



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE QUINTA CIVILE

nella persona del Giudice designato dott. Mario Bertuzzi, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 57112 del Ruolo Generale per l'anno 2012, vertente

TRA

FR, rappresentato e difeso in virtù di procura alle liti in calce alla memoria di costituzione di nuovo difensore dell'11. 2. 2014 dall'Avvocato Mariannina Maiolo, elettivamente domiciliato presso il suo studio in Roma, via Licinio Stolone n. 119,

ATTORE

E

Condominio via X in Roma, in persona dell'amministratore sig.ra **RR**, rappresentato e difeso in virtù di procura alle liti a margine della comparsa di costituzione e risposta dagli Avvocati Franco Mastrangeli e Paola Mastrangeli, elettivamente domiciliato presso il loro studio in Roma, via Mondragone n. 10,

CONVENUTO – ATTORE IN VIA RICONVENZIONALE

OGGETTO: risarcimento danni.

Conclusioni. Per l'attore: come da atto di citazione e scritti difensivi ; per il convenuto: come a verbale d'udienza del 9. 3. 2016.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione notificato il 15. 9. 2012, **FR**, proprietario di un'unità immobiliare sita nel condominio di via **X**, scala A int. 21, ha convenuto in giudizio il suddetto condominio esponendo che nel 2006 sono stati eseguiti per conto del condominio lavori di manutenzione straordinaria della facciata e dei frontalini dei balconi dell'edificio condominiale; che, a causa della cattiva esecuzione di tali lavori, nel balcone dell'istante si sono manifestati distacchi di

intonaco; che per l'effetto egli ha investito della questione il condominio, chiedendo la messa in sicurezza del proprio balcone; che, essendo state tali sue richieste rimaste senza riscontro, ha introdotto un accertamento tecnico preventivo, all'esito del quale è stato accertato che la causa dei danni dallo stesso lamentati è addebitabile alla errata esecuzione dei lavori di appalto; che nonostante tale conclusione il condominio si è rifiutato di riconoscergli le spese sostenute per l'accertamento tecnico, comprensive di quelle legali, pari a euro 5.458,20; che l'inerzia del condominio costituisce comportamento valutabile nell'ambito della responsabilità aquiliana. Ciò premesso, ha chiesto la condanna del condominio al rimborso delle spese sostenute, come sopra indicate, ed al risarcimento del danno non patrimoniale, che ha quantificato in euro 5.000,00.

Il condominio si è costituito in giudizio contestando la domanda, deducendo che le conclusioni accolte dal consulente nell'ambito dell'accertamento tecnico preventivo non sono condivisibili perché i distacchi dell'intonaco lamentati dalla controparte sono ascrivibili non alla cattiva esecuzione dei lavori straordinari di manutenzione, ma al fatto che il F. si è rifiutato di riempire le fioriere che costituiscono il parapetto di materiale drenante e di ricoprirle di travertino e gocciolatoi, come suggerito dal progetto approvato con la delibera del 4. 11. 2005, lavori che, secondo quanto previsto, avrebbero dovuti essere eseguiti da ciascun condomino interessato per proprio conto; che ogni proposta del condominio di eliminare i danni e di addivenire alla conciliazione della lite era rimasta senza esito, per il netto rifiuto della controparte. Ha chiesto quindi il rigetto della domanda e, in via riconvenzionale, la condanna dell'attore alla esecuzione di lavori previsti dalla delibera sopra menzionata ed a risarcire le spese consistenti nel pagamento della TOSAP dal 4. 8. 2012 alla data di esecuzione dei lavori.

Nel corso del giudizio sono stati prodotti documenti, depositate memorie, assunto l'interrogatorio formale dell'attore, sentito un teste e svolta consulenza tecnica d'ufficio.

Infine, sulle conclusioni delle parti all'udienza del 9. 3. 2016 la causa è stata trattenuta in decisione, con assegnazione di termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e memorie di replica.

Le domande proposte da parte attrice sono infondate.

L'attore ha invero proposto le domande di rimborso delle spese del procedimento di accertamento tecnico preventivo e di risarcimento del danno nei confronti del condominio convenuto sulla base del dichiarato presupposto che i lavori appaltati dal condominio in esecuzione della delibera assembleare del 4. 11. 2005 non sarebbero stati correttamente eseguiti, per essersi verificati, a distanza di un paio d'anni dal loro completamento, distacchi di intonaco nel proprio balcone.

Premesso che le spese del procedimento di accertamento tecnico preventivo *ante causam* hanno natura di spese processuali e restano soggette, pertanto, nel successivo giudizio di merito, al principio di

soccombenza (Cass. n. 15672 del 2005; Cass. n. 1690 del 2000), si ritiene che la domanda, per come proposta, non meriti accoglimento, non rinvenendosi nelle allegazioni e deduzioni di parte il titolo in forza del quale il condominio dovrebbe essere ritenuto responsabile della asserita cattiva esecuzione dei lavori di appalto. Da una parte, infatti, di tale inadempimento non potrebbe che ritenersi responsabile, in forza degli obblighi nascenti dal contratto di appalto, la stessa ditta esecutrice dei lavori, dall'altro l'istante non deduce alcunché in ordine ad una eventuale responsabilità per mancato controllo in ordine alla corretta esecuzione da parte della stessa dei lavori appaltati, responsabilità che comunque potrebbe appuntarsi nei confronti del soggetto incaricato della direzione dei lavori per conto del committente, non già direttamente in capo a quest'ultima. Soltanto in comparsa conclusionale si rappresenta che, stante l'esecuzione dell'opera non a regola d'arte, l'amministratore avrebbe dovuto convocare la ditta appaltatrice e pretendere dalla stessa l'eliminazione dei vizi. Trattasi però all'evidenza di deduzione non solo tardiva, ma che individua come fonte di responsabilità un fatto proprio dell'amministratore, per mancata diligenza nell'espletamento del suo incarico, di cui non si vede per quale ragione debba rispondere il condominio del suo complesso, che è il solo soggetto evocato in giudizio.

Va poi rilevato che dalle fotografie allegate alla consulenza tecnica d'ufficio risulta che i balconi presenti nell'edificio condominiale, compreso quello dell'istante, hanno carattere aggettante, circostanza che da sola porta a ritenere che gli stessi siano di proprietà esclusiva dei condomini. Si richiama sul punto, facendola propria, la consolidata giurisprudenza di legittimità che qualifica i balconi aggettanti beni di proprietà individuale dei proprietari dei singoli appartamenti, costituendo essi, per le loro caratteristiche, mero prolungamento delle corrispondenti unità immobiliari (Cass. n. 6624 del 2012; Cass. n. 15913 del 2007). A ciò si aggiunga che, in ragione della conformazione dei balconi, il cui parapetto è costituito da fioriere e, nella parte sovrastante, da una ringhiera in ferro, lo stesso consulente tecnico d'ufficio ha accertato che la causa dei danni lamentati va ascritta allo stato di cattiva manutenzione delle fioriere stesse e che la loro sistemazione non rientrava nell'oggetto dei lavori appaltati, limitandosi il relativo capitolato a suggerire ai singoli condomini i lavori necessari, a carico degli stessi, per evitare che dalle stesse si producessero infiltrazioni d'acqua e di umidità (lavori consistenti nel riempimento delle fioriere di materiale assorbente e di una copertura di travertino dotata di sporgenze e gocciolatoi, punto n. 6 del capitolato), lavori che, come lo stesso consulente tecnico ha accertato, il F non ha eseguito.

Tali ulteriori conclusioni portano altresì a disattendere la doglianza sollevata dall'attore nei confronti del condominio, che in effetti sembra la sola avanzata, di non avere considerato fondata la propria denuncia di cattiva esecuzione dell'opera e di non essersi adoperato a " mettere in sicurezza il sito " (pag. 6 dell'atto introduttivo). Trattasi infatti di censura non solo generica e di per sé inidonea a

fondare un responsabilità per fatto illecito, come reclamato dall'istante, ma altresì del tutto infondata in ragione del sopraesposto rilievo che le opere invocate riguardavano un bene di proprietà esclusiva, la cui manutenzione spetta al suo titolare e su cui il condominio non ha alcun potere di disporre.

Va altresì respinta la domanda riconvenzionale del condominio, di condanna dell'attore ad eseguire sul proprio balcone i lavori deliberati ed a risarcire i danni consistenti nel pagamento della TOSAP. La prima richiesta è infondata, in base alle considerazioni che precedono in ordine alla proprietà esclusiva del balcone e avendo lo stesso condominio dedotto che i lavori relativi alla manutenzione delle fioriere dei balconi non erano compresi nel capitolato e quindi nemmeno nella delibera che lo ha approvato. La domanda di risarcimento dei danni va invece disattesa in ragione della sua estrema genericità, sia in ordine al titolo per cui l'attore dovrebbe rispondere che in ordine all'effettivo esborso della somma richiesta ed al suo preciso ammontare.

Le spese di giudizio, escluse quelle relative al procedimento di accertamento tecnico preventivo, che, per il principio di soccombenza, sono a carico dell'attore, si dichiarano compensate per la metà, atteso il rigetto delle domande riconvenzionali del condominio; parte attrice, la cui soccombenza è da considerarsi prevalente, va condannata al pagamento della restante metà. Quelle della consulenza tecnica d'ufficio, come liquidate con decreto del 16. 2. 2015, vanno poste invece interamente a carico di parte attrice.

P.T.M.

rigetta le domande proposte da Ferrari Roberto e quelle riconvenzionali del condominio di via X in Roma;

compensa per la metà le spese di lite e condanna l'attore al pagamento della restante metà, che liquida in euro 2.400,00, oltre accessori di legge e spese generali; pone definitivamente a carico dell'attore le spese della consulenza tecnica d'ufficio.

Roma 14 giugno 2016.

Il Giudice

dott. Mario Bertuzzi