

RG n. 848/2011

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI FORLÌ
Prima Sezione Civile

Il Tribunale, nella persona del Giudice Onorario Dott.ssa Maria de Ruggiero, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa di primo grado civile iscritta al n. 848 del Ruolo Generale Affari Contenziosi Civili dell'anno 2011, avente ad oggetto la responsabilità ex art. 2051 c.c.

promossa da

R. IMMOBILIARE SRL (P.I. X.) in persona del suo legale rappresentante con il patrocinio degli avv.ti Francesco Ranieri e Pierluigi Ranieri, elettivamente domiciliata in Forlì, Corso Garibaldi n. 54 presso i difensori

attrice

CONTRO

CONDOMINIO M. (P.I.X.) in persona dell'amministratore pro tempore Geom. V. T. con il patrocinio dell'avv.to Maurizio Misirocchi, elettivamente domiciliata in Forlì, Corso della Repubblica n.45 presso il difensore
Convenuto

CON LA CHIAMATA IN CAUSA DI

ASSICURAZIONI G. SPA in persona del legale rappresentante pro tempore (P.I. X.) con il patrocinio degli avv.ti Roberto Campisi e Paolo Campisi, elettivamente domiciliata in Forlì, via Giorgio Regnoli n. 10 presso i difensori

terza chiamata

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da verbale di udienza del 15 Ottobre 2015 e in particolare come da fogli separati a farne parte integrante. Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione Con atto di citazione ritualmente notificato la società R. Immobiliare srl conveniva in giudizio il Condominio M. (edificio in Forlì via X.), al fine di trovare ristoro per i danni subiti a seguito di infiltrazioni d'acqua provenienti dalle parti comuni. Precisava l'attrice di aver acquistato un immobile ad uso commerciale, nello specifico un negozio, posto al piano interrato, il quale già al momento dell'acquisto era interessato da ingenti infiltrazioni d'acqua provenienti da aiuole e marciapiedi sovrastanti la proprietà e mal impermeabilizzate. Deduceva come tali problematiche avessero in passato costituito discussione in sede di assemblea condominiale, come la manutenzione straordinaria deliberata non fosse stata risolutiva ed anzi avesse aggravato la situazione. Lamentava il perdurare del problema e come il medesimo rendesse di fatto inutilizzabili le superfici dei locali in proprietà esclusiva; riferiva di aver dato in locazione l'immobile e di come il conduttore non intendesse pagare i canoni proprio in ragione delle problematiche infiltrative. Concludeva per la

responsabilità ex art. 2051 c.c. del condominio M. e per il conseguente risarcimento di tutti i danni. Si costituiva il condominio M. che contestava la domanda di parte attrice deducendo l'onore della prova a carico del danneggiato. Evidenziava come l'attrice non avesse dato prova storica delle proprie ragioni ed osservava come alla stessa fosse noto il problema fin tanto dall'atto di acquisto e come non avesse realizzato interventi per risolverlo. Riferiva di una Convenzione tra il Comune di Forlì e l'originaria proprietaria del fabbricato, atto in forza del quale, costituita una servitù di pubblico transito, il Comune sarebbe stato responsabile della manutenzione dell'area sovrastante il negozio. Concludeva per l'inammissibilità, infondatezza e difetto di prova delle domande attoree e per la chiamata in causa della propria compagnia di assicurazioni a garanzia e manleva in caso di soccombenza. Si costituiva la terza chiamata Assicurazioni G. che condivideva le ragioni della convenuta e contestava la domanda di parte attrice. Tuttavia, deduceva la non operatività della garanzia assicurativa per intervenuta decadenza del diritto, stante il decorso della prescrizione: il condominio aveva espresso denuncia del sinistro solo dopo la notifica dell'atto di citazione e non al tempo della diffida dell'attrice intervenuta nell'anno 2007. Rilevava inoltre che il patto contrattuale escludeva copertura per i danni da umidità, stillicidio o insalubrità dei locali. Concludeva per il rigetto delle domande attoree e per la non operatività della garanzia assicurativa. Richiesti, venivano concessi i termini per memorie ex art. 183 VI co. c.p.c. La causa veniva istruita oralmente e veniva disposta CTU. All'esito dell'istruttoria, ritenuta la causa matura, il Giudice invitava le parti a precisare le conclusioni, concedeva i termini per le memorie ex art. 190 cpc. e tratteneva in decisione. Giova preliminarmente dare atto delle risultanze peritali e segnatamente della prodotta convenzione intercorsa fra il Comune di Forlì ed A. Assicurazioni spa. Agli atti risulta che la compagnia assicuratrice costituiva la proprietà originaria dell'edificio consistente il condominio convenuto e fra questa ed il Comune nel 1970 veniva stipulato patto ove il secondo si dichiarava tenuto alla manutenzione delle aree private della prima per adibirle al pubblico transito (nella convenzione leggesi "servitù di pubblico transito"). Assume, quindi, ruolo fondamentale per la decisione, quanto emerso in sede peritale in ordine alle origini delle lamentate percolazioni, che il perito attribuisce alle aree in manutenzione del comune. Orbene, si osserva come la tipicità dei doveri connessi alla titolarità ed uso delle strade in capo agli Enti Locali trovi regolamentazione nell'attuale testo del Codice della Strada. Sul tema occorre rilevare che mentre il diritto di uso pubblico può esser fatto valere da ciascun residente, al contrario, affinché una strada o un'area possano ritenersi di proprietà od in uso alla P.A. e, quindi, devolute alla sua attività di vigilanza e custodia, è necessario rinvenire un atto (nel caso di specie la convenzione) che ne abbia trasferito il governo all'amministrazione - governo inteso in senso lato e quindi non nel solo senso del diritto reale di proprietà, essendo più che sufficiente la costituzione di un diritto reale di servitù, come nel caso di specie di pubblico transito, e non una semplice destinazione d'uso - (Cass. sentenza n.8204/2006). La normativa speciale stabilisce che gli enti proprietari delle strade, allo scopo di garantire la sicurezza e la fluidità della circolazione, provvedono: a) alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze e arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi; b) al controllo tecnico dell'efficienza delle strade e relative pertinenze; c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta. Per quanto riguarda la destinazione, giova peraltro ricordare che il Codice della Strada sottopone all'applicazione delle proprie previsioni tutte le "aree" a uso pubblico destinate alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali. Conseguentemente, ai fini della corretta interpretazione normativa, la sede stradale risulta essere costituita tanto dalla superficie esistente entro i confini viari, quanto dalla carreggiata e dalle relative fasce di pertinenza: talché, nel concetto di area stradale vengono ricompresi banchine, golfi di fermata, isole di canalizzazione, fasce di sosta laterale, marciapiedi, parcheggi, piazzole di sosta e piste ciclabili, così come ogni altra qualsivoglia pertinenza di esercizio o di servizio. Per quanto riguarda l'apertura all'uso pubblico in assenza di una specifica previsione o di un titolo facente capo all'ente pubblico, così come per l'eventuale mancato inserimento delle aree negli elenchi delle pubbliche vie, secondo giurisprudenza costante della Corte di Cassazione (tra le tante si veda la sentenza n. 1624/2010 Sezioni Unite) e del Consiglio di Stato (sentenza n. 1240/2011), sono quattro gli elementi diretti a

caratterizzare, in ogni caso, la sussistenza della destinazione di uso pubblico: innanzitutto, le condizioni effettive della via ovvero il passaggio o il transito esercitato da una collettività indeterminata di persone; inoltre, la concreta idoneità dell'area a soddisfare esigenze di interesse generale attraverso il collegamento anche indiretto alla pubblica via, la presenza di pubblici esercizi e strutture pubbliche; in terzo luogo, la sussistenza di fatti o atti giuridici idonei a fondare il diritto di uso da parte della collettività; infine, l'affermazione del diritto di uso pubblico sulle aree private (e conseguentemente non solo del diritto di transito ma anche del diritto reale minore di sosta da parte di una collettività territoriale distinta dai proprietari, a maggior ragione nel caso di pertinenze della sede stradale a uso pubblico), che trova valido titolo anche nella mera protrazione dell'uso, consentito dall'ente proprietario, "da tempo immemorabile" o per il tempo sufficiente all'usucapione dello stesso (su questo punto si sono univocamente espressi Cassazione e Consiglio di Stato, nel senso di ritenere che la così detta *dicatio ad patriam*, consistente nel comportamento del proprietario del bene che denoti in modo univoco e continuativo la volontà di mettere l'area privata a disposizione di una comunità indeterminata di persone per soddisfarne le esigenze *uti cives*, sostanzialmente concreta modalità di costituzione dei diritti e delle servitù di pubblico uso: potendosi escludere la mera tolleranza dominicale proprio in virtù della protrazione nel tempo dell'uso, fattore che sarebbe di per sé antitetico e confliggente con l'assenza a monte di una volontà concessoria del pubblico uso - si vedano, tra le tante, Sezioni Unite Civili sentenza n. 1072/1988 e Cass. Civ. Sez. II sentenza n. 6401/2005, Consiglio di Stato sentenza n. 3316/2007 e n. 728/2012). In conclusione, non è tanto la proprietà della strada quella conta, quanto l'uso effettivo della stessa (Cass. Civ. Sez. IV sentenza n. 23733/2012) e sul punto vale solo la pena ricordare che sebbene le servitù di uso pubblico sottopongano i beni che ne sono gravati ai poteri di regolazione spettanti all'autorità amministrativa, tali poteri restano limitati a quelli intesi a garantire l'uso del bene da parte della collettività in conformità ai dettami del pubblico interesse. Ora, appare quanto mai evidente che laddove l'area sia privata, ma aperta al pubblico transito, il Comune è responsabile della sua manutenzione. Di recente si è espressa la Corte di Cassazione, sez. VI Civile - ordinanza 7 febbraio 2017, n. 3216 - la quale ha affrancato quello che già era un insistente e numeroso filone giurisprudenziale. A tal riguardo, la Suprema Corte, ha infatti rilevato, come più volte già espresso in precedenza (Cass. Civ. Sez. III, n. 23562/2011), che il Comune debba provvedere alla manutenzione delle strade, nonché delle aree limitrofe alle stesse, atteso che è comunque obbligo dell'ente verificare che lo stato dei luoghi consenta la circolazione dei veicoli e dei pedoni in totale sicurezza. Infatti, se il Comune consente alla collettività di utilizzare un'area di proprietà privata, per il pubblico transito, si assume anche l'obbligo di accertarsi che la manutenzione dell'area e dei relativi manufatti non venga trascurata. Ciò costituisce un preciso dovere della P.A., integrando gli estremi della colpa, determinandone, altresì, la responsabilità per gli eventuali danni causati all'utente dell'area, non essendo rilevante la circostanza che la manutenzione spetti al proprietario dell'area medesima (Cass. Civ. Sez. III, N. 7/2010). Sebbene in linea di principio e di massima, le sopra esposte premesse giustificano come, nel caso di specie, sussista un titolo all'uso, nello specifico al diritto di servitù di passaggio, che già di per sé implica un obbligo di manutenzione, ancora di più perché viene pattuito nell'art. 6 della convenzione. Va da sé che il manutentore Comune è custode e deve per questo attendere a tutti gli obblighi diretti a salvaguardare non solo l'incolumità delle persone, ma anche i restanti diritti, come la proprietà, laddove patiscano pregiudizio. Si evidenzia come alcuna delle parti in causa abbia eccepito il difetto di legittimazione passiva. Si dà atto che nella narrativa degli atti della convenuta v'è il riferimento alla convenzione fra il proprietario originario ed il Comune di Forlì; tuttavia, non è svolta eccezione preliminare specifica. Inteso che l'eccezione sia ad ogni modo proponibile in qualunque stato, fase e grado del giudizio, il rilievo è demandato anche al giudice d'ufficio se risulta dagli atti di causa il difetto di legittimazione (cass. Sez. Unite 2951/2016) ed altrimenti questo giudice non avrebbe potuto valutare, stanti i superiori argomenti e la produzione documentale agli atti, anche da parte del CTU. Attesa la sussistenza della lamentata problematica infiltrativa lamentata dall'attrice, è pur vero che la conoscenza anzi tempo della stessa imponga a detta parte un concorso di responsabilità

nell'evento lesivo, laddove sia rimasta inerme e non si sia attivata fattivamente per evitare l'aggravarsi danno. Tuttavia, tale rilievo viene assorbito dal difetto di legittimazione passiva e non potrà trovare accoglimento tanto la domanda di parte attrice per il risarcimento del danno quanto quella della convenuta e della terza chiamata in ordine ad un concorso di responsabilità ex art. 1227 C.C. Relativamente alle spese di lite, le stesse andranno compensate fra parte attrice e parte convenuta in virtù del rilievo d'ufficio in ordine alla legittimazione passiva; mentre relativamente alla terza chiamata in causa, stante il rapporto contrattuale diretto con il convenuto, rilevato che l'eccezione preliminare avrebbe potuta essere agevolmente da questo trattata, appare congruo condannare il dante causa condominio alla rifusione integrale delle spese di lite a favore della compagnia assicuratrice.

P.Q.M.

Il Tribunale di Forlì, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulla causa N. rg. 848/2011 promossa da R. Immobiliare srl in persona del suo legale rappresentante nei confronti del Condominio M. in persona dell'amministratore pro tempore con la chiamata in causa di Assicurazioni G. spa in persona del legale rappresentante pro tempore,

- DICHIARA il difetto di legittimazione passiva di Condominio M.
 - COMPENSA le spese di lite fra parte attrice R. Immobiliare srl e parte convenuta Condominio M.
 - CONDANNA parte convenuta Condominio M. alla rifusione delle spese di lite a favore della terza chiamata Assicurazioni G. Spa che si liquidano in complessivi EUR 7.795,00 a titolo di compenso professionale oltre ad IVA, C.P.A. e 15% rimborso forfettario spese G., nulla per spese vive perché non documentate;
 - CTU a carico di parte attrice R. Immobiliare srl e parte convenuta Condominio M. in solido fra loro.
 - MANDA alla Cancelleria per gli adempimenti di competenza.
- Così deciso in Forlì, il 24 Maggio 2017

Il Giudice Onorario
Dott.ssa Maria de Ruggiero