

REPUBBLICA ITALIANA

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE V CIVILE

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

In persona del Giudice Unico

Dr. Luigi Cavallo

ha emesso la seguente

SENTENZA

Nella causa civile di 1° grado iscritta al N. 42520 del ruolo contenzioso generale dell'anno 2020, posta in deliberazione all'udienza del 20 giugno 2023, (con termini di legge alle parti per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica) e vertente

Tra

Parte_1 in
persona del Presidente in carica pro tempore Sig. *Parte_2*
elettivamente domiciliata in Roma, *Indirizzo_1*, presso lo Studio
degli Avv.ti Valentina Rampa e Paolo Maria Cataldo, che la
rappresentano e difendono per procura in atti

ATTRICE

E

Controparte_1, in persona del legale
rapp.te – Amministratore pro tempore Dott. *Controparte_2*
elettivamente domiciliato in Roma, *Indirizzo_2*, presso lo
Studio dell'Avv. Marco Angeletti, che lo rappresenta e difende per
procura in atti

CONVENUTO

Nonché

Controparte_3 in persona del suo procuratore speciale Dott. *Controparte_4* elettivamente domiciliata in Roma, *Indirizzo_3*, presso lo Studio dell'Avv. Gian Luca Cardarelli, che la rappresenta e difende per procura in atti

CHIAMATA IN CAUSA

OGGETTO: Risarcimento danni

CONCLUSIONI

All'udienza del 20 giugno 2023, le parti concludevano riportandosi ai propri atti e alle proprie istanze.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, la [...] *Parte_1* esponeva di essere conduttrice dei locali posti al piano terra e facenti parte del fabbricato sito in Roma, *Indirizzo_4*; rilevava che, a far data dal mese di marzo 2018, aveva denunciato all'amministratore del *CP_1* convenuto lo stato di pericolo in cui versavano le facciate esterne del fabbricato, evidenziando che, a seguito di un intervento dei Vigili del Fuoco nel mese di aprile 2018, l'area era stata transennata e i posti auto a lei assegnati erano divenuti inutilizzabili.

A seguito del distacco di porzioni di intonaco, era stata poi danneggiata un'autovettura presa a noleggio, un furgone di sua proprietà e i gazebo della corte esterna e, a fronte di ciò, nessuna lavorazione era stata eseguita da controparte.

Concludeva richiedendo la condanna del *CP_1* convenuto al risarcimento dei danni subiti, per complessivi euro 17.095,17.

Si costituiva in giudizio il *Controparte_1*

[...] che contestava le deduzioni attoree, attesa la convocazione dell'assemblea condominiale per lo svolgimento dei lavori di messa in sicurezza, affidati in appalto ad una ditta; contestava altresì i danni lamentati dall'attrice, evidenziando che la stessa aveva continuato ad utilizzare la corte esterna, e rilevava la propria assenza di responsabilità per i danni provocati dalla caduta dei frontalini.

Concludeva richiedendo, previa autorizzazione alla chiamata in causa della *Controparte_3* condannare quest'ultima a manlevarla da ogni domanda di controparte e, in ogni caso, rigettare la domanda attorea perché infondata.

Autorizzata la richiesta chiamata in causa, si costituiva in giudizio *Controparte_3* che eccepiva la prescrizione del diritto alla garanzia assicurativa vantato dal Condominio e, nel merito, contestava la domanda attrice.

La causa veniva istruita con l'audizione di due testi e veniva trattenuta in decisione all'udienza del 20 giugno 2023, con termini di legge alle parti per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Occorre in primo luogo evidenziare che, con la domanda introduttiva del presente giudizio, parte attrice ha richiesto la condanna del *Controparte_1* al risarcimento dei danni causati a seguito dei distacchi e dei crolli di porzioni di intonaco dalle facciate dello stabile, a far data dal marzo 2018.

In particolare, la società attrice ha richiamato, fra l'altro, l'intervenuto dei Vigili del Fuoco nell'aprile 2018, che, accertato il dissesto statico di elementi costruttivi del fabbricato, avevano diffidato l'amministratore del *CP_1* all'esecuzione dei lavori di consolidamento e riqualificazione necessari.

A fronte di ciò, parte convenuta, nella propria comparsa di costituzione e risposta, ha evidenziato come la problematica traeva origine dal distacco dei frontalini di alcuni balconi facenti parte dell'edificio, per cui l'amministratore si era attivato immediatamente, anche oltre la sua competenza; sul punto, il CP_1 ha infatti contestato la propria responsabilità per i danni provocati dalla caduta dei frontalini, dovendo invece le pretese risarcitorie attoree essere rivolte nei confronti dei proprietari dei balconi.

Come noto, la giurisprudenza della Suprema Corte ha chiarito che, in tema di condominio negli edifici e con riferimento ai rapporti tra la generalità dei condomini, i balconi aggettanti, costituendo un "prolungamento" della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa, dovendosi considerare beni comuni a tutti soltanto i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole (C.C. 6624/12); inoltre, per come altresì chiarito dalla Cassazione, mentre i balconi di un edificio condominiale non rientrano tra le parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 c.c., non essendo necessari per l'esistenza del fabbricato, né essendo destinati all'uso o al servizio di esso, il rivestimento del parapetto e della soletta devono, invece, essere considerati beni comuni se svolgono una prevalente funzione estetica per l'edificio, divenendo così elementi decorativi ed ornamentali essenziali della facciata e contribuendo a renderlo esteticamente gradevole (C.C. 30071/17).

Nel caso di specie, per come emergente dalla documentazione in atti, nella comunicazione dell'attrice in data 13 marzo 2018, indirizzata al proprietario dei locali dalla società condotti in locazione, si dava atto che “nelle ultime settimane si sono più volte verificati distacchi di

intonaco dai frontalini e sotto balconi di pertinenza del suo immobile e degli appartamenti sovrastanti”; inoltre, nel rapporto di intervento redatto dai Vigili del Fuoco all’esito del sopralluogo in data 11 aprile 2018, si dava atto del riscontrato “distacco di porzioni di frontalino dai balconi dell’edificio”, provvedendosi altresì ad informare l’amministratore del Condominio che, “poiché nel tempo potrebbe verificarsi nuovamente la caduta di porzioni di frontalini” si rendeva necessario eseguire la verifica delle facciate e i lavori di assicurazione, consolidamento e riqualificazione necessari.

Deve quindi ritenersi come i fenomeni di distacco di porzioni di intonaco dalla facciata dell’edificio, per come lamentato da parte attrice, siano da ricondurre ai frontalini dei balconi, avuto riguardo alla relazione dei Vigili del Fuoco e alla stessa comunicazione della CREIT S.r.l., che, nella citata missiva del 13 marzo 2018, avente peraltro ad oggetto “cedimenti frontalini e sotto balconi ammalorati”, riconduceva proprio alla caduta di intonaco dai frontalini e dai sotto balconi la formulata richiesta di intervento urgente.

A fronte di ciò, nessuna specifica deduzione circa la funzione decorativa ed estetica dei frontalini in questione risulta svolta nel presente giudizio, né alcunchè è stato dedotto, e provato, in ordine al ruolo di carattere ornamentale essenziale della facciata espletato dai balconi in questione, per come richiesto dalla giurisprudenza citata, e tale quindi da consentire di qualificare gli stessi in termini di beni comuni.

A ciò deve aggiungersi che, in sede di prova, il teste Tes_1 elettricista e dipendente dell’attrice dal 2011, che ha dichiarato di trovarsi sul posto in data 9 settembre 2019 quando si era verificato il danno al furgone Opel Combo, ha ricordato che i detriti che aveva

notato erano “intonaco e frontalini”, e ciò anche sopra i gazebo nella corte esterna.

Né, a fronte di ciò, appare rilevante quanto dedotto e richiesto da parte attrice nella formulata istanza di mediazione, avuto riguardo alle deduzioni della detta parte nella comunicazione del marzo 2018 e di quanto emergente dalla relazione d'intervento dei Vigili del Fuoco; né, ugualmente, risulta rilevante il contratto di appalto stipulato dal *CP_1* con terzi in data 21 luglio 2020, avente peraltro ad oggetto l'esecuzione dei “lavori di manutenzione ordinaria delle facciate e di parti comuni condominiali”, e ciò anche tenuto conto che la teste *Tes_2* collaboratrice a titolo gratuito dell'amministratore, ha dichiarato che i lavori che dovevano essere svolti, iniziati nel luglio 2020, riguardavano i balconi, il terrazzo condominiale e il torrino che si trova sul terrazzo.

Alla luce delle considerazioni che precedono, deve ritenersi che non risultino introdotti nel presente giudizio idonei elementi per ritenere provata la responsabilità del *CP_1* convenuto in ordine ai danni subiti da parte attrice, tenuto conto della loro consequenzialità dalla caduta da frontalini e sotto balconi, non imputabili, nel caso di specie, alla collettività condominiale.

Le domande attoree in considerazione delle conclusioni raggiunte, assorbenti ogni ulteriore profilo dedotto, devono quindi essere rigettate, dovendosi pertanto ritenere assorbita la domanda di manleva avanzata dal convenuto nei confronti della terza chiamata.

Le spese di lite di parte convenuta, da distrarsi in favore del procuratore antistatario, seguono la soccombenza e vengono poste a carico dell'attrice, dovendo invece interamente compensarsi, atteso l'esito del giudizio e i motivi della decisione, le spese di lite fra la convenuta e la terza chiamata.

PQM

Il Tribunale di Roma, V Sezione Civile, definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, così provvede:

- I)** Rigetta le domande attrici, così ritenendosi assorbita la formulata domanda di manleva;
- II)** Condanna parte attrice al pagamento delle spese di lite in favore di parte convenuta, liquidate in complessivi euro 3.700,00, di cui euro 800,00 per la fase di studio, euro 700,00 per la fase introduttiva, euro 1.200,00 per la fase istruttoria ed euro 1.000,00 per la fase decisoria, oltre accessori come per legge dovuti, da distrarsi in favore del procuratore antistatario;
- III)** Compensa le spese tra il convenuto e la chiamata in causa.

Così deciso in Roma il 3 febbraio 2024

IL GIUDICE