



**SENTENZA n°**  
**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale di Brindisi, in persona del giudice Dott. Antonio Ivan Natali, ha emesso la seguente

**S E N T E N Z A**

nella causa civile iscritta al n. 2126/2004 del Ruolo Generale promossa

**DA**

**M. P.**, rappresentata e difesa dall'avv. *OMISSIS*

**CONTRO**

**CONDOMINIO DI V. G. DI BRINDISI**, nella persona dell'amministratore legale rappresentante pro tempore,

**FATTO E DIRITTO**

Deduceva l'attrice le seguenti circostanze.

Ella era proprietaria di un appartamento all'ultimo piano di un condominio situato a Brindisi in V. G.

L'intero fabbricato da tempo presentava vistose lesioni e crepe: in particolare, una parte del solaio era pericolante. Nell'assemblea tenutasi il 31.7.1999, era stato conferito mandato all'Amministratore del condominio, Dott. M. T., di contattare una ditta specializzata al fine di dare esecuzione ai lavori di ripristino delle parti interessate dai fenomeni fessurativi; in quella del 15.9.1999, l'Assemblea aveva dato incarico per la direzione dei lavori di rifacimento del lastrico solare all'ing. Marcello Schiavone.

Il condominio non aveva mai dato esecuzione alle delibere citate, ignorando i gravi rischi cui erano esposta l'attrice e i suoi familiari che abitavano all'epoca dei fatti nell'appartamento ubicato all'ultimo piano, sottostante al solaio riconosciuto come pericolante.

Persistendo la gravissima situazione di pericolo e l'inerzia dell'amministratore del condominio, l'attrice, con raccomandata del 27.12.1999, aveva comunicato al competente Ufficio Tecnico presso il Comune di Brindisi la perdurante situazione di pericolo in cui versava l'immobile.

Il personale tecnico del Comune di Brindisi aveva eseguito un sopralluogo, comunicato con raccomandata del 24/02/2004, dal quale era emerso una situazione di gravissimo pericolo tale per cui lo stesso Ufficio Tecnico di Ripartizione Urbanistica del Comune di Brindisi aveva intimato al dott. T., quale amministratore del condominio, di eseguire tutte le opere necessarie per eliminare il pericolo per la pubblica e privata incolumità.

L'intimazione da parte del Comune di Brindisi non era valsa a far sì che il Condominio si attivasse per l'esecuzione dei lavori necessari.

La sig. M. P., persistendo l'inerzia dell'Amministratore e dei restanti condomini, si era rivolta a questo Tribunale con ricorso proposto ex art.700 c.p.c, al fine di sentir ordinare dal Giudice adito al Condominio l'esecuzione dei lavori necessari al fine di eliminare la situazione di pericolo e disagio.

Il Tribunale aveva conferito l'incarico al CTU, al fine di compiere una valutazione tecnica circa la fondatezza degli assunti dell'istante.

Il CTU, dopo aver effettuato sopralluoghi ed indagini tecniche, aveva concluso la relazione di perizia, affermando espressamente che:

*“Sottostante al terrazzo insistono, al 3° e ultimo piano, gli appartamenti di proprietà della ricorrente sig.ra M. P. e del sig. G. D.. Mentre il solaio soprastante l'appartamento del sig. D. è stato sostituito agli inizi degli anni '90 e non presenta dunque alcuna problematica, il restante solaio è risultato affetto da un irreversibile deterioramento strutturale\_\_con diffusi segni di rigonfiamento dell'intonaco concentrati soprattutto nel vano letto matrimoniale. In detta stanza si è infatti verificato il distacco dei laterizi dal soffitto con l'apertura di una breccia di circa cm 50,00 di larghezza che ha consentito l'esame visivo dello stato in cui versano i ferri di armatura apparsi sensibilmente corrosi con il calcestruzzo dei travetti ormai deteriorato dall'ossidazione. Il solaio non è più quindi recuperabile e va sostituito totalmente in quanto sussistono concreti pericoli di ulteriori e più importanti distacchi”.*

*“L'unico modo per rendere sicuro l'appartamento della ricorrente ed il vano scala è la completa sostituzione dei solai. In questi casi non vi sono opere urgenti che possano essere eseguite per tamponare eventuali distacchi a meno che non si decida di puntellare i solai in questione ma questo comporterebbe il completo*

*abbandono da parte della sig.ra M. P. del proprio appartamento e la impraticabilità del terrazzo. Sgomberato l'appartamento da persone e cose si dovrà procedere direttamente alla demolizione generale di tutto il solaio".*

*"Allo stato, dal soffitto dell'appartamento della ricorrente, possono aversi distacchi improvvisi di intonaco, di laterizi, di calcestruzzo dai travetti a causa dell'ossidazione dei ferri di armatura e tutto ciò con serio pregiudizio per gli occupanti".*

*"Per ripristinare la perfetta efficienza dell'appartamento della ricorrente nonché rendere sicuro il vano scala e il terrazzo di copertura dell'edificio, è necessario eseguire i lavori così per come descritti e computati nell'allegato progetto che prevede una spesa complessiva di €27.900,00 di cui €5.000,00 per onorari al tecnico progettista e Direttore dei lavori".*

*"Per l'esecuzione di tutti quanti i lavori, si prevede un tempo necessario di gg.40 lavorativi continuativi".*

Questo Tribunale, con ordinanza del 30.6.2004, aveva accolto il ricorso proposto disponendo: *"Ordina al Condominio dell'edificio sito in Brindisi, alla V. G, in persona del suo amministratore pro tempore, di eseguire con urgenza, previa attivazione delle procedure amministrative eventualmente necessarie, i lavori di sostituzione del solaio di copertura dell'appartamento di M. P. e del solaio del torrino del vano scala condominiale, con le modalità, le cautele e gli accorgimenti specificatamente indicati dal consulente tecnico d'ufficio, ing. G. M., nella sua relazione (in particolare alle pagine 6-7-8) e nei relativi allegati, il tutto come depositato nel presente giudizio in data 23.6.2004".*

Con lo stesso provvedimento il Tribunale aveva disposto la trasmissione degli atti alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Brindisi, nonché presso l'Ufficio del Comune di Brindisi.

Orbene, l'attrice, con atto di citazione del 14.9.2004, notificato nel rispetto del termine fissato dal Giudice nell'ordinanza per l'inizio della causa di merito, aveva invitato il Condominio di V. G, nella persona del suo amministratore dott. M. T., a comparire all'udienza del 6.12.2004 davanti al Tribunale di Brindisi.

Orbene, nell'udienza del 9.11.2004, questo Giudice, verificata la regolarità della notifica, dichiarava la contumacia del condominio di V. G.

Ciò premesso, la domanda è fondata.

## **1. Sulla necessita' di compiere i lavori di risanamento del solaio.**

Come emerso dall'espletata istruttoria, l'appartamento di proprietà della sig.ra M. P. ed, in particolare, il solaio di copertura dell'appartamento si trova in stato di apprezzabile degrado materiale.

Ciò, si evince:

a) *in primis*, dalla valutazione tecnica del C.T.U., dott. G. M., il quale ha espressamente affermato che "per evitare pericoli imminenti e gravi alle persone ed alle cose, occorre procedere con urgenza alla sostituzione del solaio di copertura dell'appartamento della ricorrente";

b) dai richiami fatti al Condominio dalla pubblica autorità. Il Comune di Brindisi, tramite l'Ufficio competente, ha intimato all'amministratore pro-tempore, sig. M. T. di eseguire tutte le opere necessarie per eliminare il pericolo per la pubblica e privata incolumità. Un nuovo richiamo al condominio è pervenuto, il 25.9.2006, da parte del Comune di Brindisi, che lo invitava nuovamente ad ottemperare all'ordine dell'Autorità Giudiziaria di avviare i lavori di sostituzione del solaio interessato.

c) dal sequestro penale dell'appartamento dell'attrice, avvenuto nell'agosto 2006, da cui è derivata l'inaccessibilità dell'unità abitativa.

## **2. Sul diritto al risarcimento del danno**

I fatti enunciati rendono fondata anche la domanda diretta ad ottenere il risarcimento dei danni subiti. Detti danni, così come richiesto nell'atto introduttivo, sono quelli sia di natura non patrimoniale sia di natura patrimoniale.

Risponde, infatti, all'*id quod plerunque accidit* che il doversi allontanare dal focolare domestico, comporta un disagio ed una mortificazione psico-fisica.

Orbene, per quanto concerne il danno patrimoniale, vengono in rilievo gli esborsi eventualmente sostenuti per poter godere di un altro alloggio. Questa voce di danno, tuttavia, è rimasta estranea all'oggetto del presente giudizio poiché

l'evento si è verificato quando già erano decorsi i termini processuali per integrare la domanda e per produrre le relative prove.

Per contro, deve ritenersi leso il diritto soggettivo dell'attrice a vivere in un ambiente salubre ed integro, da intendersi come esteso al focolare domestico e che trova indiretta copertura costituzionale all'art. 32 Cost.

D'altronde, costituisce fatto notorio (e che, pertanto, non necessita di specifici riscontri probatori) che cedimenti e lesioni sono idonei ad alimentare il timore di un apprezzabile pericolo per la salute di coloro che siano costretti ad abitare in ambienti di tal fatta.

Orbene, se, da un lato, nel caso di specie, non può parlarsi di danno biologico inteso nella comune accezione di lesione della integrità psicofisica della persona, suscettibile di accertamento medico-legale; dall'altro, appare innegabile il riconoscimento in capo all'attrice di un danno da mancato e pieno godimento dell'abitazione, i fenomeni fessurativi *de quibus* essendo destinati, in applicazione di una massima di esperienza di difficile smentita, ad incidere negativamente sulle condizioni di esistenza e di abitazione degli attori e quindi su valori costituzionalmente garantiti e protetti.

Nel caso *de quo*, l'attrice è stata costretta a "convivere" con la summenzionata problematica per molti anni (cfr. *Tribunale di Venezia, Sent. n. 502 del 15 dicembre 2009* che ha riconosciuto il pregiudizio *de quo* da infiltrazioni di acqua meritevole di tutela risarcitoria, anche in mancanza di un vero e proprio danno biologico alla persona).

Ne consegue che la domanda di risarcimento del danno non patrimoniale dell'attrice deve essere accolta e, per l'effetto, il convenuto va condannato al risarcimento del danno non patrimoniale, subito dall'attrice, che si quantifica equitativamente nella misura di euro 7000,00. Ciò, avuto riguardo all'apprezzabile lasso di tempo decorso dal manifestarsi del fenomeno, nonché alla gravità dello stesso e alla sua notevole capacità "condizionante".

### 3. L'equità calibrata

A tale esito liquidatorio si perviene anche facendo applicazione del criterio dell'equità calibrata in luogo del c.d. criterio equitativo "puro", che rinviene la propria legittimazione nell'art. 1226 c.c.; norma applicabile anche in materia di illecito aquiliano per effetto dell'espresso richiamo operato al suddetto dall'art. 2056 c.c. al fine delineare lo statuto della responsabilità da illecito extracontrattuale.

Infatti, il criterio equitativo puro, in assenza di criteri uniformi che concorrano alla determinazione della base risarcitoria, si presta, tendenzialmente, a soluzioni risarcitorie che sono condizionate essenzialmente dalla sensibilità del Magistrato.

Da ciò, la necessità di indispensabili correttivi.

In particolare, una dottrina autorevole propone lo strumento dell'equità calibrata. Poiché il criterio equitativo si offre a soluzioni risarcitorie così disparate, il Giudice, a fronte della singola fattispecie concreta, deve avere contezza dei precedenti giurisprudenziali, riferiti alle singole patologie di danno non patrimoniale portate all'esame dei magistrati; e, sulla base di questi precedenti giurisprudenziali, secondo una sorta di ideale scala di valori, dovrebbe "procedere a una modulazione proporzionale, ma sempre in senso equitativo del danno".

Per cui, se, a fronte della lesione del diritto a intrattenere relazioni sessuali, si risarciscono X mila euro, a fronte della lesione del diritto a intrattenere il rapporto parentale col congiunto defunto - quale ipotesi significativamente più grave di lesione di diritti della personalità - si dovrebbe liquidare un'entità economica apprezzabilmente superiore.

Quindi, l'interprete, in sostanza, secondo la tesi dell'equità calibrata, deve avere presenti quelli che sono i precedenti giurisprudenziali relative alla singole ipotesi di danno non patrimoniale risarcibile, e poi, in considerazione di questi precedenti, modulare concretamente il risarcimento in relazione alla fattispecie portata alla sua attenzione.

Orbene, proprio avuto riguardo alle misure risarcitorie riconosciute a fronte di pregiudizi non patrimoniali di rango superiore (si pensi al danno morale derivan-

te da lesioni di lieve entità o a quello riconducibile ad un'ipotesi di diffamazione, a mezzo stampa), nonché a fronte di eventi lesivi del tipo di quello dedotto in giudizio, si ritiene equa la riparazione economica accordata nel caso di specie. Le spese – liquidate come da dispositivo - seguono la soccombenza.

**P.Q.M.**

**Il Giudice, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da Maria Pia M. P., nei confronti di Condominio di V. G, 2 di Brindisi, così provvede:**

- 1) conferma il provvedimento d'urgenza emesso dal Tribunale di Brindisi il 30.06.2004 e comunicato il 9.07.2004;**
- 2) dichiara il diritto dell'attrice alla realizzazione, ad opera del condominio, dei lavori di rifacimento del solaio dell'edificio condominiale sito a Brindisi in V. G, n.2, e degli altri lavori necessari per garantire l'incolumità propria e della famiglia, nei limiti in cui gli stessi siano indicati dalla relazione peritale;**
- 3) per l'effetto, condanna il Condominio di V. G, n.2 di Brindisi, nella persona dell'amministratore pro-tempore ad eseguire i suddetti lavori;**
- 4) dichiara che l'attrice ha diritto al risarcimento dei danni cagionati dalla inerzia del Condominio nella persona dell'amministratore;**
- 5) condanna, per l'effetto, il Condominio nella persona dell'amministratore al risarcimento del danno non patrimoniale, di tipo morale, che liquida in complessivi euro 7000,00;**
- 6) condanna, altresì, il convenuto al pagamento, in favore dell'attrice, delle spese di lite, che liquida in complessivi € 3300,00, oltre iva e cap come per legge.**

**Brindisi, 26.3.2013**

**IL GIUDICE**  
**(Antonio Ivan Natali)**