

N. R.G. 71/2024

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO TRIBUNALE ORDINARIO di CAMPOBASSO
Unica CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice, Elisa Ferrazzoli, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. R.G. 71 dell'anno 2024 promossa da:

Parte_1 (C.F.: C.F._1) nata a **** (CB) il **** e ivi residente in ****, con il patrocinio dell'avv. Francesca Poce e Antonio Leccese elettivamente domiciliata presso il loro studio in Campobasso, Corso G. Mazzini n. 107

ATTRICE

CONTRO

Controparte_1 (P.I.: P.IVA_1), in persona dell'amministratore pro tempore, con sede in Campobasso, CP_1 , con il patrocinio dell'avv. Gabriele Siciliano, elettivamente domiciliato presso il suo studio in Campobasso, Via Cardarelli, 34

CONVENUTO

OGGETTO: responsabilità ex art. 2051 c.c.

CONCLUSIONI: come da atti e verbali di causa

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione del 15.01.2024, Parte_1 ha convenuto in giudizio, innanzi all'intestato Tribunale, il Controparte_2 , per ivi sentir accogliere le seguenti conclusioni: "Per

la causale di cui in narrativa, accertare e dichiarare la responsabilità esclusiva, ex art. 2051 c.c. e/o in subordine ex art. 2043 c.c., del Controparte_2

[...] ” (), in persona dell'Amministratore p.t. Geom. [...]

CP_3 per i danni causati all'immobile di proprietà della sig.ra Parte_1 ; Per l'effetto, condannare il condomino Controparte_2 (), in persona dell'Amministratore p.t. Geom. Controparte_3 all'esecuzione delle opere necessarie all'eliminazione delle cause delle lamentate problematiche nell'immobile di proprietà della sig.ra Parte_1 ; Per l'effetto, condannare il condomino Controparte_2 [...] (), in persona dell'Amministratore p.t. Geom. Controparte_3 al risarcimento di tutti i danni patrimoniali e non, nessuno escluso, subendo e subiti dalla sig.ra Pt_1 [...], determinati come in narrativa nella somma complessiva di € 11.000,00 (euro undicimila/00) oltre interessi legali e rivalutazione monetaria dalla data dell'evento sino al soddisfo, o in quella diversa somma maggiore e/o minore che verrà accertata in corso di causa; Condannare il Controparte_2 (), in persona dell'Amministratore p.t. Geom. Controparte_3 al pagamento del risarcimento in favore della parte attrice, ai sensi dell'art. 96 cpc, della somma - determinata in via equitativa ai sensi dell'art. 1226 c.c. - pari ad € 1.000,00 (euro mille/00), ovvero alla minor somma che il giudice riterrà di giustizia, sempre nei limiti dello scaglione di riferimento adito. Condannare in ogni caso il Controparte_2 (), in persona dell'Amministratore p.t. Geom. Controparte_3 alla refusione delle spese tutte di causa, diritti ed onorari, Iva e CAP come per legge e rimborso spese forfetario ex art. 15 L.P., con attribuzione agli antistatari procuratori”.

A sostegno della domanda ha dedotto:

- di essere proprietaria di un appartamento facente parte del condominio Controparte_2” sito in Campobasso alla ****, al settimo piano, interno 19, che da tempo è logorato da infiltrazioni d'acqua, provenienti dal cornicione di proprietà condominiale, che hanno rovinato l'intera balconata esterna perimetrale del suo immobile;
- di aver proposto, per tali fatti, innanzi al Tribunale di Campobasso, ricorso per accertamento tecnico preventivo ex art. 696 c.p.c. nei confronti del CP_2, al fine accertare le cause e quantificare i danni subiti per effetto delle infiltrazioni che è stato iscritto al N. RG. 682/2021;
- che, all'esito di tale giudizio, il CTU nominato, arch. Per_1, ha accertato che le lamentate infiltrazioni sono dovute al pessimo stato di manutenzione del cornicione condominiale, per il tramite del quale l'acqua, penetrando attraverso il canale di gronda, raggiunge tutta la balconata dell'appartamento dell'attrice, causando l'ammaloramento delle strutture ferrose, la rovina del pavimento, le crepe e le fessure nelle finestre, sigillanti rovinati, guarnizioni usurate, la malta e i giunti deteriorati, ed il successivo distacco di intonaco, ingenerato dalla carbonatazione del cemento armato del cornicione;

- che a causa dello scollamento e della caduta di alcuni pannelli posti sopra il cornicione condominiale, a copertura del tetto, le è stato interdetto l'accesso sul balcone per ordine dei Vigili del Fuoco intervenuti;

- che il CP_2 , pur avendo assunto l'obbligo di eseguire le riparazioni necessarie e indicate dal CTU nominato in sede di ATP, è rimasto del tutto inerte, nonostante le richieste e la diffida stragiudiziale, così costringendo l'attrice ad agire in giudizio ex art. 2051 c.c. e, in subordine, ex art. 2043 c.c.

Con comparsa di costituzione e risposta del 21.02.2024, si è costituito il Controparte_2 [...] in persona dell'Amministratore p.t., chiedendo il rigetto delle domande proposte dall'attrice e la condanna al pagamento delle spese.

In particolare, il CP_2 ha evidenziato: - che i danni lamentati sono opera esclusiva degli agenti atmosferici (acqua e neve) che, nel corso del tempo, hanno contribuito all'ammaloramento delle strutture ferrose, all'umidità sulla parete esterna, alla rovina del pavimento e non dipendono certamente dalle infiltrazioni meteoriche derivanti dalla rottura di gronda e/o dal degrado della parte strutturale del cornicione condominiale, come evincibile anche dalle risultanze della CTU resa in sede di ATP; - che il CP_2 , in ogni caso, non è rimasto inerte, avendo, da un lato, previsto di effettuare i lavori di rifacimento del cornicione attraverso il superbonus 110% e, dall'altro, avendo messo in sicurezza il cornicione stesso, attraverso i lavori condominiali di installazione delle lamiere grecate su parapetti per circa 800 mq e di installazione di lattoniere coprimuro su parapetti per circa 290 mt, comprensive di tutte le opere inserite nel preventivo, come deliberato dai condomini all'assemblea del 22.09.2023.

La causa è stata istruita attraverso escussione dei testi e CTU per la quantificazione dei danni. Ritenuta la causa matura per la decisione e concessi i termini a ritroso di cui all'art. 189 c.p.c., all'udienza del 16.03.2026 la causa è stata trattenuta in decisione.

La domanda attorea è parzialmente fondata e deve essere accolta nei limiti di seguito precisati. L'attrice ha agito nei confronti del CP_2 , quale custode del fabbricato, al fine di ottenere l'accertamento e il risarcimento dei danni prodotti dalle infiltrazioni di acqua provenienti dal cornicione condominiale, cagionati dal suo pessimo stato manutentivo e/o dalla rottura della grondaia e la condanna del CP_2 all'esecuzione delle opere necessarie per l'eliminazione delle cause delle suddette infiltrazioni.

La fattispecie va correttamente inquadrata nell'ambito della responsabilità da cosa in custodia ex art. 2051 c.c.

Trattasi di una forma di responsabilità oggettiva, (come chiarito, in particolare dalle SS.UU. 20943/2022), che, in quanto tale, si fonda su un criterio di imputazione oggettivo, basato esclusivamente sul nesso di causalità, che addossa a chi ha la custodia della cosa la

responsabilità per determinati eventi, senza che rilevi lo stato soggettivo del custode, e dunque la sua diligenza o l'assenza di colpa nel governo della res.

Ne consegue che, dal punto di vista della distribuzione degli oneri probatori, ai fini della configurazione di tale responsabilità, il danneggiato è tenuto a provare unicamente: il nesso di causalità tra la res e il danno; e la custodia della cosa, intesa come signoria materiale e giuridica sulla cosa stessa, esercitata da parte del soggetto che viene individuato come responsabile proprio in forza di tale rapporto con la res che lo pone in condizione di poterla controllare.

Il custode, pertanto, in coerenza con la natura oggettiva di tale responsabilità, è gravato dalla prova liberatoria del "caso fortuito", inteso nel senso più ampio di fattore idoneo ad interrompere il nesso causale e comprensivo del fatto del terzo o dello stesso danneggiato (cfr. Cass., sez. III, sentenza n. 11016 del 19.5.2011; nonché, nello stesso senso Cass., sez. III, sentenza n. 26086 del 30.11.2005).

Inoltre, *"il caso fortuito, che esime il custode dalla responsabilità ex art. 2051 c.c., può essere integrato, oltre che dal fatto del danneggiato o di un terzo, anche da un fatto naturale, purché estraneo alla cosa custodita, il quale si configuri come causa immediata e diretta dell'evento (cfr. Cass., sez. III, ordinanza n. 23012 del 11.8.2025)"*.

Ciò posto, nel condominio di edifici, il titolare di un'unità immobiliare compresa in un edificio condominiale che sia danneggiato da infiltrazioni di acqua e che intenda ottenere il risarcimento dei danni e/o l'ordine di esecuzione dei lavori necessari per eliminarne le cause, deve proporre la sua domanda nei confronti del CP_2 in persona dell'amministratore, quale custode del fabbricato, essendo quest'ultimo il soggetto che ne risponde se e in quanto il danno sia causato dalla cosa comune. È, dunque, evidente la centralità della prova del nesso di causalità tra il danno lamentato e la cosa comune custodita.

Sul punto, dall'istruttoria espletata e, in particolare, dalla CTU esperita nel presente giudizio, le cui conclusioni sono condivise dal Tribunale, in quanto corrette sotto il profilo tecnico ed immuni da vizi logico-giuridici, è emerso che effettivamente sul balcone di parte attrice sono stati riscontrati i seguenti danni:

1. deterioramento strutturale con degrado dell'intonaco e della vernice del cornicione sui lati esposti a est e sud del balcone;
2. leggera risalita capillare delle acque meteoriche che si infiltrano al di sotto della pavimentazione su alcuni punti dalla tompagnatura esterna delle pareti;
3. deterioramento della pavimentazione, in particolare delle soglie dei balconi;
4. deterioramento delle vernici della ringhiera, di parte della pavimentazione del balcone e leggero deterioramento della parte inferiore degli infissi.

Il CTU, tuttavia, ha chiarito che mentre *"i danni creati al cornicione con conseguente caduta di calcinacci sicuramente sono attribuibili alle infiltrazioni di acque meteoriche a causa delle cattive condizioni del tetto. Nello specifico distacchi della guaina che comportano infiltrazioni di acqua. Tali*

danni chiaramente sono attribuibili al CP_2 . In relazione ai danni espliciti ai punti 2,3,4 risulta opportuno invece fare delle considerazioni importanti. Il balcone risulta essere parzialmente scoperto nel senso che il cornicione non lo copre completamente, oltretutto la pioggia non cade verticalmente ma in presenza di vento anche lieve riesce a bagnare anche superfici coperte. Si ritiene pertanto che l'incidenza dei danni sugli altri elementi descritti ai punti 2,3,4 sia attribuibile alle acque meteoriche dirette che cadono sul balcone ed alla vetustà degli elementi stessi, nello specifico infissi e pavimentazione” (v. pag. 14 CTU redatta dall'Ing. Persona_2).

Il CTU ha, quindi, individuato le opere necessarie per l'eliminazione delle infiltrazioni nel cornicione: nella “spicconatura intonaco e copriferro lungo tutta la lunghezza del cornicione ammalorato. Spazzolatura dei ferri di armatura. Trattamento dei ferri con prodotti antiruggine. Ricostruzione cornicione con malta tissotropica fibrorinforzata e riverniciatura dello stesso. Sostituzione delle guaine distaccate poste a monte del cornicione con riposa in opera di nuove guaine ad opera d'arte. Ripristino di quanto ad oggi non visibile e che si evincerà durante le lavorazioni al fine di eliminare le infiltrazioni localizzate e realizzare le lavorazioni ad opera d'arte” (v. pag. 15 CTU redatta dall'Ing. Persona_2).

Pertanto, stante la peculiare conformazione dei luoghi, deve ritenersi accertato, secondo il criterio causale del più probabile che non, unicamente il nesso eziologico tra i fenomeni infiltrativi dovuti alla cattiva manutenzione del cornicione e il deterioramento strutturale del medesimo, nei lati esposti a est e sud del balcone della ricorrente, il distacco del suo rivestimento, il degrado della pittura esterna e il possibile distacco di calcinacci, fenomeno quest'ultimo che ha reso necessario l'intervento dei Vigili del Fuoco, che hanno interdetto l'uso del balcone (v. verbale dei Vigili del Fuoco in atti).

Per quanto attiene alla quantificazione di tali danni, il CTU ha elaborato unicamente una stima di massima dei costi delle opere indicate come necessarie per la rimozione del danno, nella somma di euro 12.000,00, rilevando che trattasi comunque di lavori che, necessariamente, devono essere eseguiti dal CP_2 stesso, avendo ad oggetto una parte comune dell'immobile e che non possono essere eseguiti dalla parte privata e ad essa rimborsati (si legge, infatti, a pag. 3 della risposta alle osservazioni di parte a firma del CTU “*ad oggi la stima precisa non serve, in quanto sarà il condominio a doversi occupare delle lavorazioni e non la parte privata, con delle economie risarcite*”).

I restanti danni lamentati da parte attrice, invece, trovano la loro derivazione causale esclusivamente nel normale deterioramento conseguente alla loro esposizione agli agenti atmosferici e alla vetustà, non potendo condividersi quanto evidenziato dal CTP di parte attrice, ossia che “*la mancata posa in opera del canale di gronda fa sì che la quantità di acque meteoriche e la violenza con cui esse investono il balcone (c.d. effetto cascata), siano notevolmente maggiori rispetto a quelle che si avrebbero con la sola pioggia diretta; la mancanza della gronda, infatti,*

comporta che tutte le piogge battenti sulla superficie del tetto raggiungono, dopo aver acquisito elevata velocità scorrendo su di esso, la pavimentazione del balcone e, oltre ad infiltrarsi, di rimbalzo “colpiscono” le parti inferiori dei rompagnoni e degli infissi, danneggiandoli (v. osservazioni del CTP di parte attrice, Ing. [...] Persona_3)”, avendo il CTU escluso tale possibilità e ritenuto che i danni riscontrati sul balcone siano del tutto compatibili con i normali danni cagionati dalla pioggia, su di un immobile che è solo parzialmente coperto. Ne consegue che non può essere accolta la domanda di condanna al risarcimento dei danni patrimoniali consistenti nei costi di riparazione delle parti ammalorate del balcone e degli infissi di proprietà dell’attrice di cui ai preventivi in atti, essendo la stessa attrice tenuta a sostenere le spese di manutenzione ordinaria del suo balcone.

Diverso discorso deve, invece, essere fatto per quanto attiene al danno derivante dal mancato e pieno godimento del balcone stesso per effetto del pericolo di crollo dei calcinacci dal cornicione. Va rilevato innanzitutto che le Sezioni Unite della Suprema Corte hanno risolto la questione se il danno da mancata disponibilità dell’immobile, di cui si discute, costituisca danno in re ipsa, ritenendo che la locuzione “danno *in re ipsa*” vada sostituita con quella di “danno presunto” o “danno normale”, privilegiando la prospettiva della presunzione basata su specifiche circostanze da cui inferire il pregiudizio allegato, in quanto “fatto costitutivo del diritto del proprietario al risarcimento del danno da perdita subita è la concreta possibilità di esercizio del diritto di godimento, diretto o indiretto mediante concessione del godimento ad altri dietro corrispettivo, che è andata perduta” (Cassazione civile sez. un., 15/11/2022, n. 33645). Le Sezioni Unite hanno quindi chiarito che: *“l’allegazione che l’attore faccia della concreta possibilità di godimento perduta può essere specificatamente contestata dal convenuto costituito. Al cospetto di tale allegazione il convenuto ha l’onere di opporre che giammai il proprietario avrebbe esercitato il diritto di godimento. La contestazione al riguardo non può essere generica, ma deve essere specifica, nel rigoroso rispetto del requisito di specificità previsto dall’art. 115 c.p.c., comma 1. In presenza di una specifica contestazione sorge per l’attore l’onere della prova dello specifico godimento perso, onere che può naturalmente essere assolto anche mediante le nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza (art. 115, comma 2, c.p.c.) o mediante presunzioni semplici. Nel caso della presunzione l’attore ha l’onere di allegare, e provare se specificatamente contestato, il fatto secondario da cui inferire il fatto costitutivo rappresentato dalla possibilità di godimento persa. Sia nel caso di godimento diretto, che in quello di godimento indiretto, il danno può essere valutato equitativamente ai sensi dell’art. 1226 c.c., attingendo al parametro del canone locativo di mercato quale valore economico del godimento nell’ambito di un contratto tipizzato dalla legge, come la locazione, che fa proprio del canone il valore del godimento della cosa”.*

Nella fattispecie l’attrice ha allegato e dimostrato attraverso la produzione in giudizio del verbale del 19.05.2022 che, in tale data, i Vigili del Fuoco le hanno interdetto l’uso del balcone, in ragione del riscontrato pericolo di crollo (v. doc. all. n. 19 citazione) e deve ritenersi che, da allora, non

abbia potuto utilizzare tale spazio, attesa la mancata specifica contestazione sul punto da parte convenuta. L'intervento dei Vigili del Fuoco, avvenuto a distanza di due anni dall'istaurazione del giudizio di ATP (v. doc. all. n. 1 citazione) e dopo che, in tale sede, era già stato evidenziato il pericolo di crollo dei calcinacci sul balcone dell'attrice e il nesso eziologico tra di esso e le infiltrazioni riscontrate sul cornicione (v. consulenza redatta nel giudizio di ATP, doc. all. n. 2 atto di citazione) dimostra non solo la perdurante inerzia del CP_2 nel procedere alla necessaria ed urgente riparazione del cornicione, ma anche che dall'omessa manutenzione del cornicione è derivata la concreta lesione del diritto di godimento pieno del bene, interesse certamente avente rilevanza economica.

Quanto alla quantificazione di tale danno, essa non può che avvenire in via equitativa, tenendo conto della durata della compromissione del diritto di proprietà, diritto di rilevanza costituzionale e del presumibile disagio subito dall'attrice per non aver potuto pienamente godere del suo bene, essendole stato interdetto l'accesso al balcone. Al riguardo deve, in particolare, considerarsi che il mancato godimento del balcone si è sicuramente protratto per almeno un anno, ossia quantomeno dall'intervento dei Vigili del Fuoco (19.05.2022) sino all'assemblea del 22.09.2023 che ha deliberato l'esecuzione dei lavori poi effettuati dalla Controparte_4. Pertanto, essendo stato impossibile l'utilizzo del balcone per tale significativo lasso di tempo, tenuto conto che non sono stati dedotti ulteriori elementi sulla cui base quantificare tale danno ed essendo impossibile dimostrare il danno nel suo preciso ammontare, si ritiene equo quantificarlo ex artt. 1226 e 2056 c.c., nell'importo di euro 2.000,00. Trattandosi di debito di valore per quanto concerne, infine, gli interessi per il ritardo nel pagamento (ovvero per il lucro cessante conseguente al mancato godimento della somma dalla data del fatto illecito alla liquidazione del danno), escludendosi la possibilità di porre a base del calcolo la somma già rivalutata all'attualità, occorre procedere come segue: a) gli interessi vanno computati sulla sorte capitale come sopra liquidata e svalutata all'epoca del fatto illecito (19.05.2022), quindi rivalutata anno per anno secondo gli indici Istat; b) il tasso di interesse da applicare (non sussistendo elementi che consentano di presumere un impiego maggiormente remunerativo delle somme in questione) è pari al rendimento medio degli interessi legali per il periodo di indisponibilità della somma, per il periodo intercorrente tra la data del fatto e fino alla liquidazione definitiva; per quanto attiene, poi, al periodo intercorrente tra la data della presente sentenza e la data dell'effettivo pagamento, sul totale delle somme sopra liquidate dovranno essere corrisposti, per effetto della pronuncia di liquidazione che attribuisce al "quantum" dovuto natura di debito di valuta, in applicazione dell'art. 1282 c.c., gli interessi annui al tasso legale.

Alla luce di quanto esposto, pertanto, accertata la responsabilità del CP_2 convenuto ex art. 2051 c.c. unicamente per i danni creati al cornicione con conseguente caduta di calcinacci, lo stesso va condannato all'esecuzione delle opere indicate dal CTU come necessarie per rimuovere le cause delle infiltrazioni e al risarcimento del danno quantificato equitativamente nella somma di

euro 2.000,00 oltre rivalutazione e lucro cessante calcolato con le modalità di cui sopra, nonché interessi legali dalla pubblicazione della sentenza al saldo.

Per quanto concerne le spese di lite, va rigettata la domanda di condanna ex art. 96 c.p.c. per lite temeraria, non potendo ritenersi che il CP_2 abbia agito o resistito in giudizio con mala fede o colpa grave e ciò alla luce della controvertibilità della questione, come dimostrato dagli esiti della CTU, che hanno portato a ridurre sensibilmente l'importo di quanto richiesto a titolo risarcitorio. Le spese di lite, comprese quelle del precedente giudizio di ATP - dovendosi ricordare che le spese dell'accertamento tecnico preventivo vanno a comporre le spese complessive della lite per cui il giudice deve tenerne conto in sentenza anche in assenza di specifica domanda sul punto della parte interessata (v., in tal senso, Cass. 15492/2019) -, seguono la soccombenza e, pertanto, al pari delle spese di CTU già liquidate, devono essere poste definitivamente a carico di parte convenuta, non vertendosi in ipotesi di reciproca soccombenza e non ricorrendo ragioni per poterle compensare ex art. 92 comma 2 c.p.c. (v., in tal senso., SS.UU. 32061/2022 secondo cui "in tema di spese processuali, l'accoglimento in misura ridotta, anche sensibile, di una domanda articolata in un unico capo non dà luogo a reciproca soccombenza, configurabile esclusivamente in presenza di una pluralità di domande contrapposte formulate nel medesimo processo tra le stesse parti o in caso di parziale accoglimento di un'unica domanda articolata in più capi, e non consente quindi la condanna della parte vittoriosa al pagamento delle spese processuali in favore della parte soccombente, ma può giustificare soltanto la compensazione totale o parziale, in presenza degli altri presupposti previsti dall'art. 92, comma 2, c.p.c.").

Esse vanno liquidate in applicazione dei criteri di cui al D.M. n. 55 del 2014 e ss.ii.mm. in relazione al valore minimo per lo scaglione di valore di riferimento, in ragione dell'accoglimento in misura ridotta della domanda, nella somma complessiva di euro 3.710,00 così determinata euro 1.170,00 per compensi professionali per il giudizio di ATP e euro 2.540,00 per compensi professionali per il presente giudizio, oltre rimborso forfettario al 15%, CPA e IVA (se dovuta) come per legge e devono essere distratte in favore degli avvocati di parte attrice, in ragione della dichiarazione di antistatarietà dei procuratori costituiti.

P.Q.M.

Il Tribunale di Campobasso in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita:

- Accerta e dichiara la responsabilità del Controparte_2 in persona dell'amministratore pro tempore, in ordine alle infiltrazioni presenti nel cornicione posto sul lato sud est del balcone di parte attrice;

- Condanna per l'effetto il Controparte_2 in persona dell'amministratore pro tempore, ad eseguire i lavori necessari, indicati in motivazione, per eliminare le cause delle infiltrazioni in questione e ripristinare lo stato dei luoghi;

- Condanna il Controparte_2 in persona del legale rappresentante pro tempore al risarcimento dei danni patiti da parte attrice e liquidati ai valori attuali in euro 2.000,00 oltre lucro cessante come da parte motiva, nonché agli interessi legali dalla pubblicazione della sentenza al saldo;

- Pone le spese dell'espletata CTU, come già provvisoriamente liquidate, definitivamente a carico del Controparte_2, in persona dell'amministratore pro tempore;

- Condanna il Controparte_2, in persona dell'amministratore pro tempore, a rifondere a parte attrice le spese di lite che si liquidano in euro 264,00 per esborsi, euro 3.710,00 per compensi professionali, oltre 15% per rimborso forfettario delle spese generali, CPA ed IVA (se dovuta) come per legge, da distrarsi a favore dei procuratori di parte attrice dichiaratesi antistatari. Così deciso in Campobasso, data del deposito

Il Giudice

Dott.ssa Elisa Ferrazzoli