

Con atto di citazione ritualmente notificato [REDACTED], premettendo l'esistenza di un precedente giudizio per ATP per l'accertamento dei danni e dei lavori da farsi in relazione ai locali di sua proprietà per i quali è stato incardinato il presente processo (siti in Nichelino, [REDACTED]), ha convenuto in giudizio il CONDOMINIO [REDACTED], invocando la responsabilità di cui all'art. 2051 cod. civ. Ha dedotto che gli immobili di sua proprietà siti nel Condominio convenuto avevano subito consistenti danni a causa delle copiose infiltrazioni d'acqua verificatesi a decorrere dal 2017 e derivanti dalla cattiva impermeabilizzazione della copertura dei locali, costituita in parte dal cortile condominiale (utilizzato anche per raggiungere i box auto da parte dei condomini), nonché da un insufficiente sistema di smaltimento delle acque meteoriche. L'attore, ancora, tra le ipotesi di risoluzione del fenomeno infiltrativo indicate in via alternativa dal CTU nel procedimento per ATP, ha indicato quale più soddisfacente quella maggiormente costosa che vedeva l'impiego di un materiale isolante in carbonio. Ha, pertanto, rassegnato le seguenti conclusioni "*... dichiarare tenuto e condannare il Condominio convenuto a porre in essere le opere di ristrutturazione e risanamento della struttura oggetto di causa, così come individuata nella Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta in sede di Accertamento Tecnico Preventivo dalla Geometra [REDACTED]; ... dichiarare tenuto e condannare il condominio a corrispondere al Signor [REDACTED] la somma di euro 109.633,01 o inferiore somma determinanda in corso di causa, a titolo di rimborso dei lavori di ripristino delle unità immobiliari in oggetto in ogni caso, --- dichiarare tenuto e condannare il Condominio convenuto a pagare all'odierno attore la somma di euro 20.900,00 o inferiore somma determinanda a titolo di risarcimento danni per il mancato utilizzo delle unità immobiliari di sua proprietà; ... dichiarare tenuto e condannare il Condominio convenuto a pagare all'odierno attore la somma di euro 8.865,78 o inferiore somma determinanda, quale rimborso delle spese sostenute in fase di Accertamento Tecnico Preventivo avanti il Tribunale di Torino (R.G. n. 2773/2018).*"

Il CONDOMINIO [REDACTED], in persona dell'amministratore *pro tempore*, si è costituito in giudizio e ha eccepito: - l'improcedibilità della domanda per mancato esperimento del procedimento di mediazione obbligatoria, alla luce della qualificazione della domanda attore ai

sensi dell'art. 1105 cod. civ.; - la non esperibilità dell'azione ex art. 2051 cod. civ. non essendo il [REDACTED] soggetto terzo rispetto alla cosa comune;- la non utilizzabilità dell'ATP e delle sue risultanze da parte del [REDACTED] per essere stata la procura del relativo ricorso rilasciata dalla diversa società [REDACTED] (di cui il [REDACTED] era legale rappresentante); - la riconducibilità dei danni lamentati dal [REDACTED] all'omessa manutenzione dei lucernari di sua esclusiva proprietà (eccependo, sul punto che l'attore ne avrebbe dovuto sostenuto integralmente i costi e che, in ogni caso, detti lucernari sarebbero a servizio della sua esclusiva proprietà); - la presenza di abusi edilizi e di irregolarità amministrative relative ai locali che, in ogni caso, avrebbero dovuto essere sanati prima dell'avvio dei lavori previsti dall'ATP. Inoltre, il Condominio ha precisato di non essere stato inadempiente nell'esecuzione dei lavori indicati nell'ATP, adducendo che il ritardo nell'avvio degli stessi sarebbe stato cagionato dal non aver trovato con l'attore l'accordo economico relativo alla ripartizione delle spese necessarie al ripristino. Ha, pertanto, così concluso: *“Respingere tutte le domande avverse in quanto inammissibili e/o infondate in fatto e diritto per le ragioni di narrativa; nel merito in subordine nell'ipotesi denegata di accoglimento e previo accertamento incidentale dei reali millesimi attribuiti al condomino Sig. [REDACTED], a seguito della costruzione del porticato senza aver modificato le tabelle millesimali come previsto dal regolamento, limitare la condanna di parte convenuta ai soli interventi e alla sole somme di denaro realmente necessarie e realmente di sua responsabilità, accogliendo per quanto di competenza il criterio di ripartizione ex art. 1125 c.c. e comunque subordinando la condanna alla documentata demolizione da parte dell'attore di tutti gli abusi edilizi (condominiali e privati) in carico alla responsabilità del sig. [REDACTED] [REDACTED] e danti causa. In ogni caso con riserva di citare in giudizio l'attore per danni da mancata agibilità parziale e ai box auto. Con vittoria delle spese di ATP e legali di questo giudizio oltre accessori di legge e rimborso spese forfettario, in particolare ed inoltre addebitare interamente al sig. [REDACTED], parte attrice, la spesa di ATP, così come liquidata, oltre alle spese legali del giudizio di atp e le spese per perizie tecniche in subordine almeno addebitando le spese pro quota millesimale corretta all'attore”.*

### **RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO**

La domanda è parzialmente fondata e va accolta nei limiti che seguono.

Preliminarmente deve essere respinta l'eccezione di improcedibilità della domanda sollevata dal Condominio per mancato espletamento della mediazione obbligatoria e scaturente dalla qualificazione della domanda attorea (come prospettata da parte convenuta) nell'ambito della disciplina dettata dall'art. 1105 cod. civ.

L'azione proposta dall'attore va, difatti, inquadrata nell'ambito della responsabilità da cose in custodia di cui all'art. 2051 cod. civ.

Va subito chiarito sul punto che [REDACTED] ha convenuto in giudizio il CONDOMINIO [REDACTED] per un danno che investe la sua proprietà esclusiva e non le parti comuni dell'edificio condominiale, proponendo un'azione di risarcimento in forma specifica avente una *causa petendi* del tutto diversa rispetto a quella posta a fondamento dell'azione prevista dall'art. 1105 cod. civ. la cui applicazione non viene in rilievo in questa sede, con la conseguenza che non vi era alcuna la necessità di esperire il rimedio camerale previsto dalla citata norma.

Secondo i principi recentemente ribaditi dalla Suprema Corte "*...la previsione, ad opera dell'art. 1105, comma quarto, cod. civ. in materia di comunione, per il caso in cui non si formi una maggioranza ai fini dell'adozione dei provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune, dello specifico rimedio del ricorso, da parte di ciascun partecipante, all'autorità giudiziaria perché adottati gli opportuni provvedimenti in sede di volontaria giurisdizione, preclude al singolo partecipante alla comunione di rivolgersi al giudice in sede contenziosa Tale preclusione concerne tuttavia esclusivamente la gestione della cosa comune, ai fini della sua amministrazione nei rapporti interni tra i comunisti, e non opera, per converso, in relazione ad iniziative giudiziarie contenziose promosse dal comunista in qualità di terzo, come avviene nel caso in cui il comunista faccia valere in giudizio la posizione di proprietario di cose estranee alla comunione, che dalla rovina della cosa di cui è comproprietario abbiano subito pregiudizio*" (cfr. Cass. sez. II, 18/06/2020, n.11802 che richiama Cass. n. 8876/1998).

Ne consegue la proponibilità della domanda ex art. 2051 cod. civ. e il rigetto dell'eccezione di mediazione obbligatoria (peraltro, non riproposta all'udienza di prima comparizione), non

vertendosi in materia di condominio ai sensi dell'art. 5 del Dl.vo n. 28/2010. Si richiama sul punto il disposto di cui all'art. 71 quater disp. att. c.c. secondo cui "per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice".

Né può essere posta in dubbio l'applicabilità della disciplina dettata dall'art. 2051 cod. civ. per il solo fatto che l'attore sia un condomino.

Secondo l'orientamento costante della giurisprudenza di legittimità "il condominio di un edificio, quale custode 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" (cfr. Cass. n. 7044/2020; n. 15291/2011; n. 26051/2008; n. 5326/2005 così massimata " In tema di responsabilità civile per i danni cagionati da cose in custodia, la fattispecie di cui all'art. 2051 c.c. individua un'ipotesi di responsabilità oggettiva, essendo sufficiente per l'applicazione della stessa la sussistenza del rapporto di custodia tra il responsabile e la cosa che ha dato luogo all'evento lesivo, senza che assuma rilievo in sé la violazione dell'obbligo di custodire la cosa da parte del custode, la cui responsabilità è esclusa solo dal caso fortuito. Detto fattore attiene non ad un comportamento del responsabile, ma al profilo causale dell'evento, riconducibile in tal caso non alla cosa che ne è fonte immediata, ma ad un elemento esterno, recante i caratteri dell'imprevedibilità e dell'inevitabilità. Ne consegue l'inversione dell'onere della prova in ordine al nesso causale, incombendo sull'attore la prova del nesso eziologico tra la cosa e l'evento lesivo e sul convenuto la prova del caso fortuito pertanto, il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno e risponde dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini. "). In sostanza, il proprietario dell'immobile danneggiato dalla cosa comune è

un terzo che subisce un danno per l'inadempimento dell'obbligo di conservazione della cosa comune (cfr. Cass. n. 1674 del 2015), il che implica la chiara natura extracontrattuale della responsabilità da porre in capo al titolare del bene da cui proviene l'evento dannoso, individuato nel caso di specie nel condominio.

Nell'ambito di tale tipo di responsabilità, poi, deve ritenersi che la fattispecie più adeguata di imputazione del danno sia quella di cui all'art. 2051 c.c., per il rapporto intercorrente tra soggetto responsabile e cosa che ha dato luogo all'evento (cfr. Cass. Sez. Un n. 9449/2016)

In via generale, giova ricordare che in materia di responsabilità civile per i danni cagionati da cosa in custodia la fattispecie prevista dall'art.2051 c.c. configura un'ipotesi di responsabilità oggettiva, per cui per la configurazione di questo di tipo di responsabilità in capo al Condominio è sufficiente la sussistenza del rapporto di custodia tra il responsabile e la cosa che ha dato luogo all'evento lesivo, senza che rilevi al riguardo la condotta del custode e la violazione o meno di obblighi manutentivi o di vigilanza.

Il proprietario dell'immobile danneggiato da infiltrazioni potrà quindi ottenere il risarcimento provando il danno, il nesso tra danno e la cosa che lo ha generato e il rapporto di custodia. Si determina, in pratica, un'inversione dell'onere della prova per cui, nella fattispecie in esame, assolto l'onere probatorio da parte dell'attore sarà il Condominio, per liberarsi da responsabilità, a dover dimostrare l'esistenza di un fattore esterno idoneo ad escludere la relazione causale tra il danno lamentato e il bene condominiale che lo ha provocato, quale il caso fortuito, inteso nel senso più ampio, comprensivo del fatto del terzo e della colpa del danneggiato.

Sulla base di queste premesse, va dichiarata la responsabilità del condominio convenuto nella produzione dell'evento dannoso per cui è causa, nei limiti di seguito specificati.

Va premesso che l'eccezione di inutilizzabilità della relazione peritale depositata dal CTU nell'ambito del procedimento per ATP RG. N. [REDACTED] va respinta.

Sul punto il condominio convenuto ha dedotto che in sede cautelare vi sarebbe stata una violazione dell'art. 81 c.p.c. in quanto la procura alle liti per la presentazione del ricorso ex art. 696 bis c.p.c.

non fu rilasciata dal ricorrente in proprio bensì in qualità di legale rappresentante della società [REDACTED], con conseguente inammissibilità del ricorso o rigetto dello stesso che, secondo la prospettazione della parte, avrebbe dovuto essere dichiarata dal giudice del cautelare.

A riguardo deve essere, innanzitutto, evidenziato che non risultano prodotti in giudizio i verbali delle udienze tenutesi nell'ambito del suddetto procedimento, né i provvedimenti emessi (ad eccezione del quesito al ctu) per cui, tenuto conto che in comparsa di costituzione il vizio di procura era stato già rilevato, è presumibile ritenere che lo stesso sia anche stato discusso e valutato dal giudice del procedimento per ATP, tanto più che la procedura si è conclusa con il deposito della relazione peritale e, quindi, si è svolta fino alla sua naturale conclusione.

In ogni caso, il vizio sollevato (che, peraltro, non attiene alla violazione dell'art. 81 c.p.c. bensì, al più, dell'art. 83 c.p.c.) non è idoneo a determinare la nullità della procura e, conseguentemente, dell'intero procedimento di ATP atteso che, se è pur vero che la procura alle liti risulta effettivamente rilasciata dalla [REDACTED], è anche vero che la stessa è stata sottoscritta da [REDACTED] (nella qualità di legale rappresentante della società stessa) ossia dalla persona fisica astrattamente titolare della situazione giuridica fatta valere in giudizio sia in sede cautelare sia nel presente procedimento a cognizione ordinaria, in qualità di proprietario degli immobili asseritamente danneggiati. In fattispecie assimilabili a quella in esame, ma a posizioni invertite, la giurisprudenza di legittimità, nell'ottica di un minor formalismo ai fini della validità della procura, ha avuto modo di affermare che nel caso in cui nell'intestazione di un atto giudiziario sia indicata una determinata persona quale rappresentante legale della società e la procura alle liti risulti invece sottoscritta da soggetto diverso, la discordanza configura un mero errore materiale che non incide sulla validità dell'atto, qualora si accerti che la procura è stata rilasciata da colui che riveste la qualità di legale rappresentante della società (cfr. Cass. n. 11144/2003; e ancora Cass. n. 27340/2011 secondo cui la circostanza che la persona fisica titolare della rappresentanza della società che agisce in giudizio abbia, nel sottoscrivere la procura a margine della citazione, ommesso di menzionare la sua qualità di rappresentante, non è causa d'invalidità della procura stessa, ove del potere rappresentativo sia stata fatta menzione nelle premesse dell'atto introduttivo nonché, infine,

Cass. n. 16251/2018 secondo cui la procura speciale rilasciata da chi sia parte in giudizio per sé e quale rappresentante legale di una società deve intendersi rilasciata, oltretutto in tale ultima qualità, anche in nome proprio, senza che assuma alcun rilievo in contrario la circostanza che nella procura medesima si faccia riferimento soltanto alla qualità di rappresentante legale della società).

Applicando analogicamente i su esposti principi alla fattispecie in esame, e il più generale principio di strumentalità delle forme di cui all'art. 156 c.p.c., tenuto conto che l'indicazione della società Mobility Village non ha ingenerato alcuna incertezza tra le parti né in ordine all'identificazione del soggetto ricorrente ( [REDACTED] ) né in ordine al proprietario degli immobili, e che la procura alle liti è stata rilasciata, di fatto, dalla persona fisica che ha proposto il ricorso, non vi sono i presupposti per la declaratoria di nullità della stessa. Va sul punto ulteriormente considerato che nel presente giudizio la procura è stata correttamente rilasciata da [REDACTED] in proprio e che, stante la strumentalità del procedimento ex art. 696 c.p.c. rispetto al successivo giudizio di merito e la possibilità di sanatoria della procura con efficacia *ex tunc* prevista dall'art. 182 c.p.c., anche sotto tale profilo eventuali vizi della stessa devono intendersi sanati.

Nel merito, questo Tribunale ritiene di dover aderire alle risultanze della CTU, facendo proprie le considerazioni ivi espresse e le conclusioni rassegnate poiché lineari e immuni da vizi logici. In particolare, la CTU geom. [REDACTED], confermando quanto già accertato in sede di ATP, ha concluso per la riconducibilità dei danni riscontrati nei locali di [REDACTED] ad una carente impermeabilizzazione del manto di copertura (costituito dal cortile comune) e all'insufficienza del sistema di smaltimento delle acque meteoriche (cfr. pag. 9 "*...si riassumono in via preliminare quali siano le più probabili concause delle infiltrazioni lamentate dall'attore: l'assenza e/o l'insufficienza dei risvolti delle impermeabilizzazioni (guaine) del cortile comune (in particolare nei perimetri dei lucernari, nelle pareti dell'androne carrabile, nell'area est e nei fronti nord d'ingresso dei box auto) ove la guaina risulta usurata nel corso degli anni e parzialmente scollata; o l'usura del manto bituminoso del cortile che presenta numerose crepe e fessurazioni, nonché ristagni d'acqua e presenza di muschio dovuti anche all'insufficienza del sistema di smaltimento acque meteoriche*"). Già in sede di ATP la CTU, all'esito del sopralluogo e dell'esame del cortile

soprastante ai locali di proprietà [REDACTED], aveva rilevato che il manto bituminoso appariva usurato e vetusto, come anche l'impermeabilizzazione sottostante che presentava anche un risvolto verticale insufficiente se non del tutto assente. Anche il sistema di smaltimento delle acque meteoriche risultava non sufficiente con diversi ristagni d'acqua sull'area comune e gocciolamenti nel locale al piano interrato in corrispondenza di uno scarico a pavimento nel cortile; inoltre, la parete parallela alla porzione di rampa di discesa cielo aperto di accesso al locale interrato di proprietà [REDACTED] risultava interessata da infiltrazioni d'acqua con rigonfiamenti e distacchi dell'intonaco nonché di muschio in corrispondenza del vano scala esterno (come risulta dalla documentazione fotografica raccolta).

Alla luce dei rilievi effettuati, la CTU ha precisato che: *“le cause delle infiltrazioni sono riconducibili per circa l'80% al manto di copertura della soletta del cortile per inefficienza delle guaine di impermeabilizzazione, in particolare del loro perimetro lungo i lucernari, l'androne carrabile, l'area lato est e lungo i fronti di ingresso dei box auto lato nord. Il restante 20% può essere imputato all'inefficienza del sistema di smaltimento delle acque meteoriche... omissis... [chiarendo la incidenza percentuale delle cause delle infiltrazioni n.d.r.] impermeabilizzazione cortile 57,60% - Impermeabilizzazione Lucernari 22,40%”*.

Con riguardo poi all'eccepito concorso causale dell'attore nella produzione o nell'aggravamento dei fenomeni infiltrativi riscontrati, la CTU ha premesso che *“le caratteristiche dei locali come acquistato dal signor [REDACTED] non risulta abbiano aggravato i fenomeni infiltrativi che provengono...dal piano soprastante”* e ha chiarito che *“nessuna opera di manutenzione all'intradosso del solaio e, quindi, dall'interno dei locali al piano interrato avrebbe potuto attenuare i fenomeni di infiltrazione. Viceversa, tenuto conto degli effetti di dilatazione dei diversi elementi componenti la soletta ed a maggior ragione subendo delle infiltrazioni, si sarebbe potuta controllare (anche periodicamente) – nell'attesa di un intervento radicale del cortile - la tenuta dei perimetri dei singoli lucernari applicandovi all'estradossi, eventualmente, apposite resine impermeabilizzanti esistenti in commercio”*.

Ha ancora precisato che il ripristino dell'intradosso della soletta è un intervento tecnicamente subordinato alla preventiva eliminazione delle infiltrazioni dal soprastante cortile e che, pertanto, non sarebbe stato utile eseguirlo prima del ripristino dell'estradosso della soletta, ovvero prima dell'eliminazione delle cause delle infiltrazioni.

Ancora, in sede di replica alle osservazioni presentate dal CT di parte convenuta, la CTU ha precisato che la realizzazione difforme dei lucernari rispetto ai progetti edilizi, per dimensioni e posizione, non può essere considerata una causa nella produzione delle infiltrazioni; piuttosto la diversità dei materiali posati, la non corretta posa delle impermeabilizzazioni e la loro usura sono le concause delle infiltrazioni.

Ne consegue che, pur considerato lo stato di sostanziale abbandono dei locali di proprietà dell'attore e i contestati abusi edilizi, alcun profilo di colpa può essere attribuito alla parte attrice rispetto alla produzione dell'evento dannoso per cui è causa in quanto, secondo quanto accertato dalla CTU, sia le caratteristiche dell'immobile (e quindi anche la non regolarità dal punto di vista urbanistico ed edilizio, come accertata dalla CTU in sede di ATP), sia l'omesso rifacimento dell'intradosso della soletta non hanno avuto alcuna efficienza causale nella genesi del fenomeno infiltrativo e nel suo aggravamento; non vi è nulla, in sostanza, che [redacted] avrebbe potuto fare per arginare le infiltrazioni o contenere i danni che ne sono derivati.

Del resto, anche in relazione ai riscontrati abusi edilizi (prescindendo dall'imputabilità degli stessi all'attore o ai suoi danti causa, tanto più che l'accertamento è attualmente oggetto di altro giudizio instaurato dal condominio e dai condomini iscritto al RG. n. [redacted], in base a quanto dichiarato da parte convenuta in comparsa conclusionale), la CTU ha precisato che, a seguito di colloquio intercorso con personale dell'Ufficio tecnico del Comune di Nichelino, vi è la possibilità di presentare una pratica per rinforzo strutturale – a prescindere dalla presenza o meno di abusi edilizi – con contestuale rifacimento della soprastante pavimentazione, in modo da non compromettere ulteriormente la sicurezza delle u.i. componenti lo stabile.

Ne consegue che la presenza di abusi edilizi non è ostativa all'esecuzione da parte del condominio degli interventi necessari per l'eliminazione delle cause delle infiltrazioni.

Infine, del tutto sformata di prova è rimasta l'allegazione del concorso (doloso) del danneggiato nella produzione dell'evento dannoso per aver "battuto dal basso" gli "sfondellamenti del solaio all'intradosso" al fine di "aumentare il danno prima dell'ispezione" (pag. 10 della comparsa).

Anche l'addebito di una insufficiente aerazione dei locali è stato sconfessato dalla CTU che sul punto ha ritenuto che i locali non risultino a perfetta tenuta della circolazione d'aria e che siano, pertanto, in parte indirettamente aerati.

Quanto alle opere necessarie per l'eliminazione del fenomeno infiltrativo la CTU ha ritenuto necessario, "previa messa in sicurezza dei locali al piano interrato di proprietà [REDACTED] con asportazione dei materiali in fase di distacco ed il puntellamento del solaio:

- Il rifacimento della pavimentazione;
- l'impermeabilizzazione del cortile/area di manovra al piano terreno;
- la revisione del sistema di scarico delle acque meteoriche.
- il ripristino delle parti ammalorate dell'intradosso della soletta nei locali di proprietà del ricorrente."

Con riguardo a tale ultimo intervento la CTU ha ipotizzato due soluzioni alternative:

- 1) una prima soluzione, più tradizionale, di consolidamento della struttura esistente con la demolizione e il rifacimento delle campate in latero - cemento più compromesse e il rinforzo delle parti meno danneggiate con reti di fibra di vetro, con un costo stimato in circa € 30.020,04 oltre Iva se dovuta;
- 2) una seconda soluzione consistente nell'applicare la fibra di carbonio previa pulitura e preparazione della soletta esistente, nota per l'elevata elasticità e resistenza meccanica nonché per il peso ridotto che non influisce sulla struttura, con un costo stimato in circa € 51.937,52, oltre Iva se dovuta.

Ritiene questo Tribunale che, a parità di efficacia delle soluzioni tecniche proposte per l'eliminazione delle infiltrazioni, debba optarsi per quella che sia di minor aggravio per il

danneggiante, in applicazione dei principi generali dettati in materia di risarcimento del danno dagli artt. 2058, 2056 e 1223 cod. civ.

Va osservato a riguardo che la funzione tipica del risarcimento, qualunque ne sia la forma, è di porre il patrimonio del danneggiato nelle medesime condizioni in cui si sarebbe trovato, se il fatto dannoso non si fosse prodotto; ciò può avvenire o mediante il pagamento di una somma che consenta al danneggiato di essere reintegrato rispetto alla perdita patrimoniale subita ovvero - quando sia possibile e il danneggiato ne faccia specifica richiesta, come nella fattispecie in esame - ripristinando il bene nello stato in cui era prima del verificarsi dell'evento dannoso: alla prima modalità corrisponde la tecnica del risarcimento per equivalente; alla seconda quella del risarcimento in forma specifica.

Corollario di detta funzione del risarcimento è che esso non può creare in favore del danneggiato una situazione migliore di quella in cui si sarebbe trovato se il fatto dannoso non fosse avvenuto.

Applicando i su esposti principi alla fattispecie in esame, tenuto conto del pregresso stato di degrado dei locali o, comunque, dell'assenza di prova di un buono stato di conservazione degli stessi prima del verificarsi delle infiltrazioni in oggetto, la soluzione indicata come "prima" dalla ctu è quella che maggiormente rispetta i criteri risarcitori richiamati.

Oggetto della condanna, difatti, non può essere l'obbligo del condominio di migliorare la situazione preesistente, bensì quello di ripristinarla, considerando a parità di risultato, il minor aggravio per il debitore.

Ne consegue che, in accoglimento della domanda formulata dall'attore in via principale ai sensi dell'art. 2058 cod. civ., il CONDOMINIO [REDACTED] [REDACTED], Torino va condannato alla immediata realizzazione delle opere necessarie per eliminare le cause del lamentato fenomeno infiltrativo, attraverso il rifacimento della pavimentazione, l'impermeabilizzazione del cortile/area di manovra al piano terreno, la revisione del sistema di scarico delle acque meteoriche, il ripristino delle parti ammalorate dell'intradosso della soletta nei locali di proprietà del ricorrente, il tutto previa messa in sicurezza dei locali al piano interrato di proprietà [REDACTED] con asportazione dei

materiali in fase di distacco ed il puntellamento del solaio (come indicato a pag. 13 della relazione peritale depositata in sede di ATP RG. [REDACTED]).

Pare opportuno ulteriormente puntualizzare come sia del tutto irrilevante rispetto all'accoglimento della domanda (che si fonda sulla responsabilità da cose in custodia) la circostanza che [REDACTED] [REDACTED] non abbia partecipato a talune assemblee condominiali e che il condominio, pur avendo deliberato l'esecuzione dei lavori, non vi abbia poi provveduto, secondo quanto affermato da parte convenuta, per il mancato raggiungimento di un accordo sulla ripartizione delle spese (doc. n. 7). Ciò che in questa sede rileva e che costituisce il fondamento della responsabilità del condominio ex art. 2051 cod. civ. è che quest'ultimo sia custode delle parti comuni dell'edificio da cui provengono le infiltrazioni lamentate dall'attore, secondo quanto accertato dal CTU. Anche la questione relativa alla proprietà dei lucernari in vetrocemento – oggetto di separato giudizio – non può venire in rilievo in questa sede atteso che le cause delle infiltrazioni sono state ricondotte dalla CTU al manto di copertura della soletta del cortile (nella misura dell'80%) e all'inefficienza del sistema di smaltimento delle acque meteoriche (per il residuo 20%). Ne consegue che poiché in tale giudizio è stata formulata in via principale una domanda di condanna in forma specifica e il condominio, in qualità di custode delle parti comune è tenuto a eseguire i lavori sul manto di copertura, l'eventuale accertamento della proprietà esclusiva dei lucernari in capo [REDACTED] rileverà in ambito di ripartizione delle spese necessarie per l'esecuzione dei lavori di ripristino, in base ai criteri derivanti dai titoli di acquisto o dalle norme in materia.

Va a questo punto ulteriormente precisato che la domanda incidentale svolta in via riconvenzionale dal condominio convenuto di accertamento dei "reali millesimi attribuiti al signor [REDACTED]" va dichiarata inammissibile ai sensi dell'art. 36 c.p.c. in quanto del tutto svincolata e indipendente dal titolo di responsabilità dedotto in giudizio, ossia la responsabilità da cose in custodia di cui all'art. 2051 cod. civ.

Secondo l'orientamento della giurisprudenza di legittimità "la relazione di dipendenza della domanda riconvenzionale dal titolo dedotto in giudizio dall'attore", che comporta la trattazione simultanea delle cause, si configura non già come identità della "causa petendi"

*(richiedendo, appunto, l'art. 36 cod. proc. civ. un rapporto di mera dipendenza), ma come comunanza della situazione o del rapporto giuridico dal quale traggono fondamento le contrapposte pretese delle parti, ovvero come comunanza della situazione, o del rapporto giuridico sul quale si fonda la riconvenzionale, con quello posto a base di un'eccezione, si da delinearsi una connessione oggettiva qualificata della domanda riconvenzionale con l'azione o l'eccezione proposta" (cfr. Cass n. 1083/2005; n. 6520/07).*

Nel caso di specie la domanda di accertamento dei millesimi non ha all'evidenza alcuna connessione per titolo con la domanda di risarcimento del danno (in forma specifica) svolta dall'attore ex art. 2051 cod. civ. e deve, pertanto, essere dichiarata inammissibile.

Ancora, quanto alla domanda di accoglimento del criterio di ripartizione dettato dall'art. 1125 cod. civ. delle somme necessarie per gli interventi da realizzare (formulata, per quanto si desume dalle conclusioni rassegnate in comparsa di costituzione, solo per l'ipotesi di risarcimento per equivalente pecuniario), in primo luogo si osserva che in ragione della emandanda condanna di risarcimento del danno in forma specifica, la domanda non può essere esaminata in quanto formulata per il diverso caso di accoglimento della condanna al pagamento di somme di danaro.

In ogni caso, per mera completezza espositiva, si rileva come l'indicato criterio non appaia applicabile alla fattispecie in esame in quanto, laddove la responsabilità del danneggiante abbia natura di responsabilità extracontrattuale, come accertato nel caso in oggetto, le conseguenze del fatto illecito, anche con riferimento al concorso di colpa del danneggiato, devono essere regolate secondo le norme che tale responsabilità disciplinano e non già secondo le norme relative alla ripartizione tra condomini delle spese di riparazione o ricostruzione di parti comuni (cfr. Cass. n. 7727/2000; n. 10686/2002)

La domanda di risarcimento danni per equivalente, invece, non viene esaminata in quanto formulata in via subordinata, stante l'accoglimento della domanda principale.

Deve essere, infine, respinta la domanda di risarcimento del danno per il mancato utilizzo delle unità immobiliari e, in particolare, per la allegata impossibilità di locare i beni a terzi.

Sul punto la CTU ha accertato che la destinazione commerciale dei locali, al momento dell'espletamento dell'ATP, non era stata ancora autorizzata dal Comune di Nichelino per diniego del condono presentato nel 2009 e che, pertanto, l'immobile non sarebbe utilizzabile come tale. La CTU ha poi provveduto, in risposta al quesito formulato in ATP, a stimare il più probabile valore locatizio ipotizzando, però, un normale stato conservativo ovvero non considerando lo stato di degrado dei luoghi. Inoltre, le unità immobiliari di proprietà del [REDACTED] non sono regolari dal punto di vista urbanistico ed edilizio e i locali sono parzialmente privi delle finiture ossia al rustico (come acquistati dai danti causa). Ha, inoltre, precisato che la valutazione del canone locatizio deve intendersi per locali ripristinati secondo i criteri delle regole igienico – sanitarie e di sicurezza imposte dai Regolamenti comunali.

In sostanza, dunque, si tratta di immobili che presentano abusi edilizi, privi di autorizzazione alla destinazione commerciale, rimasti al rustico sin dal momento dell'acquisto e, per quanto, emerso nel presente giudizio mai locati a terzi, poiché in persistente condizione di degrado.

Ancora, nella relazione peritale depositata nel presente giudizio la CTU ha indicato i costi che il proprietario avrebbe dovuto in ogni caso sostenere per rendere agibili e conformi i locali alle prescrizioni urbanistiche e sanitarie, riaffermando così la pregressa inutilizzabilità dei locali per fini locatizi.

Infine, in base a quanto si evince dalla comunicazione della Città di Nichelino in merito alla segnalazione di abuso edilizio dell'immobile di proprietà attorea, a seguito dell'ordine di demolizione e messa in pristino emesso dall'ente comunale con ordinanza 81/2018, è stata presentata istanza di sanatoria ai fini della conservazione e regolarizzazione delle difformità realizzate all'interno dell'immobile di [REDACTED] sulla quale l'Ufficio Edilizia ha espresso parere NON FAVOREVOLE in data 16.10.2018.

Le unità immobiliari dell'attore allo stato, dunque, non sono locabili così come non lo erano sin dall'atto di acquisto: manca, pertanto, il presupposto di fatto per il riconoscimento di qualsiasi somma a titolo di risarcimento per mancato utilizzo del bene a fini locatizi.

Le spese di lite, incluse quelle di ATP, tenuto conto del rigetto della domanda di risarcimento del

danno per mancato utilizzo del bene e quindi della parziale soccombenza dell'attore rispetto al valore complessivo della domanda, sono compensate nella misura del 20%; per il residuo 80% seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo in base ai parametri tra il minimo e medio di cui al D. M. 10 marzo 2014 n. 55 per le cause di valore indeterminabile, conformemente alla nota spese depositata.

Si richiamano sul punto i principi espressi dalla Suprema Corte secondo cui la nozione di soccombenza reciproca, che consente la compensazione parziale o totale delle spese processuali, sottende-anche in relazione al principio di causalità-una pluralità di domande contrapposte accolte o rigettate ma che si siano trovate in cumulo nel medesimo processo fra le stesse parti ovvero l'accoglimento dell'unica domanda proposta allorchè essa sia stata articolata in più capi e ne siano stati accolti uno o alcuni e rigettati gli altri, ovvero una parzialità dell'accoglimento meramente quantitativa, riguardante una domanda articolata in unico capo (cfr. Cass. n. 16563/2021)

Le spese di CTU, anche del procedimento per ATP, sono poste per le stesse ragioni a carico di parte attrice nella misura del 20% e a carico di parte convenuta per il residuo 80%.

#### *PQM*

Il Tribunale di Torino, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da [REDACTED] [REDACTED] contro CONDOMINIO [REDACTED] [REDACTED], Torino, ogni contraria istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

- 1) Accoglie parzialmente la domanda e per l'effetto condanna il CONDOMINIO [REDACTED] [REDACTED], Torino alla immediata realizzazione delle seguenti opere: rifacimento della pavimentazione; impermeabilizzazione del cortile/area di manovra al piano terreno, revisione del sistema di scarico delle acque meteoriche, ripristino delle parti ammalorate dell'intradosso della soletta nei locali di proprietà dell'attore (attraverso consolidamento della struttura esistente con la demolizione e il rifacimento delle campate in latero - cemento più compromesse e il rinforzo delle parti meno danneggiate con reti di fibra di vetro), previa messa in sicurezza dei locali al piano interrato di proprietà [REDACTED] con asportazione dei

materiali in fase di distacco ed il puntellamento del solaio, come indicato a pag. 13 della relazione peritale depositata in sede di ATP RG. [REDACTED].

- 2) Respinge le altre domande di risarcimento del danno.
- 3) Dichiaro inammissibile la domanda di accertamento dei millesimi attribuiti a [REDACTED]  
[REDACTED]
- 4) Condanna CONDOMINIO [REDACTED] [REDACTED], Torino al pagamento in favore di [REDACTED] delle spese processuali nella misura dell'80% che liquida in complessivi € 2.160,00 per il procedimento di ATP RG. n. [REDACTED] e in € 5.369,00 per il presente procedimento, oltre al rimborso sulle spese generali nella misura del 15%, contributo unificato e marca per entrambi i procedimenti, Iva, Cpa e successive occorrenze.
- 5) Compensa le spese di lite per il residuo 20%
- 6) Pone le spese di CTU del procedimento per ATP RG. n. [REDACTED] e del presente procedimento definitivamente a carico di CONDOMINIO [REDACTED] [REDACTED], Torino nella misura dell'80% e di [REDACTED] nella misura del 20%.

Torino, 10 novembre 2021

Il gi

*dr.ssa Valeria Di De*

*Minuta redatta con la collaborazione del dr. Luigi Marino, quale aspirante GOP in tirocinio.*