



# TRIBUNALE FERRARA 11 GIUGNO 2020, N. 303

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO DI FERRARA  
SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice Maria Marta  
Cristoni ha pronunciato la seguente

## SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. r.g. 2374/2018, promossa da:

EB, con il patrocinio dell'avv.

ATTORE

## CONTRO

GT, con il patrocinio dell'avv.

## E

CONDOMINIO, con il patrocinio dell'avv.

CONVENUTI

## CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da note conclusive depositate per l'udienza di discussione, svoltasi in forma scritta ex art. 83 co. VII lett h) DL 18/2020 convertito con L 27/2020.

### RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

BE conveniva in giudizio TG e il condominio, sito in Comacchio (FE), località Lido Delle Nazioni, al fine di sentire accertare la loro corresponsabilità e condanna solidale al risarcimento dei danni subiti dal suo alloggio situato nello stabile suddetto, causati dalle infiltrazioni di acqua provenienti dalla proprietà soprastante del signor T, aggravati dall'omessa manutenzione della terrazza in uso esclusivo e dei relativi condotti di scarico. L'attore chiedeva l'accoglimento delle seguenti conclusioni:

Nel merito: 1) previo esame delle ragioni dell'attore, come esposte in atti e come saranno appurate nel corso del giudizio, accertare e dichiarare la responsabilità, in concorso tra di loro, individuandone la misura a ciascuno ascrivibile, del signor T e del condominio in persona del suo amministratore pro tempore, come in atti generalizzati, per tutti i danni patiti dall'attore in conseguenza delle ripetute infiltrazioni di acqua nell'alloggio di quest'ultimo ubicato in Comacchio (FE), loc. Lido delle Nazioni, al piano secondo dello stabile denominato condominio;

2) in conseguenza di quanto sopra accertato, condannare in concorso tra loro, secondo le rispettive responsabilità ascritte, il signor T e il condominio in persona del suo amministratore pro tempore, come in atti generalizzati, al risarcimento di tutti i danni, comprensivi tanto dei costi necessari per ripristinare lo stato originario dei locali e l'acquisto di nuovi arredi, causati alla proprietà del signor B, ed ogni altro danno meglio quantificato nella relazione peritale del geom. Z del 30.04.2018, oltre interessi e rivalutazione, o in quella maggiore o minore misura che emergerà in corso di giudizio;

3) condannare il signor T e il condominio in persona del suo amministratore pro tempore, in concorso tra di loro, ad eseguire le opere e gli interventi necessari all'eliminazione delle cause delle infiltrazioni oggetto di causa, il tutto a cura e spese dei convenuti, previo accertamento dello stato dei luoghi e delle ragioni dell'attore, come esposte nel presente atto e come saranno provate nel corso del giudizio;

4) in ogni caso condannare i convenuti al pagamento dei compensi professionali e spese del presente giudizio. Il condominio si costituiva tempestivamente in giudizio, eccependo preliminarmente l'improcedibilità dell'azione intrapresa dal B per omesso esperimento della procedura di negoziazione assistita e affermando l'estraneità dell'ente di gestione ai fatti oggetto di causa, con addebito a T di ogni responsabilità per i danni lamentati dall'attore. T si costituiva tardivamente, mediante comparsa del 10.12.2018, eccependo l'improcedibilità dell'azione in esame per inefficacia del tentativo di mediazione e riconducendo le cause delle infiltrazioni lamentate dall'attore a parti condominiali, sottratte dalla sua custodia.

Sulla eccezione preliminare di improcedibilità sollevata dal Condominio convenuto per mancato esperimento della negoziazione assistita si osserva quanto segue.



La condizione di procedibilità è stata assolta da parte attrice che ha instaurato, anche se con esito negativo, la procedura di mediazione. Il presente giudizio verte infatti in materia condominiale soggetta alla procedura di mediazione obbligatoria (doc. 8 attore).

Quando una domanda attiene alle controversie relativamente alle quali l'art. 5, comma 1-bis, del d.lgs. n. 28/2010 impone il previo esperimento del tentativo di mediazione il tentativo obbligatorio di mediazione, quale strumento principale di composizione stragiudiziale della lite è destinato a prevalere, venendo meno l'onere di previa attivazione della procedura di negoziazione assistita quale condizione di procedibilità della relativa domanda.

Nel merito, è pacifico in causa che all'interno dell'appartamento dell'attore si siano nel tempo verificate intense infiltrazioni di acqua.

Alla luce della documentazione in atti e all'esito di approfondite indagini tecniche, l'incaricato CTU, nel contraddittorio con i periti di parte, in punto alle origini delle infiltrazioni ha rilevato quanto segue:

“All'interno dell'unità abitativa del sig. B, eseguendo una battitura sulla superficie ammalorata, si rilevava che l'intonaco è distaccato dalla struttura muraria e dal solaio: questo fenomeno non si presenta in tempi brevi, ma col perdurare prolungato delle infiltrazioni. Soffitto confinante con il balcone del sig. T. Dall'esame visivo le infiltrazioni nel solaio all'interno dell'unità abitativa, si sviluppano nell'angolo tra la parete del vano scala e la parete del balcone (foto 1 pag. 5). In tale punto all'interno della muratura è presente la tubazione di scarico delle acque meteoriche della copertura condominiale, e al piano superiore è presente il terrazzo dell'unità del sig. T (foto 10 ). Parete confinante con il vano scala Parete confinante con il balcone Pluviale condominiale incassato nella muratura Quest'ultimo ha una pavimentazione che risale all'epoca di costruzione del fabbricato (più di 40 anni), in pessimo stato di manutenzione, con piastrelle distaccate, mancanza di una zoccolatura e una impermeabilizzazione quasi inesistente e distaccata dalle pareti, oltre al fatto che manca un adeguato scarico delle acque meteoriche, che come detto in precedenza è spesso otturato, impedendo il normale deflusso nella condotta di scarico. Foto 10

Sul terrazzo del sig. T è stata realizzata una veranda installando una struttura vetrata che appoggia sul pavimento, fino ad arrivare al soffitto. Questa veranda occupa una parte della superficie del balcone (foto 9), lasciando un piccolo spazio di circa 70 cm tra la nuova parete e il parapetto in cemento.

Durante forti precipitazioni l'acqua che si riversa sul balcone viene raccolta nello spazio rimasto tra la parete della veranda ed il parapetto del balcone, formando un canale di acqua di diversi centimetri, anche dovuto al fatto, che non trova un adeguato scarico nella condotta di raccolta condominiale.

Come si può notare dalla documentazione fotografica (foto 11), la vetrata della veranda riporta il segno del livello raggiunto d'acqua.

Figura 11 – Vetrata con segno del livello dell'acqua raccolta tra la entrata e il parapetto del balcone

Figura 22 – Impermeabilizzazione distaccata dalla parete e pavimento in pessimo stato a lato della veranda Il pessimo stato di manutenzione della pavimentazione: piastrelle distaccate e rotte, impermeabilizzazione carente e distaccata dalle pareti (foto 12), mancanza di zoccolatura, inadeguato sistema di smaltimento delle acque meteoriche: ciò fa sì che l'acqua possa facilmente trovare un percorso libero per infiltrarsi nelle strutture sottostanti.

Altra origine delle infiltrazioni è da ricercare nei pluviali condominiali incassati nella muratura.

Queste condotte sono state realizzate con materiale plastico pvc, che hanno più di 40 anni, anche se incassate nella muratura sono al limite della loro durata.

Da una video ispezione condotta sulle condutture non sono state evidenziate fessurazioni importanti sulla stessa, tenendo conto che la risoluzione della telecamera non è in grado di intercettare le micro fessurazioni.

Sempre durante l'ispezione è stato possibile verificare che alcune giunzioni delle tubazioni si sono distaccate: il materiale sigillante che unisce i vari pezzi della condotta, dopo tanti anni non hanno più la tenuta. Questo distacco, in caso di riempimento della condotta, può far defluire acqua, creando infiltrazioni nelle strutture.

In particolare la condotta che si trova a lato del vano scala, scarica direttamente nella rete di fognaria condominiale e non a cielo aperto, pertanto nel caso in cui la rete di scarico non permetta il normale deflusso, in caso di grosse precipitazioni, fa sì che il pluviale possa riempirsi e far uscire acqua dalle giunzioni sopra descritte.

Visto la vetustà delle condotte non ho ritenuto necessario fare un intervento invasivo sulla struttura muraria per portare in vista la tubazione, anche perché, come detto in precedenza, l'acqua trova un percorso libero per infiltrarsi e non è detto che nel punto in cui si è manifestata l'infiltrazione si possa individuare la causa.

Inoltre è in corso da parte dell'amministratore lo studio di un intervento di rivestimento delle tubazioni per evitare nel futuro problematiche che si stanno discutendo in questa causa.”

Il CTU ha poi indicato le opere e i costi necessari per risanare l'unità del B (p. 12-14 CTU).

In ordine alle cause delle infiltrazioni in questione il CTU ha poi rilevato: “Dalle operazioni peritali eseguite si è giunti alla conclusione, che le infiltrazioni nell'unità del signor B sono dovute alle pessime condizioni del balcone del signor T e in parte dalla tubazione di scarico condominiali.

Per poter ovviare alle problematiche evidenziate sopra, dovrà essere rifatto il balcone suddetto e modificate le condotte di scarico delle acque piovane.

Ritengo che il danno maggiore sia stato causato dal balcone del sig. T, mentre il Condominio dovrebbe farsi carico di una parte dei danni all'interno dell'unità del signor B e sostituire le tubazioni di scarico condominiali, mentre il signor



T dovrà sostenere le spese di rifacimento del balcone della sua unità al terzo piano.

In termini di percentuale il danno sul balcone dell'unità al secondo piano di proprietà del signor B è da imputare al 100% al signor T, mentre i danni arrecati all'interno dell'unità abitativa, sono da imputare nella misura del 50% al signor T e 50% al condominio.

A maggior chiarimento le spese sono così suddivise:

Unità del signor B al piano secondo: rifacimento balcone € 4.650,00 suddiviso: 50% sig. T € 2.325,00 50% sig.

Condominio € 2.325,00 mancato godimento: € 4.750,00 suddiviso: 50% sig. € 2.375,00 50% Condominio € 2.375,00

Unità del signor T al piano terzo: rifacimento balcone € 4.100,00 + Iva (100% signor T) Condominio: rifacimento pluviali € 1.750,00 + Iva (100% Condominio)".

Il CTU ha dunque confermato la tesi di parte attrice in ordine ad un concorso colpa tra i convenuti ex art. 2043 -2051 -2055 c.c.

In punto alla responsabilità per infiltrazioni provenienti da un terrazzo (nella specie ritenuto dal CTU in pessime condizioni di manutenzione), secondo il consolidato orientamento della Cassazione infatti:

“qualora l'uso del lastrico solare o della terrazza a livello non sia comune a tutti i condomini, dei danni da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario o l'utente esclusivo, quale custode del bene ai sensi dell'art. 2051 c.c., sia il condominio in forza degli obblighi inerenti l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni; il concorso di tali responsabilità va di norma risolto, salva la rigorosa prova contraria della specifica imputabilità soggettiva del danno, secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c.”. (Vass. Ordinanza n. 1188/2019).

Il CTU ha individuato poi quale ulteriore causa delle infiltrazioni la condizione e vetustà della tubazione di scarico condominiale (parte comune dell'edificio ex art. 1117 c.c. della quale risponde l'intero condominio (Cass. n. 27154/2014 “Le grondaie, così come i doccioni e i canali di scarico delle acque meteoriche del tetto di uno stabile condominiale, sono parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 c.c. e pertanto le spese necessarie per la loro riparazione, manutenzione o sostituzione vanno ripartite tra tutti i condomini”).

Nella specie, dunque, sussiste una condotta colposa concorrente di diversi soggetti nella realizzazione dell'evento dannoso (soggetti responsabili a diverso titolo), come dedotto da parte attrice, legati dunque da una responsabilità solidale c.d. impropria ex art. 2055 c.c., come precisato da una recente pronuncia della Cassazione, richiamata dall'attore, secondo cui il condominio per “dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché tali cose non rechino pregiudizio ad alcuno, e risponde in base all'art. 2051 c.c. dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini, ancorché tali danni siano causalmente imputabili altresì al concorso del fatto di un terzo (quale, nella specie, l'omessa manutenzione a sua volta ascrivibile ai proprietari dei due giardini privati di proprietà esclusiva). Si prospetta, in tal caso, la situazione di un medesimo danno (da infiltrazioni all'immobile sottostante), provocato da più soggetti per effetto di diversi titoli di responsabilità (la responsabilità del condominio per la custodia dei beni e dei servizi comuni e la responsabilità dei singoli proprietari per la custodia delle unità immobiliari a loro appartenenti), il che dà luogo ad una situazione di solidarietà impropria, in quanto relativa a rapporti eziologicamente ricollegati a distinti titoli extracontrattuali. La conseguenza della corresponsabilità in solido, ex art. 2055 c.c., comporta tuttavia che la domanda del proprietario dell'appartamento danneggiato va intesa sempre come volta a conseguire per l'intero il risarcimento da ciascuno dei coobbligati, in ragione del comune contributo causale alla determinazione del danno. Al condomino che abbia agito chiedendo l'integrale risarcimento dei danni solo nei confronti del condominio, il risarcimento non può perciò essere negato in ragione del concorrente apporto casuale colposo imputabile a singoli condomini proprietari individuali di unità immobiliari, applicandosi in tal caso non l'art. 1227, comma 1, c.c., ma l'art. 2055, comma 1, c.c., che prevede, appunto, la responsabilità solidale degli autori del danno. Né la concorrente mancata manutenzione di porzioni di proprietà solitaria è equiparabile alla condotta di un terzo idonea a negare la responsabilità oggettiva del condominio quale custode dei beni e dei servizi comuni ex art. 2051 c.c., a meno che essa, rivelandosi autonoma, non risulti dotata di efficacia causale esclusiva nella produzione dell'evento lesivo” (Cass. n. 7044/2020).

In ordine poi all'eccepito concorso di colpa di parte attrice, che avrebbe aggravato il danno con la propria inerzia, come rilevato da T, si osserva quanto segue.

Il convenuto risulta decaduto dall'eccezione ex art. 1227 co. II c.c. formulata, in quanto, costituitosi tardivamente ex art. 167 co. II cpc, non era ammesso a formulare eccezioni c.d. in senso stretto.

Secondo l'orientamento consolidato della Cassazione infatti: “In tema di risarcimento del danno, l'ipotesi del fatto colposo del creditore che abbia concorso al verificarsi dell'evento dannoso (di cui al primo comma dell'art. 1227 c.c.) va distinta da quella (disciplinata dal secondo comma della medesima norma) riferibile ad un contegno dello stesso danneggiato che abbia prodotto il solo aggravamento del danno senza contribuire alla sua causazione, giacché - mentre nel primo caso il giudice deve procedere d'ufficio all'indagine in ordine al concorso di colpa del danneggiato, sempre che risultino prospettati gli elementi di fatto dai quali sia ricavabile la colpa concorrente, sul piano causale, dello stesso - la seconda di tali situazioni forma oggetto di un'eccezione in senso stretto, in quanto il dedotto comportamento del creditore costituisce un autonomo dovere giuridico, posto a suo carico dalla legge quale espressione dell'obbligo di comportarsi secondo buona fede.” (Cass. n. 20530/2018).



Per tali ragioni, i convenuti devono essere condannati a risarcire il danno patito da parte attrice per gli ammaloramenti presenti nell'appartamento provocati dalle infiltrazioni d'acqua piovana e per il mancato utilizzo dell'immobile, in concorso tra loro, come richiesto da parte attrice e conseguentemente in via solidale, e nei rapporti interni in proporzione e rispettive quote di responsabilità, come indicate dall'incaricato CTU (al 50%), così per complessivi € 9400,00 (€ 4650+4750 - p. 14-16 CTU), e nei rapporti interni tra i convenuti al 50% ciascuno.

I convenuti devono inoltre essere condannati ad eseguire le opere di manutenzione necessarie al fine di evitare future infiltrazioni d'acqua piovana (il CTU sul punto ha evidenziato che "Lo stato precario della pavimentazione del terrazzo del sig. T dovrà essere oggetto di adeguato intervento di manutenzione a garantire una tenuta all'acqua, inoltre vista la vetustà delle condotte di scarico condominiali incassate nella muratura, si dovrà intervenire con un rifacimento della condotta o con la sostituzione del pluviale portandolo all'esterno della muratura."): T dovrà eseguire le opere di manutenzione del suo terrazzo come indicate dal CTU da pag. 17 a 19, mentre, il Condomino è tenuto a realizzare le opere di manutenzione delle condotte di scarico delle acque meteoriche del condomino attualmente incassate nella muratura, come indicate dal CTU a pag. 19 e 20 dell'elaborato.

Le spese seguono la soccombenza e sono quindi poste a carico dei convenuti.

Al pari il compenso del CTU, come liquidato con separato decreto, deve porsi a carico dei convenuti in solido tra loro e nella misura del 50% nei rapporti interni.

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

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulla domanda di B nei confronti di T, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- dichiara la responsabilità, in concorso tra loro e dunque in via solidale, di T e del condominio in persona del suo amministratore pro tempore, per i danni patiti dall'attore in conseguenza delle infiltrazioni di acqua nell'alloggio di quest'ultimo ubicato in Comacchio (FE), località Lido delle Nazioni, al piano secondo dello stabile denominato condominio;
- condanna, in concorso e in solido tra loro, T e il condominio in persona del suo amministratore pro tempore, al pagamento in favore di B della somma complessiva di euro 9400,00 a titolo di risarcimento del danno (nei rapporti interni al 50% ciascuno);
- condanna T ad eseguire le opere di manutenzione del proprio terrazzo come indicate dal CTU in corso di causa (p. 17- 19); - condanna il condominio in persona del suo amministratore pro tempore ad eseguire le opere di manutenzione delle condotte di scarico delle acque meteoriche condominiali indicate dal CTU (p. 19- 20);
- condanna T e Condomino alla rifusione in favore di B delle spese di lite (da suddividere tra i convenuti nei rapporti interni al 50%), che liquida in complessivi euro 3200,00 per compensi professionali, euro 545,00 per esborsi, oltre spese forfettarie ed accessori di legge;
- pone in via definitiva il compenso del CTU come liquidato con separato decreto a carico dei convenuti in solido tra loro (50% ciascuno nei rapporti interni).

Ferrara, 3 giugno 2020

Il Giudice Maria Marta Cristoni