

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
SEZIONE FALLIMENTARE

Nota tecnica di accertamento danni alla data del 10/04/2025

Lo scrivente ha ricevuto comunicazione da parte della Curatrice della Procedura in epigrafe del verificarsi di un sinistro sull'immobile ubicato al piano sottostante rispetto all'immobile in capo alla Procedura, causato da infiltrazioni d'acqua. Lo scrivente ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto del sinistro e presso l'immobile in capo al fallimento. Nella stessa occasione è stata effettuata anche un'ispezione presso il lastrico solare di copertura del maggiore fabbricato. Il sopralluogo è stato effettuato in contraddittorio con la proprietà dell'immobile oggetto del sinistro, con l'amministratore pro tempore del condominio e con una ditta specializzata di riferimento per il condominio.

Ad esito del sopralluogo è emerso il fatto che risulta danneggiato l'immobile oggetto di sinistro posto al piano sottostante l'immobile in capo alla Procedura da infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano soprastante. L'immobile in capo alla Procedura risulta danneggiato da infiltrazioni d'acqua provenienti dal livello soprastante, ovvero dal lastrico solare di copertura. Le stesse infiltrazioni che hanno danneggiato la proprietà terza hanno in precedenza danneggiato l'immobile in capo alla Procedura. La causa di tutti i danneggiamenti rilevabili è da individuarsi nella perdita di impermeabilità della copertura del maggiore fabbricato.

La risoluzione della causa delle infiltrazioni resta in capo al condominio in quanto parte comune, regolata nella disciplina degli interventi e delle spese dal Codice civile. Il condominio, sul punto, si è attivato aprendo la richiesta di risarcimento presso l'istituto assicurativo di riferimento. Ulteriormente sono stati fatti una serie di lavori, attualmente ancora in corso, finalizzati alla risoluzione delle problematiche occorse. Il condominio completerà tali lavori ancora nelle prossime settimane.

Lo scrivente sottolinea il fatto che attualmente l'immobile in capo alla Procedura risulta danneggiato nella pavimentazione e nei controsoffitti (parti interessate dalle infiltrazioni). Il condominio si dovrà fare carico, oltreché dell'eliminazione delle cause, anche del ripristino dei danni subiti dall'immobile a pavimenti e controsoffitti. Tali ripristini avverranno successivamente al momento in cui saranno completati i lavori sulle impermeabilizzazioni esterne. Nessun onere economico sarà a carico della Procedura per il ripristino dei danni subiti dalle infiltrazioni provenienti dalla copertura. La Procedura parteciperà alle spese dei lavori svolti in copertura in quota proporzionale ai millesimi condominiali. La Procedura non dovrà risarcire in alcun modo l'immobile ubicato al piano sottostante in quanto la causa del danno è a carattere condominiale.

Lo scrivente è in continuo contatto con la ditta che si sta occupando della risoluzione delle cause delle infiltrazioni e aggiornerà la Spett.le Curatela ad esito degli avanzamenti della vicenda.

Lo scrivente resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione dovessero rendersi necessari negli sviluppi della presente vertenza.

Cagliari lì 10/04/2025

In Fede,

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Gianmarco Pilo