

IN FATTO

Con atto notificato il 26.9.2016 [REDACTED], premesso di essere proprietaria di un'unità abitativa al quarto piano dello stabile condominiale sito in Brindisi alla via [REDACTED], lamentava che da alcuni mesi all'interno della sua proprietà si erano manifestati fenomeni di infiltrazioni di acqua piovana proveniente dalla facciata esterna del condominio e causate da mancanza di manutenzione delle finiture di detta facciata (tutto come meglio descritto nella perizia a firma dell'Ing. [REDACTED] allegata al fascicolo di parte); soggiungeva che dette infiltrazioni avevano danneggiato alcune finiture di pregio dell'appartamento e che pertanto si rende necessario a rifare l'intonaco e la pitturazione delle parti danneggiate; il tutto per un danno complessivo pari ad euro 2.442,74 (importo comprensivo anche della spesa sostenuta per la perizia) o pari ad altra somma maggiore o minore che risulterà provata, oltre interessi e rivalutazione; evidenziava che per eliminare la causa delle infiltrazioni occorrono ulteriori interventi di manutenzione di parti comuni dell'edificio, per una spesa approssimativamente pari ad euro 8.000,00. Tanto premesso, citava il suddetto Condominio a comparire davanti a questo Tribunale, chiedendo accertarsene la responsabilità per i dedotti danni, con conseguente condanna al risarcimento nella suddetta misura; oltre alla condanna ad eseguire i lavori necessari all'eliminazione delle cause delle infiltrazioni o in alternativa al pagamento di euro 8.000,00 (importo corrispondente alla spesa occorrente per l'esecuzione di detti lavori).

Con comparsa di risposta del 28.1.2020 si costituiva il Condominio convenuto; deduceva che il ritardato inizio dei lavori di riparazione della facciata dell'edificio era stato causato dal mancato versamento delle quote da parte di vari condomini e comunque dall'indisponibilità di liquidità in cassa; soggiungeva che i suddetti lavori di rifacimento delle parti comuni dell'edificio da cui derivavano le infiltrazioni erano stati eseguiti e che pertanto sul punto è cessata la materia del contendere; in merito ai danni lamentati dall'attrice, ne contestava il quantum e dava la propria disponibilità ad eseguire a proprie cure e spese la rimessione in pristino delle parti ammalorate dell'appartamento dell'attrice. Concludeva chiedendo: a) dichiararsi cessata la materia del contendere sulla domanda relativa all'esecuzione dei lavori di rifacimento delle parti comuni dell'edificio da cui derivavano le infiltrazioni, b) dichiararsi il Condominio convenuto tenuto al ripristino a proprie cure e spese delle parti ammalorate dell'appartamento dell'attrice, c) compensarsi le spese.

Esperita CTU, la causa da ultimo sulle conclusioni rassegnate dai procuratori e riportate i epigrafe era trattenuta per la decisione, previa assegnazione dei termini ex art. 190 cpc.

IN DIRITTO

E' pacifico fra le parti che, nelle more del giudizio, il Condominio convenuto ha provveduto ad eseguire i lavori di rifacimento delle parti comuni dell'edificio da cui derivavano le infiltrazioni lamentate dall'attrice. Di conseguenza, su tale questione deve essere dichiarata cessata la materia del contendere.

In ordine ai danni arrecati alla proprietà dell'attrice a causa dell'omessa manutenzione delle parti comuni dell'edificio, il Condominio non contesta l'an, ma si limita a contestare il quantum della domanda di risarcimento, in più chiede di potere provvedere a proprie cure e spese alle riparazioni necessarie all'interno dell'abitazione della convenuta.

La pretesa del Condominio convenuto di potere provvedere a proprie cure e spese alle riparazioni invocate dall'attrice non ha alcun fondamento giuridico in quanto, in base all'art. 2058 cc, la scelta dell'esecuzione in forma specifica è una facoltà che compete al danneggiato e non già al responsabile che deve risarcire il danno. Di conseguenza, in base alla domanda proposta dalla parte attrice, il Condominio deve essere condannato al risarcimento per equivalente, nella misura della spesa occorrente per l'esecuzione degli interventi edilizi necessari alla rimessione in pristino stato dell'immobile danneggiato dalle infiltrazioni.

Il CTU, geom. ██████████, incaricato di procedere alla suddetta stima, ha concluso che il costo dei lavori necessari (analiticamente elencati alle pagine 9 e 10 della relazione) ammonta complessivamente ad euro 1.934,30 oltre IVA come per legge, ossia ad euro 2.360,00. A detto importo deve aggiungersi la spesa sostenuta dall'attrice per la CTP a firma dell'ing. ██████████, come da fattura n. 15/2016 emessa dallo stesso ██████████ in data 07.03.2016, per l'importo di euro 279,14

In conclusione, il Condominio ██████████ deve essere condannato al risarcimento dei danni in favore dell'attrice nella misura di complessivi euro 2.639,14 oltre interessi legali di mora dalla domanda fino al soddisfo.

Alla soccombenza segue inoltre la condanna del Condominio al pagamento delle spese di CTU e alla rifusione in favore dell'attrice delle spese processuali nella misura di complessivi euro 1.628,00 di cui euro 250,00 per spese ed euro 1.378,00 per compensi, oltre spese generali al 15%, IVA e Cassa.

P.Q.M.

Il Tribunale di Brindisi, definitivamente pronunciandosi, dichiara cessata la materia del contendere sulla domanda di parte attrice relativa ai lavori di rifacimento delle parti comuni dell'edificio da cui derivavano le infiltrazioni all'immobile di proprietà dell'attrice stessa. In accoglimento della restante parte delle domande di parte attrice, dichiara il Condominio ██████████ responsabile dei danni arrecati all'immobile di proprietà di ██████████ e, per l'effetto, condanna il suddetto Condominio, in persona dell'amministratore pro tempore, al risarcimento dei danni in favore della signora ██████████ liquidati nella misura di complessivi euro 2.639,14 oltre interessi legali di mora dalla domanda fino al soddisfo. Condanna inoltre il Condominio ██████████ al pagamento delle spese di CTU e alla rifusione in favore dell'attrice delle spese processuali, nella misura di complessivi euro 1.628,00 di cui euro 250,00 per spese ed euro 1.378,00 per compensi, oltre spese generali al 15%, IVA e Cassa.

Brindisi, 10.09.2021

IL GIUDICE
Dott. Stefano Marzo