



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Giudice della prima sezione civile del Tribunale di Udine, dott.ssa Ilaria Chiarelli, ha pronunciato, ai sensi dell'art. 281 *sexies* c.p.c., la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n° xxxx/12 del R.A.C.C. in data 20.03.12, iniziata con atto di citazione promosso

da

- **A**, elettivamente domiciliato in Udine, presso e nello studio dell'avv., che lo rappresenta e difende in giudizio, come da procura a margine dell'atto di citazione

ATTORE

CONTRO

- **CONDOMINIO B**, in persona dell'amministratore yyyy, elettivamente domiciliato in Udine, presso e nello studio dell'avv., che lo rappresenta e difende in giudizio, come da procura a margine della comparsa di costituzione

CONVENUTO

avente per oggetto: risarcimento danni da responsabilità extracontrattuale del condominio

Letti gli atti di causa;

viste le conclusioni delle parti, come precisate a verbale all'odierna udienza e da aver si qui per integralmente riportate;

letto l'art. 281 *sexies* c.p.c.

OSSERVATO CHE

Con atto di citazione ritualmente notificato **A** conveniva in giudizio il **Condominio B**, esponendo di essere proprietario di un appartamento facente parte del corpo A del fabbricato condominiale e che, dall'anno 2005, in detto appartamento si erano verificate infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal tetto.

L'acqua che si era infiltrata aveva danneggiato le pareti, il soffitto e gli arredi dell'unità abitativa di proprietà dell'attore, il quale, nell'inerzia dell'amministratore e dell'assemblea, aveva promosso un accertamento tecnico preventivo.

Il perito nominato in corso di ATP aveva appurato che le infiltrazioni erano dovute non a vizi dei serramenti velux presenti nell'abitazione dell'attore, ma al fatto che le parti di tetto sulle quali detti serramenti poggiavano ed erano infissi erano marcescenti e prive di adeguata impermeabilizzazione.

L'attore chiedeva, quindi, che fosse accertata la responsabilità del condominio per tutti i danni - patrimoniali e non - subiti e che il condominio fosse condannato al risarcimento degli stessi, quantificandolo in " . 31.500.

Si costituiva in giudizio il condominio, replicando che, al contrario, la causa delle infiltrazioni doveva essere proprio individuata nei serramenti velux realizzati dall'attore e di sua proprietà esclusiva.

La causa era istruita solo documentalmente.

Le parti precisavano le conclusioni e procedevano alla discussione orale all'udienza del 15.01.13 ed all'esito il giudice si pronunciava, dando lettura del dispositivo e della motivazione della sentenza.

Reputa questo giudice che la domanda attorea sia fondata e meritevole di accoglimento per quanto di ragione.

Dalla perizia disposta in sede di ATP emerge che il serramento velux è in se stesso integro, mentre sono i mezzi morali in legno e l'aderente riquadro di sostegno ad essere ormai marcescenti ed anche i grembiulini di rivestimento appaiono sollevati dall'azione del vento ed infine la chioderia di fissaggio dei correntini si presenta arrugginita e corrosa.

L'acqua che scorre lungo le falde del tetto si infiltra all'interno dell'appartamento dell'attore attraverso le connessioni del tavolato e del cartonfeltro, ormai usurato dal tempo.

Il perito d'ufficio ha evidenziato che i punti critici sono da individuare nei sistemi di fissaggio posti di contorno al velux (lattonerie di raccordo e controtelaio in legno), così come nelle scossaline poste attorno ai camini.

Che le cause delle infiltrazioni dipendano da strutture facenti parte integrante della copertura lo dimostra anche il fatto che fra gli interventi indicati come indispensabili per la risoluzione del problema non vi è affatto la sostituzione o manutenzione dei serramenti velux, bensì solo la rimozione del manto di copertura in corrispondenza delle aperture e la ripresa dei grembiulini in piombo, con nuova posa in opera di materiale simile o di guaina impermeabilizzante.

Ne discende che si tratta di interventi certamente di competenza del condominio e non del singolo condomino.

Invero anche ove l'attore cambiasse i serramenti velux installandone di nuovi, il problema si ripresenterebbe, perché è la struttura facente parte della copertura del fabbricato sulla quale gli stessi sono infissi che determina il problema.

D'altra parte il tetto del condominio è stato fin dall'inizio progettato e

realizzato per l'installazione di questo tipo di finestre, onde deve certamente concludersi che le strutture allo scopo predisposte siano da ritenersi parte consustanziale della copertura.

Ne discende che deve essere accolta la domanda avanzata dall'attore e per l'effetto va ordinato al condominio convenuto l'immediata eliminazione delle cause delle infiltrazioni a carico dell'appartamento di **A**, mediante realizzazione delle opere indicate all'art. 1 della relazione peritale del geom. B. E. dd. 09.08.11, che qui integralmente si richiama.

Quanto ai danni lamentati dall'attore, le spese necessarie per eliminare le tracce di umidità presenti sulle pareti e sul mobilio dell'appartamento sono state stimate dal perito in sede di ATP in complessivi " . 7.200,00, somma che non necessita di ulteriore rivalutazione essendo riferita all'attualità.

Danni patrimoniali eccedenti questa somma non sono stati adeguatamente provati dall'attore e certamente non possono essere rimessi né alla valutazione equitativa giudiziale, né ad una determinazione mediante CTU.

Da un lato, infatti, la consulenza tecnica d'ufficio costituisce un mezzo di ausilio per il giudice, volto alla più approfondita conoscenza dei fatti già provati dalle parti, la cui interpretazione richiede nozioni tecnico-scientifiche, e non un mezzo di soccorso volto a sopperire all'inerzia delle parti; la stessa, tuttavia può solo eccezionalmente costituire fonte oggettiva di prova, per accertare quei fatti rilevabili unicamente con l'ausilio di un perito.

Ne consegue che, qualora la consulenza d'ufficio sia richiesta per acquisire documentazione che la parte avrebbe potuto produrre,

l'ammissione da parte del giudice comporterebbe lo snaturamento della funzione assegnata dal codice a tale istituto e la violazione del giusto processo, presidiato dall'art. 111 Cost., sotto il profilo della posizione paritaria delle parti e della ragionevole durata (cfr. Cass. sent. n. 8989/11)

La consulenza tecnica d'ufficio non è mezzo istruttorio in senso proprio, avendo la finalità di coadiuvare il giudice nella valutazione di elementi acquisiti o nella soluzione di questioni che necessitano di specifiche conoscenze, con la conseguenza che il suddetto mezzo di indagine non può essere utilizzato al fine di esonerare la parte dal fornire la prova di quanto assume, ed è quindi legittimamente negata qualora la parte tenda con essa a supplire alla deficienza delle proprie allegazioni o offerte di prova, ovvero di compiere una indagine esplorativa alla ricerca di elementi, fatti o circostanze non provati.

Al limite costituito dal divieto di compiere indagini esplorative è consentito derogare unicamente quando l'accertamento di determinate situazioni di fatto possa effettuarsi soltanto con l'ausilio di speciali cognizioni tecniche, essendo in questo caso consentito al c.t.u. anche di acquisire ogni elemento necessario a rispondere ai quesiti, sebbene risultante da documenti non prodotti dalle parti, sempre che si tratti di fatti accessori e rientranti nell'ambito strettamente tecnico della consulenza, e non di fatti e situazioni che, essendo posti direttamente a fondamento della domanda o delle eccezioni delle parti, debbano necessariamente essere provati dalle stesse.

Neppure, nella fattispecie concreta in esame, può essere fatto

ricorso all'equità giudiziale.

L'esercizio del potere discrezionale di liquidare il danno in via equitativa, conferito al giudice dagli artt. 1226 e 2056 cod. civ., espressione del più generale potere di cui all'art. 115 cod. proc. civ., dà luogo non già ad un giudizio di equità, ma ad un giudizio di diritto caratterizzato dalla cosiddetta equità giudiziale correttiva od integrativa, che, come tale, è subordinato alla condizione che risulti obiettivamente impossibile o particolarmente difficile per la parte interessata, provare il danno nel suo preciso ammontare.

Nel caso di specie la parte interessata avrebbe, invece, potuto facilmente assolvere tale onere dimettendo in causa la documentazione in suo possesso attestante le ulteriori spese sostenute.

Quanto, infine, ai danni non patrimoniali legati ai disagi subiti dall'attore e della sua famiglia a causa delle percolazioni di acqua nelle giornate in cui si verificavano precipitazioni meteoriche, basterà ricordare quanto affermato dalla Suprema Corte nelle decisioni note come sentenze di S. Martino.

Secondo la Cassazione sono palesemente non meritevoli dalla tutela risarcitoria i pregiudizi consistenti in disagi, fastidi, disappunti, ansie ed in ogni altro tipo di insoddisfazione concernente gli aspetti più disparati della vita quotidiana che ciascuno conduce nel contesto sociale. Non vale, per dirli risarcibili, invocare diritti del tutto immaginari, come il diritto alla qualità della vita, allo stato di benessere, alla serenità: in definitiva il diritto ad essere felici.

Al di fuori dei casi determinati dalla legge ordinaria, solo la lesione di un diritto inviolabile della persona concretamente individuato è fonte di responsabilità risarcitoria non patrimoniale.

Nella fattispecie in esame sono state proposte domande risarcitorie che la corte di legittimità ha qualificato come *bagatellari*.

Con tale formula si individuano le cause risarcitorie in cui il danno consequenziale è futile o irrisorio, ovvero, pur essendo oggettivamente serio, è tuttavia, secondo la coscienza sociale, insignificante o irrilevante per il livello raggiunto.

In entrambi i casi deve sussistere la lesione dell'interesse in termini di ingiustizia costituzionalmente qualificata, restando diversamente esclusa in radice (al di fuori dei casi previsti dalla legge) l'invocabilità dell'art. 2059 c.c.. La differenza tra i due casi è data dal fatto che nel primo, nell'ambito dell'area del danno-conseguenza del quale è richiesto il ristoro è allegato un pregiudizio esistenziale futile, non serio, mentre nel secondo è l'offesa arrecata che è priva di gravità, per non essere stato inciso il diritto oltre una soglia minima.

Il fatto di aver dovuto spostare il proprio figlio a dormire in un'altra camera da letto quando pioveva o di aver provato imbarazzo nel mostrare ad amici e parenti le tracce di umidità, non integrano certamente un danno risarcibile sotto entrambi i profili sopra evidenziati.

Neppure può trovare accoglimento la domanda avanzata dall'attore ai sensi dell'art. 614 bis c.p.c., essendo tale tipo di tutela stata apprestata per le condanne che riguardino prestazioni infungibili, quale certamente non è quella di cui si tratta: ove, infatti, il condominio non provvedesse autonomamente a dare esecuzione alla condanna contenuta nella presente sentenza, l'attore potrà certamente agire in via esecutiva, ottenendo l'esecuzione coattiva dell'obbligo di fare ai sensi dell'art. 612 c.p.c..

Le spese del presente giudizio, liquidate come in dispositivo, tenuto conto di quanto riconosciuto come dovuto all'attore, seguono per legge la soccombenza e vanno, quindi, integralmente poste a carico della parte convenuta.

Per la quantificazione delle stesse occorre fare riferimento al DM 140/12, senza alcuna variazione percentuale, in aumento o diminuzione, rispetto alla media dello scaglione di riferimento essendo state affrontate questioni di media complessità.

Anche le spese di ATP, come già liquidate, vanno poste in via definitiva a carico del condominio convenuto.

P. Q. M.

Il Giudice, ogni diversa domanda ed eccezione reietta ed ogni ulteriore deduzione disattesa, definitivamente pronunciando,

1) accertato che le cause delle infiltrazioni sono riconducibili al manto di copertura del fabbricato condominiale, condanna il condominio convenuto a provvedere all'immediata eliminazione delle cause delle infiltrazioni a carico dell'appartamento di A, mediante realizzazione delle opere indicate all'art. 1 della relazione peritale del geom. E. B. dd. 09.08.11, che qui integralmente si richiama;

2) condanna il condominio convenuto al pagamento in favore dell'attore dell'importo di €. 7.200,00 a titolo di risarcimento dei danni subiti;

3) rigetta le restanti domande avanzate da parte attrice;

4) condanna la parte convenuta all'integrale rifusione delle spese del presente giudizio sostenute dall'attore spese che liquida in €. 550,00 per la fase di studio, €. 300,00 per la fase introduttiva, €. 550,00 per la fase istruttoria ed €. 700,00 per la fase decisoria oltre



Your complimentary
use period has ended.
Thank you for using
PDF Complete.

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

ad ” . 458,00 per spese ed oltre IVA e CPA;

5) pone, in via definitiva, le spese di ATP, come già liquidate, a carico della parte convenuta.

Sentenza provvisoriamente eseguita *ex lege*.

Così deciso in Udine, il 15.01.13.

Il Giudice

- Dott.ssa Ilaria Chiarelli -