

GIURISPRUDENZA

Data udienza 4 aprile 2022

Integrale

Condominio negli edifici - Infiltrazioni proveniente dal lastrico solare - Danni nell'appartamento sottostante - Responsabilità del proprietario e/o dell'utente esclusivo del lastrico solare - Responsabilità del custode ex art. 2051 c.c.

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE DI APPELLO DI NAPOLI

SEZIONE SESTA CIVILE

composta dai magistrati:

- 1) dott. Antonio QUARANTA - Presidente
- 2) dott.ssa Erminia BALDINI - Consigliere
- 3) dott.ssa Ada METERANGELIS - Consigliere rel.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado d'appello iscritta al N.ro 7119 per l'anno 2017 R.G.A.C., riservata in decisione all'udienza del 26.11.2021, vertente

TRA

CONDOMINIO "(...)", sito in C. (N.) alla via B. n. 4 ((...)), in persona dell'amministratore pro tempore, rappresentato e difeso in giudizio, per mandato in atti, dall'avv. An.Pa., presso il cui studio in Napoli alla Via (...) è elettivamente domiciliato;

Appellante

CONTRO

(...) ((...)), rappresentata e difesa in giudizio, per mandato in atti, dall'avv. Lu.Le., presso il cui studio in Cardito al Corso (...) è elettivamente domiciliata;

Appellata

NONCHE'

(...), quale titolare della ditta (...) ((...));

Appellata contumace

OGGETTO: appello avverso la sentenza del Tribunale di Napoli n. 6901/2017, pubblicata il 14.06.2017.

IN FATTO E IN DIRITTO

Con atto di citazione notificato in data 9.10.2010, (...), lamentando la presenza di infiltrazioni d'acqua all'interno dell'appartamento di sua proprietà, evocava in giudizio, innanzi al tribunale di Napoli, il Condominio (...), sito in C. alla via B. n. 4, onde sentirlo condannare all'eliminazione delle cause delle infiltrazioni, al "ripristino" dei danni da esse causati, al pagamento della somma di Euro 8.800,00, a titolo di lucro cessante per la mancata locazione dell'appartamento, ed al rimborso delle spese condominiali ordinarie dal dicembre 2009 al marzo 2011.

A sostegno della pretesa, l'attrice esponeva, in fatto, di essere proprietaria dell'appartamento all'ultimo piano del fabbricato, scala B, interno 8, sito nel Condominio "(...)"; che al di sopra dell'appartamento vi era un terrazzo calpestabile di sua esclusiva proprietà, ove insisteva una servitù di copertura e raccolta delle acque piovane a vantaggio dell'intero stabile condominiale; che su detto terrazzo erano presenti dei collettori pluviali, collegati a dei tubi verticali che, attraversando alcune pareti del suo appartamento, consentivano il deflusso delle acque piovane verso le condotte fognarie; che da oltre due anni, all'interno della cucina, del tinello e del salone dell'appartamento, proprio in prossimità di detti collettori e condutture, erano comparse importanti infiltrazioni, che avevano danneggiato la pittura e, in parte, l'intonaco del soffitto e delle pareti; che a seguito di siffatte percolazioni, gli inquilini che occupavano l'appartamento avevano deciso di recedere anticipatamente dal contratto di locazione; che ulteriore causa delle infiltrazioni andava individuata nel fatto che, nel corso di precedenti lavori di ristrutturazione del fabbricato, si era verificato il distacco della guaina apposta sul lato interno dei muretti perimetrali del lastrico solare; che benché sollecitati ad intervenire rapidamente per la risoluzione del fenomeno infiltrativo, con diffide del 22.5.2008 e del 21.12.2009, gli amministratori del Condominio non si erano attivati.

Radicato il contraddittorio, si costituiva il Condominio "(...)" contestando l'avversa ricostruzione dei fatti, preliminarmente eccependo il proprio difetto di legittimazione passiva, deducendo che unica responsabile dei presunti danni era la (...), impresa appaltatrice dei lavori di ristrutturazione straordinaria dello stabile condominiale in virtù del contratto di appalto sottoscritto in data 2.5.2003.

Evidenziava, altresì, che la problematica relativa alle infiltrazioni era stata rappresentata dalla (...) in assemblea condominiale solo in data 25.03.2010, e che, in quella sede, gli amministratori si erano impegnati ad acquisire il preventivo di ditte specializzate per eseguire l'intervento; che neanche in occasione della predetta assemblea, quando peraltro gli inquilini avevano già lasciato l'immobile, l'attrice aveva rappresentato la circostanza dell'avvenuta risoluzione del contratto di

locazione; che il condominio aveva formalizzato l'affidamento dei lavori necessari ad eliminare le cause delle infiltrazioni, ma in prossimità dell'esecuzione degli stessi, la (...) aveva notificato l'atto introduttivo del giudizio; che, in ogni caso, considerato che l'intervento si sarebbe dovuto effettuare su di un lastrico solare di uso esclusivo, andava applicata la disciplina speciale di cui all'art. 1126 cod. civ., con conseguente onere da parte dell'attrice di sostenere le spese nella misura di 1/3.

Ciò dedotto, chiedeva di essere autorizzato a chiamare in causa la (...), al fine di essere manlevato in caso di accoglimento della domanda attorea, insistendo, nel merito, per il rigetto della stessa.

Autorizzata la chiamata in causa, si costituiva in giudizio (...), quale titolare della ditta "(...)", contestando la riconducibilità delle lamentate infiltrazioni ai lavori eseguiti, al fine deducendo che i lavori appaltati erano consistiti nel rifacimento delle facciate del condominio e che in ogni caso alcun tipo di intervento era stato eseguito sul terrazzo di copertura dell'immobile, di proprietà esclusiva dell'attrice. Concludeva, pertanto, per la declaratoria del proprio difetto di legittimazione passiva, con vittoria delle spese.

Esaurita l'attività istruttoria (con l'acquisizione della documentazione prodotta dalle parti e l'espletamento di CTU tecnica), la lite veniva definita con sentenza n. 6901/2017, pubblicata il 14.06.2017, con cui il Tribunale di Napoli così statuiva: "a) condanna il Condominio L. (...), sito in C. (N.), via B. n. 4, all'esecuzione delle opere indicate nei primi due computi metrici a firma del CTU e allegati alle note integrative del 4.10.2013, precisando che le opere di rifacimento della guaina devono essere ripartite secondo quanto previsto dall'art. 1126 cod. civ., mentre le restanti sono a totale carico del Condominio; b) condanna il Condominio convenuto al pagamento, in favore dell'attrice, della somma di Euro 8.827,50, oltre interessi al tasso ex art. 1284, comma 1, cod. civ., con decorrenza dalla data della presente sentenza e sino al soddisfo; c) condanna il Condominio al pagamento delle spese di lite dell'attrice, liquidate in Euro 441,00 per esborsi ed Euro 4.835,00 per compenso del difensore, oltre rimborso spese forfettarie in misura del 15% del compenso, IVA e CPA come per legge, con distrazione, ex art. 93 c.p.c., in favore dell'Avv. Luigi Letizia; d) condanna il Condominio al pagamento delle spese di lite della chiamata in causa, liquidate in Euro 4.835,00 per compenso del difensore, oltre rimborso spese forfettarie in misura del 15% del compenso, IVA e CPA come per legge, con distrazione, ex art. 93 c.p.c., in favore dell'Avv. (...) nei limiti di Euro 1.620,00 (pari ai compensi della fase decisoria, in quanto l'Avv. (...) non ha rappresentato la (...) nelle precedenti fasi del giudizio), oltre rimborso spese forfettarie in misura del 15% del compenso, IVA e CPA come per legge; e) pone le spese di CTU a carico del Condominio e lo condanna a rimborsare all'attrice gli importi di denaro da questa eventualmente anticipati al consulente".

Avverso tale sentenza, non notificata, con atto di citazione notificato in data 2.11.2017, proponeva appello il Condominio (...), premettendo che non erano oggetto di specifico gravame tanto il rigetto della domanda di manleva spiegata nei confronti della (...) (...) quanto la condanna dell'appellante alla esecuzione delle opere imputabili alla non corretta impermeabilizzazione delle condotte condominiali così come previste nei computi metrici resi dal CTU e, dunque, le opere di ripristino delle predette condotte e quelle per l'eliminazione delle infiltrazioni nella cucina ed in quota parte del salone e del balcone.

Tanto precisato, l'appellante condominio deduceva: 1) Esclusiva responsabilità della (...) per i danni discendenti dal distacco e dalla mancata rimozione della guaina di copertura e dalla non corretta pavimentazione del terrazzo - non corretta valutazione delle risultanze processuali; 2) In subordine, applicazione del criterio di ripartizione di cui all'art. 1126 c.c. per i danni discendenti dalla mancata e/o non corretta impermeabilizzazione della guaina di copertura e del terrazzo - non corretta valutazione delle risultanze processuali; 3) Carenze probatorie dei danni lamentati per la risoluzione del contratto di locazione - non corretta valutazione delle risultanze processuali; 4) In subordine, riparto dei danni da mancata locazione dell'immobile ex art. 1126 c.c.; 5) erroneo governo delle spese di lite - pagamento delle spese processuali della terza chiamata in causa.

Concludeva, pertanto, chiedendo alla Corte adita, in parziale riforma della pronuncia gravata, di: "1) dichiarare ammissibile e pienamente fondato il presente atto di appello per tutte le ragioni indicate in atti che qui si intendono come integralmente trascritte e, per l'effetto, 2) accertare e dichiarare, per tutte le ragioni esposte sub (...), ..., l'esclusiva responsabilità della sig.ra (...) per l'avvenuto distacco della guaina impermeabilizzante dalle pareti dei parapetti del terrazzo e per la non corretta pavimentazione del medesimo bene di suo uso esclusivo e, dunque, l'ascrivibilità esclusiva alla medesima dei danni alla camera da letto, alla porzione di salone in corrispondenza della parete perimetrale con l'appartamento adiacente, a quota parte (pari al 50%) dei danni ai balconi afferenti l'immobile di suo proprietà - come puntualmente descritti e quantificati nei primi due computi metrici allegati alla CTU agli atti del fascicolo di primo grado - e, per l'effetto, annullare e/o riformare il capo di cui alla lettera a) della sentenza gravata, nella parte in cui condanna il Condominio all'esecuzione delle opere sopra puntualmente descritte; 3) in subordine, nella denegata ipotesi di mancato accoglimento delle domande di cui sopra, accertare e dichiarare, per tutte le ragioni esposte sub (...), ..., che la sig.ra (...), ai sensi e per gli effetti dell'art. 1226 c.c., deve partecipare in misura pari ad un 1/3 alle opere volte all'eliminazione dei danni afferenti la camera da letto, la porzione di salone in corrispondenza della parete perimetrale con l'appartamento adiacente ed i balconi dell'immobile di suo proprietà ..., e per l'effetto annullare e/o riformare il capo di cui alla lettera a) della sentenza gravata, nella parte in cui non prevede, anche per il rifacimento delle opere all'interno dell'immobile come sopra descritte, l'applicazione del criterio di ripartizione di cui all'art. 1126 c.c.; 4) annullare e/o riformare integralmente il capo di cui alla lettera b) della sentenza gravata, per tutte le ragioni esposte sub (...), ..., non essendo stato debitamente provato il danno da lucro cessante richiesto dalla sig.ra G.; 5) in linea gradata, nella denegata ipotesi di mancato accoglimento della domanda spiegata sub (...), accertare e dichiarare, per tutte le ragioni esposte sub (...), ..., che la sig.ra (...) ha concorso alla produzione del danno da mancata locazione dell'immobile essendo alla stessa esclusivamente ascrivibile l'infiltrazione all'immobile discendente dalla manomissione della guaina e, per l'effetto, ridurre di una somma pari ad almeno il 50% quanto riconosciuto in primo grado a carico dell'appellante - ovvero la maggiore o minor somma da quantificarsi anche previa valutazione equitativa - e, per l'effetto annullare e/o riformare il capo di cui alla lettera b) della sentenza gravata, nella parte in cui condanna esclusivamente il Condominio appellante al ristoro dei danni patiti; 6) in via di ulteriore subordine, accertare e dichiarare, per tutte le ragioni esposte sub IV, ..., che la sig.ra (...), ai sensi e per gli effetti dell'art. 1226 c.c., deve rispondere in misura pari ad 1/3 anche dei danni da mancata locazione dell'immobile e, per l'effetto, annullare e/o riformare il capo di cui alla lettera b) della

sentenza gravata, nella parte in cui non prevede, anche per detta statuizione, l'applicazione del criterio di ripartizione di cui all'art. 1126 c.c.; 7) annullare e/o riformare il capo di cui alla lettera d) della sentenza gravata, nella parte in cui condanna il Condominio appellante al pagamento delle spese processuali in favore della (...) e, per l'effetto, porre ad esclusivo carico dell'appellante il pagamento delle dette spese processuali; 8) in via subordinata, porre solidalmente a carico di ambedue le parti, il pagamento delle dette spese processuali come liquidate nella sentenza oggetto di gravame; 9) annullare e/o riformare integralmente i capi di cui alle lettere c) ed e) della sentenza gravata, nelle parti in cui condannano il Condominio al pagamento delle spese processuali in favore della appellata e pongono a carico del medesimo appellante il pagamento delle spese di CTU; 10) con vittoria di spese, e competenze di lite tanto del primo che del secondo grado di giudizio".

Si costituiva in giudizio (...), eccependo, in via preliminare, l'inammissibilità dell'appello per difetto di specificità, in violazione dell'art. 342 cpc, nonché l'assenza di un valido mandato al difensore del condominio appellante, privo di valida autorizzazione da parte dell'assemblea, concludendo, nel merito, per l'integrale rigetto dell'avverso gravame, infondato in fatto e in diritto, con vittoria delle spese, con distrazione.

Acquisito il fascicolo d'ufficio di primo grado, la causa, riservata in decisione all'udienza del 19.2.2021, veniva rimessa sul ruolo per integrare il contraddittorio nei confronti della (...), titolare della ditta (...), che, benché ritualmente citata, rimaneva contumace.

Indi, all'udienza del 26.11.2021, sulle conclusioni rassegnate dalle parti, la causa veniva definitivamente riservata in decisione, previa concessione dei termini di legge ex art. 190 c.p.c. per il deposito delle conclusionali e delle repliche.

Deve preliminarmente dichiararsi la contumacia di (...), quale titolare della ditta (...), non costituitasi in giudizio benché ritualmente citata.

Sempre in rito, si osserva che l'impugnazione soddisfa il requisito formale prescritto dall'art. 342 c.p.c., nella formulazione ratione temporis applicabile, essendo state chiaramente individuate le questioni affrontate nella decisione gravata sottoposte a critica ed illustrata la diversa ricostruzione dei fatti prospettata dall'appellante, che, in definitiva, ha rappresentato alla Corte un contenuto completo delle proprie censure sì da permettere il raffronto immediato fra le motivazioni della pronuncia impugnata e le motivazioni addotte nell'atto di appello.

Nulla quaestio, infine, sulla regolarità del mandato conferito all'avv. Antonio Parisi dall'amministratore pro tempore del condominio appellante, a tanto espressamente autorizzato in virtù di delibera assembleare del 12.7.2017 (in atti).

Nel merito, l'appello va rigettato.

Come evidenziato da parte appellante, non costituiscono oggetto di specifico gravame tanto il rigetto della domanda di manleva spiegata nei confronti della (...) (...) quanto la condanna dell'appellante alla esecuzione delle opere imputabili alla non corretta impermeabilizzazione delle condotte condominiali così come previste nei computi metrici resi dal CTU e, dunque, le opere di

ripristino delle predette condotte e quelle per l'eliminazione delle infiltrazioni nella cucina ed in quota parte del salone e del balcone. Tali questioni, pertanto, devono ritenersi coperte da giudicato.

Fermo quanto precede, con i primi due motivi di censura, da trattare congiuntamente perché strettamente connessi, si assume l'erroneità della pronuncia gravata nella parte in cui il primo giudice, non valutando correttamente le risultanze processuali, affermava l'esclusiva responsabilità del condominio anche per le infiltrazioni conseguenti al distacco (e mancata rimozione) della guaina di copertura ed alla non corretta pavimentazione del terrazzo, condannandolo di conseguenza ad eseguire, a proprie spese, tutte le lavorazioni riportate nei primi due computi metrici, ad eccezione delle sole opere di rifacimento della guaina, ripartite secondo il criterio di cui all'art. 1126 c.c.

In particolare, con il primo motivo di gravame, il condominio appellante assume che, diversamente da quanto ritenuto dal tribunale, dalle risultanze processuali di primo grado emergeva l'esclusiva responsabilità della (...) per l'avvenuto distacco della guaina impermeabilizzante dalle pareti dei parapetti del terrazzo e per la non corretta pavimentazione dello stesso, al fine rilevando che solo la sig.ra (...) avrebbe potuto effettuare degli interventi sul bene esclusivo, di talché il primo giudice, in applicazione del principio di diritto affermato dalle Sezioni Unite della Suprema Corte con la pronuncia n. 9449/2016, avrebbe dovuto rigettare le domande attoree di rifacimento delle dette opere e delle porzioni dell'immobile ammalorate a causa delle infiltrazioni discendenti dal terrazzo di copertura - come meglio specificate nei due computi metrici agli atti ovvero sia la camera da letto, la porzione di salone in corrispondenza della parete perimetrale con l'appartamento adiacente e quota parte (pari al 50%) dei balconi, i cui costi dovevano gravare integralmente sull'attrice (cfr. pagg. 7-9 dell'appello).

In subordine, con il secondo motivo di gravame, assume che avrebbe dovuto applicarsi il criterio di ripartizione di cui all'art. 1126 c.c. non solo per la riparazione della guaina impermeabilizzante su tutto il terrazzo (come già accordato dal Giudice di prime cure) ma anche per le opere ad effettuarsi nell'appartamento derivanti da dette mancanze, atteso che, come affermato dalle Sezioni Unite nella richiamata pronuncia n. 9449/2016, i danni ad un immobile causati da una infiltrazione proveniente dal lastrico solare d'uso esclusivo sono ripartiti secondo il criterio di cui all'art. 1226 c.c. derogabile solo con una indagine rigorosa da cui emerga la conseguente incontrovertibile dimostrazione dell'imputabilità soggettiva del fatto ad una sola delle parti, laddove, al contrario, nella specie, il primo giudice aveva totalmente disatteso il criterio codicistico in assenza di qualsivoglia indagine circa l'esclusiva responsabilità dell'appellante con ciò palesemente contravvenendo al principio di diritto indicato, atteso che alcuna prova e/o argomentazione è stata indicata dal Giudice a sostegno della propria decisione, alcuna indagine è stata compiuta al fine di dimostrare che la manomissione della guaina sia stata posta in essere dal Condominio.

Deduce, infine, che "pur a voler, per assurdo, ritenere "rigorosa" l'argomentazione offerta dal Giudice a sostegno della propria decisione, che il Condominio appellante non possa essere riconosciuto come "l'unico colpevole" dei danni all'immobile emerge lampante dalla stessa

pronuncia del Giudice a quo nella parte in cui lo stesso ha provveduto a ripartire, in ossequio, appunto, al criterio di cui all'art. 1126 c.c., le sole spese di riparazione della guaina. Detta decisione appare giuridicamente e logicamente in contrasto con la "scelta" dello stesso Giudice di ascrivere la colpa di tutti i danni al Condominio scrivente posto che, come ovvio, in caso di sua colpa esclusiva, anche le opere di riparazione della guaina sarebbero dovute interamente ricadere integralmente sull'appellante stesso; cosa che non è stata" (cfr. pagg. 10-11 dell'appello).

Gli assunti sono infondati.

Giova innanzitutto precisare che il tribunale, benché risultasse indubbiamente acclarato che la ditta (...) fosse intervenuta sul terrazzo dell'attrice, dichiarava (con statuizione qui non impugnata) il difetto di titolarità passiva della (...), titolare della ditta esecutrice dei lavori appaltati dal condominio nell'anno 2003, così argomentando: "Sia il Condominio che la (...) hanno eccepito la propria "carenza di legittimazione passiva". Tale eccezione va meglio inquadrata come contestazione della titolarità della posizione passiva del rapporto giuridico dedotto in giudizio, atteso che entrambi negano di essere responsabili delle infiltrazioni. È vero che in citazione la (...) ha individuato come causa delle infiltrazioni anche il distacco della guaina impermeabilizzante, imputandolo all'impresa, ma tale allegazione non vale a fondare una carenza di legittimazione passiva propriamente intesa, perché la responsabilità del Condominio è stata comunque ricondotta al difetto esistente in una porzione del fabbricato che ha (anche) natura condominiale.

Ciò precisato, risulta fondata la sola contestazione mossa dalla (...).

Infatti, non risulta provato che le infiltrazioni siano addebitabili alla non corretta esecuzione delle opere commissionate alla (...) nel 2003. In particolare non vi sono elementi per ritenere che siano imputabili alla ditta: a) la manomissione della guaina impermeabilizzante, che ricopriva il muretto perimetrale del terrazzo di proprietà dell'attrice (circostanza prospettata sia dalla parte attrice che da quella convenuta), b) la mancata impermeabilizzazione delle due pluviali condominiali ivi ubicate (circostanza dedotta dalla convenuta). ...".

Tanto precisato, il giudice di prime cure, richiamate e condivise le motivate conclusioni del CTU relativamente alle cause dei riscontrati fenomeni infiltrativi ed alle opere necessarie alla relativa eliminazione (cfr. pagg. 4-6 della pronuncia gravata), accoglieva la domanda attorea, così in particolare argomentando con riguardo all'imputabilità dei riscontrati danni: "La presenza dei fenomeni infiltrativi evidenziati da parte attrice, oltre a non essere contestata dal Condominio, ha trovato pieno riscontro nell'espletata consulenza tecnica d'ufficio.

par. 6. La richiesta del Condominio di applicazione dell'art. 1126 cod. civ. deve ritenersi accoglibile solo per quanto riguarda le spese di eliminazione delle cause delle infiltrazioni riconducibili al terrazzo.

È pacifico che l'attrice è proprietaria esclusiva del terrazzo calpestabile situato al piano superiore rispetto all'appartamento dove si sono verificate le infiltrazioni. Siffatta circostanza, poi, trova espressa conferma nell'atto di assegnazione di alloggio del 30.06.1984, attestante che l'attrice è

proprietaria proprio della terrazza soprastante il suo appartamento (v. fascicolo di parte attrice, copia titolo di proprietà con relativa postilla numero 3 e annessa nota di trascrizione).

Ne consegue, de plano, l'applicabilità del regime di ripartizione delle spese previsto dal citato art. 1126 cod. civ., considerato che ricorre il presupposto applicativo di un "uso dei lastrici solari o di una parte di essi non...comune a tutti i condomini". In questa ipotesi, quelli che hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo; gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio.

Tuttavia, per i danni causati dalle infiltrazioni, la responsabilità deve essere addebitata per intero al Condominio, in quanto la (...), sin dal maggio 2008 aveva chiesto al Condominio di intervenire sul lastrico, al fine di eliminare i difetti costruttivi ivi esistenti (cfr. doc. 3 attrice), e solo nel marzo 2010, a seguito di altro sollecito (doc. 4 attrice) l'assemblea condominiale si è mossa, conferendo "incarico esplorativo agli amministratori al fine di accertare le cause dei danni da infiltrazione" (doc. 3 convenuto), senza peraltro addivenire ad una soluzione del problema.

Né si può ritenere sussistente un concorso di colpa della (...) ex art. 1227 cod. civ., la quale, da un lato, si è attivata prontamente per consentire l'intervento del Condominio, dall'altro, non può ritenersi in colpa per non aver eseguito i lavori in proprio, tenuto conto del costo degli stessi (vedi CTU) e in considerazione del fatto che l'intervento avrebbe dovuto riguardare anche parti esclusivamente condominiali (pluviali, oggetto). Dunque, in applicazione di quanto precede, le spese di rifacimento della guaina dovranno essere sostenute per 1/3 dall'attrice e per 2/3 dal Condominio, mentre le spese relative alle pluviali e agli oggetti sui balconi dovranno essere sostenute per intero dal Condominio.

Anche le spese per l'eliminazione dei danni all'appartamento sono a carico del solo Condominio, unico responsabile dei danni, in quanto non attivatosi tempestivamente al fine di eliminare le cause delle infiltrazioni".

Orbene, premesso che, diversamente da quanto dedotto dall'appellante solo in sede di gravame, dalle risultanze istruttorie non emerge affatto l'esclusiva responsabilità della (...) per l'avvenuto distacco della guaina impermeabilizzante dalle pareti dei parapetti del terrazzo e per la non corretta pavimentazione dello stesso, osserva la Corte come la nuova ricostruzione fornita sul punto dal condominio, ancor prima che infondata, sia inammissibile, risultando in stridente contrasto con le difese svolte dallo stesso condominio in prime cure, ove detta responsabilità veniva sempre univocamente ricondotta (cfr., da ultimo, pagg. 4-5 della comparsa conclusionale depositata in data 13.4.2017) all'erronea esecuzione dei lavori di ristrutturazione appaltati alla ditta (...); responsabilità rimasta tuttavia indimostrata, con il conseguente (non contestato) rigetto della domanda di manleva azionata dal Condominio chiamante nei confronti della (...)/terza chiamata in causa.

Ciò chiarito, la su riportata motivazione del tribunale va qui integralmente confermata, risultando conforme ai principi di diritto affermati dalla giurisprudenza di legittimità in subiecta materia.

Invero, le Sezioni Unite della Suprema Corte, con la pronuncia n. 9449/2016, richiamata dallo stesso appellante, mettevano espressamente in discussione il proprio precedente orientamento (esplicitato nella sentenza n. 2672/1997), consistente nel ritenere che la responsabilità per danni prodotti all'appartamento sottostante dalle infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico solare (lastrico condominiale o in proprietà o uso esclusivo), per difetto di manutenzione, si ricollegasse, piuttosto che al disposto dell'art. 2051 cod. civ., ed al generale principio del *neminem laedere*, direttamente alla titolarità del diritto reale e, perciò, dovesse considerarsi come conseguenza dell'inadempimento delle obbligazioni di conservare le parti comuni, poste a carico dei condomini (art. 1223 c.c., comma 1) e del titolare della proprietà superficiale o dell'uso esclusivo (art. 1126 c.c.).

Rimeditando sull'originaria impostazione, le Sezioni Unite riconducevano più correttamente il danno da infiltrazioni nell'ambito della responsabilità extracontrattuale, affermando il seguente principio di diritto: "In tema di condominio negli edifici, allorquando l'uso del lastrico solare non sia comune a tutti i condomini, dei danni che derivino da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario o l'utente esclusivo del lastrico solare (o della terrazza a livello), in quanto custode del bene ai sensi dell'art. 2051 c.c., sia il condominio, in quanto la funzione di copertura dell'intero edificio, o di parte di esso, propria del lastrico solare (o della terrazza a livello), ancorchè di proprietà esclusiva o in uso esclusivo, impone all'amministratore l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni (art. 1130 c.c., comma 1, n. 4) e all'assemblea dei condomini di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria (art. 1135 c.c., comma 1, n. 4). Il concorso di tali responsabilità, salva la rigorosa prova contraria della riferibilità del danno all'uno o all'altro, va di regola stabilito secondo il criterio di imputazione previsto dall'art. 1126 c.c., il quale pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'utente esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del condominio".

Principi esattamente applicati nella pronuncia gravata, ove si consideri che il tribunale: 1) con riguardo alle cause delle infiltrazioni riconducibili al terrazzo, non risultando minimamente provata (né tanto meno allegata in prime cure) una condotta della (...) che le avesse essa stessa determinate, legittimamente applicava, per il rifacimento della guaina perimetrale impermeabilizzante, il regime di riparto delle spese previsto dall'art. 1126 c.c. (cfr. anche Cass. 2013/n. 3658), ricorrendone il relativo presupposto applicativo (ossia l'uso esclusivo del terrazzo da parte dell'attrice) - criterio di riparto che, come ribadito dalle Sezioni Unite nella su richiamata pronuncia n. 9449/2016, trova la propria giustificazione nella diversità di utilizzazione della cosa comune e quindi nella esigenza che chi sia legittimato a fare un uso esclusivo della cosa comune concorra in misura maggiore - predeterminata in un terzo - alle spese per le riparazioni o le ricostruzioni del lastrico, restando gli altri due terzi a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno; 2) con riguardo al diverso profilo dei danni (al sottostante appartamento) causati dalle infiltrazioni, sulla scorta del compiuto esame delle risultanze istruttorie, legittimamente riteneva, con motivate e condivise argomentazioni, minimamente scalfite dalle generiche obiezioni dell'appellante, che la relativa responsabilità dovesse essere

integralmente addebitata al Condominio convenuto, non attivatosi per eliminare le cause del fenomeno infiltrativo, benché tempestivamente e ripetutamente sollecitato al fine dalla (...), alla quale, in definitiva, alcuna responsabilità poteva essere in concreto attribuita, vieppiù che la stessa non poteva ritenersi in colpa per non aver eseguito i lavori in proprio, tenuto conto del costo degli stessi (vedi CTU) e in considerazione del fatto che l'intervento avrebbe dovuto riguardare anche parti esclusivamente condominiali (pluviali, oggetto).

Restano così superate tutte le obiezioni formulate al riguardo dall'appellante, dovendo ribadirsi come il comprovato, persistente comportamento di inerzia assunto dal Condominio (...) abbia avuto efficacia causale assorbente ed esclusiva nella produzione dei danni da infiltrazioni nell'appartamento sottostante il terrazzo di proprietà attorea. Danni, dunque, interamente ascrivibili al condominio convenuto/odierno appellante, risultando fornita dalla (...) la prova liberatoria richiesta dall'art. 2051 c.c., con conseguente esclusione di qualsivoglia sua responsabilità quale proprietaria e custode del lastrico.

Con il terzo motivo di gravame, si lamenta la non corretta valutazione delle risultanze processuali con conseguente erroneo accoglimento della domanda attorea di ristoro dei danni per l'anticipata risoluzione del contratto di locazione.

Nel riproporre essenzialmente le medesime argomentazioni svolte in prime cure (cfr. pagg. 12-13 della conclusionale del 13.4.2017), il condominio appellante assume che alcun elemento, nemmeno di natura indiziaria, è emerso nel corso dell'istruttoria circa la sussistenza del rapporto causale fra l'abbandono dell'immobile da parte dei conduttori e le infiltrazioni. E così, *exempli causa*, non è dato conoscere quando si sarebbe manifestato il fenomeno infiltrativo e - dunque, se lo stesso sia stato antecedente al rilascio dell'immobile come meramente asserito dalla difesa attrice - quando sia stato effettivamente rilasciato l'immobile, se l'unica ragione che avrebbe spinto i conduttori al rilascio dell'immobile sia stata la presenza dei fenomeni infiltrativi, etc (cfr. pag. 13 dell'appello).

Evidenzia, altresì, che alcuna valenza poteva rivestire la dichiarazione resa dal CTU nella propria perizia circa la presunta inabitabilità del bene e questo in quanto, semplicemente, il medesimo tecnico ha avuto modo di "fotografare" lo stato dei luoghi solo nei mesi di ottobre/novembre 2012 a ben tre anni dall'asserito abbandono dell'immobile da parte dei conduttori.

In subordine, con il quarto connesso motivo di doglianza, l'appellante assume che i danni conseguenti alla risoluzione del contratto di locazione dell'immobile, ove ritenuti provati, avrebbero dovuto essere parzialmente imputati alla sig.ra (...) in misura pari alla metà di quelli quantificati ovvero, in via subordinata ed in ossequio al criterio di cui all'art. 1126 c.c., in misura pari ad un terzo, atteso che sulla scorta della più volte richiamata pronuncia della SS.UU. e per le argomentazioni di cui sopra, in assenza di prova rigorosa dell'esclusiva responsabilità del Condominio (come appunto nel caso di specie), la proprietaria del lastrico solare esclusivo deve concorrere al pagamento dei danni derivanti dalle infiltrazioni.

Le censure sono infondate.

Fermo quanto già si è detto sulla responsabilità esclusiva del Condominio appellante per i danni da infiltrazioni e della conseguente inapplicabilità del criterio di cui all'art. 1126 c.c., va sul punto integralmente richiamata la pronuncia gravata, con cui il primo giudice, sulla scorta del condiviso esame delle risultanze documentali in atti - attestanti l'antioriorità del fenomeno infiltrativo rispetto al (conseguente) rilascio dell'immobile da parte dei conduttori (peraltro comunicato almeno un anno prima dell'instaurazione del giudizio, dunque in epoca non sospetta) -, avvalorate dalle conclusioni rassegnate sul punto dal CTU, così argomentava l'accoglimento della domanda de qua: " ... La richiesta risarcitoria per i danni conseguenti alla risoluzione del contratto di locazione per recesso anticipato del conduttore è fondata.

Parte attrice, infatti, aveva concesso in locazione l'immobile di sua proprietà ai sig.ri (...) ed (...), per la durata di anni quattro a partire dalla stipula del contratto di locazione, avvenuta in data 01.03.2007 (cfr. doc. 5 attrice). I conduttori hanno comunicato per iscritto il recesso anticipato dal suddetto contratto, con decorrenza dal 6 dicembre 2009, proprio in considerazione delle "continue ed irrisolte infiltrazioni, provenienti dal solaio del salone" della abitazione oggetto del contratto di locazione (cfr. "comunicazione recesso contratto di locazione del 01/03/2007", doc. 6 attrice). La riconducibilità del recesso al fenomeno infiltrativo appare avvalorata, poi, dalla stessa relazione del CTU, arch. (...), che ha risposto puntualmente anche al quesito concernente l'incidenza delle infiltrazioni sulla abitabilità dell'appartamento. Sul punto, il CTU, ha rilevato che le infiltrazioni e la maggiore umidità da esse derivata hanno inciso sulla salubrità dell'ambiente e quindi sull'abitabilità dell'appartamento, "mettendo a rischio la salute delle persone che vi abitavano".

Così riscontrato il nesso eziologico tra il fenomeno infiltrativo e il recesso anticipato dal contratto di locazione, appare, infine, priva di pregio la circostanza dedotta dalla convenuta circa la mancata comunicazione da parte dell'attrice dell'avvenuto recesso in occasione dell'assemblea condominiale del 25.3.2010, in quanto la (...), già con lettera di diffida del 21.12.2009, aveva prontamente segnalato al Condominio l'abbandono dell'appartamento da parte degli inquilini a causa dei danni subiti (cfr. doc. 4 attrice).

Né si può parlare di un concorso dell'attrice nell'aggravamento del danno (cfr. art. 1227 cod. civ.), atteso che le somme da impiegare per il ripristino dello stato dei luoghi e l'eliminazione delle cause delle percolazioni d'acqua non sono certo di entità trascurabile (vedi CTU). Ai fini della determinazione del quantum risarcitorio, considerato il dies a quo del recesso (6 dicembre 2009), la naturale scadenza del contratto (28.02.2011) ed il canone annuo di locazione pattuito (Euro 6.600,00, con rate mensili di Euro 550,00 ciascuna), il danno conseguente alla risoluzione anticipata dal contratto deve essere liquidato in Euro 8.250,00.

L'importo in precedenza indicato deve essere rivalutato all'attualità, in quanto l'obbligazione risarcitoria è un debito di valore. A titolo di rivalutazione spettano all'attrice complessivi Euro 577,50 (rivalutazione effettuata in base agli indici Istat - F.O.I.). ...".

Motivazione minimamente scalfita dalle generiche obiezioni di parte appellante, che va qui integralmente confermata, vieppiù ove si consideri che lo stesso Condominio, all'atto della costituzione in prime cure, riconosceva che alla data dell'assemblea del 25.3.2010 gli inquilini

avevano già lasciato l'immobile (cfr. pag. 8 della relativa comparsa).

Con gli ultimi due motivi di gravame, si contesta la regolamentazione delle spese di lite, poste integralmente a carico del Condominio/odierno appellante sia nei rapporti con l'attrice (...), sia in quelli con la terza chiamata in causa (...), titolare della ditta (...).

A tal ultimo riguardo, l'appellante assume che la chiamata in causa della (...) si era resa necessaria in relazione alla tesi (rivelatasi infondata) sostenuta dall'attrice, che ascriveva alla (...) la manomissione della guaina impermeabilizzante perimetrale esistente sul lastrico, di talché doveva trovare applicazione il principio giurisprudenziale per cui: "il rimborso delle spese processuali sostenute dal terzo chiamato in garanzia dal convenuto deve essere posto a carico dell'attore, ove 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".

Deduce, quindi, che ragioni di giustizia sostanziale reclamano che le spese di lite della terza chiamata ricadano integralmente sull'attrice ovvero, in via subordinata, che le stesse vengano solidalmente poste a carico di entrambe le parti.

Le censure sono infondate, avendo il tribunale legittimamente regolato il profilo delle spese in applicazione del principio della soccombenza, ponendo gli oneri processuali a totale carico del Condominio (...), integralmente soccombente sia nei rapporti con l'attrice, sia in quelli con la terza chiamata in causa (stante l'avvenuto e non impugnato rigetto della domanda di manleva proposta nei confronti di quest'ultima, attesa la mancanza di prova di una responsabilità in capo alla (...); cfr. pag. 9 della pronuncia gravata).

Restano, pertanto, prive di pregio giuridico le obiezioni formulate al riguardo dall'appellante Condominio, vieppiù ove si consideri che quest'ultimo chiamava in garanzia la ditta (...) assumendone la responsabilità anche per la mancata corretta impermeabilizzazione dei pluviali condominiali esistenti sul lastrico (non contestata dall'attrice), benché tali lavori non risultassero ricompresi nel contratto di appalto del 2.5.2003 (posto a fondamento della domanda di manleva).

In definitiva, dunque, sulla scorta di tutto quanto precede, l'appello va rigettato con conseguente conferma della pronuncia impugnata.

Le spese del grado seguono la soccombenza dell'appellante e si liquidano come da dispositivo in applicazione dei parametri di cui al D.M. n. 55 del 2014, con distrazione in favore dell'avv. Lu.Le., dichiaratosi antistatario.

Nulla sulle spese nei rapporti con l'appellata contumace, (...), nell'indicata qualità.

Ricorrono i presupposti per il versamento a carico dell'appellante dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato ex art. 13, comma 1 quater, T.U. n. 115/02, come modificato dall'art. 1, comma 17, L. n. 228 del 2012.

P.Q.M.

La Corte di Appello di Napoli, VI sezione civile, definitivamente pronunciando sull'appello proposto, con atto di citazione notificato in data 2.11.2017, dal "Condomino (...)", in persona dell'amministratore pro tempore, nei confronti di (...) e di (...), quale titolare della ditta (...), avverso la sentenza del Tribunale di Napoli n. 6901/2017, pubblicata il 14.06.2017, ogni altra istanza, deduzione ed eccezione disattesa, così provvede:

- rigetta l'appello e, per l'effetto, conferma la sentenza impugnata;
- condanna il Condomino (...), in persona dell'amministratore pro tempore, al pagamento, in favore di (...), delle spese del grado, che si liquidano in Euro 3.700,00 per compenso professionale, oltre rimborso forfettario per spese generali nella misura del 15% dei compensi, Iva e Cpa come per legge, con distrazione in favore dell'avv. Luigi Letizia, dichiaratosi antistatario;
- nulla sulle spese del grado nei rapporti con l'appellata contumace;
- da atto della sussistenza dei presupposti di legge per il versamento a carico dell'appellante dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato.

Così deciso in Napoli il 4 aprile 2022.

Depositata in Cancelleria il 15 aprile 2022.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 4 aprile 2022

Massima redazionale

Condominio negli edifici - Infiltrazioni proveniente dal lastrico solare - Danni nell'appartamento sottostante - Responsabilità del proprietario e/o dell'utente esclusivo del lastrico solare - Responsabilità del custode ex art. 2051 c.c.

In tema di condominio negli edifici, allorché l'uso del lastrico solare non sia comune a tutti i condomini, dei danni che derivino da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario o l'utente esclusivo del lastrico solare (o della terrazza a livello), in quanto custode del bene ai sensi dell'art. 2051 c.c., sia il condominio, in quanto la funzione di copertura dell'intero edificio, o di parte di esso, propria del lastrico solare (o della terrazza a livello), ancorché di proprietà esclusiva o in uso esclusivo, impone all'amministratore l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni e all'assemblea dei condomini di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria. Il concorso di tali responsabilità, salva la rigorosa prova contraria della riferibilità del danno all'uno o all'altro, va di regola stabilito secondo il criterio di imputazione previsto dall'art. 1126 c.c., il quale pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'utente esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del condominio.

