrispondenza al piano superiore dell'attico "locale cucina", con grado basso di umidità (5%), con riparazioni parziali già effettuate. L'infiltrazione considerato che superiormente non insiste su aree esterne si presume provenga dalla giunzione tra solaio in oggetto ed il lastrico solare del condominio adiacente.
- la seconda, posta in corrispondenza al piano superiore del lastrico solare del convenuto [REDACTED] ha un grado medio di umidità (10%), con evidenti segni di ripristino, causata presumibilmente dalla scarsa tenuta dell'impermeabilizzazione del lastrico solare soprastante;

- vano soggiorno - si affaccia sul cortile comune, presenta infiltrazioni di umidità sul soffitto in corrispondenza del muro a confine con l'esterno; al piano superiore siamo in corrispondenza del lastrico solare di pertinenza esclusiva del sig. [REDACTED] L'infiltrazione ha un grado alto di umidità ed è causata presumibilmente dalla scarsa tenuta dell'impermeabilizzazione del terrazzo soprastante in corrispondenza del parapetto di coronamento;

che il tecnico ha, inoltre, accertato che le cause di infiltrazioni sono attribuibili a problematiche inerenti a:

§ scarsa tenuta dell'impermeabilizzazione del lastrico solare in corrispondenza degli attacchi con parapetti di coronamento e/o con pareti verticali;

§ lesioni presenti sul prospetto A su pozzo luce – sul prospetto D su cortile comune;

§ scarsa tenuta dell'attacco soglia-infisso cucina attico dato atto di distacchi di porzioni del solaio (*c.d.* sfondellamento delle pignatte) già avvenuti e rimediati dalla ricorrente con l'installazione di un controsoffitto in cartongesso (bagno) ovvero mediante l'apposizione precauzionale di pannellature (cucina), distacchi che, quantunque si collochino al di fuori del campo di operatività della chiesta tutela cautelare, siccome danni già prodotti, mettono tuttavia in risalto l'attualità del rischio denunciato e la necessità del chiesto intervento manutentivo;

che lo stesso ha quindi indicato i rimedi da porre in essere (v. pag. 7-10 della relazione);

ritenuto, pertanto, che appare evidente la sussistenza di un concorso di responsabilità, da parte del proprietario che gode della terrazza e del condominio, posto che il proprietario che gode dell'utilizzo della terrazza risponde, quale custode del bene, dei danni provocati all'appartamento



sottostante da sua incuria nella manutenzione, mentre il condominio ha omesso di mantenere e verificare la tenuta dello strato impermeabilizzante;

che siffatto concorso è stato ribadito anche dalla Suprema Corte la quale ha rilevato che dei danni cagionati dalle infiltrazioni rispondono, in concorso tra loro, sia il proprietario o usuario esclusivo della terrazza a livello, quale custode del bene, sia il Condominio che, in ragione della funzione di copertura svolta dalla terrazza, ancorché goduta da uno solo dei condomini, è tenuto all'adozione dei controlli e delle opere necessarie alla conservazione delle parti comuni (cfr. Cass. S.U. 10 maggio 2016 n. 9449) e che tale principio di diritto deve necessariamente guidare l'interprete anche laddove sia stata proposta azione di danno temuto;

che il Condominio non ha dato prova dell'esclusiva riferibilità degli inconvenienti oggetto di ricorso alla condotta dello [REDACTED] e, anzi, la sussistenza di un concorso di responsabilità dell'Ente di gestione con quest'ultimo emerge *per tabulas* dalla perizia tecnica;

ritenuto, pertanto, che, in accoglimento del ricorso, va ordinato al Condominio di [REDACTED] [REDACTED] e a [REDACTED] in solido tra loro, di eseguire i lavori necessari all'eliminazione delle infiltrazioni oggetto di ricorso e descritti nella CTU in atti;

che le spese non possono che seguire la soccombenza e vanno poste a carico della parte resistente e del chiamato in causa, e liquidate (tenuto conto dello scaglione relativo al costo delle opere da eseguire), ivi comprese quelle dalla disposta CTU;

#### **P.Q.M.**

ordina al Condominio di [REDACTED] e a [REDACTED] in solido tra loro, di eseguire i lavori necessari all'eliminazione delle infiltrazioni oggetto di ricorso e descritti nella CTU in atti, secondo il computo metrico estimativo alle pag. da 7 a 10 della relazione, entro il termine di giorni sessanta dalla notificazione della presente ordinanza, sotto la vigilanza del nominato CTU, che verificherà che le stesse siano eseguite a regola d'arte;

dispone che nel caso di mancato e spontaneo adempimento alla esecuzione della presente ordinanza provveda il competente Ufficiale Giudiziario, su istanza dell'avente diritto, e designa per le operazioni necessarie il già citato CTU arch. [REDACTED] il quale si avvarrà di mano d'opera di sua fiducia, terrà specifica contabilità della spesa occorsa e riferirà, infine, al riguardo, con una breve relazione scritta da acquisire agli atti del procedimento;

condanna Condominio di [REDACTED] e a [REDACTED] in solido tra loro, al pagamento in favore di parte ricorrente delle spese di lite che si liquidano in € 70,00 per spese ed € 1.800,00 per compensi di avvocato, oltre rimborso forfetario del 15%, IVA e CPA come per legge;

pone definitivamente a carico delle parti resistente e chiamata in causa le spese di CTU.



Catania, 16 aprile 2018

**IL GIUDICE DESIGNATO**  
dott. Dora Bonifacio

