



Repubblica Italiana
In Nome del Popolo Italiano
Tribunale Ordinario di Roma
Sezione 6[^] Civile

Il Tribunale ordinario di Roma - VI Sezione civile, in composizione monocratica, in persona del giudice Roberta Nardone, nell'udienza del 22/06/2016, esaurita la discussione orale e udite le conclusioni della parte presente, ha pronunciato, ai sensi dell'art. 429 c.p.c., la seguente

SENTENZA

dando lettura del dispositivo e della esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione, nella causa iscritta al n. 43291 del Ruolo generale affari contenziosi dell'anno 2013

tra

ANGELO SCAMPONI (C.F.SCMNGL42P06H501Q),
FRANCO SELLITTO (c.f. SLLFNC36A04H501T), ARMANDO
DE PERSIO (C.F. DPREND46B04G022E), GENOVEFFA
SANDRINI (C.F. SNDGVF36R45E472M), GIOVANNA
PROIETTI (C.F. PRTGNN46T57H5010), LUCA STABILE (C.F.
STBLCU37D29I676A), PROBERTO CAPRIOTTI (C.F.
CPRRRT51C04G148Z), IGNAZIO SORU (C.F.
SROGNZ40L14I718D), PIERINA ALESI (C.F.
LSAPRN38E61H501F), ANNA ONOFRI (C.F.
NFRNNA36R48F534Z), GIULIANA VALENTINETTI (C.F.
VLNGLN32S68H501A), ROBERTO VERDICCHI (C.F.
VRDRRT65S23H501J), ANGELO UBODI
(C.F.BDUNGL42P03L243C), ROMELIA SANTONI (C.F.
SNTRML42D65L719Q), ANNA FRESI (C.F.
FRSNNA68D63H501I), LORETTA SCIPIONI (C.F.
CSPLTT50T50H446Z), EULALIA VETTORI (C.F.
VTTLLE37T47L407S), LUCIANO NARDIS (C.F.
NRDLCN49H03H501P), ROSOLINDA CICCHINELLI
(C.F.CCCRLN28D61I389M), OLIVIA CAMPAGNA
(C.F.CMPLVO52R64C338U), RINA SPAGNOLI (C.F. SPG
RNI61D59H501A), IOLA SCARANO (C.F.
SCRLIO46R51H693C), CINZIA AMORELLI (C.F.
MRLCNZ66A56H501S) elettivamente domiciliati in Roma, Via



Lucrezio Caro n.38 presso lo studio dell'avv. Giuseppe Lo Mastro che li rappresenta, in virtù di mandato in atti, con l'avv. Stefano Rossi
ricorrenti

e

ATER DEL COMUNE DI ROMA, in persona ex lege rappresentato e difeso – giusta procura – dall'avv. BRAVI GIANLUCA, presso il cui studio è elettivamente domiciliato in VIA F. PAULUCCI DE' CALBOLI, 20/E 00195 ROMA

Resistente

Conclusioni: COME IN ATTI

FATTO E DIRITTO

Con citazione ritualmente notificata gli attori , conduttori di appartamenti situati all'interno dell'edificio di edilizia residenziale pubblica sito in Roma e noto come "CORVIALE adivano il Tribunale per sentir :

accertare e dichiarare l'inadempimento dell'ATER alle obbligazioni di manutenzione gravanti sul proprietario;

condannare l'ATER a procedere alla corretta manutenzione straordinaria degli alloggi dati in locazione, nonché alla manutenzione straordinaria ed ordinaria delle parti comuni dell'edificio;

condannare l'ATER al risarcimento di tutti i danni, patrimoniali e non, subiti dagli attori e quantificati in euro 10.000,00 ciascuno o nella diversa somma ritenuta di giustizia e determinata in via equitativa.

Deducevano gli attori che l'ATER aveva violato gli obblighi sulla stessa incombenti, quale proprietaria , di procedere alla manutenzione delle parti comuni dell'edificio e di garantire la corretta funzionalità dei servizi e quindi di garantire il godimento del bene locato come l'obbligo di garantire la custodia e sicurezza dei beni comuni.

In particolare lamentavano gli attori:

il mancato funzionamento degli ascensori dello stabile; la mancata illuminazione delle parti comuni; la mancata riparazione delle coperture dell'edificio, delle onduline frangivento e dei vetri del complesso, la mancata riparazione delle porte che separano gli accessi alle scale e ai corridoi; la omessa pulizia delle scale e delle altre parti comuni; la omessa



riparazione e/o sostituzione delle cassette postali.

Denunciavano, altresì, una situazione di generale carenza di custodia e sorveglianza dei beni comuni *“lasciati alla mercè di chiunque entri nell’edificio, privo di portoni di chiusura dell’accesso alle scale e di servizio di guardiana, nel cui sottoscala e corridoio ci si imbatte in carcasse di motorini, elettrodomestici, spazzatura, che giacciono per mesi...”*.

Aggiungeva parte attrice che tutto ciò si risolveva nella lesione di diritti fondamentali degli abitanti dell’edificio e conduttori tanto più che l’ATER aveva usufruito negli anni di finanziamenti finalizzati alla riqualificazione dell’edificio rimanendo inerte.

Si costituiva l’ATER che eccepiva la indeterminatezza della domanda che accomunava, indistintamente, la posizione di n.22 inquilini senza specificare alcunchè; deduceva che i fatti denunciati risalivano al 2008 -2009 per i quali eccepiva la intervenuta prescrizione; richiamava la clausola contrattuale di esonero dell’ATER da ogni responsabilità ai sensi dell’art.1585 c.c. e sottoscritta da ciascuno dei conduttori.

Nel merito contestava l’inadempimento imputato all’ATER tenuto conto dei lavori eseguiti per opere di manutenzione, tra il 2008 e il 2013, a mezzo di imprese appositamente incaricate (impresa Marino e figli, impresa Fogera, Impresa Edil Pescara, Impresa Burlandi); deduceva i rilevanti importi per manutenzione straordinaria spesi dalla proprietà. Con riferimento agli ascensori deduceva l’ATER che esisteva uno specifico contratto di manutenzione, mentre il mancato funzionamento degli elevatori era conseguenza di atti di vandalismo non addebitabili alla proprietà .

Disposto il mutamento del rito in locatizio; espletata CTU, la causa, perveniva in decisione all’udienza del 22.6.2016.

La domanda di parte ricorrente è fondata e può essere accolta nei limiti di seguito precisati.

Gli attori hanno dedotto genericamente la violazione da parte del locatore dell’obbligo di procedere alla manutenzione delle parti comuni dell’edificio e di garantire la corretta funzionalità dei servizi, in sostanza, quindi, la violazione da parte del locatore dell’obbligo sullo stesso gravante ex art.1575 c.c. di mantenere la cosa *“in istato da servire all’uso convenuto”*



e eseguendo *“tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore”* (art.1576 c.c.).

Specificamente possono individuarsi le seguenti lamentele sollevate dagli attori:

il mancato funzionamento degli ascensori dello stabile; la mancata illuminazione delle parti comuni; la mancata riparazione delle coperture dell'edificio, delle onduline frangivento e dei vetri del complesso, la mancata riparazione delle porte che separano gli accessi alle scale e ai corridoi; la omessa pulizia delle scale e delle altre parti comuni; la omessa riparazione e/o sostituzione delle cassette postali

L'accertamento di tali omissioni è stato oggetto di conferimento di incarico al CTU nominato. E' emerso quanto segue.

a)ASCENSORI. Il CTU – anche nella relazione finale in risposta alle osservazioni dei CT di parte - ha precisato che la spesa per interventi di modernizzazione e ripristino a seguito di atti vandalici è stata ingente (euro 2.062.103,47 e per ripristino a seguito di atti vandalici (euro 260.458,60) e ha concluso nel senso che *“non si può non addebitare agli atti vandalici la maggior parte dei malfunzionamenti che affliggono gli impianti”*.

b)SISTEMA DI ILLUMINAZIONE: è stato ritenuto in *“discrete condizioni”*. La spesa già sostenuta da ATER per euro 238.000,00 dal 1.1.2011 all'espletamento della perizia è stata ritenuta dal CTU esaustiva per numero e portata degli interventi di riparazione degli impianti elettrici .

c)COPERTURE EDIFICIO : la somma di euro 410.000,00 spesa per le coperture negli ultimi sei anni, tenuto conto della superficie complessiva dell'edificio, è stata ritenuta dal CTU *“sottodimensionata”* rispetto alle reali esigenze manutentive, considerate le caratteristiche intrinseche sia delle tipologie di pacchetti di copertura presenti sia della connotazione di *“prima barriera”* agli agenti atmosferici e inquinanti che caratterizza detta porzione costruttiva. Le problematiche maggiori sono state rinvenute dal CTU nella pavimentazione in mattonelle clinker da cui si verificano le più marcate infiltrazioni di acque piovane nelle abitazioni sottostanti, corrispondenti agli



appartamenti del 9° piano, per la probabile lesione delle guaine di impermeabilizzazione in più punti e della vetustà e degrado delle mattonelle medesime.

Il CTU concorda con l'arch. Riviello (CT parte ricorrente) circa *"lo stato di assoluta incuria che caratterizza, in modo più o meno marcato, tutte le terrazze di copertura visitate, con l'aggiunta di un potenziale elemento di rischio per l'incolumità delle persone rappresentato sia dalla mancanza di porte e cancellate di chiusura, sia dal deterioramento degli scarti di lavorazioni edilizie lasciati incustoditi sulle varie superfici"*.

d)STATO DELLE ONDULINE FRANGIVENTO E DEI VETRI DELLE SCALE INTERESSATE. Il CTU ha verificato che tutte le onduline verticali sono state oggetto di rifacimento e sostituzione in tempi recentissimi. Ha rilevato il CTU che in sede di rifacimento si sarebbe dovuto procedere, tuttavia, *"ad una radicale pulizia e bonifica delle aste metalliche che rappresentano la struttura portante dei corpi aggettanti su cui insistono le onduline, in quanto essi sono attualmente sommersi da escrementi di piccione e varie altre sporcizie"*.

e)STATO DELLE PORTE CHE SEPARANO GLI ACCESSI ALLE SCALE E AI CORRIDOI. Sono risultate poche le porte integre e funzionanti e i corpi scala sono risultati accessibili dall'esterno senza alcuna difficoltà. L'attività di manutenzione appaltata dall'ATER negli anni non risulta avere riguardato detto settore.

f)STATO DELLA PULIZIA DELLE SCALE E DELLE ALTRE PARTI COMUNI. Il CTU ha verificato – e tutte le parti hanno su ciò concordato – la inesistenza di pulizia delle scale. Dal 30.6.2003 ATER non svolge più tale un servizio di pulizia degli spazi interni avendo inviato avviso agli inquilini in tal senso.

g)CASSETTE POSTALI. Il CTU ha evidenziato il pessimo stato delle cassette nonché la mancanza di dati sulle manutenzioni svolte o da svolgere con riferimento alle cassette postali.

Va preliminarmente rilevato – in via generale - che l'obbligo del locatore di effettuare le riparazioni necessarie a mantenere l'immobile in buono stato locativo, di cui all'art.1576 c.c. riguarda gli inconvenienti eliminabili nell'ambito delle opere di



manutenzione – rispetto alle quali pertanto il conduttore può conseguire un provvedimento di condanna alla esecuzione di caso di inadempimento – mentre non può essere invocato per rimuovere vizi che investono la struttura materiale della cosa e il suo modo di essere , rispetto ai quali la tutela del locatario resta affidata alle disposizioni dettate dagli artt.1578 e 1581 c.c. (Cass. 12708/2010) che consentono di richiedere la sola risoluzione del contratto e la riduzione del corrispettivo.

Alla luce degli accertamenti espletati dal CTU possono considerarsi guasti e deterioramenti dovuti alla naturale usura e , perciò, comportanti un obbligo di intervento del locatore, i difetti riscontrati e descritti alle lettere c), d) (limitatamente alla pulitura delle onduline), f),g).

Con riferimento a dette voci va accolta la domanda dei ricorrenti e l'ATER condannata alla esecuzione dei lavori di manutenzione come enunciati dal CTU nella relazione che si intende richiamata.

Invero, la clausola di esonero dell'ATER dalla responsabilità ex art.1585 c.c. contenuta in tutti i contratti di locazione dei ricorrenti non esimeva affatto l'ATER dall'adempimento degli obblighi sulla stessa gravanti ai sensi degli artt. 1575 e 1576 c.c. avendo ad oggetto invece, solo la esclusione della responsabilità del locatore per danni o molestie causate da terzi.

Si legge, infatti, nella citata clausola contrattuale " *Il conduttore, rinunciando alla garanzia di cui all'art.1585 c.c., esonera espressamente l'istituto da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti subiti per fatto, omissione o colpa di altri inquilini e di terzi in genere. Il conduttore non potrà far risalire all'istituto la responsabilità per eventuali furti nell'alloggio locato...*".

Quanto agli ascensori e al sistema di illuminazione, dagli atti di causa non è emerso un inadempimento del locatore che ha, invece, eseguito numerosi e ripetuti interventi di manutenzione, vanificati spesso da atti vandalici non imputabili all'ATER e dipendenti da terzi con operatività, in questo caso, della clausola di rinuncia alla garanzia ex art.1585 c.c. contrattualmente pattuita.

Quanto alle porte (e) non vi è prova di quale fosse lo stato di fatto al momento dell'inizio della locazione stipulata da ciascuno dei ricorrenti (ovvero quali porte fossero esistenti e



quali già danneggiate e rimosse).

Con riferimento alla domanda risarcitoria avanzata dai ricorrenti rileva il giudicante che con specifico riferimento alle voci per le quali si è ritenuta la esistenza di un difetto di manutenzione della proprietà , con particolare riferimento alle voci sub d) ed f) ovvero lo stato di assoluta mancanza di pulizia degli spazi comuni – sospesa dal 2003 – e di mancata pulizia delle onduline il cui stato è ben raffigurato nelle fotografie depositate (trattasi di strutture completamente coperte da escrementi verosimilmente di uccelli) non si può negare una lesione del diritto dei singoli ricorrenti al *diritto di vivere in un ambiente salubre* (art.32 Cost): è notorio che le immondizie sono ricettacolo di topi come sono note le infezioni e malattie che possono derivare dalla presenza di escrementi, specie di uccelli e piccioni, e non necessita di dimostrazione il disagio che deriva dal vivere tra gli odori provenienti da escrementi e rifiuti.

Tanto più che neanche sarebbe esigibile, ma comunque neanche possibile, che si attivino gli stessi conduttori che al più potrebbero effettuare la pulizia dei singoli pianerottoli o delle scale ma non certo di quelle onduline, tralicci o spazi comuni “inaccessibili” (foto 10-19 ricorrenti) e non agilmente raggiungibili per la cui pulizia e disinfestazione occorre icu oculi un intervento ben più radicale e strumentalmente idoneo.

La liquidazione del relativo danno, rimessa all’apprezzamento equitativo di questo giudice viene commisurata in euro 3.000,00 per ciascun ricorrente.

Le spese di lite, liquidate come da dispositivo, e quelle di CTU seguono la soccombenza.

Per Questi Motivi

Il Tribunale di Roma, sez. VI civile, in persona del giudice, dott.ssa Roberta Nardone, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da ANGELO SCAMPONI, FRANCO SELLITTO, ARMANDO DE PERSIO, GENOVEFFA SANDRINI, GIOVANNA PROIETTI, LUCA STABILE, PROBERTO CAPRIOTTI, IGNAZIO SORU, PIERINA ALESÌ, ANNA ONOFRI, GIULIANA VALENTINETTI, ROBERTO VERDICCHI, ANGELO UBODI , ROMELIA SANTONI, ANNA FRESI, LORETTA SCIPIONI, EULALIA VETTORI, LUCIANO NARDIS, ROSOLINDA CICCHINELLI, OLIVIA CAMPAGNA,



RINA SPAGNOLI, IOLA SCARANO, CINZIA AMORELLI nei confronti dell' ATER DEL COMUNE DI ROMA così decide:

accoglie la domanda dei ricorrenti per quanto di ragione e per l'effetto :

condanna l'ATER, in persona ex lege, alla esecuzione dei lavori di manutenzione nell'immobile di causa indicati dal CTU e relativi alle coperture dell'immobile di causa, alla radicale pulizia e bonifica delle aste metalliche che rappresentano la struttura portante dei corpi aggettanti su cui insistono le onduline, alla pulizia delle scale e delle parti comuni;

condanna l'ATER, in persona ex lege, al pagamento a titolo risarcitorio in favore dei ricorrenti della somma di euro 3.000,00 ciascuno oltre interessi legali dalla presente sentenza al saldo effettivo;

condanna l'ATER in persona ex lege al rimborso in favore dei ricorrenti delle spese di lite che liquida in euro 490,00 per esborsi ed euro 12.000,00 per compensi, oltre accessori di legge e rimborso forfetario (15%) e spese di CTU come già liquidate.

Roma, 22/06/2016

Il giudice
Dott.ssa Roberta Nardone

