



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE VII CIVILE

nella persona del Giudice designato dott. Valeria Belli, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 515 del ruolo generale per l'anno 2019, trattenuta in decisione all'udienza del 13.2.2020, con la concessione di termini, prorogati per effetto della sospensione disposta con il d.l. 18/2020, per il deposito delle comparse conclusionali fino al 17.7.2020 e per il deposito delle memorie di replica fino al 7.7.2020, vertente

TRA

GENESI S.R.L.,

in persona del legale rappresentante pro- tempore **Piero Casarri,**

elett.te domiciliata in Roma, via G. S. **Severini** n. 19, presso lo studio degli avv. **Andrea Polidoro** e **Mattia Bellanigani** che la rappresentano e difendono giusta procura in calce all'atto di citazione

ATTORE

E

CONDominio DI VIA GIUSEPPE SEVERINI N. 19 IN ROMA,

in persona dell'amministratore pro- tempore dott. **Luisa Caputo,**

elett.te domiciliato in Roma, via Ugo de Carolis n. 31, presso lo studio dell'avv. Vito Sola, che lo rappresenta e difende per delega a margine della comparsa di costituzione

CONVENUTO

OGGETTO: risarcimento danni.

CONCLUSIONI: come da verbale di udienza del 13.2.2020.

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione, ritualmente notificato, la **Genesi** s.r.l. ha convenuto di fronte a questo Tribunale il Condominio di via **Giuseppe Severini** n. 19 in Roma, perché venisse dichiarata la responsabilità dell'ente di gestione in ordine ai danni determinati dall'allagamento verificatosi all'interno del locale detenuto in comodato dalla società, facente parte dell'edificio del Condominio convenuto e per l'effetto venisse condannato al risarcimento del danno per l'importo di € 18.291,40.



A tal fine ha dedotto: - che il locale dove è sita la sede legale ed operativa della società nella notte tra il 9 e il 10 settembre 2017 a seguito di un evento meteorico intenso, aveva subito notevoli danni relativi al parquet, agli intonaci, alla tinteggiatura, all'impianto elettrico, nonché ai computer e oggetti di cancelleria presenti all'interno de locale; - che era stato incaricato un tecnico al fine di redigere perizia sullo stato dei luoghi e per l'individuazione della causa e stima dei relativi danni; - che il tecnico aveva accertato che l'allagamento si era verificato perché i pozzetti di scarico del cortile e dei locali cantine erano intasati e non avevano consentito il deflusso dell'acqua; - che tale ricostruzione era stata avvalorata anche dai tecnici dell'assicurazione del Condominio; - che a seguito di tale evento la società attrice aveva dovuto provvedere al ripristino dello stato dei luoghi a sue spese, con un esborso di € 12.041,40; - che era stato necessario sospendere l'attività per otto giorni con conseguente mancato guadagno di € 6.250,00, tenuto conto di quanto fatturato mensilmente negli anni precedenti; - che quindi il danno nel complesso ammontava ad € 18.291,40; - che doveva senz'altro riconoscersi la responsabilità del Condominio ai sensi dell'art. 2051 c.c., in quanto il danno era stato determinato dal difetto di manutenzione di parti comuni dell'edificio.

Si è costituito in giudizio il Condominio di via ~~Giuseppe S...~~ n. 19 in Roma, contestando la domanda attrice, chiedendone il rigetto. A tal fine ha dedotto: - il difetto di legittimazione attiva della ~~G...~~ s.r.l. la quale si assumeva comodataria dell'immobile, senza fornire la prova dell'avvenuta registrazione del contratto, con la conseguenza della sua nullità e comunque anche nell'ipotesi di ritenuta validità del contratto il difetto di titolarità del diritto leso, dovendo eventualmente agire il proprietario dell'immobile; - l'assoluta carenza di prova in ordine alla responsabilità del Condominio con particolare riguardo al nesso di causalità, non essendo stata in effetti accertata la condizione in cui versavano i pozzetti di scarico, la cui ostruzione si assume essere causa dell'allagamento; - che la documentazione prodotta da parte attrice doveva ritenersi del tutto inidonea a fornire la prova dei fatti costitutivi della domanda; - che anche la quantificazione del danno effettuata nella perizia di parte doveva ritenersi priva del necessario fondamento probatorio.

E' stata espletata la prova per testi.

Precisate le conclusioni, la causa è stata trattenuta in decisione all'udienza del 13.2.2020, con la concessione dei termini di legge per il deposito degli scritti difensivi.

In applicazione del principio della ragione più liquida (cfr da ultimo Cass. Sez. 5 - , Ordinanza n. 363 del 09/01/2019; Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 30745 del 26/11/2019), si ritiene di valutare direttamente il merito della controversia in relazione alla sussistenza dei presupposti per individuare una responsabilità del condominio e per accertare i danni come allegati dalla ~~G...~~ s.r.l.

Parte attrice ha denunciato un episodio di allagamento del locale dalla medesima condotto in comodato, sostenendo l'imputabilità del danno al Condominio per effetto del difetto di manutenzione dei pozzetti di scarico condominiale. Incontestato che il locale sia stato completamente ripristinato



prima dell'introduzione del giudizio, il Condominio ha sostenuto l'assoluta carenza di prova in ordine al nesso causale e all'ammontare dei danni derivati dall'evento denunciato.

Intendendo parte attrice far valere la responsabilità della convenuta ai sensi dell'art. 2051 c.c., spettava alla medesima l'onere di provare l'esistenza dei danni e la sussistenza del nesso causale tra i vizi della cosa in custodia del Condominio ed i danni lamentati. In proposito va ricordato che la **Gorosi** s.r.l. si è limitata a produrre delle fotografie e una perizia di parte, peraltro redatta a distanza di quattro mesi dall'evento, nonché il verbale di sopralluogo effettuato dal fiduciario dell'assicurazione del Condominio e che pacificamente a seguito dell'evento ha provveduto a ripristinare i locali.

La relazione di parte contiene la descrizione di alcuni danni occorsi al locale ed individua in maniera del tutto apodittica la causa dell'allagamento. Anche la prova orale condotta con il titolare della ditta di manutenzione degli scarichi non ha condotto a risultati precisi e certi in quanto il testimone ha riferito di un intervento effettuato, senza poter ricordare nel dettaglio quale fosse la situazione constatata.

Le fatture allegate, che non recano il timbro per quietanza, descrivono generici interventi di manutenzione.

Nel verbale redatto per conto delle **Generali** s.p.a. si fa riferimento all'allagamento e alla sua ipotizzata causa, senza però dar conto delle indagini effettuate al fine di verificare la condizione dei collettori condominiali.

Come già affermato in altra pronuncia di questa sezione del Tribunale di Roma (sentenza del 29.12.2014 dott. Saracino), in materie come quella del danno da immobile ad immobile è imprescindibile il rigoroso accertamento del nesso causale che deve necessariamente avvalersi del contributo di esperti, non essendo pensabile di ricostruire gli eventi su base testimoniale. Se la prescrizione concerne il tempo entro il quale un diritto può essere fatto valere, la dispersione della prova non è ancorata al termine prescrizione e può verificarsi anche prima del suo compimento. Proprio per questo motivo l'ordinamento mette a disposizione strumenti conservativi della prova come l'accertamento tecnico preventivo che, cristallizzando nel contraddittorio la prova, consente di spenderla giudizialmente entro i più ampi limiti della prescrizione del diritto. Prescrizione del diritto e dispersione della prova sono due fenomeni del tutto distinti anche se entrambi impongono all'interessato l'onere di attivarsi tempestivamente per precluderne gli effetti negativi. Sarebbe bastato provocare un accertamento tecnico preventivo nel contraddittorio delle parti a tempo debito per preservare la prova del danno ipotizzato dall'attrice del quale, in definitiva, manca ogni riscontro probatorio sul piano del nesso causale.

Non essendo stata fornita la prova del fatto costitutivo del diritto azionato sia sotto il profilo del nesso causale che della consistenza del pregiudizio arrecato, la domanda va respinta.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo

P.Q.M.



Sentenza n. 10823/2020 pubbl. il 22/07/2020
RG n. 515/2019

Il Tribunale Ordinario di Roma, definitivamente pronunciando sulla domanda in epigrafe, così provvede:

respinge la domanda;

condanna l'attore al pagamento delle spese del giudizio in favore del convenuto, che liquida in € 2.000,00 per compensi, oltre spese generali iva e cpa come per legge.

Così deciso in Roma il 22.7.2020

Il Giudice
dott. Valeria Belli

