

Sentenza n. 1708/2015 pubbl. il 19/11/2015

RG n.

Repert. n.

del



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di PERUGIA  
UNIFICAZIONE CONTENZIOSO CIVILE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Paola Pompei  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g

promossa da:

e dell'avv. l

, con il patrocinio dell'avv.  
PERUGIA PERUGIA;

elettivamente domiciliato in

presso il difensore avv.

**ATTORE/I**

contro

, con il patrocinio dell'avv.

e dell'avv. ,

elettivamente domiciliato in

presso il difensore avv.

**CONVENUTOMI**

OGGETTO: altre ipotesi di responsabilità extracontrattuali

Conclusioni delle parti come da verbale di udienza del 16/4/2015

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE**

Con atto di citazione regolarmente notificato l'attore conveniva in giudizio il nella  
persona dell'amministratore di al fine di sentir accogliere le seguenti conclusioni: accertare  
e dichiarare la responsabilità del convenuto nella causazione dei danni arrecati all'appartamento ed al  
terrazzo dell'odierno attore per l'aver il convenuto trascurato la manutenzione delle parti di proprietà in  
comune, infragendo l'obbligo di custodia di cui art 2051 cc e per l'effetto condannare il convenuto al  
pagamento di tutti i danni tutt'ora esistenti nell'appartamento dell'attore ed al terrazzo ammontanti a  
euro 72968,40 o quella somma diversa che sarà accertata in corso di giudizio anche con ctu.  
Assunse l'attore che a causa della manutenzione delle parti comuni da parte del condominio il  
terrazzo e l'appartamento di sua proprietà aveva subito i seguenti danni al solaio ed al pavimento del

pagina 1 di 3



Report n. 3716/2

terrazzo ,al battiscopa del terrazzo al massetto di sottofondo per i muri interni alla abitazione una pavimentazione della zona giorno bagno e lavanderia, alla canna del camino al parquet, comportando altresì la necessità di tinteggiare totalmente l'appartamento porre un nuovo totale pavimento sul terrazzo e nell'appartamento stuccare i muri interni lesionati dall'allagamento ,riparare la canna del camino ,smontare tutto il mobilio dell'appartamento.

Si costituiva il condominio che spiegava le seguenti conclusioni: in via preliminare e nel rito accertare e dichiarare l'avvenuta prescrizione del diritto vantato dall'attore e di conseguente il difetto di legittimazione ad agire e per l'effetto ,dichiarare il difetto di legittimazione passiva del condominio accertare e dichiarare la nullità della citazione ex art 163 n 3 4 in subordine nel merito rigettare la domanda attore perché inammissibile ed infondate.

Assunse il convenuto la tardività dell'esercizio dell'azione la quale si riferisce ad un danno che da quanto affermato dall'attore si era prodotto nel 2004.

Difetto di legittimazione ad agire, e il difetto di legittimazione passiva del condominio inoltre la domanda era inammissibile per indeterminatezza della causa pretendi.

La causa veniva istruita con prove testi e ctu.

In data 16 4 2015 concessi i termini di cui art 190 cpc la causa veniva trattenuta in decisione

Per quanto riguarda la prescrizione dell'azione si riporta alla propria ordinanza del 3 11 2011.

Per quanto riguarda l'indeterminatezza della domanda la stessa va rigettata infatti il convenuto si è difeso nel merito.

Va altresì rigettata la carenza di legittimazione passiva in quanto anche se oggetto del presente giudizio riguarda lastrico solare a uso esclusivo dell'attore lo stesso svolge funzione di copertura o parte di esso l'obbligo di provvedere alla riparazione grava su tutti i condomini secondo i criteri di ripartizione della spesa ai sensi dell'art 1126 cc e di conseguenza il condominio risponde ai sensi art 2051 cc del danni derivati ai singoli condomini o terzi pertanto deriva che l'unico soggetto nei cui confronti deve spiegarsi l'azione risarcitoria è il condominio ( cass. Civ n20/2010)

A tal fine è opportuno sottolineare che, in linea di massima, le carenze o i difetti di manutenzione, al pari di quelli di costruzione, non rappresentano caso fortuito, escludente la responsabilità della custodia ma, anzi, possono costituire fondamento giustificativo dell'obbligazione risarcitoria.

Il ctu a pag 16 della propria che questo giudice fa proprie le conclusioni in quanto pienamente condivisibile e prive di vizi logici "I danni riscontrati sul pavimento del terrazzo con molta probabilità essere riconducibili alla tipologia costruttiva del massetto di sottofondo sul quale sono allentate le mattonelle .. lo stesso dicasi per i battiscopa lungo la parete interna del parapetto del terrazzo"

Passando alla individuazione delle cause dei danni lamentati dall'attore, il ctu ha escluso il nesso causale con la rottura del discendente .Le rotture delle mattonelle secondo il ctu erano state causate dal sisma del 1997. Aggiungeva il ctu che inoltre che i danni sul pavimento del terrazzo possono essere riconducibili alla tipologia costruttiva del massetto di sottofondo sul quale sino allentate le mattonelle che nel corso degli anni ha subito un naturale degrado dovuto alle infiltrazioni dell'acqua penetrate al suo interno e conseguenti distacchi causati da gelate nell'avvicinarsi delle stagioni invernali. Lo stesso dicasi per i distacchi di battiscopa lungo la parte interna del parapetto del terrazzo.,per quanto riguardava le infiltrazioni interne all'appartamento dell'attore il ctu assumeva che il pavimento era a quota meno cm8 da quello del terrazzo sono dovute probabilmente al deterioramento del risvolto della impermeabilizzazione lungo la parete esterna e dalla sigillatura dell'infisso della porta finestra con la relativa spalletta, e come già detto il ctu escludeva il nesso causale con la rottura del discendente.

Concludeva il ctu che i danni riscontrati nella proprietà dell'attore non possono essere riconducibili alla rottura del pozzetto con conseguente allagamento del piano interrato,nè dal discendente del tetto.

Pertanto l'unico danno da dover tenere in considerazione nel presente giudizio è quello del terrazzo che costituisce parte comune del fabbricato , quantificati dal ctu in euro 19580,66 iva compresa oltre euro 2156,96 iva e csp compresi per le spese tecniche e euro 300,00 per costi indiretti che andranno ripartiti come da regolamento di condominio di tipo contrattuale allegato A.



Sentenza n. 1708/2015 pubbl. il 19/11/2015

RG n. 210080/2009

Report n. 3716/2015 del 19/11/2015

In vero la norma dell'art 1126 cc ha carattere dispositivo e può essere derogata con il consenso di tutti i condomini, contenuto per esempio da un regolamento condominiale di tipo contrattuale.  
Le altre domande poste dall'attore vanno rigettate.

Compensa per la metà le spese di giudizio

Pone definitivamente a carico solidale le spese di cui

P.Q.M

Definitivamente pronunciando sulla domande istanze ed eccezioni tutte il tribunale di Perugia nella persona della dott Paola Pompei così decide  
rigetta l'eccezione di tardività dell'azione  
rigetta l'eccezione di carenza di legittimazione passiva  
accoglie parzialmente la domanda dell'attore  
accoglie la domanda di risarcimento dei danni riguardante il terrazzo dell'attore quantificando i costi come da cui in euro 19580,66 iva compresa oltre euro 2156,96 iva e cap compresi per le spese tecniche e euro 300,00 per costi indiretti  
condanna il condominio nella persona dell'amministratore pro tempore al pagamento della somma di euro 19580,66 iva compresa oltre euro 2156,96 iva e cap compresi per le spese tecniche e euro 300,00 per costi indiretti  
compensa per la metà le spese di giudizio  
condanna il convenuto al pagamento delle spese residue di giudizio che liquida in euro 250,00 anticipazioni euro 2500,00 compensi oltre iva cap e 15% forfettario  
pone definitivamente le spese di cui a carico solidale  
Perugia 24 08 2015

Il Giudice

dr.ssa Paola Pompei



