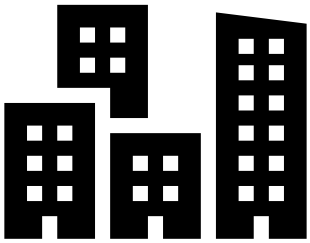
IL CONDOMINIO RISARCISCE I DANNI PER UMIDITA' DI RISALITA E SOSTIENE LE SPESE PER IL VESPAIO

ALLEGATA LA SENTENZA

Quaderni Tecnici



L'umidità da risalita è un problema molto comune negli appartamenti e può causare danni significativi alle pareti, al pavimento e ai mobili. Di solito, l'umidità da risalita si verifica quando c'è un isolamento insufficiente o mancante nelle fondamenta o nelle pareti.

Nel caso in cui un condominio sia responsabile dell'umidità da risalita in un appartamento, i giudici possono condannare il condominio a risarcire il proprietario dell'appartamento per tutti i danni causati e anche per tutte le spese necessarie per riportare l'appartamento alle condizioni originali, oltre alle spese per la realizzazione o ripristino di un vespaio.

L'adeguata manutenzione del vespaio è fondamentale per prevenire infiltrazioni di umidità e problematiche legate alla risalita capillare. È compito quindi del condominio assicurarsi che il vespaio sia correttamente realizzato e funzionante, al fine di garantire il benessere abitativo di tutti i condomini, evitando il degrado della struttura.

IL FATTO

Una condomina si rivolgeva al Tribunale di Messina esponendo di che il suo appartamento, posto al piano terra del caseggiato, aveva subito forti infiltrazioni di umidità tali da rendere insostenibile la permanenza nei locali; la ricorrente precisava di aver conferito mandato ad un **tecnico di fiducia**, **il quale aveva accertato che tali infiltrazioni erano causate dalla cattiva manutenzione dell'edificio condominiale** e da "*uno stato di carente sotto pavimentazione che consentiva la risalita di umidità dal sottosuolo*";

la condomina aggiungeva che il condominio non si era attivato per il ripristino delle parti ammalorate ed il risarcimento dei danni, mentre in sede di mediazione si era dimostrato disponibile a corrispondere una modesta somma a titolo risarcimento danni. La stessa ricorrente chiedeva pertanto al giudice di accertare che i danni al suo immobile erano diretta ed esclusiva conseguenza della mancata manutenzione dello stabile condominiale e, per l'effetto, di condannare il condominio al risarcimento dei danni.

Secondo i giudici di secondo grado il risarcimento spettante alla condomina doveva essere strettamente limitato alle voci occorrenti per il ripristino delle **minime condizioni di salubrità dell'appartamento.**

LA DECISIONE

La Corte di Appello di Messina tenendo conto delle due diverse posizioni assunte dalla giurisprudenza, una che il vespaio non rientra nell'ambito del suolo comune a norma dell'art.1117 c.c., in quanto costituisce un manufatto ben distinto dalle fondazioni, posto al servizio esclusivo dell'unità immobiliare al piano terreno e poggiante sul suolo comune, di conseguenza, tutte le spese relative ai vespai (comprese quelle relative alla loro costruzione) devono far carico esclusivamente al proprietario dell'appartamento al piano terra, al di sotto del quale il vespaio si trova (Cass. civ., Sez. II, 07/06/1993, n. 6357), l'altro orientamento a cui ha aderito la sentenza allegata stabilisce che - l'intercapedine esistente tra il piano di posa delle fondazioni, costituente il suolo dell'edificio, e la superficie del piano terra, se non risulta diversamente dai titoli di acquisto delle singole proprietà, appartiene, come parte comune, a tutti i condomini, in quanto destinata all'aerazione e alla coibentazione del fabbricato.

Pertanto, i danni lamentati da un condomino causati dal cattivo stato del vespaio in questione devono essere sopportati per l'intero dal condominio (Cass. civ., sez. II, 25/00/2018, n. 22720; Cass. civ., sez. II, 24/07/2017, n. 18216; Cass. civ., Sez. II, 31/10/2014, n. 23304).

In quest'ottica tale conclusione non può essere messa in discussione nemmeno dalla presenza, nel suddetto spazio vuoto, delle sole canalizzazioni degli impianti tecnologici dell'appartamento soprastante, essendo la suddetta utilizzazione dello spazio ammissibile ex art.1102 c.c.

Alla luce di quanto sopra, per determinare la proprietà del manufatto sembra necessario procedere ad un approfondimento tecnico da parte di un professionista circa l'esatta conformazione e funzione degli spazi, nonché l'esame dei titoli di proprietà.

SI ALLEGA LA SENTENZA

6de463d00e08210469710365333c7f4d
Se
3
CA
NC
S.
P.
A.
A
R
U
B
A
P
E
C
D
a:
E
m
es
so
E
N
RI
C
O
T
RI
M
A
R
C
HI
D
a:
Fi
r
m
at
o
-
63
9d
6c
1f
e6
f1
4e
35
Se
AT

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Appello di Messina

2° Sezione Civile

riunita nella persona dei sigg.ri

Dott. Sebastiano Neri Presidente

Dott. Antonino Zappalà Consigliere

Dott. Enrico Trimarchi Consigliere relatore

ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado di appello iscritta al n. /2020 R.G., posta in decisione all'udienza collegiale del 14.4.2022 con i termini ex art. 190 c.p.c.

promossa da

appellante

contro

appellata – ammessa al patrocinio

6de463d00e08210469710365333c7f4d

avverso l'ordinanza n. /2020 emessa in data 1/2.10.2020 dal Giudice del Tribunale di Messina

Oggetto: risarcimento danni

Conclusioni delle parti: come da note di trattazione scritta depositate in data 31.3 e 8.4.2022

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso ex art. 702-bis c.p.c. depositato il 16.11.2015 adiva il Giudice del Tribunale di Messina esponendo di essere proprietaria di un appartamento posto al piano terra del Condominio " " sito in Messina, ; che tale unità aveva subito forti infiltrazioni di umidità tali da rendere insostenibile la permanenza nei locali; che nel precedente mese di febbraio aveva conferito mandato ad un tecnico di fiducia, il quale aveva accertato che tali infiltrazioni erano causate dalla cattiva manutenzione dell'edificio condominiale e da uno stato di carente sottopavimentazione che consentiva la risalita di umidità dal sottosuolo; che, richiesto invano al Condominio il ripristino delle parti ammalorate ed il risarcimento dei danni, aveva avviato la procedura di mediazione, ottenendo solo un'offerta di euro 4.000, rifiutata in quanto irrisoria.

chiedeva pertanto al Giudice di accertare che i danni al suo immobile erano diretta ed esclusiva conseguenza della mancata manutenzione dello stabile condominiale e, per l'effetto, di condannare il Condominio al risarcimento nella misura di euro 46.042,52 quantificata nell'allegata perizia giurata o in quella che sarebbe stata accertata in corso di causa.

Con comparsa del 22.6.2016 si costituiva il Condominio di

6de463d00e0821046971036533c7f4d

di Messina e chiedeva il rigetto delle domande attoree, deducendo che le lamentate infiltrazioni erano dovute ad imperfezioni costruttive dell'immobile o ad altre cause, comunque non addebitabili in alcun modo alle parti comuni condominiali.

Espletata c.t.u., la causa era rinviata per la precisazione delle conclusioni e discussione, ed era posta in riserva decisoria all'udienza del 7.9.2020.

Con ordinanza in data 1/2.10.2020 il Giudice del Tribunale di Messina accoglieva il ricorso e condannava il Condominio al risarcimento dei danni nella misura di euro 41.143, oltre interessi legali e rivalutazione monetaria dalla proposizione della domanda al soddisfo, nonché al rimborso delle spese di lite ed al pagamento di quelle di c.t.u.

Con atto notificato il 29.10.2020 il Condominio di di Messina proponeva appello, chiedendo – previa sospensione dell'efficacia esecutiva dell'ordinanza – che il risarcimento a favore della fosse limitato ai danni causati dalle infiltrazioni di umidità provenienti dalle parti comuni dell'edificio, con esclusione di quelli conseguenti ad altre cause; invocando, in subordine, la riduzione in via equitativa delle somme liquidate e l'esclusione di quelle occorrenti per l'eliminazione delle infiltrazioni da risalita (con eventuale richiamo del c.t.u.), ovvero disponendo che fosse il Condominio a realizzare le opere a tal fine occorrenti.

Con comparsa del 25.2.2021 si costituiva la , chiedendo che l'appello fosse dichiarato inammissibile e comunque rigettato, eccependo l'inammissibilità delle domande nuove formulate in appello

6de463d00e08210469710365333c7f4d

dal Condominio, opponendosi al richiamo del c.t.u. e, in via subordinata, chiedendo che il Condominio fosse condannato ad eseguire con urgenza gli interventi di sistemazione e adeguamento del vespaio in quanto parte condominiale.

Con ordinanza in data 20.7/20.8.2021 la Corte sospendeva l'esecutività della condanna oltre l'importo di euro 20.000 e fissava per la precisazione delle conclusioni l'udienza del 14.4.2022, in cui assumeva la causa in decisione con i termini di legge.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1.- Con il primo motivo di appello il Condominio dell'

di Messina (edificio avente l'accesso principale da e quello alla palazzina interessata dal portone di

) ha censurato l'ordinanza ex art 702 bis c.p.c. siccome affetta da vizio di extrapetizione. Il Condominio ha evidenziato che la aveva richiesto solo il risarcimento dei danni subiti dal suo immobile per le infiltrazioni di umidità derivanti da parti di proprietà comune, mentre l'importo oggetto di condanna, come quantificato dal c.t.u., comprendeva il costo di opere insistenti su parti condominiali (particolarmente, il vespaio); in subordine (v. punto 5 delle conclusioni), ha chiesto alla Corte di disporre che tali lavori fossero eseguiti ad opera di esso Condominio.

Con il secondo motivo il Condominio ha dedotto che i danni "*provenienti da acqua meteorica e localizzati particolarmente nelle porzioni di muratura sottostanti il davanzale delle finestre*" derivavano da strutture di natura privata (imbotti e soglie), e che nell'appartamento erano anche

presenti danni da infiltrazioni pregresse provenienti dall'appartamento sovrastante ovvero dovuti a fenomeni di condensa ed assenza di regolare manutenzione. A tal fine ha chiesto alla Corte di voler richiamare il c.t.u. onde meglio identificare e quantificare i danni derivanti solo dalle parti comuni, consistenti nella cd. umidità da risalita.

Il Condominio ha poi sottolineato come l'eventuale conferma dell'ordinanza di primo grado avrebbe garantito alla un ingiusto profitto, essendo l'importo oggetto di condanna attinente a lavori per i quali essa sarebbe andata a beneficiare di rilevanti bonus fiscali, peraltro in buona misura spettanti invece all'insieme dei condomini.

2.- ha, in senso contrario, chiesto la conferma dell'ordinanza ex art. 702 bis c.p.c. resa dal Giudice, ed al riguardo ha sottolineato l'esattezza e scrupolosità dell'accertamento svolto dal c.t.u., opponendosi alla richiesta di un suo richiamo tanto più se diretto all'inammissibile formulazione di nuovi quesiti, ed ha evidenziato la condizione di disagio ed insalubrità nella quale aveva dovuto continuare a vivere nel corso degli anni.

La ha inoltre eccepito la novità (e conseguente inammissibilità) delle domande formulate dal Condominio in via subordinata ai punti da 3 a 6 delle conclusioni, ovvero di quelle dirette ad ottenere la riduzione in via equitativa della somma liquidata (in ragione di un pregresso "grave ammaloramento" dell'immobile per assenza di manutenzione), l'esclusione del risarcimento per le somme occorrenti all'eliminazione delle infiltrazioni da risalita e l'imposizione al Condominio dell'esecuzione dei lavori sulle parti comuni.

6de463d00e08210469710365333c7f4d

3.- Osserva la Corte, in relazione al primo motivo di impugnazione, che nel ricorso introduttivo del giudizio la , richiamandosi alla perizia giurata del suo consulente geom. , aveva affermato che i diffusi fenomeni di infiltrazione allora presenti nell'abitazione erano stati causati tanto dalla condizione di degrado dei prospetti condominiali (il cui ripristino risultava già in parte eseguito al momento dell'accesso del tecnico ed è stato completato nei mesi successivi), quanto dalla risalita di umidità dal sottosuolo dovuta ad una situazione di inadeguatezza della sottopavimentazione, essa pure imputabile al Condominio in qualità di custode. Pur osservando che sarebbero stati necessari degli interventi per eliminare tale ultima fonte di infiltrazioni (interventi che, peraltro, avrebbero implicato il suo temporaneo abbandono della casa di abitazione), la in conclusione aveva chiesto al Giudice di accertare e dichiarare che i danni all'immobile di sua proprietà erano "*diretta ed esclusiva conseguenza della mancata manutenzione dello stabile condominiale*" e di condannare il Condominio "*al risarcimento di tutti i danni subiti dall'odierna ricorrente*".

La ricorrente, così come esattamente rilevato nell'appello, non aveva quindi chiesto che il Condominio fosse condannato all'esecuzione dei lavori di creazione o modifica del vespaio ventilato sottostante il suo appartamento, ancorché – si ripete – questi fossero necessari ad eliminare quella causa di infiltrazioni di umidità ancora sussistente. Secondo il Condominio appellante, la , nell'affermare che lo stato carente della sottopavimentazione (che, come detto a pag. 4 della perizia giurata, "*non si sa se è formato da vespaio o altro materiale*")

6de463d00e08210469710365333c7f4d

fosse di pertinenza condominiale, aveva implicitamente escluso dal novero dei richiesti danni al proprio immobile l'importo delle spese occorrenti alla creazione del vespaio, pur se elencate nel computo metrico allegato alla perizia giurata del geom. (e, quindi, comprese nella somma di euro 46.062,52 chiesta in ricorso).

La c.t.u. espletata nel giudizio di primo grado dall'arch.

ha nel complesso condiviso le valutazioni del tecnico di parte ricorrente. Grazie anche ai rilievi termografici eseguiti, il c.t.u. ha ritenuto che all'epoca delle sue indagini (marzo – aprile 2018) fossero ancora attivamente presenti, oltre che infiltrazioni di acqua meteorica nelle sole porzioni di muratura sottostanti i davanzali delle finestre, estesi fenomeni di umidità di tipo capillare (o di risalita) in tutte le murature perimetrali delimitanti l'immobile della . Per rimediare a tale ultima situazione, il c.t.u. ha previsto (pagg. 10-11 relazione) un intervento di maggior portata rispetto a quello previsto dal tecnico di parte, con demolizione delle tramezzature del vano di ingresso e del bagno, scavo di 40 (e non 30) cm di profondità, formazione di un vespaio aerato con casseri a perdere in polipropilene su apposito piano di appoggio in cemento (anziché di vespaio in pietrame) e creazione di un massetto di sottofondo isolante con rete elettrosaldata, con successivo ripristino della pavimentazione e dei tramezzi. In conseguenza di ciò, il c.t.u. – oltre a stimare (al costo di appena 300 euro) l'intervento necessario ad evitare l'ulteriore infiltrazione di umidità dai davanzali – ha calcolato in euro 40.843,09 l'intero costo dell'altro intervento, in esso ricomprendendo sia le opere di formazione del vespaio e quelle

6de463d00e08210469710365333c7f4d

connesse (come la dismissione ed il successivo ripristino di tramezzi e pavimenti), sia i lavori più strettamente inerenti agli ammaloramenti dell'appartamento della (intonaco e tinteggiatura). Il primo giudice ha per l'effetto condannato il Condominio a risarcire alla l'intera somma portata dal computo metrico del c.t.u., senza valutare se si trattasse di lavori attuabili da parte della ricorrente all'interno della sua proprietà o di lavori spettanti al condominio.

Non vi è dubbio, infatti, che – secondo il consolidato indirizzo della S.C. (per il quale vedi Cass. 18216/17 e precedenti ivi richiamati) – "*l'intercapedine esistente tra il piano di posa delle fondazioni, costituente il suolo dell'edificio, e la superficie del piano terra, se non risulta diversamente dai titoli di acquisto delle singole proprietà, appartiene, come parte comune, a tutti i condomini, in quanto destinata all'aerazione e alla coibentazione del fabbricato*". E' d'altronde parimenti certo che la mai ha chiesto – in corso di causa o in sede stragiudiziale – di potersi lei sostituire al Condominio nell'esecuzione dei lavori di creazione o modifica del vespaio, né a ciò risultava autorizzata dalla legge (che prevede, all'art. 1134 c.c., il diritto del condomino al rimborso per le sole spese eseguite su parti comuni che abbiano carattere di urgenza).

Ritiene quindi la Corte che, anche a voler intendere che la domanda della ricorrente fosse estesa a tutte le voci di spesa elencate dal c.t.u. (e ciò, in ragione del richiamo all'analogo computo metrico allegato alla perizia giurata di parte) e che fosse quindi assente il prospettato vizio di extrapetizione, il primo giudice non avrebbe però potuto e dovuto

6de4463d00e0821046971036533c7f4d

liquidare a favore della somme occorrenti per lavori che la stessa non era legittimata ad eseguire (in quanto – si ripete – attinenti a parti comuni dell'edificio condominiale).

Rileva, tuttavia, a questo riguardo la richiesta del Condominio, pur formulata in via subordinata al punto 5 delle conclusioni, di essere invece condannato ad eseguire i lavori sulle parti comuni: richiesta che la ha in un primo tempo osteggiato (anzi qualificandola come inammissibile) ma che ha poi recepito in sede di memoria di replica ("*qualora l'Ecc.ma Corte d'appello dovesse ritenere … che i lavori su parti condominiali debbano essere necessariamente eseguiti dal Condominio, chiede che quest'ultimo venga espressamente obbligato all'esecuzione dei predetti interventi di rimozione delle causa di infiltrazione in tempi rapidi …*") .

4.- In relazione al secondo motivo, con cui il Condominio ha evidenziato l'esistenza di varie e diverse cause di danni, riconducibili a pregresse infiltrazioni causate da perdite di acqua dal piano superiore o a fenomeni di condensa (particolarmente nella parte alta della cucina) ovvero a parti di esclusiva pertinenza della (che sarebbero costituite dalle porzioni di muratura sottostanti i davanzali delle finestre), ritiene la Corte che il c.t.u. – e con esso il Giudice – ha ben valutato tali diversi dati. Nel computo metrico, infatti, non risultano inclusi risanamenti di intonaci nelle porzioni superiori delle pareti, ma solo fino all'altezza di due metri da terra; e la voce 22 (euro 300,00), relativa all'adeguamento dei davanzali con la realizzazione di una scanalatura rompigoccia e con l'esecuzione di idonea sigillatura, risulta – come già detto – elencata

6de463d00e08210469710365333c7f4d

distintamente rispetto al resto dei lavori. Quanto alla richiesta di escludere tale spesa dal novero dei danni risarcibili, ritiene la Corte che non debba trovare accoglimento. Se è vero, infatti, che il davanzale è normalmente ritenuto parte della finestra (e quindi di proprietà del singolo condomino), la sua sigillatura rispetto alla muratura sottostante e il suo profilo esterno (inserito nell'estetica decorata della facciata, v. foto in atti) avrebbero dovuto di certo essere curati dal Condominio ed inclusi – a regola d'arte – nell'esecuzione dei lavori di ripristino dei prospetti, come effettuati negli anni 2014/15.

5.- Posto tutto ciò, ritiene allora la Corte che il risarcimento spettante alla debba essere strettamente limitato alle voci di computo metrico relative a lavori interni al suo immobile e comunque occorrenti per il ripristino delle minime condizioni di salubrità dell'appartamento (anche in assenza del più importante e invasivo intervento prima descritto sulle parti comuni): dismissione degli intonaci (euro 724,29) e ripristino degli stessi (euro 4.477,20); demolizione pavimenti e rivestimenti (euro 1.048,43), ripristino pavimenti (euro 3.903,14), rivestimenti (euro 1.538,58) e battiscopa (euro 817,20); tinteggiatura (euro 2.674,53); trasporto a discarica del materiale da demolizioni (euro 547,70), smonto e deposito mobili (euro 2.500,00), adeguamento davanzali (euro 300,00).

La condanna del Condominio al risarcimento del danno va pertanto limitata all'importo di euro 18.531,07 che, maggiorato di IVA (secondo l'indicazione contenuta a pag. 11 della relazione del c.t.u.) e di rivalutazione monetaria e interessi legali (come da pronuncia di primo

6de463d00e08210469710365333c7f4d

grado, sul punto non contestata), ammonta ad oggi ad euro 27.650.

Vanno invece escluse dall'importo del risarcimento non solo le voci 5, 6, 7, 8, 9 e 16 ("scavi") del computo metrico indicate dal Condominio appellante, strettamente relative alle opere da eseguire per la formazione del vespaio comune, ma anche numerose altre voci necessariamente collegate alla realizzazione di tale intervento.

Tuttavia, preso atto delle richieste pur subordinate ma convergenti delle parti, può e deve disporsi la condanna del Condominio ad eseguire i lavori idonei a sopperire alla carenza di isolamento interposto tra il piano di posa delle fondazioni e la soletta del piano terreno, e ad eliminare così tale fonte di infiltrazioni di umidità verso l'appartamento della .

Sulla base delle indicazioni tecniche date dal c.t.u. e di quelle ulteriori che potranno emergere in sede esecutiva, a cura e spese del Condominio dovrà essere creato un vespaio ventilato secondo moderne metodiche e ripristinata l'unità abitativa dell'odierna appellata nelle condizioni preesistenti o in altre equivalenti. Si tratterà di lavori che da un lato richiederanno il consenso della , comportando lo sgombero dell'immobile per poter effettuare lo scavo, dall'altro potranno eventualmente implicare – e sempre e comunque a carico del Condominio - la demolizione e ricostruzione dei tramezzi (che, come detto, non era stata presa in considerazione dal tecnico di parte), il parziale o totale rifacimento degli impianti elettrico, idrico e di scarico, compresa la fornitura e collocazione di sanitari e rubinetterie, come pure le spese di pernottamento della in altra sistemazione abitativa.

6de463d00e08210469710365333c7f4d

6.- La sentenza di primo grado va pertanto in tal senso riformata.

Il complessivo esito della causa, di prevalente soccombenza dell'odierna parte appellante, implica la conferma della decisione in punto di spese contenuta nell'ordinanza impugnata (e nel successivo provvedimento di correzione, dovuto all'ammissione della al patrocinio a spese dello Stato). In base al condiviso principio espresso da Cass. n. 3438/2016, anche per l'appello va pronunciata la compensazione delle spese per il 30% (così come sostanzialmente disposta dal primo giudice) e la condanna del Condominio al rimborso dell'ulteriore 70%, come liquidato in dispositivo, con pagamento a favore dello Stato ai sensi dell'art. 133 del D.P.R. 115/02.

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando sull'appello proposto dal Condominio di di Messina avverso l'ordinanza n. /2020 emessa in data 1/2.10.2020 dal Giudice del Tribunale di Messina, provvede come segue:

1) ridetermina in euro 27.650, oltre interessi legali dal deposito della presente sentenza al soddisfo, l'importo della condanna del Condominio in favore di ;

2) condanna il Condominio ad eseguire i lavori idonei a sopperire alla carenza di isolamento tra il piano di posa delle fondazioni e la soletta del piano terreno ed a prevenire l'umidità di risalita nell'immobile della , come descritti in parte motiva e secondo le indicazioni tecniche contenute nella c.t.u. dell'arch. Vincenzo Franza;

3) conferma nel resto l'ordinanza appellata;

6de463d00e0821046971036533c7f4d

4) compensa per il 30% tra le parti le spese dell'appello e condanna il Condominio al rimborso alla , e per essa allo Stato, del restante 70%; liquida nell'intero tali spese in euro 6.615 per compensi, oltre spese generali 15% ed accessori come per legge.

Messina, camera di consiglio via Teams del 20.2.2023

Il Cons. estensore	Il Presidente
Dott. Enrico Trimarchi	Dott. Sebastiano Neri