

Infiltrazioni di acqua piovana ovvero Effettività della Tutela Giudiziaria nei casi di infiltrazioni di acqua piovana

Autore: Di Bari Matteo

In: Diritto civile e commerciale

Premessa

I coniugi Mevio e Filana vivono da anni nella casa adibita a civile abitazione e donata dal padre di lei in occasione del loro matrimonio. Filana è sempre stata molto attenta alla pulizia ed all'ordine della propria casa. Sennonché un giorno le capita di vedere sul soffitto, all'improvviso, delle macchie di umidità, sempre più grandi, fino ad imbrattare completamente il soffitto del suo soggiorno. Il marito di lei si mette subito in contatto con i proprietari del piano di sopra, un albergo, per sollevare il caso e far notare quanto stava accadendo alla loro abitazione. Il vicino, dopo un sopralluogo congiunto dal quale emergeva subito che, sul pavimento del piano di sopra, chiuso per la bassa stagione, stagnava acqua piovana, si impegnava a provvedere quanto prima ai lavori di ripristino.

Complicazioni

Fin qui il caso rientra nell'ambito di una banale vertenza di danneggiamento per incuria del vicino sovrastante, il quale però, riconosciuta la propria responsabilità, si adopera per provvedere alla rimozione della origine del danno ed alla sua integrale riparazione. Almeno così sembra. In realtà nel caso di Mevio e Filana giungono subito le prime complicazioni. Il vicino, per la verità, non ha alcuna intenzione di provvedere ad alcunché. Quel giorno, a ragion del vero, asciuga tutta l'acqua stagnante sul suo pavimento, ma nulla di più. Anzi. Pur invitato, con le buone maniere, a provvedere a rimuovere la causa dei danni (una porta-finestra difettosa e non in grado di isolare dall'esterno) egli, agli inviti verbali e per iscritto di Mevio e Filana, se ne infischia, gettando le responsabilità, essendo lui un inquilino mero, sul proprietario. A quel punto Mevio e Filana chiedono l'intervento dell'Amministratore. L'ulteriore complicazione dov'è ? Il proprietario dell'appartamento del quarto piano, in realtà, è un curatore fallimentare che, in veste di pubblico ufficiale, pretende il rispetto di ogni formalità. Viene - pertanto -

l'inquilino diffidato per iscritto ad adempiere alla rimozione della causa dei danni, e cioè a sostituire la porta senza tenuta- stagna con una funzionante e di miglior qualità. Sennonché l'inquilino fa sapere, tramite il suo ingegnere di fiducia, che la colpa è del fallimento soltanto che, in qualità di proprietario del bene, non provvede ai lavori di ripristino e riparazione.

Lavori in anticipazione dell'esito della controversia

Visto l'esito delle loro richieste bonarie, e considerato che il soffitto abbisognava di riparazioni urgenti, Mevio e Filana, rassegnatisi alla lungaggine della vertenza, provvedevano, ad anticipare i lavori di riparazione particolarmente urgenti a loro spese. Prima di fare ciò avevano tentato di far riunire l'Assemblea dei condomini, richiedendone, all'uopo, l'Amministratore; inutilmente. Sicché essi ottenevano soltanto che alla successiva riunione potevano depositare la distinta delle spese che veniva approvata dal condominio, fatta salva - però - l'esigenza di accertamento delle responsabilità nella causazione del danno.

La Risposta negativa del curatore fallimentare

Il curatore fallimentare, investito, come da lui richiesto, per lettera raccomandata, della richiesta di riparazione della finestra, rispondeva, per iscritto, dopo aver consultato il Giudice Delegato, che - in base ad una sentenza della Cassazione, la riparazione poteva essere chieste al fallimento dopo che era stata data prova di aver sollecitato, per iscritto, l'inquilino. E che - comunque - non vi era alcuna prova che i danni derivassero da responsabilità della proprietà.

Poiché però il curatore stesso, in seguito ad un telegramma - si era presentato personalmente a Mevio e Filana promettendo, con una stretta di mano, che di lì a poco i lavori si sarebbero svolti, in un modo o nell'altro, e sentendosi presi in giro vedendosi invece recapitare una lettera di risposta negativa, si rivolgevano ad un legale.

Il legale provvedeva alle dovute diffide.

Nel frattempo - infatti - era passato circa un anno dalle prime infiltrazioni, i primi lavori erano stati eseguiti dagli interessati a proprie spese, e nessun cenno di riscontro positivo proveniva sia dall'inquilino, che dal proprietario dell'immobile, curatore fallimentare.

La causa

Così, nel gennaio 2005, veniva intentata la causa. Non essendo chiaro di chi fosse la responsabilità, dell'inquilino o del proprietario, per forza di cose, venivano chiamati in causa entrambi i conventi. Il curatore fallimentare, per tutto il processo, aveva una unica linea di difesa. Il processo nei confronti del fallimento doveva intentarsi davanti al Giudice Delegato, e cioè davanti allo stesso giudice che, con propria ordinanza mai notificata, aveva rigettato la richiesta di riparazioni. Veniva - a replica - perciò addotta la diversa competenza ex art. 24 L.fall.- vecchio ordinamento che, per i processi su diritti reali e , quindi, che riguardano direttamente le proprietà, riconosce la diversa competenza del giudice ordinario; sicché il processo proseguiva davanti al giudice ordinario. La difesa dell'inquilino, invece, tra l'altro senza contraddittorio, osteggiava l'azione attorea adducendo che l'inquilino aveva in realtà effettuato tutti i lavori richiesti, addirittura incaricando un fabbro ferraio di sostituire gli infissi.

Ulteriori infiltrazioni

In realtà, al di là di quello che veniva dichiarato in udienza, per fini difensivi, nessun lavoro era mai stato svolto, proprio perché il fine dell'inquilino era quello di addossarlo, economicamente, al curatore fallimentare che, per ragioni di bilancio del fallimento, poco ci sentiva su questo punto.

Ecco, allora, che, nelle more del processo, si venivano a creare nuove infiltrazioni. I lavori eseguiti da Mevio e Filana venivano vanificati. Le infiltrazioni riprendevano e il soffitto si imbrattava e guastava nuovamente.

Veniva inviato un nuovo telegramma al curatore fallimentare il quale rispondeva letteralmente che essendo pendente la causa non era possibile dar corso ad alcuna richiesta, per quanto urgente fosse. Filana, davanti al giudice togato, piangeva, non potendo tollerare oltre una tale disagio. La casa, per Filana, era tutto e tutta la sua vita. Il giudice di quella causa la confortava.

Effettività della Tutela Giudiziaria

Fatto questo ragionamento ed excursus storico di una causa per infiltrazioni di acqua piovana che, dopo tre anni, riferisce l'avvocato, deve ancora concludersi, giacendo, tuttora in fase istruttoria, vien da chiedersi.

Ma se un cittadino si rivolge al Giudice per avere tutela, e questa tutela viene posticipata, per una questione urgente, così a lungo, cosa accadrà domani che Mevio e Filana avranno consumato la loro esistenza senza avere ragione? Chi godrà di quella sentenza favorevole? I loro nipoti o discendenti. Forse bisogna rivedere quel principio secondo il quale 'la giustizia è lenta ma arriva sempre', perché se arriva con così tanto ritardo, forse si può cominciare a pensare che sia meglio rinunciare. Ma così non può essere. Altrimenti non avrebbe senso l'evoluzione umana. Ed anzi queste esperienze tristi devono servire proprio a migliorare, nel tempo, la gestione della giustizia, fosse anche per una sciocca causa di provincia di infiltrazioni di acqua piovana.

Avv. Matteo di Bari

<https://www.diritto.it/infiltrazioni-di-acqua-piovana-ovvero-effettivita-della-tutela-giudiziaria-nei-casi-di-infiltrazioni-di-acqua-piovana/>