

S. 5359/13

LEON 6404/13

MEI - 5301/13

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di ROMA VI Sezione
in composizione monocratica

in persona del giudice dr. C. Schettini ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n.19312 Ruolo Generale contenzioso
dell'anno 2010

TRA

~~_____~~ I
elettivamente domiciliata in Roma Via Cadorna n.22 presso
l'Avv.to F.Lattanzi che la rappresenta e difende come da procura
in calce al ricorso

RICORRENTE

E

COMUNE DI ROMA in persona del Sindaco pro tempore

elettivamente domiciliato in Roma Via del Tempio di Giove n.21
presso gli uffici dell'Avvocatura Comunale rappresentato e difeso

~~_____~~
PER
DELLO STATO
A SPESSE
REGISTRAZIONE

dall'Avv.to [REDACTED] con procura generale alle liti per atto
Notaio [REDACTED] rep.49315, racc.n.13594

RESISTENTE

OGGETTO

RISARCIMENTO DANNI

Svolgimento del processo

Con ricorso ex art.447 bis regolarmente notificato in data 14.05.2010 [REDACTED],premettendo di essere conduttore dell'unita' immobiliare appartenente all'edilizia pubblica popolare del Comune di Roma sita in Roma Via Cherso n.55,Ed.005,sc.01,piano 4°,int.14 con provvedimento di assegnazione n.399 del 27.07.2004 cui seguiva regolare contratto di locazione ad uso abitativo,essendo subentrata al padre,quale precedente conduttore e di avere subito gravi danni a seguito di copiose infiltrazione,a partire dall'anno 2005, provenienti dal tetto,di cui aveva piu' volte sollecitato l'eliminazione, conveniva in giudizio il Comune di Roma per sentirlo condannare,in ragione della sua responsabilita', al pagamento,in suo favore,dell'importo di E2.149,92,a titolo di pagamenti effettuati - fatture -,alla rifusione di tutte le spese necessarie per il ripristino della mobilia e delle suppellettili,nonche' a tutte le riparazioni necessarie per rendere l'immobile abitabileta,al pagamento della somma da determinare in corso di causa,a titolo di risarcimento per i danni non patrimoniali subiti, con interessi legali e

rivalutazione monetaria, con vittoria di spese, competenze ed onorari .

Specificava, a fondamento della domanda, che, essendo rimaste prive di risultato le richieste di manutenzione dirette al Comune, in data 12.07.2008 aveva contattato l'Acea Ato 2 manutentore; che aveva richiesto ed ottenuto provvedimento d'urgenza con condanna dell'ente all'esecuzioni delle riparazioni che fossero risultate necessarie alla risoluzione delle infiltrazioni; che la ctu accertava la corresponsabilità del Comune e dell'Acea al 50%; che prive di risultato erano stati i tentativi per comporre bonariamente la lite.

Si costituiva in giudizio il Comune chiedendo che la domanda, a suo dire non fondata in fatto ed in diritto, fosse respinta.

In particolare il Comune evidenziava che numerosi erano stati gli interventi manutentivi sul posto attraverso i quali si erano limitati i fenomeni infiltrativi lamentati come da documentazione che produceva.

La causa, acquisiti agli atti i documenti, espletata istruttoria dibattimentale nella quale veniva effettuata CTU, sulle conclusioni delle parti, che si intendono integralmente trascritte, veniva trattenuta in decisione all'udienza del 19.02.2013 con lettura del dispositivo e riserva di depositare la motivazione entro il termine di legge.

Motivi della decisione

La domanda è fondata e, pertanto, deve essere accolta.

Le circostanze dedotte da parte attrice sono supportate da valide argomentazioni probatorie e da allegazioni, in particolare dalla consulenza tecnica espletata e dalla documentazione depositata dallo stesso Comune con verbale di sopralluogo dei

tecnici intervenuti sul posto, che accertano il Come danno subito a causa delle infiltrazioni, come riferite in atti, provenienti dal tetto, dovendosi precisare che tale danno deve essere ascritto alla condotta colposa della convenuta - oggi Roma Capitale - e del suo manutentore avuto riguardo alla loro responsabilita' individuale e, quindi, conseguentemente solidale tra loro.

Dalle considerazioni di cui sopra, il fatto di cui a processo - danno a causa delle copiose infiltrazioni d'acqua -, per cui e' stata attivata rectius richiesta la tutela giurisdizionale, come descritto da parte attrice, e' sia accertato nella sua storicita', deve essere essere addebitabile al Comune.

Verificabile deduttivamente il nesso di causalita' tra l'azione e l'evento dannoso, dalle risultanze dibattimentali e' stato possibile accertare la responsabilita' con conseguente attribuibilita' del danno alla condotta del Comune.

All'esito delle risultanze dibattimentali, quindi, deve essere affermata l'efficacia probatoria della richiesta risarcitoria vantata dall'attrice per un danno dovuto a fatto e colpa del Comune, proprietario dell'immobile che non ha posto in essere un comportamento atto ad evitare tale responsabilita' sulla base dei criteri dedotti dai principi generali di prevedibilita', prevenibilita' ed evitabilita'.

D'altra parte e' ormai univoca la giurisprudenza della Corte di Cassazione nell'affermare che in relazione al contratto di locazione di immobili urbani, il conduttore, il cui godimento del bene nei termini di cui alle previsioni contrattuali risulti ridotto o escluso per fatti sopravvenuti, ha diritto al risarcimento dei danni a titolo di responsabilita' contrattuale, derivante dall'inadempimento dell'obbligo di mantenere la cosa locata in condizioni da servire all'uso

convenuto,ove questi fatti gli producano pregiudizi ulteriori o diversi rispetto alla diminuzione o perdita del godimento del bene locato.

Qualche breve osservazione di diritto sugli obblighi che gravano sul locatore proprietario.

Gli artt.1575 2° comma e 1576 c.c. prevedono quelle che sono le obbligazioni del locatore stabilendo che il locatore deve consegnare al conduttore la cosa locata in buono stato di manutenzione;mantenerla in stato da servire all'uso convenuto;garantirne il pacifico godimento durante la locazione (art.1575);il locatore deve eseguire,durante la locazione,tutte le riparazioni necessarie per mantenere la cosa in buono stato locativo,ad eccezione di quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore(art.1576).

Dall'esame delle norme si evince,pertanto,l'obbligo,gravante sul locatore, di cui all'art.1576 c.c.,che mira ad assicurare al conduttore il godimento della cosa locata con la conseguenza che,ove il locatore non adempia provvedendo alla manutenzione c.d. straordinaria e' responsabile dei conseguenti danni anche nei confronti del conduttore.

Dalle considerazioni di cui sopra e'possibile affermare che come chiaramente riscontrabile dalla documentazione in atti,che il vizio,cosi' come lamentato dall'opponente, e' stato tale da rendere l'immobile solamente parzialmente idoneo all'uso come da contratto con violazione,quindi,da parte del locatore degli obblighi a suo carico come derivanti da contratto.

Con riferimento alle conclusioni deve essere accolta la domanda di rifusione dell'importo di E2.149,92,portato da fatture,ma respinta sia la domanda finalizzata alla rifusione di tutte le spese necessarie per il ripristino della mobilia e delle suppellettili,nonche' a tutte le riparazioni necessarie per

rendere l'immobile abitabile perche', anche se fondata nell'an, generica, anche rispetto alla CTU, sia quella finalizzata al risarcimento per i danni non patrimoniali subiti.

Il danno non patrimoniale piu' propriamente morale e' risarcibile secondo l'art.2059 c.c. soltanto nelle ipotesi espressamente previste dalla legge e cioe', in collegamento con gli artt.185,187,189 c.p., soltanto quando derivi da reato.

Il danno non patrimoniale piu' propriamente biologico e cioe' all'integrita' fisica ed esistenziale e' risarcibile sulla base dei criteri di cui all'art.2043 c.c., con i parametri di cui all'art.2056 c.c. - che rinvia all'art.1223 c.c. per la liquidazione secondo i criteri del danno emergente e del lucro cessante, perdita subita e mancato guadagno - ove il danno sia conseguenza immediata e diretta della condotta dolosa o colposa. La richiesta di danno non patrimoniale, che non specifica ne' chiarisce a quale tipo di danno si riferisca, deve, comunque essere respinta perche' non fondata.

Se trattasi, infatti, di danno morale non puo' trovare accoglimento non vertendosi in fattispecie di reato, se trattasi di danno biologico e/o esistenziale tale danno, anche nella fattispecie del "disagio" presumibilmente ipotizzabile, si esclude possa essere risarcito anche per l'inapplicabilita', con riferimento al caso in esame, dei criteri di quantificazione.

Le spese seguono la soccombenza.

P.Q.M.

IL TRIBUNALE IN COMPOSIZIONE MONOCRATICA

definitivamente pronunciando, cosi provvede:

a) in accoglimento della domanda condanna il Comune di Roma - oggi Roma Capitale - al pagamento, in favore di ~~Simone~~ ~~Di~~ dell'importo di E2.249,92 per la causale di cui a processo con gli interessi legali dalla proposizione del ricorso;
b) respinge ogni ulteriore domanda perche' generica;
c) condanna parte resistente al pagamento, in favore delle parte ricorre delle spese processuali, liquidate complessivamente nell'importo di E800,00 oltre IVA e CPA come per legge.

ROMA 19.02.2013

IL GIUDICE
CHIARA SCETTINI

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
(dr.ssa Margherita ROSCIANO)

Depositato in Cancelleria
oggi 21 FEB. 2013



IL COORDINATORE DI CANCELLERIA
IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
(dr.ssa Margherita ROSCIANO)