Sentenza n. 3077/2021 pubbl. il 31/03/2021 Repert. n. 4428/2021 del 31/03/2021

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI NAPOLI

SESTA SEZIONE CIVILE

Il dott. Mauro Impresa, in funzione di giudice unico, ha emesso la seguente:

S E N T E N Z A

nella causa iscritta al n.r.g. 32053/2016, avente ad oggetto: risarcimento del danno relativo a beni comuni e vertente

T R A

Condominio di via B. attore

E

SS convenuta

CONCLUSIONI

Come in atti

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il condominio ha convenuto in giudizio SS; ha esposto che al piano terra del condominio è presente un ampio locale adibito a garage coperto, che lo stesso è diviso in undici aree di proprietà esclusiva, che la S, proprietaria di uno degli undici spazi, aveva realizzato nel garage una colonia felina, che la presenza degli animali aveva determinato una condizione di degrado igienico sanitario del locale, che la Asl, intervenuta a verificare lo stato del garage, aveva diffidato il condominio ad eseguire la pulizia e la sanificazione dello stesso, che aveva fatto eseguire l'intervento di disinfestazione e pulizia dei locali unitamente a quello di rifacimento dell'intonaco e di pitturazione per il costo di euro 7.670,00, che aveva chiesto alla convenuta il rimborso della somma senza ottenere risposta, che non aveva avuto esito positivo la mediazione proposta.

Su tali premesse ha chiesto di riconoscere che la convenuta aveva violato le norme di pulizia ed igiene ambientale costituendo la colonia felina nel locale garage, di riconoscere il proprio diritto all'esecuzione della pulizia e disinfezione del locale garage, di condannare la convenuta al rimborso della somma di euro 7.670,00.

SS ha eccepito che il condominio non era legittimato ad agire tenuto conto che i fatti

indicati in citazione erano riferiti alla comunione del garage di via B, ente diverso dal condominio di via B, che le condizioni del locale garage erano state provocate dall'amministratrice della comunione garage che aveva sospeso il servizio di pulizia e non aveva provveduto a riparare la serranda del locale, che non si comprendeva il motivo dell'esecuzione dell'intervento di rifacimento dell'intonaco e di pitturazione del locale.
In base a tali argomenti la convenuta ha chiesto di respingere la domanda dell'attore.
Ciò posto, va innanzitutto affermata la legittimazione del condominio di via B ad agire per il recupero delle somme erogate per la pulizia del locale garage.
Tale conclusione non è impedita dal rilievo che il locale garage è di proprietà comune di alcuni codomini e di soggetti estranei al condominio(o meglio di soggetti che non sono titolari di unità abitative poste all'interno del fabbricato di via B).
Non è contestato che il locale garage costituisce il piano terra del fabbricato di via B ed è pertanto parte del condominio di via B.
Da ciò deriva che il condominio di via B era legittimato ad agire per ripristinare le condizioni igienico-sanitarie del locale garage ed è legittimato ad agire per recuperare le somme erogate nei confronti del soggetto al quale addebita la responsabilità del degrado del locale.
Ciò detto, nel merito la domanda è parzialmente fondata.
Gli elementi acquisiti al giudizio impongono di affermare che la convenuta ha favorito la presenza di un numero indeterminato di gatti all'interno del locale garage e che la presenza degli animali ha determinato l'insufficienza delle condizioni igienico sanitarie del locale.
Tali conclusioni derivano dalla considerazione della posizione difensiva espressa dalla convenuta nel presente giudizio e dalle sue dichiarazioni precedenti il giudizio presenti nelle produzioni di entrambe le parti(in sostanza da tutti i documenti indicati emerge che la S forniva cibo ed acqua ai gatti che si raccoglievano nel garage).
Quanto poi al degrado del locale lo stesso è confermato dalla stessa convenuta(che però lo collega alla mancata pulizia ed alla rottura della serranda) e dalle dichiarazioni rese agli agenti della Polizia Giudiziaria incaricati dalla procura della Repubblica, oltre che dal sopralluogo compiuto dagli agenti.
Quanto alle dichiarazioni vengono in rilievo i resoconti del portiere dello stabile, di alcuni condomini e di soggetti che frequentano il locale garage.

Da tutti i soggetti sentiti dalla Polizia Giudiziaria è venuta la conferma del degrado del locale garage, condizione da tutti collegata, sulla base di dati obbiettivi (gli escrementi), alla presenza dei gatti.

Lo stato del locale è stato inoltre verificato anche dalla ASL.

Alla luce di tali dati deve affermarsi che la convenuta ha determinato con la sua condotta la condizione di degrado del locale garage tenuto conto che ha incentivato la presenza degli animali senza però farsi carico della necessaria e conseguente rimozione dal locale delle loro deiezioni.

Tale condotta ha imposto al condominio di intervenire per ripristinare le condizioni igienico sanitarie del locale garage.

Viene in rilievo un danno ingiusto per il condominio e di cui la convenuta è tenuta a farsi carico.

Il danno da risarcire corrisponde all'esborso che il condominio ha dovuto sostenere per la pulizia del locale.

Si tratta della somma di cui alla fattura n. 54 del 29.11.2013 per l'importo di euro 4.130,00.

Non può essere riconosciuta al condominio l'ulteriore somma di euro 3.540,00.

Difetta la prova che l'intervento di ripristino dell'intonaco e pitturazione sia stato eseguito per rimediare a danni provocati dai gatti.

Le spese del giudizio, compensate per un terzo, vanno poste per i rimanenti due terzi a carico della convenuta.

P. Q. M.

Il dott. Mauro Impresa, in funzione di giudice unico, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta dal condominio di via B nei confronti di SS, ogni diversa istanza difesa ed eccezione disattesa, così provvede:

condanna la convenuta al pagamento in favore dell'attore della somma di euro 4.130,00 con interessi legali dal 2.7.2015;

compensa in ragione di un terzo le spese del giudizio e condanna la convenuta al pagamento dei rimanenti due terzi che liquida in euro 270,95 per esborsi ed euro 2.500,00 per compensi oltre rimborso forfettario i.v.a. e c.p.a..

Napoli, 26.3.2021 Il Giudice

dott. Mauro Impresa