

LA CAUSA DI RISARCIMENTO DANNI DA INFILTRAZIONI DI ACQUA PIOVANA

di Avv. Matteo di Bari

La presente causa è in trattazione presso un Tribunale del Sud Italia.

La Signora Lella un giorno vede gocciolare dal soffitto del soggiorno alcune gocce d'acqua. Si allarma e si informa presso il Condominio.

Il marito di lei si reca al piano di sopra e scopre che il pavimento del quarto piano era allagato da acqua piovana. Più precisamente la porta di accesso al terrazzo, che avrebbe dovuto essere chiusa, non ha più tenuta e, quando piove lateralmente, entra acqua all'interno. Acqua che stagna perché, d'inverno, l'albergo che è ospitato al quarto piano è chiuso.

La Sig.ra Lella avverte il proprietario dell'albergo ed il suo gestore, chiedendo che provvedano alla riparazione della porta. Lei, nel frattempo, a proprie spese fa dipingere il soffitto.

Dopo qualche mese, però, il problema si ripropone. Dal tetto gocciola nuovamente acqua. Appare nuovamente una macchia nel soggiorno. La Sig.ra Lella si dispera.

L'invito rivolto al gestore dell'albergo ed al suo proprietario è stato disatteso.

Scopre che l'uno ha rigettato la competenza alla sostituzione della porta sull'altro. Sicché la porta, guasta, è rimasta al suo posto per tutto l'inverno.

A quel punto si rivolge al Suo Avvocato che intenta la causa.

La causa viene rivolta, in primo luogo, al gestore dell'albergo, che, noto, per altri motivi, per la sua sciatteria, è ritenuto, dalla Sig.ra Lella, il vero responsabile dell'inghippo.

Nel dubbio, tuttavia, su chi debba provvedere ai lavori di ripristino, trattandosi, effettivamente, di lavori di straordinaria amministrazione, viene chiamato in causa anche il proprietario. Questi, per la verità, è il curatore fallimentare del proprietario che, nel '99, è fallito.

Sia il gestore dell'albergo, infatti, sia il proprietario dell'albergo, *rectius*, il curatore, non provvedono ad alcuna riparazione. Né vi è certezza per l'attrice che la questione sia di competenza dell'uno o dell'altro.

Nel frattempo, nelle more della causa, si producono nuove infiltrazioni. Viene inviato un telegramma per richiesta intervento. La risposta della curatela è che, essendo in corso la causa, non è il caso di provvedere.

I coniugi si rivolgono ai Carabinieri del luogo per sporgere denuncia per danneggiamento. Ma vengono rispediti a casa. Non è il caso di sporgere una denuncia del genere.

La causa civile, invece, viene introdotta a gennaio del 2006.

Dopo la prima udienza, il 20 gennaio 2006, il 16 giugno scorso, il Giudice dà un rinvio, fino al 1° febbraio prossimo venturo, per memorie.

Vengono depositate le memorie.

L'avvocato della curatela non entra nemmeno nel merito della questione. Eccepisce soltanto la carenza di giurisdizione del Giudice Ordinario. Dice che, trattandosi di causa nei confronti di una curatela fallimentare, la causa deve essere trattata davanti al Giudice fallimentare. Ma non contesta alcunché dei fatti dedotti in causa.

L'avvocato del gestore dell'albergo si limita a chiedere i termini ex art. 183, V co., senza contestare alcunché, se non in modo generico e generale.

Come finirà la causa ?

Il Forum è aperto.

Riuscirà la Sig.ra Lella ad ottenere la riparazione della porta ? Da chi ? Riuscirà ad ottenere il risarcimento del danno ? Oppure perderà miseramente la causa ?

Scrivete.