

TRIBUNALE DI CROTONE

Sentenza n. 453/2021 pubbl. il 11/05/2021 RG n. 949/2016 -4-

Con atto di citazione notificato in data 27.04.2016 X , premettendo di essere proprietaria di un appartamento ubicato all'ultimo piano dell'edificio condominiale sitoha evocato in giudizio il Condominio, in persona dell'amministratore *pro tempore*, per sentirlo condannare - ai sensi dell'art. 2051 c.c. - al risarcimento dei danni riportati dal proprio immobile a causa delle copiose infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto durante le intense piogge abbattutesi in data 12.11.2011 nonché, nonostante un primo intervento di ripristino eseguito a proprie cure e spese, nei successivi mesi di novembre/dicembre 2013.

Omissis

Radicatosi il contraddittorio con la rituale notifica della citazione, si è costituito il Condominio convenuto, il quale ha eccepito: *i) l'imputabilità delle denunciate infiltrazioni al caso fortuito, costituito dalle avverse condizioni meteorologiche ovvero dai lavori di ripristino asseritamente commissionati dalla stessa attrice; ii) in ogni caso, l'eccessiva entità dell'importo risarcitorio dalla stessa preteso.*

Ha quindi rassegnato le seguenti conclusioni: *"1) In via preliminare, accertare che l'evento dannoso è riconducibile al caso fortuito e, per l'effetto, dichiarare la non imputabilità ovvero la mancanza di responsabilità del convenuto Condominio ...; 2) accertare l'esatta misura delle parti dell'appartamento danneggiate, specificando le cause che li hanno prodotti e per l'effetto quantificare correttamente i [lavori] necessari al ripristino dei luoghi; 3) in via gradata, accertare e dichiarare che i lavori edili eseguiti da parte attrice al fine di eliminare le cause di infiltrazione hanno costituito causa ovvero concausa nella determinazione dell'evento e, per l'effetto, rilevata l'interruzione del nesso eziologico, dichiarare la mancanza di responsabilità del Condominio convenuto ovvero, in via gradata, dichiarare una corresponsabilità tra condominio e danneggiato limitando il ristoro dei danni alla esatta porzione di responsabilità e danno*

effettivamente subito; omissis Ai fini della decisione risultano dirimenti le seguenti considerazioni.

Omissis

nella specie l'odierna attrice lamenta di aver subito danni all'interno del suo appartamento in occasione di due distinti eventi meteorici: il primo risalente al 12.11.2011; il secondo ai mesi di novembre/dicembre 2013. In entrambi i casi ha autonomamente provveduto al ripristino dello stato dei luoghi senza procedere ad alcun accertamento tecnico preventivo, che avrebbe consentito di accertare, nel contraddittorio delle parti, lo stato dei luoghi, le origini delle infiltrazioni e l'entità dei danni che ne erano derivati.

Solo con l'atto introduttivo del presente giudizio ha chiesto la nomina di un c.t.u., cui controparte non si è opposta (cfr. comparsa costitutiva, pag. 8). L'ausiliario nominato dal precedente titolare del fascicolo, esaminata la documentazione versata in atti, ha tuttavia rilevato che: *«Nei documenti di cui sopra non vi sono specificati dettagliatamente i lavori effettuati né, tantomeno, vi è allegato un rilievo fotografico ritraente lo stato dei luoghi con le parti dell'immobile danneggiate, per cui risulta impossibile valutare se la somma occorsa per risanare lo stesso, dopo la prima infiltrazione, sia congrua oppure no. Con riferimento alla seconda delle infiltrazioni lamentate da parte attrice, dall'atto introduttivo si evince che a seguito delle intense piogge verificatesi nel mese di novembre e dicembre 2013, sempre a causa della rottura di alcune tegole dal manto di copertura, l'appartamento della Sig.ra subiva ulteriori danni, danni che da un perizia redatta da tecnico di fiducia della stessa ammontano a circa 5.500,00 euro. Dal tenore letterale dello scritto difensivo sembrerebbe che il problema verificatosi nei diversi anni sia stato dello stesso genere, anche se, in entrambi i casi, non si sono specificati, nel dettaglio, i lavori effettuati né tantomeno è stato allegato un rilievo fotografico chiaro e nitido ritraente lo stato dei luoghi al momento dell'evento dannoso.*

Tanto precisato, alla luce del complessivo esame delle risultanze istruttorie, deve comunque ritenersi provato che l'immobile dell'attrice abbia riportato danni da infiltrazioni provenienti dal tetto di copertura

dell'edificio condominiale in entrambe le occasioni sopra richiamate, com'è desumibile:

➤ dal verbale di intervento dei VV.FF. del 12.11.2011, da cui emerge che, poiché al momento del loro arrivo *«dalla controsoffittatura del soggiorno veniva giù acqua e gran parte del cartongesso era rovinato»*, gli operanti provvedevano a *«fare dei buchi nel controsoffitto per fare meglio e più velocemente defluire l'acqua che si era accumulata al di sopra; fatto ciò reperivano le chiavi della porta che portava sul terrazzo e sul vano ascensore dove trovavano alcune tegole della copertura rotte per caduta frontalini cabina ascensore al di sotto della copertura, in corrispondenza della perdita, e al di sotto delle tegole rotte il solaio era pieno d'acqua, quella che penetrava nel soggiorno della Sig.raper porre rimedio al problema rivestivano alcune tegole rotte con dei fogli di plastica recuperati sul posto»* (cfr. doc. 7 fascicolo attoreo);

➤ dalla lettera inviata al difensore di parte attrice in data 11.03.2014, con cui l'amministratore condominiale comunicava *«...di aver provveduto tempestivamente ad inserire al n 2 dell'ordine del giorno specifico punto su cui l'assemblea del 12.07.2011 ha deliberato...l'assemblea, cui ha partecipato la Sua assistita, ha deliberato di riparare il danno e non risarcire, attività che non ho potuto svolgere per carenza di cassa determinata anche e soprattutto dalla morosità della Sig.ra.....; omissis.....* (cfr. doc. 4 fascicolo attoreo).

Ora, in entrambe le ipotesi, il Condominio non può invocare quale esimente della propria responsabilità il contributo causale apportato dalle precipitazioni atmosferiche.

Deve infatti escludersi che un temporale di particolare forza e intensità possa integrare gli estremi del caso fortuito o della forza maggiore allorquando il danno trovi comunque origine nell'insufficienza delle misure volte ad evitarne l'accadimento

Nessuna responsabilità può poi essere attribuita all'attrice per aver commissionato, in via d'urgenza, interventi di ripristino sul tetto condominiale nell'intervallo tra il primo ed il secondo episodio dannoso.

Tale iniziativa deve anzi ritenersi pienamente legittima, costituendo esercizio di una facoltà riconosciuta dall'art. 1134 c.c., che autorizza i singoli condomini ad eseguire opere indifferibili relative alle parti comuni allo scopo di evitare un possibile, anche se non certo, nocumento al bene proprietà esclusiva (Nella specie, l'impossibilità di attendere l'autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea è comprovata, oltre che dal rimedio provvisorio predisposto dai VV.FF. nel tentativo di tamponare «*con dei fogli di plastica recuperati sul posto*» l'abbondante quantitativo di acqua piovana presente sul solaio, anche dai tempi di esecuzione dei lavori da parte della ditta appaltatrice, ultimati già a distanza di pochi giorni (cfr. doc. 9 - ricevuta di pagamento del 03.12.2012).

omissis