



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il dott. Roberto Ghiron, in funzione di Giudice Unico di primo grado, V Sezione Civile del Tribunale di Roma, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n 13554/12 Ruolo Generale Contenzioso

TRA

MI LU E LA LU

elettivamente domiciliati in Roma, viale delle Milizie 114 presso lo studio dell'Avv. Luigi Parenti che li rappresenta e difende con procure in margine alla citazione

ATTORI

E

CONDOMINIO X in Roma

elettivamente domiciliato in Roma, viale Carso 51 presso lo studio dell'Avv. Alessandro Rufini che lo rappresenta e difende con procura in atti

CONVENUTO

E

FP

elettivamente domiciliato in Roma, via Cola di Rienzo 243 presso lo studio degli Avv. Gabriele Morales e Raffaella Neri Sernerri che lo rappresentano e difendono con procura in atti

CONVENUTO

E

SOCIETA' R ASSICURAZIONI

elettivamente domiciliata in Roma, via Majorana 104 presso lo studio dell'Avv. Francesco Berti Suman che la rappresenta e difende con procura in atti



CHIAMATA

E

LL

, ABM

E AG

elettivamente domiciliati in Roma, via Castandi 8 presso lo studio dell'Avv. Marco Manzi che li rappresenta e difende unitamente all'avv Fabio Sarra con procure in atti

INTERVENUTI

## FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione ritualmente notificato, gli attori esponevano quanto segue. Di essere proprietari di un'unità facente parte del Condominio convenuto. Che, sin dall'anno 2005, la loro unità era stata soggetta ad infiltrazioni d'acqua provenienti dal canale di gronda in corrispondenza del sottotetto e delle pareti perimetrali esterne del lato sud dello stabile. Che, in data 10-10-2009, avevano chiesto all'amministratore di portare all'esame dell'assemblea tale circostanza onde eliminare le infiltrazioni. Che l'assemblea era stata convocata solo per l'11-2-2010 e, sebbene gli interventi fossero già stati individuati nell'ambito di giudizio pendente fra il Condominio e la ditta appaltatrice **SI** i lavori erano stati differiti per diciotto mesi. Che tale ritardo aveva determinato il propagarsi delle infiltrazioni con conseguenti macchie di umido e cattivi odori all'interno del proprio appartamento. Che in data 8-9-2010 l'assemblea aveva deliberato l'approvazione del preventivo presentato dalla ditta **L** srl (direttore dei lavori geom. **D**) che essi attori avevano ritenuto essere afferente anche i lavori volti ad eliminare, nel prospetto sud, le infiltrazioni che cagionavano loro danni. Che i lavori avrebbero dovuto principiare per il mese di aprile 2011. Che solo per l'urgenza e perché avevano ritenuto che i lavori avrebbero interessato anche la parte dell'edificio di loro interesse avevano approvato la scelta suddetta. Che avevano sollecitato, il 21-3-2011, l'amministratore a chiarire se l'intervento avrebbe risolto il loro problema. Che lavori erano iniziati ma, contrariamente a quanto deliberato, erano state rimosse solo due file di tegole e non era stata inserita una nuova gronda. Che, senza autorizzazione del Condominio, erano state apportate modifiche da parte della ditta appaltatrice. Che avevano sollecitato l'intervento dell'amministratore e del tecnico **D** in quanto le infiltrazioni permanevano ed il ristagno dell'acqua



nel canale di gronda non era stato rimosso. Che i lavori erano stati incompleti e parziali. Che l'assemblea aveva più volte deliberato di promuovere le pratiche per conseguire il certificato di agibilità della palazzina ed il certificato di prevenzione incendi per le autorimesse. Che, pur essendo stato dato incarico ad un tecnico di redigere il progetto (presentato ai VVFF il 26-9-2008), l'amministratore aveva mancato di dare attuazione alle delibere sul punto. Che la problematica relativa all'ascensore, pur essendo stata portata all'assemblea dell'8-6-11, non era stata discussa e che nessun lavoro per la messa in sicurezza era stato realizzato. Che avevano subito danni materiali e morali (per i disagi subiti) da attribuire anche alla responsabilità del Condominio e del suo amministratore per la loro inerzia. Che, quanto realizzato, era difforme rispetto ai lavori deliberati. Ciò premesso chiedevano che i convenuti fossero condannati al risarcimento dei danni patrimoniali (per €11200,00 oltre iva) e non (per un complessivo importo di €25000,00). Con vittoria di spese. Con la prima memoria ex art. 183 comma 6 n. 2 epc gli attori precisavano, onde distinguere il presente giudizio da altro, che, con il presente, veniva lamentata la non corretta ed incompleta esecuzione dei lavori eseguiti dalla ditta **L** e veniva anche richiesto l'accertamento della responsabilità dell'amministratore e del Condominio 'per il mancato assolvimento ai loro obblighi'.

Si costituiva il Condominio il quale eccepeva la propria carenza di legittimazione passiva per avere, gli attori, avanzato in via riconvenzionale, nell'ambito di controversia promossa dalla prima ditta appaltatrice (la **SI**) nei confronti del Condominio per la corresponsione del saldo lavori, analoga richiesta di risarcimento per i subiti danni da infiltrazioni, questa volta nei confronti della ditta appaltatrice (così riconoscendo in quest'ultima la responsabile). Allegava che si era sempre tempestivamente attivato e che talora i ritardi nelle decisioni erano state conseguenza anche della mancata partecipazione alle assemblee degli attori che avevano fatto mancare il manero legale. Che le lamentate difformità avrebbero dovute essere contestate al direttore dei lavori che aveva certificato, all'esito, la regolare esecuzione. Che le contestazioni relative alla mancata esecuzione dei lavori di adeguamento delle autorimesse avrebbero, a fronte dei deliberati, potuto essere fatte valere solo nei confronti dell'amministratore. Allegava che era pendente altro giudizio (n. 38033/11) innanzi allo stesso Tribunale avente medesimo oggetto al quale il presente giudizio avrebbe dovuto essere riunito. Eccepeva, quindi, la nullità della citazione perché che non erano ricavabili, da tale atto, le singole posizioni dei convenuti essendo generiche e confuse le domande. Nel merito contestava le avverse domande e ne evidenziava l'assenza di riscontri. Concludeva chiedendo, 'in rito', dichiararsi il



proprio difetto di legittimazione passiva ed in ogni caso la sospensione del giudizio per pregiudizialità con riferimento ai proc. nri 36682/06, 5285/08 e 38033/11 pendenti innanzi al Tribunale di Roma. Chiedeva dichiararsi comunque la nullità della citazione ed il rigetto, nel merito, delle avverse domande.

Si costituiva il **F** allegando che aveva sempre tempestivamente e correttamente svolto il proprio incarico in particolare sempre nei limiti conferitigli dall'assemblea. Concludeva chiedendo, previa integrazione del contraddittorio nei confronti della **R** Assicurazioni spa, che le avverse domande fossero rigettate. In subordine, ove tali domande fossero state anche in parte accolte, chiedeva che fosse accertato l'obbligo della terza assicuratrice di tenerlo indenne da ogni responsabilità con conseguente condanna diretta della chiamata a versare quanto dovuto agli attori.

Si costituiva la terza chiamata chiedendo il rigetto delle domande avanzate dagli attori e che, ove accertata la responsabilità del **F** l'esposizione di essa chiamata fosse limitata a quanto stabilito in polizza limitatamente ai soli danni ivi contemplati (patrimoniali) e con deduzione dello scoperto contrattuale del 10%.

Nel corso del giudizio intervenivano i soggetti a tale stregua meglio indicati in epigrafe i quali esponevano di avere, con separato giudizio (recante il nro 38033/11), promosso domanda nei confronti del Condominio (del quale erano partecipanti) e dell'amministratore, anche in questa sede convenuti, al fine di conseguire nei loro confronti condanna al risarcimento del danno derivante dalla cattiva esecuzione dei lavori di cui al contratto di appalto con la **L** srl, dall'illegittima chiusura dei box di proprietà esclusiva a cagione dell'installazione dei ponteggi sulla rampa e dalla mancata esecuzione dei lavori necessari per adeguare le autorimesse al fine di conseguire il certificato antincendio e di agibilità. Giudizio nel quale gli odierni attori non si erano dissociati rispetto alla posizione dell'amministratore e del Condominio. Concludevano chiedendo che la domanda attorea fosse dichiarata inammissibile ed improcedibile per non avere gli attori scisso la loro responsabilità da quella del Condominio e, essendo convenuti in quel giudizio, non "sono legittimati a promuovere nuova lite". In via gradata instavano per la sospensione del processo in attesa della definizione del proc. n. 38033/11. In via ulteriormente gradata chiedevano di essere "estromessi" e manlevati dal pagamento di eventuali somme alle quali fossero condannati il convenuti nel presente giudizio.

All'esito del giudizio, non ammesse le istanze istruttorie avanzate, le parti precisavano le conclusioni come in atti. Infine, all'udienza del 10-3-2015, la causa veniva trattenuta in decisione con i termini ex art. 190 cpc.



Le domande avanzate dagli attori, come precisate con le memorie di cui all'art. 183 cpc, consentono di individuare le singole pretese onde possono essere esaminate nel merito.

Non coglie nel segno la preliminare eccezione "in rito" sollevata dal Condominio. La legittimazione passiva/attiva in astratto hanno riguardo invero non all'effettiva titolarità (da entrambi i lati) del diritto fatto valere (che attiene al merito della controversia) ma alla titolarità affermata. Onde se l'attore, come nel caso in esame, individua, nel soggetto evocato in giudizio, il responsabile del lamentato danno tale presupposto processuale sussiste.

Priva di alcun fondamento è la prima delle eccezioni sollevate dagli intervenuti a tacer d'altro perché il risarcimento del danno invocato dagli attori trova in primo luogo fondamento nella lesione di un bene personale (genericamente alla salute) non invocabile da terzi ed in secondo nell'affermata lesione di un bene di proprietà esclusiva (il loro appartamento segnato da infiltrazioni) onde tali domande non possono essere oggetto di confusione alcuna, per fatto che gli attori sono anche partecipanti al Condominio, con quelle avanzate in altro giudizio dagli intervenuti nei confronti degli odierni convenuti in quanto hanno ad oggetto la tutela di beni della vita diversi.

Non sussistono i presupposti per la riunione della presente alle altre controversie come richiesto dal Condominio convenuto né tanto meno sussistono i presupposti ex art. 295 cpc se si pone mente al fatto che diverse sono le parti che hanno agito nei diversi giudizi, diverso l'oggetto del contendere e diversi, per quanto sopra segnalato, i beni della vita dei quali ne è invocata la protezione. In particolare la diversità parziale delle parti e la diversità dei beni della vita oggetto della richiesta tutela, per come sopra evidenziato, non consentono di ritenere sussistenti i presupposti per la riunione del presente giudizio a quello conclusosi con la sentenza versata in atti o per disporre la sospensione del presente processo ex art. 295 cpc.

Le domande risarcitorie avanzate dagli attori nei confronti dei convenuti non hanno trovato positivo riscontro.

Come meglio precisato nella memoria ex art. 183 comma 6 n. 2 cpc (che ha consentito di meglio chiarire la domanda) gli attori hanno evidenziato che i lamentati danni alle cose ed alle persone sarebbero derivati, pur essendo stati imputati all'inerzia dell'amministratore e dell'ente di gestione, dalla non corretta ed incompleta esecuzione dei lavori eseguita dalla ditta **L** srl (v. citata memoria pag. 7). Circostanza che chiarisce altresì che, in relazione ai primi danni lamentati sin dal 2005, la responsabilità viene attribuita da parte attrice ad altro soggetto (la **SI**

) convenuto in giudizio separato (proc. n. 36682/06) per fatti storici diversi (v. citata memoria pag. 6) onde non costituisce, in esito ai



chiarimenti offerti dagli attori, oggetto di ulteriore accertamento in questa sede.

Ciò posto si osserva che, con riguardo alle doglianze attoree afferenti la negligente esecuzione degli interventi –cazione dei danni patrimoniali e non lamentati- di cui si occupava in particolare il deliberato assembleare dell'8-9-2010 poiché asseritamente non conformi a quanto concordato con l'impresa appaltatrice (L. \_ srl) e previsto nel capitolato (in particolare per non essere stata sostituita la gronda e per non essere stati eseguiti interventi più incisivi al fine di rimuovere la fonte delle infiltrazioni), la relativa legittimazione passiva deve attribuirsi in concreto in capo all'impresa appaltatrice (o al direttore dei lavori che abbia certificato, contrariamente alle evidenze, la regolare conclusione dei lavori) quale controparte del rapporto negoziale (sul punto si condivide quanto affermato nella sentenza del Tribunale di Roma proc. n. 38033/11, versata in atti) che pertanto legittima ad agire quale committente –tenuto conto dell'assenza di personalità giuridica in capo al condominio- ciascun condomino così escludendo che analoga posizione passiva possa essere assunta dal Condominio o dal suo amministratore. Deve inoltre evidenziarsi che in via generale, in tema di contratto di appalto, la corresponsabilità del committente può configurarsi solo in caso di specifica violazione di regole di condotta sanzionabili ex art. 2043 cc ed in particolare per colpa in eligendo per essere stata affidata l'opera ad impresa inidonea ovvero nel caso in cui l'appaltatore sia stato mero esecutore di ordini (Cass. 11478/04). Orbene nessuna delle suddette circostanze è stata neanche allegata dagli attori (i quali hanno neanche contribuito, con il loro voto, alla scelta dell'impresa L. \_ onde non può essere accertata responsabilità alcuna dei convenuti). A tali, peraltro assorbenti considerazioni, si deve aggiungere quanto segue.

La documentazione acquisita ha consentito di accertare altresì l'assenza della contestata inerzia del Condominio e dell'amministratore.

Per quanto riguarda il primo si rileva che numerose sono state le decisioni dell'assemblea (v. lungo elenco delle delibere depositate in atti) sul tema, assemblee alle quali hanno potuto partecipare anche gli attori onde rappresentare le loro esigenze. Peraltro l'ordinamento, nel caso in cui l'assemblea non riesca a deliberare per mancanza di quorum, offre a ciascun partecipante, per reagire all'inerzia degli altri, lo strumento, reso necessario proprio per la carenza di soggettività in capo al condominio, di cui all'art. 1105 comma 4 cc chiedendo l'intervento dell'A.G. Strumento del quale gli attori colpevolmente non si sono avvalsi laddove ritenuta l'inerzia degli altri partecipanti.

Mette conto infine di evidenziare che gli attori non hanno neanche fornito –con riguardo alle posizioni di entrambi i convenuti- validi



elementi di riscontro ai danni lamentati, solo genericamente quantificati e senza alcun puntuale riferimento a fatti concreti spazialmente e temporalmente identificabili (onde le generiche istanze istruttorie di cui in citazione non sono state ammesse, peraltro anche perché non formulate su capitoli specifici ma su 'tutte le circostanze di cui all'atto introduttivo'. Né, a fronte della genericità degli eventi dannosi descritti, può soccorrere la ctu che non è mezzo di prova).

Anche con riguardo alla posizione dell'amministratore si osserva che le emergenze documentali non hanno consentito di poter addebitare al predetto responsabilità alcuna nell'adempimento del mandato. Il F ha invero portato più volte all'esame dell'assemblea (v. al riguardo delibere in atti come meglio riassunte nella prima memoria conclusionale redatta dalla difesa del predetto alle pagg. 4 e 5) le questioni attinenti alle lamentate infiltrazioni, la cui soluzione ed il cui finanziamento non competevano tuttavia all'amministratore.

A medesima conclusione si deve giungere al rigetto delle domande risarcitorie avanzate dagli attori con riguardo alla contestata inerzia dei convenuti nel risolvere i problemi afferenti l'agibilità dell'autorimessa comune e dell'ascensore.

Nel primo caso la questione risulta essere stata posta più volte all'ord. g. ed essere stata puntualmente seguita dall'amministratore senza che sia stata, tuttavia, positivamente esitata non per responsabilità del predetto ma per la complessità della soluzione tecnica individuata che avrebbe avuto quale presupposto la disponibilità di una area di proprietà esclusiva la cui previa acquisizione o utilizzo ha costituito tema sul quale l'assemblea non ha ancora raggiunto intento positivamente valutabile. Ma anche a voler opinare diversamente e ritenere errata tale proposta soluzione agli attori residuano altri strumenti per conseguire il voluto risultato (impugnazione delle delibere o ricorso all'A.G. ai sensi dell'art. 1105 cc) laddove è errato caricare l'amministratore, invece, di obblighi che non gli competono. Amministratore che, si ricorda, è mero mandatario del condominio.

Parimenti con riguardo all'uso ed alla manutenzione dell'ascensore si osserva che le emergenze processuali hanno consentito di escludere l'invocata inerzia dell'amministratore. Secondo la verifica ELTI del 26-1-2012 (v. all. 15) è rimasto accertato che l'impianto 'può essere mantenuto in esercizio'. E' circa le opere da eseguire si osserva che il Ferrazza ha portato l'argomento all'attenzione dell'assemblea dell'8-6-2011 (v. doc. 8) ma quest'ultima ha deciso di rinviare la decisione onde la condotta dell'amministratore non può certamente essere censurata laddove il fatto che si contesta trovi la sua fonte nell'inerzia del mandante.



Alla soccombenza segue la condanna degli attori a rifondere, in favore di ciascuno dei convenuti e della chiamata, le spese di lite che si liquidano come in dispositivo.

Non ripetibili spese sostenute dagli intervenuti perché risultati soccombenti.

PQM

Definitivamente decidendo, ogni ulteriore domanda, istanza o eccezione disattesa, rigetta le domande proposte dagli attori. Condanna questi ultimi, in solido fra loro, alla refusione, in favore del Condominio, del **F** e della società di assicurazione chiamata in giudizio delle spese di lite che si liquidano, per il primo, in complessivi €4900,00 per compensi oltre iva, cpa e spese generali, per il secondo in complessivi €5350,00 di cui €450,00 per spese vive ed €4900,00 per compensi oltre iva, cpa e spese generali e per la terza in complessivi €3500,00 per compensi, oltre iva, cpa e spese generali. Spese sostenute dagli intervenuti non ripetibili.

Roma 29-6-2015

Il Giudice  
dott. Roberto Ghiron