



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Tribunale Di Napoli  
Quarta Sezione Civile**

Il Tribunale di Napoli - nella persona del Giudice Unico dott.ssa Roberta Di Clemente ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nel procedimento iscritto al n. 15741 del Ruolo Generale degli Affari Civili Contenzioni dell'anno 2019, riservata in decisione all'udienza del 22/03/2022 e vertente

**TRA**

██████████ nato a Napoli il ██████████  
██████████ nata a Napoli il ██████████  
██████████ rappresentati e difesi, giusta procura in atti, dall'avv. ██████████ ed elettivamente domiciliati presso il suo studio sito in Napoli alla ██████████

**ATTORI**

**E**

**CONDOMINIO** ██████████ in persona del suo amministratore p.t., avv. ██████████ rappresentato e difeso, giusta procura in atti, dall'avv. ██████████ ed elettivamente domiciliato presso il suo studio sito in Napoli alla via ██████████

**CONVENUTO**

**NONCHE'**



██████████ ██████████ S.P.A., in persona legale rappresentante p.t., rappresentata e difesa, giusta procura in atti, dall'avv. ██████████ ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. ██████████ in Napoli alla Via ██████████ Parco Montedonzelli

### TERZA CHIAMATA IN CAUSA

#### CONCLUSIONI DELLE PARTI

All'udienza del 22/03/2022 i procuratori delle parti hanno concluso riportandosi ai rispettivi scritti difensivi ed hanno chiesto riservarsi la causa in decisione con i termini ridotti ex art. 190 c.p.c.

#### RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Va premesso che la presente sentenza è redatta senza lo svolgimento del processo in ossequio alla nuova formulazione degli artt. 132 comma 4 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c. per effetto delle modifiche introdotte dagli artt. 45 e 52 dalla legge n. 69 del 18/6/09, in vigore dal 4.07.2009.

Sempre in via preliminare va evidenziato che, ai fini della decisione, non si è tenuto conto delle deduzioni difensive contenute nella memoria di replica depositata da parte convenuta in data 27.06.2022 in quanto del tutto tardiva, essendo decorso in data 20.06.2022 il termine di legge per il deposito della stessa.

Tanto premesso va, in sintesi, ricordato che gli attori in epigrafe generalizzati, nelle rispettive qualità, quanto a ██████████ ██████████ di proprietario di un appartamento ubicato al settimo piano del condominio di via ██████████ in Napoli e, quanto a ██████████ ed a ██████████ di comodatario del medesimo appartamento nonché di coniuge convivente del primo, hanno convenuto in giudizio il predetto condominio, ritenendolo esclusivo responsabile, ai sensi dell'art. 2051 c.c., del crollo del solaio di copertura dell'immobile, verificatosi il 14.03.2018, nonché delle infiltrazioni, verificatesi a marzo 2019, nel medesimo immobile e, quindi, dei conseguenti danni subiti dagli attori. Pertanto gli istanti hanno chiesto la condanna del



condominio al risarcimento dei danni, da ciascuno subiti, sia patrimoniali che non patrimoniali; danni quantificati in € 6.000,00, quali danni patrimoniali conseguenti al crollo del 14.03.2018 e da riconoscersi in favore di [REDACTED] [REDACTED] e/o in subordine di [REDACTED] [REDACTED] € 1.500,00, quali danni patrimoniali conseguenti alla nuova infiltrazione occorsa nel marzo 2019 ed in favore solo di [REDACTED] [REDACTED] € 15.000,00, quali danni non patrimoniali patiti da ciascuno degli attori e da liquidarsi, in via equitativa nella misura di € 5.000,00 per ciascuno oppure nella maggiore e/o minore somma ritenuta di giustizia.

Costitutosi in giudizio il condominio convenuto ha, preliminarmente, eccepito l'improcedibilità della domanda per mancato espletamento del tentativo di negoziazione assistita e, nel merito, pur non smentendo il fatto storico come rappresentato nell'atto introduttivo, ha affermato di aver definitivamente eliminato le cause del dissesto che ha portato al crollo parziale del solaio nell'abitazione degli attori ed ha, dunque, contestato l'asserito rischio di nuovi crolli, nonché la richiesta risarcitoria per i dedotti successivi fenomeni infiltrativi risalenti al mese di marzo 2019.

Il convenuto ha, altresì, contestato il *quantum* della pretesa attorea, con particolare riferimento ai danni di natura non patrimoniale ed ha dedotto il concorso di colpa dei danneggiati nella produzione dell'evento dannoso, essendo stata la loro abitazione ricavata *ab origine* da una sopraelevazione sul terrazzo condominiale e, dunque, attraverso lavori di edificazione riconducibili agli stessi attori o ai loro danti causa. Il condominio convenuto, infine, ha rilevato la vigenza, al momento del verificarsi dell'evento dedotto in causa, del contratto assicurativo denominato "Globale Fabbricati Civili" stipulato con la [REDACTED] S.p.A. (polizza n.100124) e, dunque, essendo stata autorizzata, previa rituale richiesta, alla chiamata in causa di detta compagnia assicurativa, ha regolarmente formulato domanda di manleva nei confronti di quest'ultima.

Costituitasi in giudizio, la [REDACTED] S.p.A., ha eccepito l'improcedibilità della domanda per mancato espletamento del tentativo di negoziazione assistita, nonché





la prescrizione- ex art.2952 c.c.- del diritto risarcitorio degli attori e del Condominio assicurato, deducendo di non aver mai ricevuto alcuna denuncia del sinistro per cui è lite, del quale è venuta a conoscenza solo con la notifica dell'atto di chiamata in causa in data 24.10.19, mentre le cause dell'evento, secondo la prospettazione degli attori, sarebbero temporalmente riconducibili già all'anno 2015 con conseguente decorrenza del periodo di prescrizione di due anni previsto per i diritti nascenti da rapporti assicurativi. Ha dedotto, altresì: la violazione degli obblighi contrattuali dell'assicurato per aver omesso di denunciare, sia le richieste risarcitorie dei danneggiati, sia lo stato di dissesto in cui versava il terrazzo di copertura del fabbricato condominiale; il concorso di colpa dello stesso assicurato ai sensi dell'art. 1227 c.c., e degli attori per aver contribuito, con la loro inerzia, all'aggravamento di detto dissesto; l'inoperatività della polizza per mancanza del requisito di accidentalità dell'evento, che sarebbe, al contrario, dipendente proprio dall'omessa manutenzione delle stesse parti strutturali del fabbricato. Rispetto alla posizione degli attori la compagnia assicurativa ha eccepito la loro carenza di legittimazione attiva, stante l'incertezza sulla effettiva proprietà dei beni danneggiati ed ha contestato la richiesta risarcitoria con specifico riferimento ai danni non patrimoniali. La ██████████ ha quindi concluso per il rigetto della domanda per le ragioni di improcedibilità e/o infondatezza di cui si è detto ed in subordine, ha chiesto ridursi l'indennizzo a suo carico entro i massimali di polizza e detratta la relativa franchigia prevista in polizza, tenuto conto altresì del concorso colposo delle controparti.

#### **L'eccezione di improcedibilità.**

Parte convenuta e la terza chiamata in causa hanno sollevato l'eccezione di improcedibilità della domanda per mancato esperimento del procedimento di negoziazione assistita (detta eccezione poi è stata oggetto di tacito abbandono da parte del Condominio convenuto in sede di precisazione conclusioni mentre è stata ribadita dalla compagnia assicurativa).

L'eccezione è infondata e va, pertanto, rigettata.



Va premesso che, come risulta dagli atti, nel caso in esame è stato regolarmente esperito il tentativo di mediazione, conclusosi con esito negativo per assenza del terzo chiamato in garanzia (cfr. verbale di mediazione del 30/01/2020 – depositato telematicamente in pari data dalla difesa di parte attrice).

Ebbene non ignora questo giudice l'orientamento, formatosi tra i giudici di merito, secondo il quale le domande risarcitorie per danni provenienti dalle parti comuni condominiali (per lo più in materia di infiltrazioni) si collocherebbero al di fuori dell'ambito applicativo della mediazione obbligatoria in materia di condominio, così come definito dall'art. 71 *quater* disp. att. c.c.. (tra le altre Trib. Milano, ordinanza 15.12.2020; Trib. Roma, sent. n. 1770/21).

Detta norma, al comma 1, specifica che *“Per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice.”*

Secondo tale orientamento, dunque, ai fini della valida proposizione della domanda risarcitoria per danni derivanti da parti comuni del fabbricato condominiale ed inferiore ad euro cinquantamila, sarebbe sufficiente, quale condizione di procedibilità, l'esperimento del tentativo di negoziazione ex art. 3 d.l. n. 132/14 convertito con modificazioni dalla L. 10 novembre 2014, n. 162.

Secondo un altro orientamento le domande aventi ad oggetto il risarcimento di danni arrecati da parti condominiali rientrerebbe sempre nell'alveo delle azioni soggette al tentativo obbligatorio di mediazione stante la violazione degli obblighi del condominio di compiere atti conservativi ed opere di manutenzione straordinaria alle parti comuni dell'edificio a cui è tenuto ex art 1130 primo comma n.4 e art. 1135 comma 1 n. 4 c.c..

Fatta tale premessa, indipendentemente dalla qualificazione della domanda (che la si voglia ritenere rientrante nella disciplina della mediazione obbligatoria o in quella della negoziazione assistita) ritiene la scrivente che l'esperimento del tentativo di mediazione





– in luogo di quello della negoziazione assistita – come avvenuto nel caso di specie, sia, comunque, idoneo a far ritenere realizzata la condizione di procedibilità.

E' agevole giungere a tale conclusione se si considera, che la *ratio legis* perseguita dal legislatore nell'introdurre le citate norme di cd. "degiurisdizionalizzazione", è chiaramente quella deflattiva del contenzioso giudiziario.

In quest'ottica, appare chiaro che l'esperimento del tentativo di mediazione in luogo del procedimento di negoziazione assistita - ancorché in un'ipotesi non soggetta alla mediazione obbligatoria ex art. 5 del D.lgs. n. 28/2010 – risponde, comunque, alla *ratio* della normativa in tema di negoziazione assistita in quanto è volta ad assicurare l'esperimento di un tentativo di definizione stragiudiziale della controversia.

Peraltro, come affermato in diverse pronunce di merito, condivise da chi scrive, il procedimento della mediazione segue un percorso conciliativo di maggiore e migliore efficacia, essendo prevista la fattiva presenza di un soggetto terzo, autonomo e imparziale, il mediatore che attribuisce un evidente vantaggio aggiuntivo a tale istituto, di talché, da una parte sarà soddisfatta la condizione di procedibilità della causa, dall'altra potrà essere soddisfatta e testata la sussistenza della eventuale reale volontà conciliativa delle parti (cfr. Tribunale di Roma, ordinanza 12.04.2021). In ragione di tanto si è giunti a ritenere il procedimento di mediazione quale istituto assorbente rispetto al procedimento di negoziazione assistita, nonché prevalente sullo stesso nelle ipotesi di azioni contenenti più domande che richiedono l'applicazione di entrambi gli istituti in parola e ciò anche sulla scorta della lettura del comma quinto dell'art. 3 d.l. 132/14, convertito con modificazioni dalla legge n. 162/14, laddove fa salve le disposizioni che prevedono speciali procedimenti obbligatori di conciliazione e mediazione, comunque denominati.

Nel caso in esame, dunque, deve ritenersi soddisfatta la condizione di procedibilità, essendo stato validamente attivato il procedimento di mediazione, al quale, peraltro, l'assicurazione chiamata in causa non ha ritenuto di dover nemmeno partecipare, evidenziando, in tal modo, la natura meramente formale della propria eccezione.



### La legittimazione ad agire degli attori

In via preliminare va, inoltre, sottolineato che gli attori [REDACTED] e [REDACTED] hanno documentato la propria legittimazione ad agire, il primo in ragione della provata proprietà esclusiva dell'appartamento interessato dal dedotto crollo del solaio ed il secondo, in forza della sua qualità di comodatario del predetto bene (cfr. doc. affol. n. 2 contratto di comodato registrati in data 8/4/14; n. 4 delibere assembleari ove compare l'indicazione del condomino [REDACTED] con la relativa partecipazione millesimale al condominio; visura catastale depositata in data 6/4/20). Per ciò che concerne l'attrice [REDACTED] [REDACTED] invece, pur non essendo stata prodotta alcuna documentazione attestante la sua qualità di componente del nucleo familiare di [REDACTED] [REDACTED] e, dunque, di occupante dell'immobile in questione, deve comunque ricavarsi la sua legittimazione attiva, *in primis* dalla mancanza di contestazioni specifiche (non di mero stile) provenienti dalle altre parti, nonché delle dichiarazioni testimoniali acquisite, che hanno confermato che fanno parte del nucleo familiare occupante l'immobile *de quo*, oltre al comodatario [REDACTED] [REDACTED] anche [REDACTED] [REDACTED] e la loro figlia minore [REDACTED] [REDACTED]. Nello specifico entrambi i testi escussi, [REDACTED] hanno confermato la circostanza sub a) delle memorie istruttorie di parte attrice: *“vero è che i sigg. [REDACTED] nonché la moglie [REDACTED] e la loro figlia minore, occupavano stabilmente fin dal loro matrimonio e comunque fino al 14.03.2018, quale loro abitazione familiare, l'unità immobiliare sita in Napoli al 7° ed ultimo piano del fabbricato di Via P. [REDACTED] n° [REDACTED] in Napoli, riportato nel NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub.46, cat. A/2”*.

Sempre in via preliminare va, inoltre, affermata la regolare instaurazione del contraddittorio nei confronti del solo Condominio convenuto, essendo pacifica la natura condominiale del lastrico di copertura del fabbricato, interessato dai cedimenti dedotti in causa.





### Merito della controversia

Passando all'esame del merito della controversia, va premesso che nel caso in esame, si invoca l'applicazione il disposto di cui all' art. 2051 c.c.

Secondo il costante insegnamento della Suprema Corte, in tema di responsabilità civile per i danni cagionati da cose in custodia, la fattispecie di cui all'art. 2051 cod. civ. individua un'ipotesi di responsabilità oggettiva, essendo sufficiente per l'applicazione della stessa la sussistenza del rapporto di custodia tra il responsabile e la cosa che ha dato luogo all'evento lesivo, senza che assuma rilievo in sé la violazione dell'obbligo di custodire la cosa da parte del custode, la cui responsabilità è esclusa solo dal caso fortuito. Detto fattore attiene non ad un comportamento del responsabile, ma al profilo causale dell'evento, riconducibile non alla cosa che ne è fonte immediata, ma ad un elemento esterno, recante i caratteri dell'imprevedibilità e dell'inevitabilità. Ne consegue che incombe sull'attore la prova del fatto e del nesso eziologico tra la cosa e l'evento lesivo, mentre sul convenuto ricade la prova del caso fortuito (Cass. civ. Sez. III, 09/11/2005, n. 21684).

In una recente pronuncia la Suprema Corte (Cass. Civ. Sez. 2-ord. 12 marzo 2020 n. 7044), ha affermato che:” *Il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché tali cose non rechino pregiudizio ad alcuno, e risponde, in base all'art. 2051 c.c. dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini, ancorchè tali danni siano causalmente imputabili, altresì, al concorso del fatto di un terzo*”.

Alla stregua dei principi esposti questo giudice ritiene che, sulla base delle rispettive deduzioni delle parti e della documentazione prodotta in giudizio, sia stata raggiunta la prova dell'esclusiva responsabilità del condominio nella verifica dei danni subiti dall'immobile di proprietà di [REDACTED] e dai beni presenti nell'immobile in questione.

Ed invero- come già detto- il condominio convenuto non ha contestato il fatto storico come narrato dagli attori ed, in particolare, con riferimento all'episodio del crollo del





solaio, verificatosi in data 14/3/18, ha dedotto di aver provveduto all'eliminazione delle cause del cedimento nel mese di giugno dello stesso anno, attraverso lavori di consolidamento del solaio e di ripristino nell'appartamento degli attori (circostanza del tutto pacifica tra le parti) e, dunque, rispetto alla domanda risarcitoria per cui è causa, si è limitato esclusivamente a contestare la sua quantificazione.

Per altro verso, il fatto che il crollo verificatosi nell'appartamento degli attori sia da imputarsi unicamente allo stato di dissesto del lastrico di copertura condominiale, emerge dalla lettura delle delibere condominiali depositate da parte attrice (cfr. doc. all. sub n. 4 produzione attorea), nonché dalle relazioni peritali, tra le quali quella redatta dallo stesso tecnico incaricato dal condominio, arch. [REDACTED] [REDACTED] successivamente al crollo dedotto in causa (cfr. all. sub n. 5 produzione di parte attrice). Tale relazione rivela espressamente come detto evento avesse rappresentato il chiaro indice di una diffusa situazione di collasso strutturale che interessava ormai tutta la copertura del fabbricato condominiale, problematica che aveva spinto il condominio a programmare interventi di ripristino già nell'anno 2015.

Alla luce delle difese delle parti e della documentazione in atti, dunque, non pare possa sorgere alcun dubbio circa la relazione causale tra l'evento dannoso e la cosa in custodia. Del resto l'eccezione sollevata dal condominio circa un presunto concorso di colpa degli attori (in dipendenza dell'attività di sopraelevazione che ha dato origine al loro immobile) è rimasta totalmente indimostrata.

Se la prova a carico di parte attrice, dunque, risulta pienamente raggiunta, al contrario, il condominio non ha assolto il proprio onere probatorio, non avendo dedotto, né provato, che l'evento dannoso sia dipeso da caso fortuito e, pertanto, non ha fornito la cd. prova liberatoria in ossequio allo schema probatorio delineato dalla normativa di cui all'art. 2051 c.c.

Per quanto attiene, invece, alla richiesta risarcitoria formulata dagli attori, contestata nel *quantum* sia da parte convenuta, che dalla terza chiamata in causa, vengono di seguito esaminate le varie voci di danno oggetto della domanda:



- Danno patrimoniale quantificato in € 6.000,00 in favore di [REDACTED] [REDACTED] e/o di [REDACTED] [REDACTED] per la rottura del televisore e del suo braccio di installazione, nonché per il danneggiamento dei pavimenti della camera da letto, dell'armadio ivi sito, per la rottura di tre abiti da uomo, di camicie, di una valigia e per il danneggiamento del condizionatore.

In relazione a tale voce di danno va premesso che, essendo [REDACTED] [REDACTED] il proprietario dell'immobile ed il figlio [REDACTED] il comodatario dello stesso, solo in capo al primo e non anche al secondo, può riconoscersi la titolarità del diritto al risarcimento di parti strutturali dell'appartamento, tra le quali rientra il pavimento. Diverso discorso va fatto per tutti i restanti beni mobili per i quali l'unico titolare al diritto al risarcimento risulta essere [REDACTED] [REDACTED] avendone il possesso.

Tanto premesso va, *in primis*, escluso il risarcimento della voce di danno relativa alla pavimentazione che, secondo gli istanti sarebbe stata in diverse parti danneggiata dal crollo perché, all'esito dell'istruttoria non è stato dimostrato il nesso causale tra l'evento dannoso ed il danneggiamento di tale bene. Infatti i testi escussi, non presenti sul posto in occasione dell'evento dannoso, ma intervenuti, il primo, ([REDACTED] [REDACTED] qualche giorno dopo ed, il secondo, [REDACTED] [REDACTED] il giorno successivo e dopo aver visto le immagini del crollo e dei danni su whatsapp, hanno riconosciuto lo stato dei luoghi rappresentato dalla documentazione fotografica allegata dagli attori, riferendo di danneggiamenti anche alla pavimentazione laddove tuttavia nella foto n. 7 sono rappresentate solo delle striature ad un paio di mattonelle. Inoltre la tenuità dei segni sulla pavimentazione non appare in linea con il computo metrico a firma dell'arch. [REDACTED] [REDACTED] relativo a lavori di manutenzione e ripristino di danni all'intera pavimentazione.

Pertanto la domanda, sul punto, risulta infondata e va, pertanto, rigettata.

In relazione agli ulteriori beni, tenuto conto delle concordanti deposizioni testimoniali e della documentazione prodotta ( n. 2 fatture della "[REDACTED] [REDACTED] s.r.l." datate del 24/1/17 e 6/2/17 relative all'acquisto "mobili contenitori in laminato" ed una fattura







specie per ciò che attiene alla tutela al diritto alla vita privata e familiare, in conformità alle indicazioni ricavabili dalla giurisprudenza della Corte Europea dei Diritti dell'Uomo.

In particolare, conformandosi ai principi espressi in ambito comunitario, la Suprema Corte ha affermato che *“Pur quando non rimanga integrato un danno biologico, non risultando provato alcuno stato di malattia, la lesione del diritto al normale svolgimento della vita familiare all'interno della propria casa di abitazione, tutelato anche dall'art. 8 della Convenzione europea dei diritti umani, nonché del diritto alla libera e piena esplicazione delle proprie abitudini di vita quotidiane, integra una lesione che non costituisce un danno "in re ipsa", bensì un danno conseguenza e comporta un pregiudizio ristorabile in termini di danno non patrimoniale. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito, che aveva ritenuto dovuta la riparazione del pregiudizio del diritto al riposo, sofferto dalle parti lese in conseguenza delle immissioni sonore - in particolare notturne - dipendenti dall'installazione di un nuovo bagno in un appartamento contiguo, siccome ridondante sulla qualità della vita e, conseguentemente, sul diritto alla salute costituzionalmente garantito). ... E' stato affermato da questa Corte che il diritto al rispetto della propria vita privata e familiare è uno dei diritti protetti dalla Convenzione Europea dei diritti umani (art. 8). La Corte di Strasburgo ha fatto più volte applicazione di tale principio anche a fondamento della tutela alla vivibilità dell'abitazione e alla qualità della vita all'interno di essa, riconoscendo alle parti assoggettate ad immissioni intollerabili un consistente risarcimento del danno morale, e tanto pur non sussistendo alcuno stato di malattia. (Cass. sez. 3, n. 20927, 16/10/2015, Rv. 637537). Si è analogamente affermato che pur quando non risulti integrato un danno biologico, la lesione del diritto al normale svolgimento della vita familiare all'interno Ric. 2019 n. 27102 sez. M2 - ucl. 20-01-2021 -6- della propria casa di abitazione e del diritto alla libera e piena esplicazione delle proprie abitudini di vita quotidiane sono pregiudizi apprezzabili in termini di danno non patrimoniale (Cass. n.7875 del 2009)”*. (Cass. Civ. 21649/21)





La Corte di Cassazione (pronunciatasi, sulla questione anche a Sezioni unite con la sentenza n. 2611/2017) ha, altresì, precisato che *“l'assenza di un danno biologico documentato non osta al risarcimento del danno non patrimoniale conseguente ad immissioni illecite, allorché siano stati lesi il diritto al normale svolgimento della vita familiare all'interno della propria abitazione ed il diritto alla libera e piena esplicazione delle proprie abitudini di vita quotidiane, quali diritti costituzionalmente garantiti (con riferimento, in particolare, all'art. 42, comma 2, Cost., che tutela la proprietà privata e detta i limiti per la compressione del relativo diritto), nonché tutelati dall'art. 8 della Convenzione europea dei diritti dell'uomo norma alla quale il giudice interno è tenuto ad uniformarsi a seguito della cd. "comunitarizzazione" della Cedu (in tal senso v. già Cass. n. 20927/2015 e, da ultimo, Cass. n. 16408/2017, ord.)”* (Cass. Civ. 10861/18).

Ebbene, facendo applicazione dei predetti principi al caso in esame, essendo innegabile, o quantomeno intuibile secondo la comune esperienza, che gli attori [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] essendo stati costretti ad abbandonare repentinamente la propria abitazione, pacificamente ritenuta inagibile ed inabitabile (cfr. relazione del tecnico del condominio convenuto arch. [REDACTED] [REDACTED] – all. sub 5 produzione attorea) abbiano subito una lesione del diritto al normale svolgimento della vita privata e familiare, va riconosciuto in loro favore una somma a titolo di ristoro di detto pregiudizio da liquidarsi equitativamente.

Inoltre, dalla prova orale acquisita, risulta dimostrato il pregiudizio in termini di disagio vissuto da [REDACTED] i quali si sono trasferiti unitamente alla propria figlia minore [REDACTED] presso l'abitazione dei genitori del primo, dove hanno vissuto per circa sei mesi in uno spazio ridotto (cfr. dichiarazione del teste [REDACTED] [REDACTED] *“Il mio amico con la famiglia viveva nella stanza in cui abitava da ragazzo e non disponeva di grande spazio.”*).

In definitiva, gli elementi acquisiti, consentono di tenere dimostrato, sia attraverso la prova testimoniale, sia con l'ausilio di elementi presuntivi, il danno non patrimoniale,



connesso alla privazione della propria abitazione ed al cambiamento forzato delle abitudini di vita.

Ai fini della liquidazione di detto danno, questo giudice deve ricorrere a criteri equitativi e deve assolvere ad un onere di "sommatoria e congrua" indicazione delle ragioni della quantificazione (Cass. Civ. n. 11930/2022).

Nel caso in esame, considerata, per un verso, l'illiceità della condotta del condominio, quale custode dei beni condominiali e, per un altro, la durata della situazione di disagio vissuta dagli attori [REDACTED] e [REDACTED] (protrattasi per circa sei mesi) costretti a vivere in tre in una sola stanza, appare congruo liquidare il danno in complessivi € 9.000,00 e cioè € 4.500,00 ciascuno (somma risultante dal riconoscimento della somma di euro 50,00 per entrambi i coniugi per ogni giorno di permanenza presso l'abitazione di [REDACTED]).

L'attrice [REDACTED] inoltre, ai fini del riconoscimento del danno non patrimoniale ha dedotto, altresì, di aver subito uno stato di forte depressione che l'ha costretta ad un trattamento terapeutico di natura psico - neurologico. A supporto ha offerto documentazione medica consistente in diverse prescrizioni di farmaci e accertamenti diagnostici, nonché alcune fatture per visite mediche (cfr. doc. sub 2 allegata alla memoria istruttoria di parte attrice depositata in data 24/6/2020) che, tuttavia, non dimostrano, *de plano*, alcun collegamento tra la patologia patita da Mandato Iole e l'evento dedotto in causa.

Per tale ragione alcun'altra voce di danno non patrimoniale andrà riconosciuta in favore degli attori.

Parimenti alcun risarcimento può essere riconosciuto in favore di [REDACTED] dal momento che lo stesso, oltre a non aver potuto subire alcuno stress per il crollo del solaio dell'appartamento di sua proprietà, avendolo già concesso in comodato al figlio, non ha neanche dovuto cambiare la propria abitazione, limitandosi ad ospitare i propri familiari.

Pertanto non può riconoscersi allo stesso alcun danno esistenziale.





In ordine alla quantificazione di tale voce di danno in favore dei restanti attori e del danno patrimoniale in favore di [REDACTED] [REDACTED] va detto che è stato liquidato all'attualità.

Quanto, invece, agli interessi si rileva che *«il danno subito per la mancata corresponsione dell'equivalente pecuniario del bene danneggiato può essere liquidato in via equitativa, attraverso il ricorso agli interessi, non necessariamente determinati in misura corrispondente al saggio legale, da calcolarsi sulla somma corrispondente al valore del bene al momento dell'illecito via via rivalutata»*. In pratica, *«qualora la liquidazione del danno da fatto illecito extracontrattuale sia effettuata "per equivalente", con riferimento, cioè, al valore del bene perduto dal danneggiato all'epoca del fatto illecito, e tale valore venga poi espresso in termini monetari che tengano conto della svalutazione intervenuta fino alla data della decisione definitiva, è dovuto al danneggiato anche il risarcimento del mancato guadagno, che questi provi essergli stato provocato dal ritardato pagamento della suddetta somma. Tale prova può essere offerta dalla parte e riconosciuta dal giudice mediante criteri presuntivi ed equitativi, quale l'attribuzione degli interessi, ad un tasso stabilito valutando tutte le circostanze obiettive e soggettive del caso; in siffatta ultima ipotesi, gli interessi non possono essere calcolati (dalla data dell'illecito) sulla somma liquidata per il capitale, definitivamente rivalutata, mentre è possibile determinarli con riferimento ai singoli momenti (da stabilirsi in concreto, secondo le circostanze del caso) con riguardo ai quali la somma equivalente al bene perduto si incrementa nominalmente, in base ai prescelti indici di rivalutazione monetaria, ovvero in base ad un indice medio (così, per prima, Cass. Sez. Unite, 17 febbraio 1995, n. 1712)»*.

Questo giudice ritiene equo, ai sensi del secondo comma dell'art. 2056 c.c., adottare, come criterio di risarcimento del pregiudizio da ritardato conseguimento delle somme dovute (cd. lucro cessante), quello degli interessi al tasso annuo, valutato in via equitativa, nella misura dell'0,50 %, tenuto conto del limitato mutamento del potere di acquisto della moneta nell'intervallo di tempo fra l'illecito, 14/3/18, ed il suo



risarcimento ( giugno 2022) e l'andamento medio dei tassi di impiego del denaro correnti nel periodo considerato.

Pertanto, gli interessi nella misura sopra indicata devono calcolarsi dal momento del verificarsi dei danni sugli importi, come sopra liquidati, svalutati, i primi, ad euro 8.181,82 ed i secondi ad euro 1.363,64 all'epoca del sinistro e, quindi, su queste ultime somme come progressivamente rivalutate, di anno in anno, ogni successivo 14 marzo, secondo la variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati accertata dall'I.S.T.A.T., fino alla data della presente decisione.

Sugli importi finali come sopra riconosciuti, rispettivamente, di euro 9.000,00 e di euro 1.500,00 (che si convertono in debito di valuta), maggiorati degli interessi compensativi maturati sino a tale data, saranno dovuti i normali interessi legali *ex art.* 1282 c.c.

#### **La domanda di manleva**

Passando, dunque, alla disamina della domanda di manleva del Condominio nei confronti della ██████████ S.p.A., va preliminarmente rigettata l'eccezione di prescrizione sollevata da quest'ultima, sia nei confronti degli attori, che nei riguardi del condominio assicurato.

La terza chiamata in causa, in particolare ha sostenuto che i diritti derivanti dal contratto di assicurazione si sarebbero prescritti, essendo ampiamente decorso il termine di legge di due anni (*ex art.* 2952 c.c.) tra l'inizio dell'evento dannoso (a suo dire anno 2015) ed il momento in cui detto evento è stato comunicato alla compagnia assicurativa, che coinciderebbe, secondo la prospettazione di tale parte, con l'atto di chiamata in causa notificato in data 24.10.19.

Ebbene, a parere di questo giudice tale eccezione è infondata e, pertanto, deve essere rigettata.

Ed invero la circostanza che già dall'anno 2015 si fosse prospettata la necessità di eseguire opere di consolidamento del terrazzo di copertura (cfr. relazione del tecnico del condominio arch. ██████████ – doc. produzione di parte attrice) non rileva ai fini di una diversa collocazione temporale del danno fatto valere in giudizio. Detto danno, infatti, è





una diretta conseguenza del crollo parziale del solaio di copertura verificatosi nell'appartamento degli attori solo in data 14/3/18 e, pertanto, è evidente che, prima di allora, alcun diritto risarcitorio connesso a tali danni si sarebbe potuto esercitare.

Com'è noto la prescrizione del diritto dell'assicurato all'indennità decorre dalla data in cui il diritto stesso può essere esercitato e cioè dal momento del verificarsi del fatto (Cass. Civ. n. 14487/04).

Nel caso in esame, dunque, considerando quale *dies a quo* la data del fatto (14/3/18), appare evidente come alcuna prescrizione (nemmeno quella biennale) sia intervenuta da allora e sino alla data in cui il Condominio ha comunicato all'assicurazione l'evento e la richiesta risarcitoria e cioè il giorno 23/5/19 (cfr. doc. all. alla comparsa di costituzione e risposta di parte convenuta) e, pertanto, non si rendono necessari ulteriori approfondimenti in merito.

Sulla scorta dell'errato presupposto che il danno dedotto in causa risalisse all'anno 2015, inoltre, la compagnia assicurativa ha eccepito la perdita del diritto all'indennità da parte dell'assicurato, a causa della violazione degli obblighi di legge a suo carico, ai sensi degli artt. 1913 e 1915 c.c., stante la mancata comunicazione dei danni subiti dagli attori.

Anche tale eccezione deve essere rigettata, non solo in ragione di quanto già detto in ordine al momento cui far risalire il danno, ma anche alla luce dell'orientamento giurisprudenziale, condiviso da questo giudice, secondo cui *“Affinché l'assicurato possa ritenersi inadempiente all'obbligo, imposto dall'art. 1913 c.c., di dare avviso del sinistro all'assicuratore, occorre accertare se l'inosservanza abbia carattere doloso o colposo, atteso che, mentre nel primo caso l'assicurato perde il diritto all'indennità, ai sensi dell'art. 1915, comma 1, c.c., nel secondo l'assicuratore ha diritto di ridurre l'indennità in ragione del pregiudizio sofferto, ai sensi dell'art. 1915, comma 2 c.c.; in entrambe le fattispecie l'onere probatorio grava sull'assicuratore, il quale è tenuto a dimostrare, nella prima, l'intento fraudolento dell'assicurato e, nella seconda, che l'assicurato*



*volontariamente non abbia adempiuto all'obbligo ed il pregiudizio sofferto.*" (Cass. Civ. n. 24210 del 30/09/2019)

Nel caso in esame, dunque, l'assicuratore non ha assolto l'onere probatorio posto a suo carico dal momento che si è limitato a dedurre l'asserito inadempimento dell'assicurato senza null'altro aggiungere né provare.

La ██████████ ██████████ S.p.A., inoltre, ha sostenuto l'inoperatività della garanzia per difetto del carattere dell'accidentalità del danno, che sarebbe, invece, la conseguenza di una condotta omissiva del Condominio.

Orbene sul punto va evidenziato che la giurisprudenza maggioritaria formatasi in materia e condivisa da chi scrive, ha affermato il principio secondo cui *"il concetto di accidentalità nell'ambito della polizza di assicurazione della responsabilità civile comporta l'inclusione nella copertura assicurativa di tutti i fatti conseguenti anche a colpa grave dell'assicurato, con esclusione delle sole azioni dolose"*. La Suprema Corte, invero, ha ripetutamente ribadito che *"l'assicurazione della responsabilità civile, mentre non può concernere fatti meramente accidentali, dovuti, cioè, a caso fortuito o forza maggiore, dai quali non sorge responsabilità, per la sua stessa natura importa necessariamente l'estensione ai fatti colposi, restando escluso, in mancanza di espresse clausole limitative del rischio, che la garanzia assicurativa non copra alcune forme di colpa. Pertanto la clausola della polizza stipulata da un condominio, la quale preveda la copertura dei danni "involontariamente cagionati a terzi in conseguenza di un fatto accidentale", senza contenere alcuna limitazione con riguardo a determinati gradi di colpa, fa ritenere operante la garanzia anche in ipotesi di comportamento gravemente colposo dell'assicurato (nella specie, per il difetto di manutenzione di una tubazione idrica condominiale), con la sola eccezione delle condotte dolose."* (Cass. Civ. n. 4799 del 26/02/2013; Cass. Civ. 20070/17; Cass. n. 5273/08; Cass. Civ. n. 7766/10)

Nel caso in esame con specifico riferimento alla responsabilità civile si legge nella polizza che *"La Compagnia si obbliga a tenere indenne l'Assicurato di quanto questi sia tenuto a pagare, quale civilmente responsabile ai sensi di legge, a titolo di risarcimento*





*(capitale, interessi e spese) di danni involontariamente cagionati a terzi, compresi i locatari, per morte, per lesioni personali e per danneggiamenti a cose ed animali, in conseguenza di un fatto accidentale verificatosi in relazione alla proprietà del fabbricato o alla conduzione delle parti comuni. L'assicurazione vale anche per la responsabilità civile che possa derivare all'Assicurato da fatto doloso di persone delle quali debba rispondere".*

La polizza stipulata dal Condominio, dunque, non contiene alcuna limitazione della garanzia per determinate forme di colpa, di tal che, sulla scorta dei principi innanzi richiamati, deve ritenersi operante la garanzia anche in ipotesi di comportamento gravemente colposo dell'assicurato.

In conclusione, quindi, la polizza in parola – pacificamente in vigore al momento del sinistro- deve considerarsi pienamente operativa e l'eccezione sollevata sul punto dal terzo chiamato in causa va, pertanto, rigettata.

Quanto all'asserito concorso di colpa dell'assicurato ai sensi dell'art. 1227 c.c., infine, va rilevato come la ██████████ ██████████ S.p.A. non abbia in alcun modo provato, né chiesto di accertare il grado di colpa e la colpa stessa del condominio. L'abdicazione da tale precipuo onere probatorio rende del tutto indimostrato l'assunto, che pertanto, deve ritenersi infondato.

Da quanto esposto ne consegue che la citata compagnia assicurativa va condannata, ex art. 1917 c.c., a tenere indenne il condominio convenuto delle somme, come in precedenza determinate, da corrispondere agli attori a titolo di risarcimento dei danni ed a titolo di spese processuali.

### **La regolamentazione delle spese processuali**

Quanto alla disciplina delle spese processuali tra gli attori ed il condominio convenuto, tenuto conto della totale soccombenza di ██████████ ██████████ le spese seguono la soccombenza ed, in assenza di nota di parte, si liquidano d'ufficio - come da dispositivo - sulla base dei valori minimi di cui al D.M. 55/2014, scaglione di riferimento compreso



tra euro 5.201,00 ed euro 26.000,00 ed in relazione alle fasi di studio, introduttiva, istruttoria e decisionale e con attribuzione al procuratore qualificatosi antistatario.

Nei rapporti tra i restanti attori [REDACTED] e [REDACTED] ed il Condominio convenuto, tenuto conto del parziale accoglimento della domanda ricorrono giusti motivi per compensare le spese di lite fino alla concorrenza del 50%. Per il residuo il Condominio va condannato alla rifusione di costituzione e di rappresentanza in favore dei predetti attori sulla base dei parametri e dei criteri indicati nel periodo precedente, tenendo conto dell'aumento del 30% ex art. 4 comma 2 del citato DM, e con attribuzione al procuratore qualificatosi antistatario.

Pertanto, la compagnia assicuratrice, va condannata, ex art. 1917 c.c., a tenere indenne l'assicurato, Condominio in Napoli alla [REDACTED] della somma come sopra determinata, nonché delle spese di lite, liquidate come in dispositivo, sulla base dei criteri già enunciati.

Per quanto riguarda la regolamentazione delle spese processuali sostenute dai terzi chiamati in causa, va ricordato che, secondo l'orientamento del tutto consolidato tra i Supremi Giudici ( cfr. tra le altre: Cass, Sez.3, ord. 31889 del 6.12.2019 e Cass. Sez. 2, sentenza n. 23948 del 25.00.2019): *“ In forza del principio di causazione - che, unitamente a quello di soccombenza, regola il riparto delle spese di lite - il rimborso delle spese processuali sostenute dal terzo chiamato in garanzia dal convenuto deve essere posto a carico dell'attore qualora la chiamata in causa si sia resa necessaria in relazione alle tesi sostenute dall'attore stesso e queste siano risultate infondate, a nulla rilevando che l'attore non abbia proposto nei confronti del terzo alcuna domanda; il rimborso rimane, invece, a carico della parte che ha chiamato o fatto chiamare in causa il terzo qualora l'iniziativa del chiamante, rivelatasi manifestamente infondata o palesemente arbitraria, concreti un esercizio abusivo del diritto di difesa”*.

Inoltre in altre decisioni (cfr. Cass. n. 7674/2008 e Cass. 14930/2000) i giudici di legittimità affermano che le spese del giudizio sostenute dalla parte chiamata in causa possono essere poste a carico della parte soccombente anche quando non abbia proposto





alcuna domanda nei confronti del terzo ovvero quest'ultimo sia stato chiamato *iussu iudicis* ( Cass. n. 8886/2013).

In base a tali principi, considerata la fondatezza della domanda di manleva proposta dal Condominio nei confronti della Compagnia di Assicurazione, le spese seguono la soccombenza e si liquidano, come da dispositivo, tenuto anche conto della mancata partecipazione al procedimento di mediazione - sulla base dei valori minimi di cui al D.M. 55/2014, scaglione di riferimento compreso tra euro 5.200,01 ed euro 26.000,00 ed in relazione alle fasi di studio, introduttiva, istruttoria e decisionale e con attribuzione al procuratore qualificatosi antistatario

Ai sensi dell'art. 8 comma 4 bis D.leg.vo 28/2010 la mancata partecipazione senza giustificato motivo al procedimento di mediazione da parte dell'assicurazione, impone la condanna di detta parte al versamento in favore dell'Erario della somma di euro 237,00 corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio.

#### P.Q.M.

Il Tribunale - in persona del Giudice Unico dott.ssa Roberta Di Clemente - definitivamente pronunciando nella controversia come innanzi proposta, così provvede:

**Accoglie**, per quanto ragione, le domande di contenuto risarcitorio dei soli attori [REDACTED] e per l'effetto **condanna** il Condominio sito in Napoli alla via [REDACTED] in persona dell'amministratore p.t., al pagamento, in favore di [REDACTED] [REDACTED] della somma di euro 1.500,00, a titolo di risarcimento dei danni patrimoniali, nonché in favore di [REDACTED] e di [REDACTED] della somma di euro 4.500,00 ciascuno a titolo di risarcimento dei danni non patrimoniali oltre interessi compensativi, al tasso annuo del 0,50 %, dal 14.03.2018 sugli importi svalutati a detta epoca e cioè, rispettivamente, sulla somma di euro 8.181,82 e su quella di euro 1.363,64 e, inoltre, su tali somme progressivamente rivalutate di anno in anno, ogni successivo 14 marzo, secondo gli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, ogni successivo 14 marzo



fino alla data della sentenza ed oltre interessi legali sulle somme finali così liquidate di euro 9.000,00 e di euro 1.500,00 maggiorate degli interessi compensativi maturati sino a tale data, dalla data di pubblicazione sino al soddisfo;

**Rigetta** nel resto;

**Rigetta** le domande di [REDACTED]

**Condanna** [REDACTED] [REDACTED] alla rifusione delle spese di costituzione e di rappresentanza in favore del Condominio sito in Napoli alla via [REDACTED] in persona dell'amministratore p.t. e per esso in favore dell'avv. [REDACTED] [REDACTED] qualificatosi antistatario; spese liquidate in complessivi euro 2.738,00 oltre al 15% a titolo di rimborso forfettario sui compensi ed oltre IVA e CPA come per legge;

**Condanna** il Condominio sito in Napoli alla [REDACTED] in persona dell'amministratore p.t., alla rifusione delle spese di costituzione e di rappresentanza in favore di [REDACTED] e con attribuzione all'avv. [REDACTED] [REDACTED] qualificatosi antistatario; spese liquidate in euro 3.559,40 per compensi, oltre ad euro 176.00 per la quota delle spese vive documentate, al 15% sui compensi a titolo di rimborso forfettario per spese generali ed oltre IVA e CPA.

**Accoglie** la domanda di garanzia del condominio convenuto e, per l'effetto, **condanna** ex art. 1917 c.c., la [REDACTED] [REDACTED] S.p.A., in persona del legale rappresentante p.t., a tenere indenne il condominio di quanto quest'ultimo debba pagare agli attori per effetto della presente sentenza per capitale, oltre interessi e spese legali.

**Condanna**, altresì, la [REDACTED] [REDACTED] S.p.A., in persona del legale rappresentante p.t., al pagamento delle ulteriori spese di lite sopportate dal Condominio in Napoli alla [REDACTED] e con attribuzione in favore dell'avv. [REDACTED] [REDACTED] per complessivi euro 2.738, 00 oltre al 15% per rimborso forfettario per spese generali ed IVA e CPA come per legge.





**Condanna** la ██████████ ██████████ S.p.A., in persona del legale rappresentante p.t., al versamento in favore dell'Erario della somma di euro 237,00 corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio.

Così deciso in Napoli il 19.07.2022

**IL GIUDICE UNICO**  
**Dott.ssa Roberta Di Clemente**

