

N. R.G. 38449/2020



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di ROMA
SETTIMA SEZIONE CIVILE

nella persona del giudice monocratico, dott. Francesco Frettoni, ha emesso la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile di primo grado iscritta al n. R.G.A.C. 38449 dell'anno 2020, trattenuta in decisione all'udienza del 13/5/2021 con la concessione di termine per il deposito delle comparse conclusionali fino al 14/6/2021 e per il deposito delle memorie di replica fino al 5/7/2021, vertente

TRA

CONDominio DI ROMA PIAZZA ... N. ... 7, con il patrocinio dell'Avv., elettivamente domiciliato in ROMA VIA ... presso il difensore

ATTORE

E

... .., con il patrocinio dell'Avv., elettivamente domiciliato in ROMA VIA ... presso il difensore

CONVENUTO

OGGETTO: intasamenti fognari, recupero spese, eliminazione cause

CONCLUSIONI: come verbale dell'udienza del 13/5/2021

RAGIONI DELLA DECISIONE IN FATTO E IN DIRITTO

1. Con atto di citazione notificato ai Sig.ri e quali eredi della Sig.ra, il Condominio di Piazza ... in Roma ha chiesto di accertare la responsabilità dei convenuti per continui rigurgiti ed ostruzioni del sistema fognario condominiale e di condannarli a rimborsare le spese che esso Condominio ha dovuto affrontare per tali eventi e per la CTU di ATP nonché ad eseguire i lavori indicati dallo stesso CTU.



L'attore ha dedotto: - che la Sig.a era proprietaria dell'immobile sito all'interno 1 della scala A del fabbricato, dato in locazione dal novembre 2015 al novembre 2018 alla società ... s.r.l. ed attualmente alla ... s.r.l.; - che a causa dell'attività di produzione di pizza e di cibi fritti è aumentata la quantità di materiali grassi ed oleosi convogliati nella rete fognaria condominiale in assenza di un sistema di deflusso autonomo e ciò ha comportato continui intasamenti dei pozzetti condominiali con tracimazione di acque sporche e la necessità di numerosi interventi di disostruzione; - che tali eventi non si erano mai verificati nei venti anni precedenti al 2015, quando l'immobile era stato dato in locazione per un'attività commerciale di abbigliamento; - che a fronte dell'indisponibilità della Sig.a ... e della società conduttrice a trovare un accordo sulla base di una perizia effettuata da un'impresa appositamente incaricata, è stato promosso un accertamento tecnico preventivo; - che in questa sede il CTU ha accertato che gli intasamenti e gli allagamenti sono dovuti allo scarico diretto dei reflui dell'attività commerciale nella rete fognaria condominiale e ha indicato le opere da eseguire per eliminare il problema.

Il Sig., costituito, ha chiesto preliminarmente l'autorizzazione a chiamare in causa le società conduttrici ... srl e ... srl per esserne se del caso manlevato; quanto al merito, ha concluso per il rigetto della domanda di parte attrice, per infondatezza e mancanza di prova, o, in subordine, per la condanna delle società conduttrici a pagare direttamente al Condominio quanto statuito e ad eseguire le opere stabilite per eliminare la problematica o, in ulteriore subordine, per la condanna delle stesse in concorso con lui convenuto. Egli ha dedotto: - che il CTU di ATP, pur attribuendo prevalentemente la responsabilità delle ostruzioni all'attività di pizzeria esercitata nell'immobile dato in locazione, ha indicato come concausa il fatto che l'impianto fognario è tortuoso, eccessivamente lungo e che il diametro delle tubazioni è ridotto rispetto al quantitativo di rifiuti che viene scaricato; - che solo di recente il Condominio ha effettuato manutenzioni programmate, che hanno evitato altre tracimazioni; - che le spese per lo spurgo della fognatura, trattandosi di servizio nell'interesse comune, debbono essere ripartite fra tutti i condomini secondo i millesimi di proprietà; - che nel contratto di locazione è previsto l'impegno della conduttrice ad adeguare gli impianti alle sue esigenze e ciò nonostante essa non si è mai attivata, anche solo per proporre una soluzione.

La Sig.ra si è costituita eccependo il proprio difetto di legittimazione passiva per aver rinunciato all'eredità della Sig.a

È stata preliminarmente respinta l'istanza di autorizzazione alla chiamata delle società terze formulata dal convenuto, come da provvedimento del 9/11/2020 in atti. A seguito di rinuncia del Condominio agli atti del giudizio nei confronti della convenuta, accettata da quest'ultima, con concordata compensazione delle spese processuali, si è dichiarato estinto il processo fra le suddette due parti.

Con riguardo al proseguente giudizio fra il Condominio ed il convenuto, dopo il deposito delle memorie nei termini assegnati ex art. 183, sesto comma, c.p.c., ritenuto non necessario/non dirimente ai fini della decisione procedere all'attività istruttoria richiesta dalle suddette parti, assegnato un termine ex art. 182 c.p.c., per il deposito da parte del Condominio di delibera assembleare *ad litem* e disposta l'acquisizione della relazione di CTU di ATP, con relativi allegati, la causa è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni e, quindi, trattenuta



in decisione con assegnazione di termini abbreviati per il deposito degli scritti difensivi conclusionali.

2. Le domande del Condominio possono essere accolte, nei limiti e per i motivi di seguito specificati.

2.1 La CTU di ATP, ritualmente acquisita al giudizio, ha accertato senza margini di dubbio il nesso causale fra le occlusioni della fognatura condominiale e gli scarichi del locale di proprietà del convenuto, condotto in locazione da terzi per esercizio di attività commerciale di preparazione e somministrazione/vendita di alimenti. In risposta allo specifico quesito il perito ha affermato in termini chiari e sicuri: «La causa dell'occlusione della condotta fognaria risiede principalmente negli scarichi anomali provenienti dal locale pizzeria. I residui riscontrati nel pozzetto di scarico iniziale testimoniano quanto sopra riportato (vedi foto 3 e 4 in allegato 2 – Relazione fotografica). Gli scarti alimentari e le croste oleose gravano pesantemente sulle condotte fognarie in oggetto.» (v. relazione p. 5). Tale conclusione è stata obiettivamente fondata sull'esito dei sopralluoghi e di una videoispezione della condotta fognaria interessata dagli intasamenti, nonché sull'analisi della conformazione della condotta stessa e delle colonne verticali di scarico (v. relazione pp. 2-4).

Il CTU ha provveduto anche ad esaminare puntualmente le osservazioni del convenuto alla bozza di relazione; in questa sede (v. relazione, pp. 12, 13) ha giustamente ritenuto estranee all'oggetto dell'incarico alcune richieste di verifiche concernenti le modalità tecniche di smaltimento e la tenuta dei registri dei rifiuti da parte della società conduttrice e ha congruamente argomentato la propria valutazione circa l'incidenza causale determinante degli scarichi del locale sulla funzionalità della condotta fognaria. Il perito, in proposito, dopo aver ribadito che lungo il tratto di fogna oggetto di video ispezione non si erano riscontrate anomalie ed ostruzioni permanenti e che tale tratto è caratterizzato da un buon scorrimento dei reflui, ha precisato che il riferimento nella relazione al ridotto diametro della fognatura nel suo tratto iniziale e alla presenza di diverse curve a 90° come a potenziali criticità doveva intendersi nel senso che in normali condizioni di scarico la condotta non avrebbe alcuna difficoltà di scaricare in modo corretto, mentre la verifica di scarichi anomali può determinare occlusione dei pozzetti e conseguenti rigurgiti dei liquami. Il CTU ha, inoltre, spiegato che la fuoriuscita di liquami avviene non dal pozzetto (n. 4) nel quale si immette la colonna di scarico del locale, ma da quello successivo (n. 3), poiché la predetta colonna ha una portata di immissione cospicua, date le numerose utenze idriche presenti nel locale, e questo determina, unitamente alla velocità del flusso per la verticalità della colonna, un'azione di dilavamento nel pozzetto in cui la colonna stessa si immette; i residui solidi sedimentano, invece, maggiormente nel pozzetto successivo, in cui recapita una colonna di scarico condominiale che ha una portata di entità variabile e comunque inferiore a quella della colonna del locale commerciale.

La riconducibilità degli intasamenti della fognatura alla massiva immissione dei particolari rifiuti dell'attività commerciale svolta nell'immobile del convenuto appare, d'altro canto, del tutto plausibile se si considerano le quantità di materiale alimentare che - come riferito e documentato



dal Condominio, senza incontrare confutazione dalla controparte - sono state rimosse in occasione dei numerosi interventi di disostruzione della fognatura (v. atto di citazione e all. n. 2, 3, 4, 5, 6).

Ulteriore dato significativo, anch'esso dedotto dal Condominio e rimasto non contestato, è l'assenza di tracimazioni fognarie nei decenni anteriori all'anno 2015 durante i quali l'immobile ora di proprietà del convenuto era stato condotto in locazione per attività commerciale di abbigliamento.

A fronte di tali elementi significativi e convergenti - l'analisi e la valutazione tecnica del perito, le rimozioni di materiale alimentare in occasione delle numerose disostruzioni, la mancanza di intasamenti fognari negli anni in cui nell'immobile venivano svolte attività commerciali diverse - l'assunto difensivo del convenuto, secondo cui una regolare manutenzione della rete fognaria, iniziata dal Condominio soltanto in epoca recente, avrebbe evitato le tracimazioni, appare apodittica, congetturale e sostanzialmente infondata. La manutenzione ordinaria, quand'anche effettuata con regolarità già negli anni precedenti, non avrebbe, infatti, potuto evitare che dall'immobile in questione venissero comunque immessi nella colonna di scarico e, quindi, nella fognatura condominiale gli scarti e i materiali alimentari, con l'effetto di intasamento ad essi conseguenti. Tanto è vero che con produzioni documentali in corso di causa (v. memoria n. 2 e depositi in data 15/3/2021 e 3/5/2021) il Condominio ha segnalato e provato che anche in tempi recentissimi, posteriori a quelli della regolare manutenzione ordinaria riconosciuta dallo stesso convenuto, si sono verificate nuove tracimazioni fognarie. Oppure si sarebbe dovuto trattare di interventi frequenti di spurgamento della condotta, non assimilabili ad una manutenzione ordinaria periodica, ma equiparabili, sostanzialmente, ad operazioni di disostruzione, la cui necessità sarebbe stata comunque ascrivibile agli scarichi dell'immobile del convenuto.

Non può, dunque, ravvisarsi alcun concorso di responsabilità del Condominio, contrariamente alla tesi del convenuto.

Quest'ultimo deve, pertanto, rimborsare il Condominio delle spese per gli interventi di disostruzione della fognatura, che ammontano ad € 4.031,00.

2.2 Il fatto che gli intasamenti della fognatura siano dovuti alla particolare qualità e quantità degli scarichi provenienti dall'immobile del convenuto - tenuto conto, al contempo, che da quest'ultimo non è stata prospettata una cessazione del tipo di locazione commerciale che, come detto, si pone all'origine di tali scarichi - rende necessario porre in essere, come rimedio al problema, l'intervento indicato dal CTU.

Si tratta, in particolare, di realizzare un sistema di scarico che colleghi la colonna discendente recante i reflui dell'immobile in questione direttamente ad un pozzetto situato nel cortile esterno del fabbricato, eliminando così l'attuale passaggio attraverso i pozzetti intermedi, dove si verifica il deposito dei materiali e degli scarti alimentari, e facendo precedere l'immissione nel pozzetto del cortile da un "pozzetto di salto", in modo da favorire, grazie all'energia cinetica dei reflui in caduta, la disgregazione dei materiali e permettere il normale scorrimento dei reflui nei successivi tratti di condotta (v. relazione pp. 5, 6). Il perito, oltre a descrivere complessivamente il tipo e la



finalità pratica dell'intervento, ha indicato analiticamente le opere da compiere con i relativi costi e i tempi di esecuzione (v. relazione pp. 7-11).

Poiché questo intervento è un rimedio al problema degli intasamenti ascrivibile, come visto, alla responsabilità del convenuto, esso deve essere effettuato dal convenuto medesimo, ovviamente d'intesa con il Condominio (e, se del caso, con singoli condomini) per quanto riguarda gli aspetti operativi inerenti lo svolgimento dei lavori nelle parti comuni dell'edificio (ed eventualmente in parti di proprietà esclusiva di singoli condomini).

Il Condominio, d'altra parte, ha chiesto espressamente che il convenuto sia condannato a provvedere egli direttamente ai lavori indicati dal CTU.

2.3 Non può esimere il convenuto da responsabilità nei confronti del Condominio la conduzione in locazione dell'immobile da parte di terzi.

Gli scarichi intasanti sono, invero, dovuti allo svolgimento dell'attività commerciale per la quale la locazione è stata concessa (attività di ristorazione con somministrazione, v. nelle premesse e nell'art. 2 del contratto di locazione prodotto dal convenuto con il proprio fascicolo di ATP, sub all. 2 alla comparsa di costituzione), né il convenuto ha dedotto e comunque non ha dimostrato che si tratti di scarichi dovuti ad un anomalo esercizio dell'attività commerciale contrattualmente autorizzata. Nel contratto, inoltre, la parte locatrice (all'epoca la Sig.a) ha riservato a sé il potere di decisione e di attuazione dei lavori e delle manutenzioni importanti e/o straordinari (v. artt. 5 e 8), fra cui debbono ritenersi rientranti gli interventi necessari a modificare il sistema di scarico fognario per renderlo funzionale alla qualità e alla quantità dei reflui derivanti dall'attività svolta nell'immobile sulla base del contratto medesimo, sicché il mancato adeguamento degli impianti alle esigenze di corretto ed efficace smaltimento degli scarichi delinea una responsabilità della parte locatrice.

3. La soccombenza del convenuto comporta che egli debba sostenere l'onere economico: *i*) delle spese processuali del Condominio attore per il presente giudizio, che nel dispositivo vengono liquidate, quanto ai costi di difesa, in relazione ai parametri di riferimento (modulabili, ex art. 4 D.M. n. 55/2014), in funzione del valore della domanda accolta e dell'attività processuale svolta, in parziale difformità dalla nota spese depositata; *ii*) delle analoghe spese del Condominio per il precedente procedimento di ATP, nonché di quelle per la CTU di ATP, queste ultime nella misura di € 2.690,00, come da fattura prodotta dal Condominio in atti, emessa dal perito a seguito della liquidazione disposta dal giudice dell'ATP.

Quanto alle spese di mediazione, richieste a rimborso dal Condominio, non risultano documentate né è sufficientemente dedotta la determinazione del loro ammontare. Il recupero di quelle per il CTP del Condominio nell'ATP è stato richiesto e documentato tardivamente (soltanto in sede di comparsa conclusionale).

P.Q.M.



definitivamente pronunciando, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa, così provvede:

1) condanna il convenuto a corrispondere al Condominio attore a titolo di rimborso/risarcimento delle spese sostenute da quest'ultimo per le disostruzioni fognarie la somma di € 4.031,00, oltre interessi legali dalla domanda;

2) condanna il convenuto medesimo a provvedere ai lavori indicati dal CTU nella relazione peritale di ATP, pp. 5-11, per l'eliminazione del problema degli intasamenti fognari;

3) condanna il suddetto convenuto al pagamento delle spese processuali dell'attore, da distrarsi in favore del procuratore dichiaratosi antistatario, liquidate per il presente giudizio in € 264,00 per costi di iscrizione ed in € 3.000,00, oltre a spese generali, IVA e C.A., per oneri di difesa, nonché per il procedimento di ATP in € 145,50 per costi di iscrizione ed in € 1.500,00, oltre a spese generali, IVA e C.A., per oneri di difesa;

4) pone le spese di CTU di ATP definitivamente a carico del predetto convenuto, nella misura di € 2.690,00.

Roma, 3 settembre 2021

Il Giudice

Francesco Frettoni

