

Infiltrazioni: c'è risarcimento se derivano da tecniche costruttive?

Il condominio non paga i danni se l'umidità è riconducibile alle tecniche in uso all'epoca della costruzione dell'edificio.

ALLEGATA LA SENTENZA

Infiltrazioni: c'è risarcimento se derivano da tecniche costruttive?

Il condominio non paga i danni se l'umidità è riconducibile alle tecniche in uso all'epoca della costruzione dell'edificio.

La questione dell'umidità nelle costruzioni condominiali è un argomento complesso che coinvolge aspetti tecnici, legali e storici. La sentenza del Tribunale di Savona riflette la necessità di considerare le tecniche costruttive dell'epoca per determinare la responsabilità del condominio nei danni causati dall'umidità. Questo principio giuridico riconosce che non è possibile applicare retroattivamente gli standard attuali alle costruzioni passate, e che la responsabilità per i danni deve essere valutata alla luce delle conoscenze e delle pratiche disponibili al momento della costruzione.

Inoltre, la decisione del Tribunale sottolinea l'importanza delle consulenze tecniche d'ufficio, le quali forniscono una valutazione oggettiva e specializzata delle cause dei danni. Queste valutazioni sono cruciali per stabilire se le tecniche costruttive dell'epoca erano adeguate e se hanno

La decisione del Tribunale sottolinea l'importanza delle consulenze tecniche d'ufficio, le quali forniscono una valutazione oggettiva e specializzata delle cause dei danni.

contribuito ai danni riscontrati. La **sentenza n. 812 del 9 novembre 2023** (allegata alla presente) stabilisce un precedente importante per casi simili, dove la responsabilità del condominio è esclusa se l'umidità di risalita è conseguenza delle metodologie costruttive storiche.

La responsabilità del condominio, secondo l'art. 2051 c.c., implica un obbligo di manutenzione delle parti comuni dell'edificio. Tuttavia, quando i danni sono attribuibili a tecniche costruttive antiche, la responsabilità può essere esclusa. Questo non significa che i condomini debbano accettare passivamente la situazione; possono ancora esplorare altre vie legali o accordi interni per affrontare il problema dell'umidità. Ad esempio, potrebbero considerare la creazione di un fondo comune per finanziare le riparazioni necessarie o l'aggiornamento delle strutture per prevenire ulteriori danni.

La responsabilità del condominio, secondo l'art. 2051 c.c., implica un obbligo di manutenzione delle parti comuni dell'edificio. Tuttavia, quando i danni sono attribuibili a tecniche costruttive antiche, la responsabilità può essere esclusa.

La sentenza del Tribunale di Savona è un promemoria che la gestione dei condomini e la risoluzione dei problemi strutturali richiedono un approccio equilibrato che tenga conto della storia dell'edificio, delle responsabilità legali e delle soluzioni tecniche possibili. È essenziale che i condomini collaborino e consultino esperti legali e tecnici per affrontare queste complesse questioni e trovare soluzioni che siano giuste e fattibili per tutti i proprietari.

Infiltrazioni imputabili alle tecniche dell'epoca: fatto e decisione

I FATTI

La vicenda è comune: un condomino cita in giudizio la compagine per sentirla condannare al **risarcimento dei danni** causati dalle infiltrazioni provenienti dalle parti comuni, oltre che al ripristino dei luoghi. Nel caso di specie, l'attore lamentava di aver riscontrato, all'interno del proprio locale posto al **pianoterra**, danni derivanti da infiltrazioni di umidità provenienti dal suolo e/o dalle piastrelle posizionate nel portone condominiale.

Chiedeva quindi l'accertamento della responsabilità del convenuto condominio rispetto ai danni lamentati e, conseguentemente, la **rimozione delle cause delle infiltrazioni** e il ripristino del locale in questione, oltre al risarcimento.

Il **condominio**, ritualmente costituito, contesta quanto riferito *ex adverso* e chiedeva il rigetto delle domande attoree.

Il Tribunale di Savona, alla luce delle risultanze della **consulenza tecnica d'ufficio**, rigettava la domanda attorea.

Nonostante l'**umidità di risalita**, causata da **infiltrazioni** dalla base dell'edificio, fosse stata effettivamente riscontrata dal Consulente Tecnico d'Ufficio, il fenomeno era stato ritenuto imputabile alla **tecnica costruttiva** adottata quando era stato edificato lo stabile, rispondente allo **stato dell'arte del tempo** e compatibile con l'originaria destinazione esclusiva a magazzino, ma non idonea a prevenire la problematica con il trascorrere degli anni. Come riferiva il perito del Tribunale, si trattava di **fenomeno tipico di tutte le costruzioni** realizzate con analoghe modalità, che riguardava l'**intero stabile** e non esclusivamente la proprietà dell'attore, nella quale tuttavia risultava aggravato per la

carenza di aereazione (attribuibile alle modalità di uso) e per la **totale mancanza della minima manutenzione**, protratta per lungo tempo, da parte del condomino.

Alla luce di tali conclusioni, il Tribunale di Savona ha concluso rigettando la domanda attorea: le infiltrazioni, infatti, non erano in alcun modo imputabili alla **cattiva manutenzione condominiale**. In tal senso la Corte di Cassazione: «*le infiltrazioni provenienti da parti comuni dell'edificio, da cui scaturiva l'umidità del locale di proprietà esclusiva, erano riconducibili alle tecniche in uso all'epoca della costruzione dell'edificio, tecniche idonee rispetto alla destinazione dello stesso a magazzino, e alla mancanza di aereazione; con la mancata aereazione del locale, conseguente al mutamento della destinazione di uso da magazzino a locale commerciale, le infiltrazioni si erano aggravate.*

In tale modo, ha accertato che il fatto del danneggiato, costituito dal mutamento di destinazione d'uso - impedendo la normale aereazione del locale seminterrato, le cui caratteristiche costruttive erano compatibili con tale aereazione - ha avuto efficacia causale tale da interrompere il nesso tra la cosa e l'evento dannoso, integrando il caso fortuito richiesto dalla legge perché il proprietario custode sia esente da responsabilità» (Cass., sent. 29/11/2011, n. 25239).

Infatti, i danni derivavano da conseguenze dell'**umidità di risalita**, appunto riconducibili alla **tecnica costruttiva** tipica dell'epoca della edificazione, e rispondente ai criteri di idoneità del tempo.

Era stato poi verificato il **difetto di aereazione** dovuto alle modalità di uso e, altresì, era stato riscontrato un ulteriore comportamento colposo della proprietà, identificabile nella totale carenza, per lungo tempo, della **manutenzione minima indispensabile**.

In ragione di ciò, nessuna responsabilità ex art. 2051 c.c. per danno cagionato da cose in custodia può essere ascritta al condominio.

Si allega la Sentenza

GIURISPRUDENZA

Data udienza 9 novembre 2023

Integrale

Condominio - Responsabilità - Risarcimento del danno - Danni da umidità - Tecniche costruttive - Comportamento negligente del proprietario

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI SAVONA

In composizione monocratica in persona del dott. Stefano Poggio

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nel procedimento RG 703/2022

tra

Sig.ra Ma.Ma. (c.f. (...)), elettivamente domiciliata in Vado Ligure, Via (...), presso lo studio degli Avv.ti Vi.An. (c.f. (...)) e Sa.Gr. (c.f. (...)), che congiuntamente e disgiuntamente la rappresentano e difendono per mandato in atti.

- Attrice

CONDOMINIO Sa. di Via (...) 45 in Albenga (c.f. (...)), in persona del suo legale rappresentante p.t., elettivamente domiciliato in Savona, Corso (...), presso lo studio degli Avv.ti Lu.Ga. (c.f. (...)) e Fa.Iv. (c.f. (...)), che congiuntamente e disgiuntamente lo rappresentano e difendono per mandato in atti.

- Convenuto

MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO

Con atto di citazione datato 25 marzo 2022 l'attrice Sig.ra Ma.Ma., nella sua qualità di partecipante del condominio convenuto, ha evocato quest'ultimo in giudizio, esponendo di avere riscontrato nella sua proprietà, e nello specifico all'interno di un

locale posto al piano terra, danni derivanti da infiltrazioni di umidità provenienti dal suolo e/o sottosuolo condominiale e/o dalle piastrelle posizionate a destra del portone condominiale.

Parte attrice attribuisce in tutto o in parte il riferito fenomeno alla presenza di una cisterna in disuso, originariamente utilizzata per il combustibile necessario all'impianto di riscaldamento, interrata al di fuori del perimetro dell'edificio.

Chiede quindi l'accertamento della responsabilità del convenuto condominio rispetto ai danni lamentati, e conseguentemente la rimozione delle cause delle infiltrazioni e il ripristino del locale in questione.

Il condominio, ritualmente costituito, contesta quanto riferito ex adverso e chiede il rigetto delle domande attoree.

E' stata quindi disposta CTU sul quesito formulato con Provv. del 28 novembre 2022, e successivamente al deposito dell'elaborato peritale la causa è stata trattenuta per la decisione sulle conclusioni rassegnate dalle parti all'udienza del 7 luglio 2023 mediante richiamo alle rispettive note depositate telematicamente.

Entrambe le parti, nella esposizione dei fatti di causa, riferiscono di intercorse trattative per la definizione della controversia, con intervento di tecnici di fiducia e con assunzione da parte del condominio di deliberazioni assembleari volte all'esecuzione di lavori di manutenzione e ripristino. Tali elementi di fatto, sicuramente determinanti nello svolgimento della vicenda che ha condotto all'instaurazione del presente giudizio, tuttavia non portano utile contributo ai fini della assumenda decisione, atteso che per la soluzione della controversia costituiscono elementi dirimenti circostanze di fatto già desumibili in atti, poiché riferiti dalle parti ovvero riscontrati in sede di perizia.

Deve darsi conto, a questo punto, delle censure portate da parte attrice alla depositata CTU. Di quest'ultima, infatti, viene chiesta la rinnovazione e/o l'integrazione, sollevando contestazioni in merito alla asserita nullità ovvero incompletezza della medesima.

Premesso che tra le doglianze dell'attrice non si riscontra alcun argomento che, ove, anche ritenuto fondato,

possa ipoteticamente condurre a ritenere nulla la svolta perizia, si deve osservare che le censure diffusamente esposte alle pagine da 4 a 8 di parte attrice, ai punti A), B) e C), non si fondano tanto su vizi propriamente riscontrabili nell'elaborato, ma sul fatto che le risposte fornite ai quesiti dal tecnico incaricato non corrispondono a quanto dall'attrice atteso ed auspicato.

Al punto A) di cui sopra (pag. 4 e seg. della comparsa conclusionale), parte attrice critica le modalità di esecuzione delle operazioni peritali affermando che le conclusioni raggiunte dal CTU non sarebbero supportate da riscontro oggettivo non essendo state svolte prove tecniche. La censura non è fondata, a mente del fatto che le risposte

fornite dal perito appaiono esaurienti rispetto al quesito e supportate da argomentazioni prive di vizi logici. La contestata perizia, infatti, non mostra lacune nelle motivazioni portate a sostegno delle conclusioni, e ciò induce a valutare che le ulteriori attività invocate come sopra non fossero in realtà necessarie, potendosi pervenire al corretto responso tecnico sulla base di quanto già verificato CTU.

Ai punti B) e C) si lamenta che il perito non abbia, asseritamente, fornito adeguata risposta ai punti 3- e 4- del quesito. Anche in questo caso le censure non sono condivisibili.

Ritiene l'attrice che il perito non abbia risposto al punto 3- del quesito, per avere inserito nell'elaborato uno schema riferito genericamente alla tecnica costruttiva dell'epoca dell'edificazione dello stabile, e non un rilievo eseguito materialmente in loco. La censura travisa l'esposizione del tecnico. Infatti, quest'ultimo non trae il proprio convincimento dello schema riportato, ma ben prima descrive l'immobile per cui è causa sulla base di quanto direttamente riscontrato, confermando la presenza di umidità di risalita in tutto lo stabile, e quindi documenta, a mezzo del contestato schema, che la costruzione è stata a suo tempo eseguita in conformità alla tecnica usualmente adottata allora, la quale comporta col decorso del tempo l'insorgenza delle problematiche lamentate, tipiche di siffatte costruzioni.

Anche la contestazione della mancata risposta al punto 4- del quesito, nella parte riguardante l'eliminazione delle cause dei problemi riscontrati, non è accoglibile. I lavori elencati dal CTU nel riportato computo metrico, infatti, contrariamente a quanto sostenuto dall'attrice, non solo sono indicati al fine di ripristinare i locali ammalorati, ma anche al fine ulteriore di evitare il ripetersi degli ammaloramenti, grazie, come chiaramente esplicitato nell'elaborato, all'uso di materiali ben diversi rispetto a quelli originali, di concezione tecnica più recente e maggiormente idonei all'uso nel caso specifico.

Quanto sopra è chiaramente ricavabile anche dalle repliche fornite dal CTU ai rilievi proposti dal CTP della attrice, ed allegati in calce all'elaborato depositato, che pure appaiono esaurienti e supportate da argomentazioni scevre da vizi logici o contraddizioni.

A mente, dunque, di quanto riscontrato dal CTU, e di quanto pacificamente risultante dalla esposizione dei fatti di causa, risulta accertato che nella proprietà dell'attrice sono presenti le lamentate infiltrazioni dovute ad umidità di risalita, e che queste sono dovute alla tecnica costruttiva adottata quando venne edificato lo stabile, rispondente allo stato dell'arte del tempo e compatibile con la originaria destinazione esclusiva a magazzino, ma non idonea a prevenire la problematica con il trascorrere degli anni ed in carenza della minima manutenzione. Si tratta di fenomeno, come riferisce il CTU, tipico di tutte le costruzioni realizzate con analoghe modalità, che riguarda l'intero

stabile, e non esclusivamente la proprietà Ma., nella quale tuttavia risulta aggravato per la carenza di aereazione (attribuibile alle modalità di uso), e per la totale mancanza della minima manutenzione, protratta per lungo tempo, da parte della proprietà.

E' altresì pacifico che il locale in questione è stato realizzato con destinazione d'uso a magazzino, come comprovato dalla attribuzione della categoria catastale C2, e che una successiva destinazione a fini commerciali (suggerita dalla stessa attrice sin dall'atto introduttivo) non è corrispondente all'uso originariamente previsto.

E' ben vero quanto riferito dall'attrice in comparsa conclusionale (pag. 9), e cioè che, per principio accolto dalla giurisprudenza, "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 rispondendo, 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 imputabili a difetti costruttivi dello stabile".

Tuttavia, tale principio non è riferibile ed applicabile al presente caso, le cui peculiarità sono tali da farlo rientrare, invece, nell'ambito di riferimento del più specifico dettato della Suprema Corte, secondo cui la responsabilità del condominio ai sensi dell'art. 2051 c.c., e quindi anche l'obbligo al risarcimento, sono esclusi per i danni causati dall'umidità di risalita qualora tale fenomeno sia da imputarsi principalmente alle tecniche costruttive in uso all'epoca della costruzione dell'edificio e si accerti, poi, che il comportamento negligente del proprietario del locale abbia contribuito ad aggravarlo. In tal senso Cassazione civile, sez. III, sentenza 29/11/2011 n. 25239: "le infiltrazioni provenienti da parti comuni dell'edificio, da cui scaturiva l'umidità del locale di proprietà esclusiva, erano riconducibili alle tecniche in uso all'epoca della costruzione dell'edificio, tecniche idonee rispetto alla destinazione dello stesso a magazzino, e alla mancanza di aereazione; con la mancata aereazione del locale, conseguente al mutamento della destinazione di uso da magazzino a locale commerciale, le infiltrazioni si erano aggravate. In tale modo, ha accertato che il fatto del danneggiato, costituito dal mutamento di destinazione d'uso - impedendo la normale aereazione del locale seminterrato, le cui caratteristiche costruttive erano compatibili con tale aereazione - ha avuto efficacia causale tale da interrompere il nesso tra la cosa e l'evento dannoso, integrando il caso fortuito richiesto dalla legge perché il proprietario custode sia esente da responsabilità".

Nel nostro caso sono presenti tutti i presupposti di cui alla menzionata pronuncia.

Infatti, i danni oggetto di causa derivano da conseguenze della umidità di risalita, appunto riconducibili alla tecnica costruttiva tipica dell'epoca della edificazione, e rispondente ai criteri di idoneità del tempo. E' stato poi verificato il difetto di aereazione dovuto alle modalità di uso, che già costituisce fatto del danneggiato come sopra

veduto, ed altresì si è riscontrato, ad abundantiam, un ulteriore comportamento colposo della proprietà, identificabile nella totale carenza, per lungo tempo, della manutenzione minima indispensabile.

In ragione di ciò, il principio di diritto di cui alla sopra riferita sentenza della Suprema Corte deve ritenersi quello più rispondente alle specificità del caso in questione, e conseguentemente deve ritenersi applicabile ai fini della decisione.

Non rileva in proposito che il condominio abbia deliberato interventi migliorativi riguardanti l'intero stabile, rientrando ciò nella autonomia dell'ente, ed essendo in ogni caso conforme a quanto pur incidentalmente suggerito anche dal CTU (pag. 12 della perizia), che precisa: "Eventuali opere migliorative dovrebbero essere eseguite sull'intero fabbricato in quanto, come già detto, si tratta di fenomeno diffuso".

Le domande della parte attrice devono pertanto essere rigettate.

Spese di lite compensate tra le parti in ragione della peculiarità del caso e delle problematiche interpretative connesse ai precedenti giurisprudenziali.

P.Q.M.

Il Tribunale di Savona, definitivamente pronunciando nel procedimento RG 703/2022, disattesa ogni diversa e contraria istanza, eccezione e deduzione, per le ragioni indicate in motivazione:

- 1- Rigetta le domande di parte attrice.
- 2- Spese interamente compensate tra le parti.

Così deciso in Savona il 9 novembre 2023.

Depositata in Cancelleria il 9 novembre 2023.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 9 novembre 2023

Massima redazionale

Condominio - Responsabilità - Risarcimento del danno - Danni da umidità - Tecniche costruttive - Comportamento negligente del proprietario

La responsabilità del condominio ai sensi dell'art. 2051 c.c., e quindi anche l'obbligo al risarcimento, sono esclusi per i danni causati dall'umidità di risalita qualora tale fenomeno sia da imputarsi principalmente alle tecniche costruttive in uso all'epoca

della costruzione dell'edificio e si accerti, poi, che il comportamento negligente del proprietario del locale abbia contribuito ad aggravarlo.