



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI CATANIA

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Conte Antonio
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. r.g. **10845/2014** promossa da:

Caio nato a Catania il 15/12/1943 ed ivi residente in Via Palermo n. 75 CF:
CCIAAIO43T15C351X rappresentato e difeso dall'avv. Sempronio giusta procura in atti,

ATTORE

CONTRO

Cond. Via Palermo n. 75 Catania in persona dell'amministratore p.t. rag. Filano
rappresentato e difeso dall'avv. Secundus giusta procura in atti

CONVENUTO

Tizio nato a Catania il 20/03/1963 ed ivi residente in Via Palermo n. 75 CF
TZZIIO63C20C351S rappresentato dall'Avv. Terzius giusta procura in atti

CONVENUTO

Oggetto: risarcimento danni da cosa in custodia

Venuti all'udienza del 18.7.2016 i difensori delle parti precisavano le conclusioni
riportandosi integralmente alle domande, eccezioni e difese rispettivamente formulate in
precedenti atti e verbali di causa.

Scaduti i termini alla stessa udienza assegnati, ex artt. 281^{quinquies} e 190 c.p.c., per il
deposito di comparse conclusionali e memorie di replica, il Tribunale ha osservato.

*[Il contenuto della presente sentenza si adegnerà al canone normativo dettato dai vigenti
artt. 132, comma secondo, n. 4), c.p.c. e 118 disp.att.c.p.c., i quali oggi prevedono che la
motivazione rimanga integrata da una concisa esposizione delle ragioni di fatto e di
diritto della decisione, e che tale esposizione sia succinta e possa fondarsi anche su
precedenti conformi; nonché a quanto previsto dall'art. 16bis, comma 9octies, D.L.
179/2012 (conv. in L. 228/2012) che – nel testo introdotto dall'art. 19 del D.L. 83/2015*

(conv. in L. 132/2015) – statuisce che “Gli atti di parte ed i provvedimenti del giudice depositati con modalità telematiche sono redatti in maniera sintetica”].

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione del 15/05/2014 Caio, proprietario di unità immobiliare sita in Catania Via Palermo n. 75 facente parte dello stabile in condominio amministrato dal rag. Filano, conveniva in giudizio il predetto condominio nonché il sig. Tizio, quale proprietario esclusivo della terrazza soprastante l'appartamento di detto attore, per ivi sentire accogliere le seguenti conclusioni: “Piaccia all’On. Tribunale adito, contrariis reiectis, accertare e dichiarare che i danni subiti dall’appartamento attoreo sono imputabili al pessimo stato manutentivo della soprastante terrazza a livello; per l’effetto condannare il condomino di Via Palermo n. 75 Catania in persona dell’amministratore p.t. rag. Filano nonché il sig. Tizio, nella qualità di proprietario esclusivo della terrazza causa dei lamentati danni al pagamento della somma di € 35.000,00 o quella maggiore o minore che sarà accertata in corso di causa a mezzo di apposita Consulenza Tecnica d’Ufficio di cui sin d’ora si formula richiesta, a titolo di danno patrimoniale; condannare il condomino di Via Palermo n. 75 Catania in persona dell’amministratore p.t. rag. Filano nonché il sig. Tizio, nella qualità di proprietario esclusivo della terrazza causa dei lamentati danni al pagamento in favore dell’attore della somma di € 10.000,00 o quella maggiore o minore che sarà equa, a titolo di risarcimento del danno non patrimoniale; condannare ii convenuti al pagamento delle spese di lite, ivi incluse quelle relative all’espletata media conciliazione, ed ai compensi del presente giudizio”.

Lamentava invero parte attrice che da alcuni anni il proprio immobile fosse interessato da copiose percolazioni di acqua provenienti dalla soprastante terrazza a livello di proprietà di Tizio e che, nonostante i reiterati inviti e diffide rivolti tanto a quest’ultimo quanto al condominio, gli stessi si fossero limitati ad eseguire gli interventi di manutenzione straordinaria della detta terrazza, rifiutandosi tuttavia di procedere al risarcimento del danno patito da esso attore.

In particolare, allegando all’uopo apposita consulenza tecnica di parte, l’attore evidenziava che tutti i vani del proprio appartamento erano stati attinti dalle infiltrazioni di acqua che avevano pregiudicato le strutture murarie dei soffitti causando, in più punti, la caduta di calcinacci e formazioni di muffe, pregiudicando la salubrità dell’alloggio e costringendo detto attore a stabilirsi temporaneamente in altro immobile di sua proprietà, ubicato in comune sito nell’hinterland catanese (Belpasso). Rilevava, peraltro, che tale sistemazione, inizialmente del tutto temporanea, si fosse protratta per lungo tempo e che

allo stesso fosse ancora oggi preclusa la possibilità di godere del proprio appartamento in attesa che l'alloggio si rendesse nuovamente fruibile con ciò determinandosi notevoli disagi ad esso attore che aveva il proprio centro di affari nel cuore della città di Catania, il che lo costringeva a continui viaggi fra la detta dimora ed il proprio luogo di lavoro oltre a notevoli esborsi per il trasporto.

Chiedeva, conseguentemente, il risarcimento dei danni stimati in € 20.000,00 per quel che concerneva i danni materiali all'appartamento; € 15.000,00 a titolo di lucro cessante per non aver potuto fruire del proprio alloggio ed € 15.000,00 a titolo di danno non patrimoniale per i disagi che l'altrui condotta omissiva aveva determinato in esso attore, per essere stato costretto a trasferire il proprio domicilio al altro luogo, lontano dal luogo di lavoro e dal centro di interessi dell'attore.

Costitutosi in giudizio il condominio convenuto contestava, preliminarmente, la propria legittimazione passiva, reputando che dei danni lamentati dall'attore dovesse rispondere in via esclusiva Tizio, quale proprietario esclusivo della terrazza oggetto del contendere ed al quale era, in ultima analisi, imputabile la carenza di manutenzione, in conseguenza della quale si era verificati i danni lamentati da parte avversa. Nel merito, contestava la quantificazione dei danni materiali sì come richiesti da parte attrice, in quanto del tutto spropositati ed eccessivi; contestava il diritto di detto attore al risarcimento del lucro cessante ed al danno non patrimoniale, opinando che l'alloggio fosse integralmente fruibile e che la scelta di trasferirsi in altro appartamento fosse stata, non già necessitata dallo stato dei luoghi, quanto piuttosto, una libera scelta di Caio; in via subordinata, eccepiva in compensazione il credito di € 10.000,00 vantato nei confronti di detto attore e portato dal decreto ingiuntivo n. 425/16 emesso in data 04.03.2014 la cui esecutorietà era stata sospesa dal Giudice adito in accoglimento dell'istanza formulata dall'opponente, relativamente al quale era pendente innanzi al medesimo Tribunale di Catania (R.G. 7528/14) autonomo giudizio di opposizione proposto da Caio, la cui udienza di precisazione delle conclusioni era stata fissata per il giorno 18/09/2018. Istava, pertanto, per il rigetto della domanda attrice o, in via subordinata, per la compensazione integrale o parziale del credito e la condanna alle spese di lite.

Si costituiva altresì Tizio, proprietario esclusivo della terrazza il quale preliminarmente contestava la propria legittimazione passiva a mente dell'art. 1126 c.c., essendo unico legittimato il condominio e, nel merito, faceva proprie le difese ed eccezioni del condominio convenuto.

Nel corso del giudizio, concessi i termini di cui all'art. 183 comma sesto, c.p.c., veniva disposta ed espletata consulenza tecnica d'ufficio nonché prova per testi richiesta da parte attrice, indi veniva fissata udienza di precisazione delle conclusioni, raccolte le quali la causa era posta in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda spiegata da Caio è parzialmente fondata nei limiti di quanto in appresso.

Ed invero, l'espletata consulenza tecnica, le cui conclusioni vengono integralmente condivise da questo Giudice, ha consentito di accertare che le cause delle lamentate percolazioni sono certamente imputabili al pessimo stato manutentivo della terrazza desunto dall'Ing. Piano Renzo – CTU designato - dai rilievi fotografici prodotti da parte attrice la cui corrispondenza allo stato dei luoghi antecedente l'esecuzione dei lavori di ripristino non è stata in alcun modo contestata dai convenuti. In particolare il predetto fiduciario ha ricondotto al pessimo stato di manutenzione delle mattonelle e del sottostante strato di malta bituminosa, la causa dei danni patiti dall'immobile attoreo. Invero, l'acqua permeando attraverso la soletta ha attinto i soffitti dell'appartamento di Caio, causando l'ammaloramento delle strutture ferrose ed il successivo distacco di intonaco, ingenerato dalla carbonatazione dei ferri.

Non può, quindi, revocarsi in dubbio che la terrazza costituisca la causa delle infiltrazione e che, conseguentemente, spetti a Caio il diritto di essere indennizzato per i danni patiti.

A tal uopo ritiene questo Giudice richiamare l'orientamento giurisprudenziale secondo cui, "poichè il lastrico solare dell'edificio (soggetto al regime del condominio) svolge la funzione di copertura del fabbricato anche se appartiene in proprietà superficiale o se è attribuito in uso esclusivo ad uno dei condomini, all'obbligo di provvedere alla sua riparazione o alla sua ricostruzione sono tenuti tutti i condomini, in concorso con il proprietario superficiale o con il titolare del diritto di uso esclusivo. Pertanto, dei danni cagionati all'appartamento sottostante per le infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico, deteriorato per difetto di manutenzione, rispondono tutti gli obbligati inadempienti alla funzione di conservazione, secondo le proporzioni stabilite dal citato art. 1126, vale a dire, i condomini ai quali il lastrico serve da copertura, in proporzione dei due terzi, e il titolare della proprietà superficiale o dell'uso esclusivo, in ragione delle altre utilità, nella misura del terzo residuo". (Cass. Civ. Sezioni Unite n. 2672/1997).

Da quanto sopra discende che la responsabilità dei danni oggetto del presente giudizio sia imputabile in via esclusiva al condominio convenuto e non già del proprietario esclusivo

della predetta terrazza del quale, per ciò stesso, deve dichiararsi, in accoglimento dell'eccezione preliminare dallo stesso proposta, il difetto di legittimazione passiva.

Relativamente al quantum debeatur il consulente tecnico ha stimato le opere necessarie ad eliminare i danni materiali patiti dall'alloggio dell'attore in € 12.5000,00 oltre Iva, reputando detto importo bastevole per riattare l'appartamento e renderlo nuovamente ed integralmente fruibile, talché il condominio deve essere condannato a corrispondere a tal titolo all'attore la somma di € 12.500,00 oltre IVA nonché gli interessi dalla domanda all'effettivo soddisfo.

Il predetto consulente ha inoltre appurato che il degrado dell'alloggio determinato dalle percolazioni ne ha compromesso la piena fruibilità ed in particolare il CTU ha accertato che risultano non utilizzabile il vano lavanderia – infatti l'intonaco del soffitto si era già in più punti distaccato – il servizio igienico ed una delle due camere da letto. E' pur vero che anche gli altri vani risultano essere ammalorati dalle percolazioni – come comprova la formazione di muffe e crepe sui soffitti - ma in modo non così grave da pregiudicarne la piena fruibilità. Tenuto conto che il medesimo consulente ha stimato in € 500,00 il valore locativo dell'immobile ritiene questo Giudice di liquidare, a titolo di lucro cessante, la somma di € 6.000,00 e per l'effetto condanna il condominio convenuto al pagamento in favore dell'attore della somma di € 6.000,00 oltre interessi dalla domanda all'effettivo soddisfo.

Non può, invece, accogliersi la domanda di risarcimento del danno non patrimoniale non avendo parte attrice fornito adeguata prova dell'asserito danno e ciò anche a voler prescindere dall'effettiva risarcibilità della detta voce di danno. Sebbene, infatti, i testi escussi hanno dichiarato di essere a conoscenza che l'attore è dipendente di ditta avente sede in Catania; di essere a conoscenza del fatto che Caio abbia temporaneamente trasferito la propria dimora in Belpasso; che lo stesso è quindi costretto a quotidiani trasferimenti da detto comune al luogo di lavoro, pur non di meno non è stata fornita prova che la scelta dell'attore di ricoverarsi presso altra abitazione sia stata imposta dalle condizioni dell'alloggio per cui è causa. In tal senso la consulenza conferma che non tutti i vani dell'appartamento erano indisponibili e, pertanto, ben poteva esso attore continuare a fruire, seppur parzialmente, del proprio alloggio, talché deve concludersi che i disagi rappresentati dall'attore in ordine alle mutate condizioni di vita non appaiono conseguenza diretta ed immediata del fatto lesivo.

Deve, altresì, accogliersi l'eccezione di compensazione formulata dal condominio nei confronti dell'attore sino alla concorrenza della somma di € 10.000,00 portata dal decreto

ingiuntivo n. 425/16 emesso in data 04.03.2014, trattandosi di credito certo, liquido ed esigibile e ricorrendo, pertanto, le condizioni di cui all'art. 1243 c.c.

Quanto alle spese di lite, ivi incluse quelle di CTU, esse vanno poste, nei rapporti fra l'attore ed il condominio, in carico del predetto convenuto nella misura di un terzo stante il parziale accoglimento delle domande attoree, mentre nei rapporti fra il detto attore ed il convenuto Tizio a carico del primo, stante il rigetto della domanda spiegata.

PQM

Il G.U., disattesa ogni altra istanza eccezione e difesa - definitivamente pronunciando sulle domande proposte da Caio nei confronti del condominio di Via Palermo n. 75 Catania in persona dell'amministratore p.t. e nei confronti di Tizio con citazione del 15/05/2014 – così provvede:

- condanna il condominio di Via Palermo n. 75 Catania in persona dell'amministratore p.t. al pagamento in favore di Caio della somma di € 12.5000,00 oltre Iva ed interessi dalla domanda all'effettivo soddisfo a titolo di risarcimento dei danni accertati nell'appartamento oggetto del contendere;
 - condanna il condominio di Via Palermo n. 75 Catania in persona dell'amministratore p.t. al pagamento in favore di Caio della somma di € 6.000,00 oltre interessi dalla domanda all'effettivo soddisfo a titolo di lucro cessante per non aver potuto fruire integralmente del proprio alloggio in conseguenza dei danni subiti;
 - rigetta, per le motivazioni di cui in parte motiva, la domanda attorea di risarcimento del danno non patrimoniale;
 - rigetta la domanda spiegata dall'attore nei confronti di Tizio, stante il difetto di legittimazione passiva dello stesso;
 - in accoglimento dell'eccezione di compensazione formulata dal condominio convenuto, dichiara parzialmente compensato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1423 c.c., il credito vantato da Caio per le superiori causali nei confronti del condominio sino alla concorrenza della somma di € 10.000,00;
 - condanna il condominio di Via Palermo n. 75 Catania alla refusione delle spese di lite in favore dell'attore, già dimidiate come in parte motiva e liquidate in complessivi € 1.500,00 di cui € 500,00 per spese vive ed € 1.000,00 oltre rimb. Forf., cpa ed iva come per legge per compensi;
 - condanna Caio alla refusione delle spese di lite in favore di Tizio che si liquidano in complessivi € 2.000,00 oltre rimb. Forf., cpa ed iva come per legge per compensi;
- Così deciso in Catania, addì 02/10/2016

Il G.U.