

[REDACTED] 2023



TRIBUNALE DI ROMA

VII SEZIONE CIVILE

ORDINANZA EX ART. 1172 cc



Contro

CONDOMINIO [REDACTED] difeso dall'avv. MOLINARO LUIGI (cf
MLNLGU69C07F370F)

Il Giudice dott.ssa Anna Maria Teresa Gregori,

PREMESSO che il ricorrente in epigrafe indicato adiva il Tribunale di Roma
lamentando quanto segue :

di essere proprietaria del locale box sito in Roma, con accesso in [REDACTED] al
piano interrato distinto con il numero 24B confinante con spazio di manovra boxes
[REDACTED] salvo altri, censito al NCEU di Roma al foglio [REDACTED]
dove si verificavano infiltrazioni,

che, avisato l'amministratore, l'assemblea condominiale ad aprile 2023 aveva
deliberato di procedere al conferimento dell'incarico al tecnico che avrebbe dovuto
eseguire le verifiche necessarie all'accertamento delle cause delle infiltrazioni, ma
l'amministratore del condominio non aveva mai dato seguito alla citata delibera.

Il ricorrente presentava quindi le seguenti conclusioni:



“determinare gli interventi da eseguire per l'accertamento delle cause delle infiltrazioni e l'eliminazione della denunciata situazione di danno ordinandone l'esecuzione a cura e spese del Condominio [REDACTED] Si chiede altresì che l'Ecc.mo Tribunale voglia all'esito della consulenza ordinare al Condominio convenuto l'immediata esecuzione dei lavori a propria cura e spese, provvedendo altresì alla quantificazione della misura dei danni arrecati al Box della ricorrente ordinando la immediata rimessione in pristino della situazione quo ante.”

Si costituiva il condomino convenuto presentando le seguenti conclusioni “rigettare il ricorso ex art. 1172 cc della Sig.ra [REDACTED] dichiarandone gradatamente l'inammissibilità per carenza dei presupposti codificati all'art. 1172 cc ed in ogni caso per difetto di legittimazione passiva del Condominio rispetto ai danni denunciati ex adverso e l'infondatezza per carenza di responsabilità del Condominio stesso nella produzione delle infiltrazioni lamentate ex adverso.”

TANTO PREMESSO

OSSERVA

Dall'esame della relazione peritale emerge la sussistenza delle lamentate infiltrazioni, nonché la provenienza dal terrazzo dell'interno 2 e, in particolare, dalla porzione di terrazzo adiacente il muro perimetrale dell'abitazione a confine con l'area di manovra dell'autorimessa.

Tali infiltrazioni risulta abbiano provocato dei danni all'intonaco che sgretolandosi cade sull'autovettura della Sig.ra [REDACTED] e sugli altri beni mobili presenti all'interno del box per cui riteneva il CTU una riduzione del 15% in ordine alla possibilità di fruizione e normale utilizzo del box.

Ciò posto , risulta irrilevante che al momento del sopralluogo peritale le infiltrazioni non erano in atto, come invece ritenuto dal condominio resistente.

Va in merito rilevato che presupposto per l'accoglimento del ricorso per denuncia di danno temuto è la sussistenza di un pericolo di danno grave e prossimo alla cosa che formi oggetto del diritto del denunciante, da intendersi alla stregua di attuale ed incombente attitudine ad arrecare un pregiudizio di rimarchevole consistenza al bene in proprietà o possesso del denunciante (inter alias Cass. civ., sez. II, 25 marzo 1987, n. 2897). In particolare, per la sussistenza dei presupposti dell'azione di danno temuto è necessario verificare la sussistenza di un pericolo di danno futuro, la gravità del



pericolo, che minacci di distruggere o di danneggiare gravemente il bene, la prossimità, in ordine spazio-temporale, del pericolo. Va altresì evidenziato che, in conformità consolidata giurisprudenza di legittimità, l'azione in oggetto è esperibile tanto nell'ipotesi di danno futuro, da intendersi nel senso di danno solo paventato, quanto in quella di danno già verificatosi, ma parzialmente, al fine di scongiurare l'ulteriore verifica di altri danni o l'aggravamento di quello già verificatosi (vedi, ex plurimis, Cass. n. 892/2001).

In particolare, la denuncia di nuova opera presuppone un'attività umana, mentre la denuncia di danno temuto presuppone un *non facere*, inteso come inosservanza dell'obbligo di rimuovere una situazione comportante pericolo, anche potenziale, di danno grave e prossimo per il bene in proprietà o nel possesso del denunciante e prevede, come rimedio, l'ordine di rimozione del pericolo.

Ciò posto va evidenziato che dalle fotografie di cui all'allegato 2 della CTU e dalla planimetria di cui all'allegato tre risulta palese che entrambi i terrazzi, sia quello dell'interno uno che quello dell'interno due, hanno la funzione di lastrico solare poiché sono posti a copertura dei garage sottostanti.

Ne consegue che le infiltrazioni sono imputabili al condominio, salvo ripartizione delle spese come per legge.

Ne consegue che il ricorso va accolto.

Le spese legali seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Giudice, ritenute rigettate o assorbite ulteriori istanza o eccezioni,

-in accoglimento del ricorso: condanna il condominio di [REDACTED] alla eliminazione delle cause delle infiltrazioni ed al ripristino della situazione quo ante, come indicato nella relazione peritale in atti;

-Condanna il condominio [REDACTED] al pagamento delle spese di lite nella misura di euro 3800 oltre Iva, cpa e spese generali a 15%.

Condanna il condominio [REDACTED] al pagamento delle spese di CTU già liquidate con decreto.



Roma, 2.01.2025

Il Giudice

Dott.ssa Anna Maria Teresa Gregori

