

N. 5374/2013 R.G.A.C.

**TRIBUNALE DI CAGLIARI**  
**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il giudice, dott.ssa Valeria PIRARI, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa iscritta al numero 5374 del ruolo generale degli affari contenziosi civili dell'anno 2013 , promossa da:

\*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*), con il patrocinio dell'avv. PACIFICO ROSALIA, elettivamente domiciliato in presso il difensore avv. PACIFICO ROSALIA

-attore-

**CONDOMINIO di via \*\*\*\*\* Cagliari** (C.F. \*\*\*\*\*), con il patrocinio dell'avv. \*\*\*\*\* , elettivamente domiciliato in VIA \*\*\*\*\* CAGLIARI presso il difensore avv. \*\*\*\*\*

-convenuto-

All'udienza del 19.4.2017, la causa è stata tenuta a decisione sulle seguenti

**CONCLUSIONI**

**Nell'interesse dell'attore:**

*“l'Ill. mo Tribunale, contrariis reiectis, Voglia:*

*in via principale e riconvenzionale*

*1. Accertare l'inesistenza in capo alla Sig.ra \*\*\*\*\* e quindi all'odierno attore in riassunzione, nella sua qualità di figlio ed erede della medesima, dell'obbligazione posta a fondamento del procedimento monitorio qui contestato e per cui è causa;*

*per l'effetto*

*2. Previa dichiarazione di inefficacia e/o invalidità, revocare il decreto ingiuntivo opposto del Giudice di Pace di Cagliari n.181/2011 R.A.C.n.340/2011, per tutte le motivazioni di cui all'espositiva e mandare assolta la Sig.ra \*\*\*\*\* e quindi l'odierno attore in riassunzione, nella sua qualità di figlio ed erede della medesima, da ogni avversa pretesa;*

*3. Accertare e dichiarare che per le causali di cui ai punti 11, 12 e 13 della premessa*

*dell'atto introduttivo del primo grado che precede, il Condominio Via \*\*\*\*\* Cagliari è tenuto a corrispondere l'importo di euro 9.552,54 (novemilacinquecentocinquantadue/00) alla Sig.ra \*\*\*\*\* , e quindi all'odierno attore in riassunzione, nella sua qualità di figlio ed erede della medesima, e conseguentemente condannarlo;*

*ed in via subordinata rispetto al capo 3. che precede*

*4. Accertare e dichiarare che l'opponente, nella sua qualità di figlio ed erede della Sig.ra \*\*\*\*\* , ha diritto al risarcimento dei danni per quanto patito dalla medesima e meglio illustrato ai capi 11, 12, 13, e 15 della premessa dell'atto introduttivo, nella misura che il Giudice Vorrà equitativamente determinare ai sensi e per gli effetti dell'art.1226 c.c. e conseguentemente condannare il Condominio Via \*\*\*\*\* Cagliari;*

*5. Accertare e dichiarare che parte opposta ha agito o resistito in giudizio con mala fede e/o colpa grave ed ai sensi e per gli effetti dell'art.96 comma 1°c.p.c., tenuto conto anche di quanto precisato al capo 14 della premessa dell'atto introduttivo, conseguentemente condannarla, oltre che alle spese, al risarcimento dei danni da liquidarsi d'ufficio con la sentenza;*

*ed in via subordinata rispetto al capo 5. che precede*

*6. Ai sensi e per gli effetti dell'art.96 comma 3°c.p.c., unitamente alla pronuncia sulle spese ai sensi dell'art.91 c.p.c., condannare parte opposta al pagamento, in favore della parte opponente, nella sua qualità di figlio ed erede della Sig.ra \*\*\*\*\* , ad una somma equitativamente determinata, oltre interessi e rivalutazione monetaria dalla data di maturazione del diritto fino al saldo.*

*In subordine, oltre che tutte le produzioni effettuate nel corso del giudizio,*

*ammettere tutte le prove per interpello dedotte in sede di note autorizzate ex art.186 VI comma c.p.c..*

*In ogni caso con vittoria di spese ed onorari da liquidarsi a carico dello Stato per ammissione al gratuito patrocinio, come da nota spese depositata nei termini di rito ai sensi dell'art.190 c.p.c..”.*

**Nell'interesse del convenuto:**

*“ in via principale,*

*respingere la domanda attrice perché infondata in fatto e in diritto;*

*in via subordinata*

*nella denegata ipotesi di accoglimento, anche parziale, delle avverse domande,*

*rideterminare le somme di competenza del condominio esponente sulla base della responsabilità risultante dalla A.T.P. promossa nel giudizio n. 8530/2007;  
condannare \*\*\*\*\* al risarcimento del danno ex articolo 96 c.p.c. nella misura che verrà determinata dal giudice, anche in via di equità,  
Con vittoria di spese e gli onorari del giudizio”.*

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Con atto di citazione in riassunzione ex articolo 50 c.p.c. ritualmente notificato in data 28 giugno 2013, \*\*\*\*\* ha convenuto in giudizio il Condominio di Via \*\*\*\*\* in Cagliari, affinché venissero accolte le domande trascritte in epigrafe, esponendo che:

- in data 14 novembre 2011 \*\*\*\*\* aveva notificato atto di citazione in opposizione al decreto ingiuntivo n. 1755/2011, col quale le era stato intimato il pagamento della somma di € 1.125,01, Iva inclusa, oltre a interessi e spese del procedimento, quale quota per i lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato, proponendo domanda riconvenzionale e contestando la sussistenza di qualsivoglia credito del condominio nei suoi confronti, oltretutto non provato per iscritto, stante l'avvenuta corresponsione da parte sua, in data 3 giugno 2011, della somma di € 1.925,00 di cui alla diffida del 25 maggio 2011;
- il condominio non aveva inoltre tenuto conto delle ragioni di credito della \*\*\*\*\* per spese legali, spese di c.t.u. (€ 2.012,00), spese di c.t.p. (€ 600,00 Iva inclusa) e spese per interventi di ripristino per l'eliminazione dei difetti riscontrati presso la sua unità abitativa (€ 1.300,00 oltre Iva), accertati con procedimento di istruzione preventiva, azionato mediante ricorso ex artt. 696 e 696 bis c.p.c., e quantificati nella misura di € 3.080,63 Iva esclusa, in relazione alla quale cifra essa vantava un diritto al risarcimento del danno dovuto a negligenza del condominio, oltre a euro 5.640,54 a titolo di spese legali, per un totale di € 9.552,54;
- con sentenza n. 149/2013 il giudice di pace aveva dichiarato la propria competenza funzionale a conoscere la causa principale, riguardante l'opposizione a decreto ingiuntivo, e la competenza del Tribunale di Cagliari a conoscere della domanda riconvenzionale formulata dall'opponente \*\*\*\*\* , assegnando alle parti il termine di 120 giorni dalla data di comunicazione della sentenza per la riassunzione davanti a quest'ultimo giudice,
- in data 24 febbraio 2013 era intervenuto il decesso di \*\*\*\*\*.

Costituitosi in giudizio con comparsa depositata in data 13 novembre 2013, il Condominio di Via \*\*\*\*\* , in Cagliari, ha concluso come in epigrafe, evidenziando che

- con la sentenza non definitiva n. 149/2013, il giudice di pace aveva dichiarato la propria competenza per valore unicamente con riguardo alla domanda riconvenzionale proposta in opposizione a decreto ingiuntivo, con la conseguenza che il presente giudizio verteva esclusivamente sull'accertamento dell'eventuale credito opposto in compensazione, con conseguente inammissibilità delle domande riguardanti il procedimento monitorio;
- con ricorso per accertamento tecnico preventivo in data 23 ottobre 2007, \*\*\*\*\*, coniuge di \*\*\*\*\* e padre dell'attore, aveva chiesto la nomina di un consulente tecnico perché venisse accertata la natura e l'entità delle infiltrazioni presenti all'interno della propria abitazione, all'esito del quale il c.t.u. aveva stabilito che le infiltrazioni riscontrate nella camera n. 1 e in quella esterna prospiciente la via \*\*\*\*\* erano dovute a lesioni presenti in corrispondenza del giunto di collegamento con lo stabile attiguo e che le tracce di umidità presso le altre strutture erano dovute alla condensazione dell'umidità dell'aria in corrispondenza dei ponti termici presenti nella struttura, così da non poter essere addebitate a nessuna delle parti, e aveva quantificato il costo complessivo per l'esecuzione dei lavori in € 3.080,63, Iva inclusa;
- nonostante l'esclusione, per buona parte, della sua responsabilità, aveva deliberato a fini transattivi l'esecuzione dei lavori straordinari finalizzati all'eliminazione di tali vizi che erano stati inizialmente quantificati in € 4.950,00 e ulteriormente maggiorati di € 1.500,00, oltre Iva, in considerazione della subentrata necessità di eseguire ulteriori lavori;
- la spesa era stata regolarmente approvata dal condominio e la stessa \*\*\*\*\* aveva provveduto al versamento del primo acconto;
- la somma di € 3.080,63 non era di competenza esclusiva del condominio di Via \*\*\*\*\*, stante la concorrenza responsabilità del condominio di via \*\*\*\*\*, oltre a quella degli stessi \*\*\*\*\* per difetto di areazione e manutenzione, mentre i lavori erano stati svolti a titolo transattivo, tant'è che la quota azionata col decreto ingiuntivo originava proprio dal rifiuto della \*\*\*\*\* di pagare tali somme;
- nessun importo era dovuto dal condominio con riguardo alle spese legali per il procedimento per accertamento tecnico preventivo, nella misura di € 5.640,54, e neppure per la c.t.u. e la consulenza tecnica di parte, posto che il \*\*\*\*\* non aveva mai promosso il giudizio di merito, provvedendo addirittura a pagare la prima rata di acconto sui lavori straordinari con versamento del 13 giugno 2011.

\*\*\*

Ciò premesso, deve innanzitutto dichiararsi l'inammissibilità delle domande indicate nei punti 1) e 2) dell'epigrafe, proposte dall'opponente, siccome riguardanti il decreto ingiuntivo n.181/2011, emesso dal Giudice di Pace di Cagliari nell'ambito del procedimento R.A.C. n.340/2011, relativamente al quale pende il procedimento di opposizione davanti al medesimo giudice che, con la sentenza non definitiva richiamata, ha in merito dichiarato la propria competenza e sospeso il giudizio.

Come si legge nel dispositivo della sentenza del 23 aprile 2013, infatti, il giudice di pace, non definitivamente pronunciando, dichiarò espressamente la propria competenza funzionale a conoscere la causa principale, ossia quella concernente l'opposizione al decreto ingiuntivo, e, per contro, la competenza del Tribunale di Cagliari a conoscere esclusivamente la domanda riconvenzionale formulata dall'opponente \*\*\*\*\*, fissando il termine di 120 giorni dalla data di comunicazione del deposito della sentenza per la riassunzione della causa davanti a quest'ultimo giudice.

Per quanto detto, le predette domande devono essere dichiarate inammissibili.

\*\*\*

Con riguardo alla domanda riconvenzionale proposta dall'opponente, si osserva quanto segue.

Deve innanzitutto ribadirsi l'inammissibilità della prova orale dedotta dall'opponente con la memoria *ex art.* 183, comma sesto, c.p.c., depositata in data 9 luglio 2014, vertendo la stessa su circostanze pacifiche, oltre che evidenziate nella relazione del c.t.u. nominato nell'ambito del procedimento per A.T.P. (tutte quelle relative alla presenza di tracce di umidità e muffa all'interno dell'abitazione della medesima), su circostanze superflue in quanto documentalmente dimostrate (tutte quelle relative alle somme corrisposte al c.t.u., al c.t.p., all'impresa \*\*\*\*\* e al difensore in quella procedura) e su circostanze generiche e irrilevanti (tutte quelle riguardanti i problemi di salute avuti dagli abitanti l'unità immobiliare interessata dalle macchie di umidità), in quanto non causalmente riconducibili all'insalubrità della casa in assenza di ulteriori indicazioni, diverse dalla enucleazione delle patologie stesse.

Ebbene, si legge nella relazione peritale redatta nell'ambito della causa civile n. 8530/2007 promossa da \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* e il Condominio di Via \*\*\*\*\* in Cagliari, citata da entrambe le parti, che le lamentate tracce di umidità si trovavano nella camera al confine con lo stabile contiguo, prospettante la via \*\*\*\*\* (indicata come

camera 1), interessata da lesioni in corrispondenza dello spigolo compreso tra pareti di confine e da diffuse tracce di umidità sul soffitto e sulle pareti esterne, nella camera adiacente divisa dalla prima da un ripostiglio (indicata come camera 2), interessata da diffuse tracce di umidità sul soffitto e sulle pareti esterne, nel bagno, interessato da tracce di umidità e muffa in corrispondenza della superficie interna della parete esterna, e nella parete prospiciente la via \*\*\*\*\*, interessata da lesioni sulla parte superiore esterna della parete in corrispondenza del marcapiano.

Ad avviso del c.t.u., la causa delle lesioni e delle tracce di umidità rilevate in corrispondenza della camera 1 dell'abitazione del \*\*\*\*\*, nella zona compresa tra la parete prospiciente la via \*\*\*\*\* e quella di confine con lo stabile attiguo, andava ravvisata nella presenza di lesioni rilevate in corrispondenza “*del giunto di dilatazione di collegamento con lo stabile attiguo*” (già interessato da interventi di ripristino realizzati a regola d'arte, poi lesionato dal progredire dei cedimenti differenziali dei due stabili attigui), attraverso le quali si insinuavano le acque meteoriche che si manifestavano sulle pareti interne, e non poteva essere addebitata alla parte \*\*\*\*\*, mentre la causa delle tracce di umidità rilevate sulle strutture delle camere 1 e 2, così come quelle del bagno, andava individuata nella condensazione interstiziale dell'umidità contenuta nell'aria ambiente, derivante da inconvenienti di tipo strutturale e da assente o scarsa manutenzione, oltre che dalla particolare composizione e stratigrafia dei materiali utilizzati, e non poteva essere addebitata a nessuna delle parti convenute.

Alla luce di tali considerazioni, meglio espresse nella relazione in atti, adeguatamente motivata e dalla quale non si ritiene che si debba discostare, può dunque sostenersi che la responsabilità del condominio debba essere ravvisata esclusivamente con riguardo alle infiltrazioni riscontrate nella camera 1, siccome ricollegabili al giunto di dilatazione di collegamento con lo stabile attiguo, sia pure, proprio per questo, da ripartire con quest'ultimo manufatto, autonomo e indipendente rispetto al condominio convenuto.

Con specifico riguardo ad esse, il c.t.u. ha ritenuto di individuare gli interventi necessari per l'eliminazione dei difetti riscontrati presso l'abitazione del \*\*\*\*\* nella “*sigillatura della lesione in corrispondenza del giunto di dilatazione posto nel confine con lo stabile attiguo*” e nel “*risanamento e ripristino delle strutture murarie*”, oltre al risanamento delle lesioni “*in corrispondenza del marcapiano superiore della parete prospiciente la via*

\*\*\*\*\*”, e, dopo aver indicato le opere da eseguire (demolizione e ripristino dell'intonaco interno danneggiato, tinteggiatura di pareti e soffitti interni della camera 1 con i loro pitture resistenti alle muffe, sigillatura del giunto di dilatazione, ripristino della parete di confine, nolo, montaggio e smontaggio del ponteggio, demolizione e ripristino dell'intonaco esterno danneggiato, tinteggiatura della parete esterna), ne ha quantificato l'importo nella misura di euro 3.080,63 (Iva esclusa).

Individuata nei termini che precedono la causa delle infiltrazioni, deve ritenersi che dei danni da essa derivanti debba rispondere il condominio, in qualità di custode di esso ai sensi dell'articolo 2051 c.c., dovendosi considerare il giunto di dilatazione bene comune in quanto facente parte della struttura dell'edificio, sia pure nella misura del 50%, essendo tale bene funzionale anche all'edificio adiacente, costituente condominio autonomo.

In proposito la Suprema Corte, a sezioni unite, si è espressa sostenendo che la responsabilità aquiliana faccia capo a tutti i condomini ai sensi della norma citata in forza degli obblighi inerenti l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni, incombenti sull'amministratore *ex art.* 1130, comma primo, n. 4, c.c., e sull'assemblea dei condomini ai sensi dell'art. 1135, comma primo, n. 4, c.c., tenuta a provvedere alle opere di manutenzione straordinaria, e che le spese di riparazione o di ricostruzione delle porzioni comuni debbano essere ripartite secondo i criteri di cui all'articolo 1123 e segg. c.c. (cfr Cass. sez. un. 10 maggio 2016 n. 9449, in merito alla terrazza di copertura).

Va ulteriormente detto che il condomino-danneggiato si trova ad assumere, in tali ipotesi, la duplice veste di soggetto che deve essere risarcito e di soggetto che ha l'obbligo di custodire e riparare il bene condominiale, secondo quanto previsto all'articolo 1117 c.c., con la conseguenza che lo stesso, pur avendo subito il danno, è tenuto a pagare *pro quota* le spese di riparazione del bene condominiale e di ripristino dei propri locali interessati dal danno (cfr Cass. Sez. Un. 21 novembre 2011 n. 24406).

Ciò detto, deve ritenersi pacifica in causa l'avvenuta esecuzione, a cura del condominio, delle opere di ripristino per un importo superiore a quello quantificato dal c.t.u., con la conseguenza che deve dichiararsi sul punto cessata la materia del contendere.

In considerazione dell'accertata corresponsabilità del condominio convenuto nella causazione del danno, deve provvedersi alla liquidazione delle spese di questo giudizio e di quello per accertamento tecnico preventivo secondo il criterio della c.d. soccombenza virtuale.

In merito alla ripartizione delle spese processuali, deve applicarsi il diverso principio secondo cui quelle riguardanti un giudizio che abbia visto contrapposti il condominio e un singolo condomino non possono essere poste a carico di quest'ultimo *pro quota*, non potendo il condominio pretendere che delle spese legali sopportate per una lite promossa e persa contro un condomino partecipi *pro quota* anche quest'ultimo e non trovando applicazione, nemmeno in via analogica, le disposizioni di cui agli articoli 1132 e 1101 c.c. (cfr Cass. 18 giugno 2014 n. 13885).

Si è detto in proposito, infatti, che, in tali casi, operi una ripartizione tra due gruppi di partecipanti al condominio che partecipano alla lite e che la liquidazione delle spese del giudizio, secondo i principi di diritto processuale, debba tener conto di quale, tra le due parti in contrasto, sia tenuta a sopportare le stesse, comprese quelle sostenute dalla parte nell'eventuale procedimento di istruzione preventiva, prima dell'inizio del giudizio di merito, quando tra esse vi sia un collegamento costituito da un nesso di pertinenza e rilevanza (cfr Cass. 15 febbraio 2000 n. 1690).

Considerato che il condominio opposto è risultato soccombente nella misura del 50%, gravando la restante parte dell'obbligo risarcitorio sul fabbricato adiacente, deve ritenersi che lo stesso debba essere condannato al pagamento delle spese del presente giudizio e di quello per accertamento tecnico preventivo acquisito nella misura della metà.

Con riguardo specificamente alle spese del giudizio per a.t.p., deve tenersi conto del valore della causa, accertata nella misura di € 3.080,63 Iva esclusa, rientrante nello scaglione “*fino a € 5.200,00*”, con la conseguenza che le spese legali, rispetto ad esso, devono essere quantificate nella misura di € 805,00, oltre accessori di legge.

Quanto poi alle spese della c.t.u. e a quelle del c.t.p., deve tenersi conto degli importi indicati nell'atto introduttivo del giudizio, rispettivamente di € 2.012,00 e di € 600,00 Iva inclusa, non contestate in giudizio.

Considerata tuttavia la parziale soccombenza, in quel giudizio, della parte ricorrente (odierna opponente), deve ritenersi che l'importo totale delle spese in esso sostenute, nella misura complessiva di euro 3.417,00, debbano essere poste a carico del Condominio nella misura di  $\frac{1}{2}$ , pari a euro 1.708,50.

Per gli stessi motivi le spese del presente giudizio, liquidate come in dispositivo, devono essere poste a carico del Condominio in pari misura.

**P.Q.M.**  
**IL GIUDICE**

definitivamente pronunciando,

1. dichiara l'inammissibilità delle domande, con le quali \*\*\*\*\* ha chiesto che venisse dichiarata l'inesistenza, in capo a \*\*\*\*\* e quindi in capo a lui, dell'obbligazione posta a fondamento del procedimento monitorio contestato e che venisse revocato il decreto ingiuntivo opposto del Giudice di Pace di Cagliari n.181/2011 R.A.C.n.340/2011;
2. dichiara cessata la materia del contendere con riguardo alla domanda risarcitoria proposta da \*\*\*\*\*;
3. condanna il Condominio di via \*\*\*\*\* in Cagliari alla rifusione, in favore di \*\*\*\*\* , delle spese del giudizio per accertamento tecnico preventivo n. 8530/2007, nella misura di ½, che liquida in complessivi euro 1.708,50, di cui euro 402,50 per onorari del difensore, euro 1.006,00 per onorari del c.t.u. ed euro 300,00 per gli onorari del c.t.p., oltre accessori di legge;
4. condanna il Condominio di via \*\*\*\*\* in Cagliari alla rifusione, in favore di \*\*\*\*\* , delle spese del presente giudizio, nella misura di ½, che liquida in complessivi euro 1.2015,00;

Così deciso in Cagliari il 24/07/2017

**Il Giudice**  
**(dott.ssa Valeria Pirari)**