

Ripartizione spese causa Fontanarossa/Condominio

Condominio Salita Della Provvidenza 12 - C. Fisc. 80084530106

Esercizio straordinario "Risarcimento
Fontanarossa, spese legali e fondo per
appello"

Salita Della Provvidenza 12 - 16135 Genova (GE)

Periodo: 01/10/2019 - 30/09/2020

Banca Passadore & C - IBAN IT76 O 03332 01401 000000412076

	Importi	Totali
Intervento messa in sicurezza cornicione		-990,00
Risarcimento Fontanarossa		-13.022,00
Spese legali avv. Gherardi (controparte)		-7.291,85
CTU anticipata da controparte		-1.431,52
TOTALE		-22.735,37

Totale gestione	-22.735,37
Saldo finale (Euro)	-22.735,37

Ripartizione Spese causa Fontanarossa/condominio

Condominio Salita Della Provvidenza 12 - C. Fisc. 80084530106

Esercizio straordinario "Risarcimento
Fontanarossa, spese legali e fondo per appello"

Salita Della Provvidenza 12 - 16135 Genova (GE)

Periodo: 01/10/2019 - 30/09/2020

Banca Passadore & C - IBAN IT76 O 03332 01401 000000412076

sal. Provvidenza 12		Proprietà		Messa in sicurezza cornicione		Totale gestione	Totale	Rata n. 1 del 28/02/2020
		mill.	mill.					
A1 - 12/1A	Volpato Elisabetta	-281,31	13,040	-12,91	13,040	-294,22	-294,22	296,47
A2 - 12/2A	Sery Benedetto	-608,78	28,220	-27,94	28,220	-636,72	-636,72	641,59
A3 - 12/3A	Vincentelli Adriano	-395,86	18,350	-18,17	18,350	-414,03	-414,03	417,20
A4 - 12/4A	Sciutto Anna Luisa	-747,37	34,644	-34,30	34,644	-781,67	-781,67	787,65
A5 - 12/5A	Carrara Laura	-483,73	22,423	-22,20	22,423	-505,93	-505,93	509,80
A6 - 12/6A	Pienovi - Dubrovich	-675,57	31,316	-31,00	31,316	-706,57	-706,57	711,98
A7 - 12/7A	Franceschi Ivano	-495,53	22,970	-22,74	22,970	-518,27	-518,27	522,23
A8 - 12/8A	Repetto - Bourges	-660,62	30,623	-30,32	30,623	-690,94	-690,94	696,23
A9 - 12/9A	Gattino Alessandra	-500,60	23,205	-22,97	23,205	-523,57	-523,57	527,57
B1 - 12/10A	Dalla Pietà - Santon	-773,17	35,840	-35,48	35,840	-808,65	-808,65	814,83
B3 - 12/11A	Cardillo Gianfranco	-408,46	18,934	-18,74	18,934	-427,20	-427,20	430,47
B4 - 12/12A	Bononi Paolo	-640,43	29,687	-29,39	29,687	-669,82	-669,82	674,94
Totale Scala A		-6.671,43	309,252	-306,16	309,252	-6.977,59	-6.977,59	7.030,96

B5 - 12/1B	Bourges Francesca	-408,80	18,950	-18,76	18,950	-427,56	-427,56	430,83
B6 - 12/2B	Bourges Francesca	-557,98	25,865	-25,61	25,865	-583,59	-583,59	588,05
B7 - 12/3B	Mercandelli Eugenia	-763,78	35,405	-35,05	35,405	-798,83	-798,83	804,94
B8 - 12/4B	Ciliberto Piera	-359,77	16,677	-16,51	16,677	-376,28	-376,28	379,16
B9 - 12/5B	Di Bernardi Emma	-480,86	22,290	-22,07	22,290	-502,93	-502,93	506,77
C1 - 12/6B	Bianchi Mirella	-756,08	35,048	-34,70	35,048	-790,78	-790,78	796,83
C2 - 12/7B	Oliveri Rosanna	-409,88	19,000	-18,81	19,000	-428,69	-428,69	431,97
C3 - 12/8B	Stifano Rosanna	-470,61	21,815	-21,60	21,815	-492,21	-492,21	495,98
C4 - 12/9B	Magri Paola	-655,38	30,380	-30,08	30,380	-685,46	-685,46	690,70
C5 - 12/10B	Eredi Zunino	-756,02	35,045	-34,69	35,045	-790,71	-790,71	796,76
C6 - 12/11B	Cervini Giuseppe	-414,31	19,205	-19,01	19,205	-433,32	-433,32	436,63

Attività svolta in conformità a quanto stabilito dalla Legge n. 4 del 14.01.2013, G.U. 26.01.2013

Pag. 2

Azzurra Amministrazioni - Dott. Benedetto Sery

Piazza F. Baracca 7/4 - 16154 - Genova - tel 010/0993266 / 3342200296 - azzurra.amm@tiscali.it

sal. Provvidenza 12		Proprietà		Messa in sicurezza cornicione		Totale gestione	Totale	Rata n. 1 del 28/02/2020
		mill.		mill.				
C7 - 12/12B	Vincentelli Stefania	-475,68	22,050	-21,83	22,050	-497,51	-497,51	501,32
C8 - 12/13B	Carrea Giorgina	-655,38	30,380	-30,08	30,380	-685,46	-685,46	690,70
C9 - 12/14B	Arena	-756,02	35,045	-34,69	35,045	-790,71	-790,71	796,76
D1 - 12/15B	Laporini Mario	-414,50	19,214	-19,02	19,214	-433,52	-433,52	436,84
D2 - 12/16B	Rollero Edda Maria	-475,96	22,063	-21,84	22,063	-497,80	-497,80	501,61
D3 - 12/17B	Palazzini Angiola	-572,69	26,547	-26,28	26,547	-598,97	-598,97	603,55
D4 - 12/18B	Granziera Andrea	-840,15	38,945	-38,56	38,945	-878,71	-878,71	885,43
D5 - 12/19B	Gargiulo Aldo	-423,26	19,620	-19,42	19,620	-442,68	-442,68	446,06
D6 - 12/20B	Bruzzone Vincentelli	-485,97	22,527	-22,30	22,527	-508,27	-508,27	512,16
D7 - 12/21B	Leone Albarosa	-475,62	22,047	-21,83	22,047	-497,45	-497,45	501,25
D8 - 12/22B	Scarzo Luciana	-848,74	39,343	-38,95	39,343	-887,69	-887,69	894,48
D9 - 12/23B	Saviozzi/Battistini	-427,68	19,825	-19,63	19,825	-447,31	-447,31	450,73
E1 - 12/24B	Galliano Guido	-486,03	22,530	-22,30	22,530	-508,33	-508,33	512,22
E2 - 12/25B	Oliveri Franco	-766,80	35,545	-35,19	35,545	-801,99	-801,99	808,13
E3 - 12/26B	Ravera Alessandro	-763,40	35,387	-35,03	35,387	-798,43	-798,43	804,53
E4 - 12/1Bis	Mulas Alessandro	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	0,00	0,00
E6 - civ.14	Civico 14	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00
Totale Scala B		-14.901,35	690,748	-683,84	690,748	-15.585,19	-15.585,19	15.704,39

E5 - 12/62AR	Fontanarossa Merlo	-172,58	8,000	0,00		-172,58	-172,58	0,00
Totale 62ar		-172,58	8,000	0,00	0,000	-172,58	-172,58	0,00

Arrotondamenti	-0,01			-0,01		-0,01	
TOTALE COMPLESSIVO	-21.745,37	1008,000	-990,00	1000,000	-22.735,37	-22.735,37	22.735,35

I versamenti delle rate potranno essere eseguiti su: Banca Passadore & C (Sampierdarena), IBAN: IT76 O 03332 01401 000000412076



In Nome Del Popolo Italiano

Il Tribunale Di Genova

Seconda Sezione

SENTENZA

avente per oggetto: risarcimento danni da responsabilità extracontrattuale

promossa da:

FONTANAROSSA MERLO SUSANNA , C.F. FNTSSN43T59Z613B nata a Montevideo (Uruguay) il 19.12.1943 residente in Genova via Bobbio 72/6 ed elettivamente domiciliato in Genova, via Corsica 9/1 presso l' avv. Eugenio Gherardi che la rappresenta e difende per procura in calce all' atto di citazione

parte attrice

contro

CONDOMINIO SALITA DELLA PROVVIDENZA 12 GENOVA C.F. 80084530106, in
 persona dell' amministratore pro tempore elettivamente domiciliato in Genova via N.

Bacigalupo 4/11 presso l' avv. A. Luca Cesareo che lo rappresenta e difende per mandato in calce alla comparsa di costituzione e risposta

parte convenuta

Conclusioni: come precisate all' udienza del 04.06.2019

Attrice: Voglia l' Illmo Tribunale adito contrariis rejectis

- 1) Previo accertamento della natura e delle cause dei danni riportati dall' appartamento dell' attrice, dichiarare la responsabilità del Condominio Convenuto a) per non aver provveduto all' eliminazione delle cause stesse del danno b) conseguentemente per essere venuto meno al dovere di custodia delle cose in affidamento; c) per non aver tenuto indenne l' attore dai danni subiti, anche a seguito dell' aggravamento delle condizioni dei luoghi; d) per il danno conseguente subito dall' attrice per via della sopravvenuta inagibilità del proprio appartamento e del conseguente rilascio anticipato da parte del conduttore avvenuto in data 28.02.2014
- 2) per l' effetto dichiarare tenuto e quindi condannare il convenuto Condominio al risarcimento di tutti i danni subiti e subendi dalla signora Fontanarossa Merlo, compresi quelli per il mancato godimento dell' immobile, nella misura di € 24.180,00 ovvero in quella maggiore o minore che verrà accertata in corso di causa, anche in seguito all' espletanda CTU
- 3) con vittoria di spese, compensi di avvocato ex D.M. 55/2014 oltre spese generali 15%, iva e cpa come per legge ed alle successive occorrendo.

Convenuto: Piaccia al Tribunale Illmo contrariis reiectis. Previe le pronunce e le declaratorie tutte del caso;



- 1) In via preliminare in rito, accertare e dichiarare la carenza di legittimazione passiva all' azione del Condominio di Salita della Provvidenza 12, relativamente alle domande di accertamento e di condanna al risarcimento dei danni all' immobile per cui è causa,
- 2) In ogni caso, in via principale e nel merito, dichiarare improponibili, improcedibili, o come meglio, e comunque respingere le domande tutte proposte dall' attrice nei confronti del Condominio concludente, mandando quest' ultimo completamente assolto,
- 3) Porre a carico dell' attrice, secondo il criterio della soccombenza, le spese, le competenze e gli onorari di lite con maggiorazione di IVA e CPA nonché di CTU e CTP.

Motivi in fatto e diritto della decisione

La presente vicenda processuale trae origine dalla domanda proposta al Tribunale di Genova con citazione del novembre 2016 dalla signora Fontanarossa Merlo Susanna. Deduceva l' attrice:

- essere proprietaria dell' appartamento sito in Genova Salita della Provvidenza 12 piano terra n. 62A R;
- essere stato detto appartamento, ristrutturato nell' anno 2003 e sempre mantenuto, danneggiato a causa di infiltrazioni di acqua provenienti dalla soprastante scala e terrazzo che adducono all' ingresso del Condominio di via della Provvidenza civ. 12, con comparsa di vistose macchie di umidità ;



- essere stato l' appartamento locato con contratto dell' agosto 2013 per un canone di € 200,00 mensili, a tale signora Bujor che aveva poi lasciato l' appartamento dopo soli 6 mesi a causa dell' umidità che lo rendeva inagibile;

- essere stata detta situazione denunciata all' amministrazione condominiale e discussa in assemblea condominiale venendo deliberato di conferire incarico ad un tecnico al fine di accertare le cause delle infiltrazioni e le opere necessarie all' eliminazione delle stesse ;

- essere stato depositato, nell' inerzia del condominio, ricorso ex art 700 c.p.c. presso il Tribunale cui poi l' attrice aveva rinunciato essendo stato nominato dall' assemblea condominiale del 24.05.2014 professionista per la redazione del capitolato relativo alle necessarie opere di impermeabilizzazione , venendo poi affidato nel gennaio 2016 dall' assemblea medesima incarico ad alcuni condomini di scegliere la ditta cui appaltare dette opere che poi di fatto non venivano mai eseguite.

L' attrice chiedeva dunque la condanna del Condominio convenuto, invocandone la responsabilità ex art 2051 c.c. in quanto proprietario e custode delle scale e del terrazzo da cui provenivano le infiltrazioni che avevano danneggiato l' immobile di sua proprietà, al risarcimento di tutti i danni subiti, che quantificava complessivamente in € 24.180,00, compresi quelli relativi al mancato godimento e concessione in locazione dell' immobile a far data dal 28.02.2014, ;

Si costituiva il convenuto condominio resistendo alle avverse pretese delle quali chiedeva il rigetto. In particolare, deduceva:

- non far parte l' immobile attoreo del Condominio Salita della Provvidenza 12, essendo stato acquistato dall' attrice da tale Tacchino Albina alla quale l' immobile



era pervenuto per successione ereditaria dal padre Oreste Tacchino che a sua volta lo aveva acquistato per usucapione pavimentando e munendo di infissi e serramenti il locale sottoscala, essendo l'immobile classato come magazzino ed essendo stati eseguiti dall'attrice nell'anno 2003 interventi atti a trasformarlo in appartamento ;

- essere la zona scale ed il piano d'accesso al fabbricato condominiale di proprietà esclusiva della Fontanarossa, sulla quale gravavano dunque gli obblighi manutentivi, esercitandovi il Condominio unicamente una servitù di passaggio pedonale, non avendone la custodia e non essendo legittimato passivamente in relazione alle domande attoree;

- contestava nel quantum la domanda attorea anche in relazione alla mancata prova dello stato manutentivo dell'immobile al momento della stipula del contratto di locazione con la signora Bujor.

Esaurita la verifica sulla regolare formazione del contraddittorio la causa proseguiva per la trattazione con la concessione dei termini per il deposito delle memorie ex art.183/6°comma cpc su istanza delle parti , all'esito delle quali con ordinanza 28.06.2017 veniva formulata proposta conciliativa accettata dalla sola parte attrice; la causa proseguiva quindi alle udienze del 16.11.2017 , del 30.05.2018, 06.09.2018, 08.10.2018 per l'espletamento dell'istruttoria peritale come ammessa ordinanza istruttoria del 16.11.2017 , all'esito della quale , all'udienza del 04.06.2019, le parti precisavano le proprie conclusioni e la causa passava in decisione una volta decorsi i termini per il deposito delle difese conclusive.

La domanda proposta da parte ricorrente è fondata e meritevole di accoglimento nei limiti che seguono in relazione al quantum.



Secondo il più recente orientamento della giurisprudenza di legittimità, la responsabilità per i danni cagionati da cose in custodia ex art. 2051 c.c. deve configurarsi come forma di responsabilità a carattere oggettivo, integrata dalla sussistenza di due distinti presupposti individuati: da un lato, nella necessità che il soggetto la cui responsabilità si vuole affermare disponga di un effettivo potere fisico sulla cosa e, dall'altro, nella circostanza, che la cosa abbia svolto un ruolo attivo nella causazione del danno.

Il rapporto di custodia, in forza del quale il custode è ritenuto responsabile per ciò solo, in termini sostanzialmente oggettivi, del danno causato dalla cosa, si sostanzia in una mera situazione di appartenenza della res ad un determinato soggetto in via esclusiva. Si è così precisato che la responsabilità ex art. 2051 c.c. può ritenersi configurabile non soltanto nei casi di cosa pericolosa per intrinseca dinamicità, ma anche in relazione a cose inerti, prive di pericolo e non aventi alcuna dinamicità (danni da incendio o da infiltrazioni d'acqua provenienti da un immobile in cui è insorto un agente dannoso). Pertanto il proprietario-custode può essere chiamato a rispondere ex art. 2051 cod. civ. in conseguenza di danni provocati da difettosità od omessa manutenzione della cosa di cui è proprietario, gravando su di lui l'obbligo di mantenerla e conservarla in maniera tale da evitare la produzione di eventi dannosi.

Pacificamente l' immobile di parte ricorrente presenta danni ascrivibili ad infiltrazioni provenienti da parti nella custodia del Condominio di Salita della Provvidenza 12, presenti nei soffitti e nelle pareti di salone, cucina e loggiato esterno.

Preliminarmente sull' eccezione di difetto di legittimazione passiva del Condominio.



L'eccezione è del tutto infondata, ed infatti sulla natura condominiale della scala e del terrazzo che consentono l'accesso al portone condominiale non sussistono dubbi .

Dalla ctu del geom. Giannelli, cui è possibile fare integrale riferimento in quanto basata su accertamenti accurati delle risultanze catastali e degli elaborati grafici progettuali del 1935 in atti relativi al Condominio ed all'immobile attoreo, emerge che scala e terrazzo sono stati realizzati per consentire l'accesso al Condominio e realizzati contestualmente al Condominio stesso .

Scala e terrazzo sono ad uso esclusivo del Condominio di Salita della Provvidenza 12 del quale come si è detto costituiscono l'unica via d'accesso, essendo nella disponibilità giuridica e materiale di parte convenuta e rientrando fra le parti comuni dell'edificio ex art. 1117 cod. civ., non essendo neppure stata dedotta la presenza di titolo contrario.

Alcun dubbio pertanto sussiste in merito alla custodia di scala e terrazzo d'accesso all'immobile da parte del Condominio di Salita della Provvidenza .

La scala ed il terrazzo comune svolgono anche funzione di copertura all'immobile di proprietà della signora Fontanarossa Merlo che, originariamente semplice sottoscala, fu trasformato dal sig. Oreste Tacchino, che ne acquisì la proprietà per usucapione, in locale magazzino, pavimentandolo e munendolo di serramenti, come da sentenza del Tribunale di Genova n. 182 /1993 .

La Fontanarossa acquistò l'unità immobiliare nell'anno 2003 con destinazione catastale a "magazzino" , come confermato dalla ctu; detto immobile venne poi classificato come abitazione a seguito di cambio d'uso.



L'immobile attoreo fa parte del Condominio Salita della Provvidenza 12, insistendo catastalmente sul medesimo mappale 354 che identifica l'intero Condominio ed essendo del resto stato ricavato dal sottoscala condominiale a seguito dell'usucapione e degli interventi edilizi di cui si è detto;

è ubicato, come accertato dal ctu, per quanto concerne la zona ingresso-salone sotto il terrazzo-distacco che diparte dalla sommità della scalinata e che rappresenta l'area di accesso al portone del Condominio Convenuto, e per la parte cucina, bagno e ripostiglio completamente sotto la scalinata che dà accesso al terrazzo.

L'immobile partecipa infatti alla ripartizione delle spese condominiali quantomeno a partire dagli anni 2000-2001 come da documenti prodotti in atti.

L'attrice non formula domanda di condanna del Condominio all'esecuzione delle opere necessarie all'eliminazione delle lamentate infiltrazioni, bensì unicamente domanda di accertamento della responsabilità del Condominio e di conseguente condanna dei danni "subiti e subendi", in particolare per il mancato godimento e concessione in locazione dell'immobile.

La ctu del geom. Giannelli, condivisa da questo giudice in quanto svolta nel costante rispetto del contraddittorio con i CC.TT.PP., adeguatamente e logicamente motivata, basata su accurate indagini tecniche, sull'esame di tutti i documenti prodotti e sull'acquisizione delle risultanze della perizia eseguita dal geom. Venzano su incarico dallo stesso Condominio nel febbraio 2014, ha confermato la sussistenza dei fenomeni infiltrativi e di umidità in tutto l'appartamento della Fontanarossa descrivendoli attentamente: "..... il locale ingresso/soggiorno evidenzia forti segni di umidità e infiltrazione su tutta la parete ove è ubicata la finestra (entrando a sinistra);



- il locale cucinino è interamente interessato da fenomeni, presenta evidenti macchie da infiltrazione su tutto il soffitto con scrostamento parziale dell'intonaco e della tinta..... Nello stesso locale cucinino le piastrelle evidenziano tra le fughe segni di umidità ed al tatto (battitura) risultano -nella loro quasi totalità- distaccate dal supporto sottostante a causa dell'evidente degrado dell'intonaco retrostante proprio a causa del costante e continuo assorbimento di acqua e umidità;

- nel locale bagno sono parimenti evidenti segni di umidità e infiltrazione con degrado pacifico dell'intonaco, anche la piastrellatura di rivestimento delle pareti evidenzia distacchi (a battitura) di diversi elementi;

- il locale ripostiglio è interessato interamente da manifeste infiltrazioni e problematiche sia sul soffitto..... e sulle pareti che evidenziano completo

degrado del rivestimento, soggetto a percolamenti di acqua su tutto il perimetro. Anche il pavimento, costituito da piastrelle di graniglia, risulta interessato da fenomeni simili di degrado.....”

Il ctu rileva tuttavia che “..... alle problematiche relative alle parti inferiori delle pareti contribuisce anche l'esistenza di fenomeni di umidità da risalita, stante l'evidente mancato isolamento del fondo.”

Le cause dei fenomeni infiltrativi sono state individuate dal ctu :

“a) mancanza di impermeabilizzazione lungo la scalinata soprastante l'immobile e nel piano intermedio esistente: la stessa scala presenta plurime lastre delle pedate , spaccate e lesionate; stessa condizione si riscontra anche nelle alzate in marmo; oltre a ciò, sono evidenti i segni di plurime riprese di materiale plastico (verosimilmente silicone) sia nelle giunzioni tra pedate ed alzate sia a margine interno della scala in prossimità tra la giunzione della stessa con il parapetto;



b) degrado della “facciata verticale” che delimita la scala sul lato sinistro ovvero tutta la porzione che rappresenta l'esterno del muro perimetrale dell'unità attorea, ove sono presenti evidentissimi segni di sfarinatura dell'intonaco, fessurazioni e lesioni ed è pertanto certa (alla luce dei fenomeni riscontrati anche sulle pareti) la perdita di resistenza termica e tenuta con conseguenti assorbimenti di acqua che poi si manifestano all'interno;

c) degrado del canale di gronda del terrazzo condominiale che diparte sopra la porta di ingresso del locale attoreo e prosegue lungo il lato perimetrale dello stesso: sono evidenti spaccature del frontalino e del cielino dello stesso canale, oltre a forte vetustà del manto impermeabilizzante esistente.....”

Le opere necessarie ad eliminare i danni esistenti nell' appartamento attoreo sono state descritte analiticamente a pagg. 21 e 22 della relazione:

“.....opera di spostamento mobilia e materiale presente all'interno dei locali attorei;

- predisposizione piccolo cantiere con utilizzo di scala e/o trabatello;
- protezione sanitari e parti impiantistiche elettriche;
- scrostamento dell'intonaco sui soffitti interessati dalle infiltrazioni con particolare riguardo a cucinino, bagno e ripostiglio;
- rifacimento dell'intonaco alla genovese, finito in pasta di calce su tutti i soffitti interessati dal trattamento;
- doppia rasatura e successiva carteggiatura di tutte le superfici interessate;
- applicazione di mano di fissativo;



- applicazione di doppia mano di tinta traspirante;
- asportazione delle piastrelle a parete del locale cucinino che presentano inequivocabili segni di stacco dal supporto sottostante a semplice tatto, con fornitura e posa di nuovo rivestimento;
- parziale rifacimento degli intonaci delle pareti;
- parziale rifacimento del rivestimento a parete del locale bagno;
- demolizione e rifacimento del rivestimento del locale ripostiglio;
- levigatura e/o pulizia del pavimento del ripostiglio;
- revisione impianto elettrico;
- ripristino infissi;
- riposizionamento attrezzature e mobilia presente;
- calo in basso ed allontanamento e smaltimento materiale di risulta.

Viene rilevato che:

- il percorso per l'allontanamento del materiale è piuttosto articolato, potendo raggiungere il sito in questione solo attraverso un lungo corridoio comune anche ad altro civico per poi procedere alla discesa lungo il vano scale ascensore che scende alla quota della strada con un dislivello di circa 10 mt;
- le lavorazioni risultano essere alquanto difficoltose in relazione ai ridotti spazi di operatività, anche dovuti alle caratteristiche fisiche e distributive dell'unità-....."

Il ctu ha quantificato la spesa relativa a detti lavori di ripristino in circa € 16.500,00 ,somma che ha condivisibilmente decurtato di una percentuale pari al 25% quale



coefficiente di vetustà” tenuto conto che l’immobile attoreo è stato oggetto di ristrutturazione nell’anno 2003 e che lo stesso non gode e non ha mai goduto di ottimali condizioni in ordine a ridotta areazione e/o isolamento da fenomeni di umidità , non essendo presenti intercapedini; essendo il bagno privo di finestra ed essendo le finestre di cucina e ripostiglio di ridotte dimensioni.....”

Pertanto il danno emergente subito dalla Fontanarossa a causa delle infiltrazioni eziologicamente ascrivibili a parti nella custodia del Condominio convenuto ammonta ad € 12.375,00.

Il Ctu ha individuato anche le opere necessarie all’ eliminazione delle cause delle infiltrazioni, precisando che le stesse devono essere eseguite prima degli interventi di ripristino dell’ immobile attoreo, individuandole “.....nel completo ripristino e risanamento della scala e della parte di terrazzo soprastante l’immobile per una profondità di almeno mt 4,50 (con rifacimento dell’impermeabilizzazione);

-nel risanamento e rifacimento degli intonaci dei parapetti interni alla scala con sostituzione di tutti gli elementi che lo compongono e che risultano degradati e/o ritti;

- nel risanamento delle pareti esterne alla scala (ove si presentano diverse spaccature, crepe e degrado dell’intonaco);

- nel trattamento / rifacimento dell’impermeabilizzazione del canale di gronda dipartente dalla porta di accesso all’immobile attoreo almeno per tutta parte confinante con lo stesso; il trattamento dovrà anche estendersi al frontalino ed al cielino dello stesso canale.....”

Opere del resto già descritte nel capitolato d’appalto redatto su incarico del Condominio nel febbraio 2014 dall’arch. Venzano.



Il Condominio dovrà corrispondere a titolo di risarcimento del danno l'intera somma necessaria al ripristino dell'appartamento della Fontanarossa.

È da escludere, invece, che il danno da infiltrazioni debba essere ripartito, ex art.1125 c.c., in proporzione pari al 50% al proprietario sottostante e al 50% al proprietario del piano di calpestio .

E' principio consolidato nella giurisprudenza della Suprema Corte , (cfr Cass. Civ. n. 18194 del 14.9.2005 ; Cass. Civ. n. 10858 del 5.5.2010 ; Cass. Civ. 15841/2011); Cass. Civ. ord. n. 30935 del 29.11.2018) applicabile al caso di specie che qualora si debba procedere alla riparazione del cortile o viale di accesso all'edificio condominiale, che funga anche da copertura per i locali di proprietà esclusiva di un singolo condomino, ai fini della ripartizione delle relative spese non si può ricorrere ai criteri previsti dall'art. 1126 c.c. ,nel presupposto dell'equiparazione del bene fuori dalla proiezione dell'immobile condominiale, ma al servizio di questo, ad una terrazza a livello;

si deve, invece, procedere ad un'applicazione analogica dell'art. 1125 c.c., il quale accolla per intero le spese relative alla manutenzione della parte della struttura complessa identificantesi con il pavimento del piano superiore a chi con l'uso della stessa determina la necessità della inerente manutenzione, in tal senso verificandosi un'applicazione particolare del principio generale dettato dall'art. 1123 c.c..

Lo stesso criterio giustifica l'onere del risarcimento del danno a carico della collettività dei condomini che per violazione del dovere di manutenzione del pavimento della scala e del terrazzo d' accesso all' immobile condominiale a loro



uso esclusivo sono responsabili dei danni da infiltrazioni manifestatesi nell'immobile sottostante di proprietà esclusiva.

Bisogna insomma considerare che l'obbligo del singolo condomino di contribuire in misura proporzionale al valore della sua unità immobiliare alle spese necessarie per la manutenzione delle parti comuni vale anche ai fini della rifusione dei danni subiti dai singoli condomini nelle loro unità immobiliari a causa dell'omessa riparazione delle parti comuni rinvenendo la sua fonte nella comproprietà delle parti comuni dell'edificio (cfr. Cass. 8.11.2007, n. 23308; Cass. Civ. n. 14511 del 28-05-2019)

Se una parte condominiale, nel caso di specie la scala ed il terrazzo di accesso al Condominio, per difetto di manutenzione procura danni da infiltrazioni a locali sottostanti di proprietà esclusiva il criterio di ripartizione delle somme dovute, a titolo di risarcimento, non è certo quello previsto dall'articolo 1126 c.c., cioè un terzo dei danni a carico del condominio, due terzi a carico del danneggiato che sfrutta la copertura del terrazzo e della scala.

Non è possibile assimilare un lastrico solare, che assolve essenzialmente la funzione di copertura dell'edificio, ad una parte comune fuori dalla proiezione del caseggiato, ma al servizio di questo.

Il solaio di copertura dell'immobile di proprietà della Fontanarossa svolge anche la funzione di consentire l'accesso all'edificio condominiale, e non si ha un utilizzo particolare da parte di un condomino o qualche condomino rispetto agli altri, ma un utilizzo conforme alla destinazione tipica di tale manufatto da parte di tutti i condomini.



L'art. 1126 c.c. riguarda lastrici solari di uso o proprietà esclusiva, cioè usati da un condomino o gruppo ristretto di condomini. La superficie del lastrico solare, con uso o proprietà esclusivi, pur coprendo gli immobili sottostanti, non offre la piena godibilità a tutti i comproprietari ed è, perciò, soggetta, per il risarcimento a terzi, ad un diverso criterio di addebito delle necessarie somme.

Passando all' esame della domanda di risarcimento del danno da lucro cessante per mancato godimento e mancata concessione in locazione dell' immobile , essa deve essere rigettata per difetto di prova.

E' stata infatti prodotta dalla Fontanarossa la raccomandata del 28.02.2014 con la quale l' inquilina Bujor comunica la propria volontà di recedere dal contratto di locazione stipulato in data 08.08.2013 senza indicarne i motivi ;

nè sono state dedotte prove sul punto;

non è neppure desumibile dal contratto di locazione prodotto quale fosse lo stato manutentivo dell' immobile attoreo al momento della stipula del contratto poiché al prg. 12 del contratto suddetto si dà atto soltanto che la parte conduttrice “ dichiara di aver visitato l' immobile locato e di averlo trovato adatto all' uso convenuto.....” .

Insomma non è provato che il recesso dal contratto sia eziologicamente connesso al manifestarsi delle infiltrazioni, che presumibilmente sussistevano sin dal momento della stipula del contratto di locazione. Né l' attrice ha dato prova di ulteriori richieste di locazione dell' immobile sfumate a causa dei fenomeni infiltrativi.

Il condominio di Salita della Provvidenza deve dunque essere condannato a risarcire a parte attrice la somma di € 12.375,00 per i danni subiti dall' immobile di



sua proprietà ed eziologicamente connessi a infiltrazioni provenienti da parti nella custodia del Condominio.

Trattandosi di debito di valore, all'importo complessivo di euro 12.375,00 deve aggiungersi la somma dovuta per rivalutazione secondo gli indici ISTAT, conteggiata sul capitale dalla data del fatto che si colloca al 03.02.2014 data della perizia Venzano che ha accertato la sussistenza dei danni da infiltrazioni, fino alla data dell' odierna sentenza (13.01.2020). Al capitale devono aggiungersi ancora gli interessi compensativi al tasso di legge conteggiati sulla somma capitale, devalutata alla data del fatto e poi rivalutata di anno in anno dal 03.02.2014 fino alla odierna sentenza.

Sulle somme complessive (capitale+rivalutazione+interessi) sono infine dovuti gli interessi corrispettivi al tasso di legge conteggiati dalla data odierna fino al saldo. Sulle spese di lite .

In forza del principio di soccombenza le parte convenuta è tenuta all'integrale rifusione delle spese di lite dell' attrice- liquidate secondo i parametri del d.m. 55/14 e secondo lo scaglione di valore del decisum da € 5.200,01 a € 26.000,00 come in dispositivo

Le spese della ctu del geom. Giannelli, come liquidate in istruttoria, devono essere poste definitivamente a carico di parte convenuta .

P.Q.M.

il Tribunale di Genova, definitivamente pronunciando, respinta ogni altra domanda istanza ed eccezione

ACCERTATA la responsabilità di parte convenuta **CONDANNA** il CONDOMINIO DI SALITA DELLA PROVVIDENZA 12- GENOVA in persona del suo amministratore pro



tempore a corrispondere a parte attrice FONTANAROSSA MERLO SUSANNA a titolo di risarcimento dei danni subiti la somma di € 12.375,00 oltre interessi e rivalutazione monetaria come in parte motiva;

CONDANNA il Condominio di Salita della Provvidenza 12 Genova in persona dell'amministratore pro tempore, a rifondere a parte attrice le spese del presente giudizio che liquida in euro 237,00 per esborsi documentati ed in € 4.835,00 per compensi oltre 15% rimb.forf. , iva e cpa.

PONE le spese della CTU del Geom. Giannelli come liquidate in istruttoria definitivamente a carico di parte convenuta.

Così deciso in Genova, 13.01.2020

Il giudice unico onorario

dott. Maria Grazia Tamborino

