

N. R.G. 1190/2019



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di TERNI
SEZIONE UNICA CIVILE**

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Nicla Michiorri
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **1190/2019** promossa da:

ATTORE

contro

CONVENUTO

Con atto di citazione ex art 702 bis cpc ,depositato il 14/5/2019 , il Condominio di Via
, rappresentato e difeso dall'avv
chiamava in

pagina 1 di 8

giudizio chiedendo al tribunale “Il Tribunale adito, per tutte le motivazioni esposte in narrativa, voglia condannare il Sig. alla immediata rimozione dei condizionatori apposti dallo stesso sulle parti condominiali dell’ente ricorrente ed al risarcimento dei danni causati con la propria illegittima condotta. Con vittoria di spese, funzioni ed onorari di rito.” La causa era incardinata davanti al giudice dott Angelica la quale fissava davanti a sé l’udienza del 30/10/2019 . In data 26/9/2019 si costituiva rappresentato e difesa dall’avv e dall’avv il quale chiedeva al tribunale “ Piaccia all'Ecc.mo Tribunale di Terni: in via pregiudiziale ed assorbente, dichiarare l'improcedibilità del presente giudizio in quanto non risulta esperita la procedura di mediazione obbligatoria prevista ex lege in materia condominiale; - rigettare la domanda attorea, poiché infondata in fatto ed in diritto per tutti i motivi dianzi indicati e condannare il Condominio al risarcimento dei danni ex art. 96 cpc. Con vittoria di spese e competenze di lite”. All’udienza del 30/10/2019 il giudice dott rilevato che la controversia rientrava tra quelle previste dall’art 5, comma 1 bis l.l.vo 2010/28 assegnava alle parti termine di giorni 15 per la presentazione della domanda di mediazione e fissava l’udienza del 19.02.2020. La causa passava in data 11/01/2020 al presente giudicante , che all’udienza del 19/2/2020 si riservava e , a scioglimento della riserva , disponeva il mutamento del rito e fissava l’udienza del 22/4/2020. Dopo due rinvii dovuti alla situazione pandemica all’udienza del 9/12/2020 . Si svolgevano successive udienze ne corso delle quali erano escussi i testimoni delle parti . All’udienza del 9/4/2022 le parti precisavano le proprie conclusioni ed il giudice tratteneva la causa in decisione concedendo i termini ex 190 cpc

MOTIVI

Nell’atto introduttivo il Condominio di Via affermava che i condizionatori di proprietà del convenuto “sono stati allocati dal resistente sul marciapiede dello stabile e per tale ragione risultano pericolosi, soprattutto per bambini ed animali oltre a rappresentare un evidente attentato all’estetica del palazzo” . Chiedeva

la rimozione del condizionatore . Richiamava l'art. 7 del regolamento condominiale che vieta esplicitamente ai condomini di utilizzare le parti comuni del bene l'esercizio di una tale facoltà.

Affermava che per decisione dell'assemblea lati dispositivi dovevano essere rimossi e che il convenuto non adempiva tali delibere. Affermava che il manufatto era contrario alle prescrizioni di cui all'art. 36 del regolamento edilizio del Comune di Terni .Parte convenuta costituendosi affermava che “L'immobile del infatti, si trova al piano terra/rialzato ed ha un proprio accesso, distinto e separato dall'ingresso condominiale” “L'odierno resistente ha acquistato il menzionato immobile nel 2015 e la parte alienante forniva un Attestato di Prestazione Energetica, dal quale con chiarezza risultava che l'unico metodo di raffrescamento/riscaldamento del suddetto appartamento fossero n. 2 climatizzatori per ambienti (pompa di calore) , intendendo in tal senso i due split interni, ma con un solo corpo esterno.

Dall'attestato di prestazione energetica risulta, altresì, che il climatizzatore era stato installato nell'anno 2004, quindi, ben undici anni prima dell'acquisto dell'odierno resistente e da complessivi 15 anni, almeno, ad oggi”. Affermava che l'appartamento non era collegato all'impianto centralizzato di riscaldamento. Contestava sia l'esistenza di una violazione di ornato pubblico trattandosi di condizionatore posto in un sottoscala dentro un andito , sia la presenza di pericolosità” . nel corso dell'istruttoria erano escussi i testimoni delle parti.

Per parte convenuta , sentita sui capitoli dell'atto di costituzione, e affermava di essere la moglie di che insieme a me , in comunione di beni ha venduto al e che la macchia del condizionatore si trovava già dal 2004 nel vano sotto la scala di accesso all'appartamento del convenuto. Rispondeva affermativamente al capitolo 2 “Vero che l'impianto di condizionamento è l'unico metodo di riscaldamento/refrigerazione dell'immobile acquistato dal ? e al capitolo 3 “Vero che nell'immobile del non esiste predisposizione per l'impianto di termosifoni?. Affermava che il marito aveva acquistato l'immobile , con

l'andito dove oggi è presente il condizionatore dal costruttore ; affermava che era presente una griglia/ persiana bianca davanti al condizionatore che rimase fino a che il marito non vendette la casa a e che gli amministratori, succedutesi negli anni avevano conoscenza di tale situazione. Alla stessa udienza era presente , marito della precedente testimone, il quale rispondendo al capitolo affermava “ è vera la circostanza la macchina era stata posizionata così dal costruttore . Io ho acquistato direttamente dalla costruzioni” affermava inoltre che il costruttore non aveva predisposto per l'immobile, oggi del , impianto di dei termosifoni. Rispondendo al capitolo 4 affermava “sul capitolo 4” posso dire che nel palazzo uguale che sta di fronte il condizionatore è posizionato all'esterno e quindi molto visibile a fianco della scala ,mentre nell'appartamento che comprai fu messo come dalle foto. Anzi quando la comprai la ditta aveva messo due serrandine di alluminio anodizzato di colore beige per coprirlo , Chiudeva con due ante tutto il vano dove è posizionato il condizionatore. Io l'ho venduta al così”. Riguardo alla conoscenza della situazione da parte degli amministratori rispondeva “posso dire che gli amministratori si sono succeduti , quando abbiamo acquistato l'amministratrice ci è stata imposta dalla costruzioni che aveva predisposto il vano con il condizionatore”. La testimone titolare dell'agenzia immobiliare Classe A che aveva curato la mediazione della vendita dell'immobile e affermava “avendo recuperato le fotografie dell'immobile e in base alla mia memoria nel periodo della vendita avvenuta nell'anno 2014/ 2015 circa posso dire che c'era una serrandina esterna di colore bianco nel sottoscala , dove immagino ci fossero i motori essendo presenti nella casa due split caldo freddo . Nell'annuncio che rileggo vedo che erano presenti due condizionatori caldo freddo inverter nei due vani dell'abitazione “.

Sempre per parte convenuta la testimone , madre del convenuto, confermava la presenza del condizionatore nella sede attuale sia dal 2004, l'assenza di predisposizione di termosifoni . Il testimone , padre de convenuto, rispondeva positivamente a tutti i capitoli della seconda memori di parte

convenuta. Affermava di aver parlato con l'attuale amministratore del condizionatore del figlio,.

Tra i testimoni di parte attrice [redacted] sentito sui capitoli della memoria ex art. 183 VI comma cpc al capitolo 1 " Vero dall'area in cui insiste l'apparecchio per cui è controversia provengono continue perdite d'acqua che sia in inverno (gelando) che in estate allagano tutto il piano di calpestio condominiale circostante per varie decine di metri quadrati." Rispondeva " non è vero d'estate non c'è acqua, mentre d'inverno quando viene acceso ci sono delle perdite d'acqua io non ho visto l'acqua gelata". Su capitoli a riprova sulle memorie di convenuta affermava che il condizionatore era posto nel vano fin dalla costruzione dell'edificio, affermava che si trattava dell'unico tipo di riscaldamento e precisava " è vera la circostanza anche io ho il condizionatore ed ho il locale nello stesso condominio" e precisava che la macchina si trova all'interno del proprio negozio. Il testimone [redacted] affermava di essere il capo scala, che riceve le lamentele dei condomini, e confermava la circostanza del capitolo 1 di parte attrice. Rispondendo ai capitoli della memoria di cui all'art. 183 VI comma cpc di parte convenuta confermava il capitolo 1) la presenza del condizionatore nel luogo sia dal 2004 nulla sapeva sugli altri capitoli e affermava che l'ultimo amministratore non fosse a conoscenza nulla sapeva nulla sui precedenti amministratori".

Il testimone [redacted] rispondendo al capitolo della seconda memoria di parte attrice affermava " posso dire che l'acqua quando è acceso a lungo fuoriesce sul terreno anche se non si può parlare di allagamento . Posso dire che di inverno si ghiaccia . Da un po' di tempo non vedo più l'acqua fuoriuscire , saranno due /tre mesi . Non so se in questi mesi il condizionatore sia stato acceso" riguardo al posizionamento del condizionatore affermava "posso dire che dal 2011, da quanto sto lì , mi sembra di ricordare che il motore della macchina fosse inizialmente posto più in alto, poi successivamente nel vano scala". Il testimone [redacted] rispondendo al capitolo della memoria seconda di parte attrice affermava " è vera la circostanza io abito al civico 15 al decimo piano, non posso precisare quanti siano i metri quadrati occupati dall'acqua che

fuoriesce” e precisava rispondendo ai capitoli di parte convenuta di aver visto da 15 anni l'alloggiamento chiuso dal quale fuoriusciva dell'acqua.

Riguardo all'eccezione proposta da parte convenuta , si rileva che nella domanda iniziale l'attore faceva espresso riferimento al “ pericolo” poi esplicitato nella memoria n 2 ex 183 VI comma c.p.a. pertanto va respinta.

Dall'istruttoria è emerso che l'alloggiamento dove si trova il condizionatore esiste fin dalla costruzione e che il condizionatore era presente dalla costruzione stessa, fondamentali il testimoni e danti causa del convenuto che hanno potuto riferire la situazione sin al momento della costruzione . Altri testimoni hanno riferito della presenza della situazione , uguale a quella attuale , successivamente alla costruzione, ed in particolare nel 2014 (teste) dal 2004 (teste , ,) dal 2011 (che precisa che precedentemente il condizionatore era posto più in alto) da 15 anni ().

Il convenuto pertanto non ha utilizzato , senza autorizzazione, parti comuni in violazione del regolamento di condominio, essendo già predisposto sia l'andito che il suo utilizzo, ma ha semplicemente continuato a mantenere la situazione come predisposta alla costruzione.

I testimoni hanno anche affermato che non esiste la predisposizione di un impianto di termosifoni allacciato all'impianto centralizzato , anche in questo caso fondamentale la testimonianza del dante causa e di sua mogli atteso che l'immobile fu da lui acquistato direttamente dal costruttore che, come precisa il impose anche il primo amministratore il quale pertanto “ doveva” essere a conoscenza della situazione; irrilevante è pertanto il fatto che i successivi amministratori fossero o meno a conoscenza del posizionamento del condizionatore in quanto , in ogni caso, era “loro dovere” di averne conoscenza una volta accettato l'incarico.

Riguardo alla contestazione del danno all'estetica della facciata , dall'istruttoria è emerso che inizialmente, al completamento della costruzione, l'andito era chiuso con

quella che dai testimoni è stata chiamata griglia/persiana (teste), serrandina di alluminio di color beige il quale afferma che fosse presente fino alla vendita al convenuto) .

L'immobile è di edilizia popolare pertanto non si può ritenere che si tratti di immobile di pregio ove la facciata assume particolare valore ; la presenza di serrandine , o altro dispositivo che copra la visibilità della macchina fu posta dal costruttore e quindi era un elemento di discontinuità della facciata già al momento della costruzione.

Riguardo alla perdita di acqua (che d'inverno gelando può determinare pericolo per i condomini) , tale circostanza è stata testimoniata da

La presenza di acqua in un impianto di condizionamento è per fatto notorio possibile ma anche una piccola quantità , nei pochi giorni dell'anno in cui in Terni può verificarsi una temperatura sullo zero, il fatto può determinare pericolo , la macchina pertanto va posta in una situazione di sicurezza adottando le opportune cautele di raccolta dell'acqua o altro dispositivo che permetta di non produrre o comunque di evitare la fuoriuscita di acqua sul selciato ove camminano i condomini.

Non è stata data prova del “ danno” economico che l'attore avrebbe dato al condominio e di cui si chiede il risarcimento.

Vista la parziale soccombenza delle parti si ritiene opportuno compensare parzialmente le spese di lite

P.Q.M.

Il giudice, definitivamente decidendo nella causa n , ogni contraria istanza ed eccezione disattesa o respinta rigetta la domanda attrice.

Condanna a predisporre dispositivi idonei ad evitare perdite di acqua del condizionatore oggetto della presente causa .

Condanna il condominio di Via al pagamento delle spese di lite in favore di al 50% che si quantificano in euro 875,00 per fase studio,

euro 740,00 per fase introduttiva, euro 1600,00 per fase istruttorie ed euro 1620,00 per fase decisoria oltre il 15% per spese generali IVA e CPA come per legge.

Terni , 8 luglio 2022

Il Giudice
dott. Nicla Michiorri