

mento del terreno, con riserva di agire in separato giudizio per la ripetizione di quanto anticipato; a) dichiararsi il difetto di legittimazione del Condominio ed in subordine la prescrizione dei diritti ex adverso nei confronti del condominio, nella qualità di successore a titolo particolare della Cooperativa [redacted] b) assolvere il convenuto da ogni domanda attrice, con vittoria di spese, competenze ed onorari di lite;

in via istruttoria: previa revoca dell'ordinanza 25.1.01, disporre la rinnovazione della C.T.U. con diverso consulente designato, per i motivi di cui alle memorie 25.7.94, 13.2.95, 4.11.99, nonché alla stregua delle deduzioni e verbale 25.1.01.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 24 aprile 1992, gli attori convenivano in giudizio il condominio [redacted], in persona del suo amministratore pro tempore, esponendo di essere proprietari di un immobile ciascuno (in un unico complesso immobiliare denominato [redacted] sito nel Comune di [redacted] in provincia di [redacted] e lamentando la presenza di lesioni e cedimenti negli immobili di loro proprietà, causati dalla frana e dallo smottamento del terreno di fondazione.

Gli attori, pertanto, asserendo che le aree di fondazione fossero di proprietà condominiale, chiedevano di dichiarare la responsabilità del condominio in ordine ai danni lamentati, per l'effetto, ordinargli di eseguire i lavori di

consolidamento necessari e, di conseguenza, condannarlo al risarcimento di tutti i danni materiali patiti dagli attori.

Si costituiva il condomino, contestando ogni avversa pretesa ed osservando, in particolare, che i cedimenti e le lesioni verificatesi negli immobili di proprietà degli attori, non erano da attribuire a dissesti del terreno, bensì a difetti di progettazione.

In corso di causa veniva esperita una C.T.U., volta ad accertare: lo stato del terreno, lo stato degli immobili degli attori e gli interventi necessari per l'eliminazione dei pregiudizi.

All'esito dell'indagine peritale, gli attori con ricorso ex art. 700 c.p.c., chiedevano di ordinare al condominio l'esecuzione dei lavori suggeriti dal C.T.U., consistenti nel drenaggio del terreno condominiale e nella verifica di un collettore condominiale.

Il Giudice Istruttore, con provvedimento del 2.10.1995, valutati gli elementi di prova acquisiti, ordinava al convenuto di eseguire, a propria cura e spese, dette opere, assegnando il termine di 30 giorni per l'inizio dei lavori.

A seguito dell'inottemperanza del condominio, il Giudice rinnovava di esecuzione delle opere con provvedimento del 4.3.1996.

Successivamente, con ricorso depositato il 12.4.1996, il convenuto chiedeva che i lavori fossero posticipati in attesa del completamento dei lavori di metanizzazione,

all'epoca in atto sul terreno condominiale.

Il Giudice ordinava una perizia integrativa (che accertava che tra i lavori di metarizzazione e quelli di drenaggio non vi era alcun pregiudizio reciproco e che, pertanto, i lavori ordinati al Condominio potevano essere eseguiti) e, di conseguenza, reiterava l'ordine di esecuzione delle dette opere.

Conclusa la fase istruttoria e, precisate le conclusioni, la causa veniva trattenuta per la decisione.

MOTIVI DELLE DECISIONE

Prima di giudicare il merito della causa occorre esaminare l'eccezione, avanzata da parte convenuta, secondo cui la stessa sarebbe sprovvista della legittimazione passiva.

A detta del convenuto, il terreno di fondazione (sul quale sorgono gli immobili degli attori) non sarebbe parte comune condominiale, a norma dell'art. 1117 c.c., bensì proprietà esclusiva degli attori.

Il condominio, di conseguenza, non sarebbe tenuto a sopportare i costi di manutenzione del suolo e non sarebbe responsabile dei danni generati dalla sua cattiva manutenzione.

X Sul punto, dall'art. 4 del regolamento condominiale, che costituisce parte integrante dell'atto notarile di assegnazione e trasferimento delle unità immobiliari, si evince che il condominio si è riservato la proprietà "dell'area tutta su cui sorgono gli edifici", peraltro, assumendosene espressamente l'obbligo della sua manutenzione. X

Non vi è dubbio, quindi, che il convenuto (essendo proprietario del suolo ed essendo obbligato alla sua manutenzione) sia passivamente legittimato a resistere alla domande attoree.

Anche l'ulteriore eccezione sollevata da parte convenuta deve essere respinta.

Il condominio ha asserito che il diritto al risarcimento del danno lamentato dagli attori si sarebbe prescritto.

Il convenuto, tuttavia, non ha sufficientemente dimostrato, così come era suo onere, quale sarebbe il dies a quo, dal quale iniziare a far decorrere il termine quinquennale, di cui all'art. 2947 c.c.-

Secondo la Giurisprudenza della Suprema Corte, la prescrizione del diritto al risarcimento del danno comincia a decorrere dal momento in cui il fatto del terzo, che determina la produzione del danno, si manifesta all'esterno, divenendo oggettivamente percepibile e conoscibile (Cass. 95/8845).

L'attore, dunque, avrebbe dovuto provare da quale momento, l'omessa manutenzione del terreno di fondazione, ha prodotto, in maniera visibile dall'esterno, il grave dissesto delle strutture degli immobili, lamentato dagli attori e riscontrato dal C.T.U.-

Con riferimento al merito della causa, dall'esame della C.T.U. si desume che i danni lamentati dai convenuti derivano, in pari misura, dalla difettosa progettazione e realizzazione delle opere di fondazione degli edifici e dal

detrioramento del terreno di fondazione.

Così come riferito dal C.T.U., a pagina 5 della perizia datata 13.6.1994, l'intera zona, su cui sorge il complesso condominiale, è interessata da uno slittamento a valle.

Lo stesso perito ha rilevato, nel corso dei sopralluoghi, una frana di recente formazione, in linea con le costruzioni degli attori.

In conclusione, in accordo a quanto riferito dal C.T.U., si deve ritenere che, indubbiamente, tutti i dissesti lamentati dagli attori derivano sia da un difetto di progettazione che, in eguale misura, da uno slittamento a valle del suolo di fondazione.

In primo luogo, pertanto, dato atto del compimento delle opere di consolidamento del terreno di sostegno delle costruzioni degli attori, si deve condannare il convenuto a sopportarne l'intero costo.

Il convenuto, inoltre, in base al combinato degli articoli 2051 e 2055 c.c., quale proprietario del fondo, è responsabile, in solido con il progettista, dei disordini strutturali che si sono verificati negli immobili di proprietà degli attori.

Con riferimento al quantum del danno lamentato, facendo riferimento alla stima del C.T.U., si deve ritenere che lo stesso ammonti ad € 46.481,16, per quanto attiene l'immobile del sig. Cutri, ad € 66.106,49, per quanto attiene l'immobile di proprietà dei signori [REDACTED] e [REDACTED], ciò oltre alla rivalutazione monetaria di

tali somme, dal momento della stima effettuata dal C.T.U. sino alla data dell'effettivo pagamento.

stante l'esito della controversia si condanna il condominio convenuto a rifondere all'attore le spese del presente giudizio e le somme da quest'ultimo versate al C.T.U.

P.Q.M.

Il Tribunale di Bergamo, in persona del G.O.A. dr. [REDACTED] [REDACTED], definitivamente pronunciando sulle domande proposte da [REDACTED] E [REDACTED] contro il CONDOMINIO [REDACTED] così provvede:

- nel merito, accerta e dichiara che il condominio convenuto è tenuto alla manutenzione ordinaria e straordinaria del terreno comune; per l'effetto, dato atto del compimento dell'opera di consolidamento del terreno di sostegno delle costruzioni degli attori, condanna lo stesso convenuto a sopportarne l'intero costo;

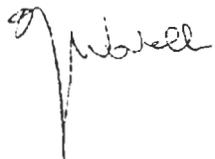
- condanna il condominio al risarcimento di tutti i danni subiti dalle costruzioni di proprietà degli attori, rispettivamente in misura pari a € [REDACTED] per quanto attiene l'immobile del sig. [REDACTED] ed € [REDACTED] per quanto attiene l'immobile di proprietà dei signori [REDACTED] e [REDACTED] ciò oltre alla rivalutazione monetaria di tali somme, dal momento della stima effettuata dal C.T.U. sino alla data dell'effettivo pagamento.

- condanna il condominio convenuto alla rifusione delle spese del presente giudizio, che si liquidano in € [REDACTED] per spese, € [REDACTED] per diritti ed € [REDACTED] per onora-

ri, oltre spese generali, i.v.a. e c.p.a come per legge;
condanna il condominio " [redacted] a rifondere a-
gli attori la somma di € [redacted] quale parte del compenso
del C.T.U., anticipato provvisoriamente dagli attori.

Così deciso in Bergamo il 26 maggio 2005

il G.O.A.
dr. Giancarla Novelli



IL CANCELLIERE
(Gaietana Distefano)

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
29 GIU 2005 09:02

IL CANCELLIERE-015
(Gaietana Distefano)

~~Il presente documento è stato depositato in cancelleria
il 29 giugno 2005 alle ore 09:02.~~

29 GIU 2005 09:02

