Tribunale | Crotone | Sezione 1 | **Civile** | **Sentenza** | 11 maggio 2022 | **n. 423**

GIURISPRUDENZA
Data udienza 11 maggio 2022

Integrale

Conduttore - Terzi - Proprietà del conduttore - Illecito - Terzo - Danni - Arredi - Oggetto

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI CROTONE

Prima CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Antonio Albenzio, all'esito della camera di consiglio, ha pronunciato ex art. 281 sexies c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. r.g. 1352/2017 promossa da:

(...) S.A.S. (C.F. (...)) rappresentato e difeso dall'avv. AL.GI. elettivamente domiciliato in VIA (...) CROTONE presso lo studio dell'avv. AL.GI.

ATTORE/I

contro

CONDOMINIO (...) (C.F. (...)) rappresentato e difeso dall'avv. ME.VI. LUCA elettivamente domiciliato in VICO (...) CROTONE presso lo studio dell'avv. ME.VI.

CONVENUTO/I

(...) SPA (C.F.) rappresentato e difeso dall'avv. MO.NI. elettivamente domiciliato in VIA (...) CATANZARO presso lo studio dell'avv. MO.NI.

CONCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con ricorso ex art. 702 bis c.p.c., la società (...) s.a.s. ha agito in giudizio nei confronti del Condominio di (...) al fine di ottenere il risarcimento dei danni patiti in conseguenza dell'evento occorso.

Ha dedotto, in fatto, di aver stipulato, in qualità di utilizzatore, contratto di locazione finanziaria dell'immobile oggetto di causa e di aver riscontrato il verificarsi di importanti fenomeni infiltrativi, cagionati da vizi strutturali dello stabile condominiale.

Ha pertanto ritenuto, in diritto, sussistenti i presupposti della responsabilità civile ex art. 2051 c.c. e/o ex art. 1134 c.c. in ragione delle opere eseguite per la riparazione dei suddetti pregiudizi e della congruità degli importi resisi necessari.

Si è costituito in giudizio il Condominio contestando quanto ex adverso dedotto in ragione del difetto di legittimazione attiva di parte ricorrente, in quanto non proprietaria dell'immobile in questione, e in ragione dell'infondatezza nel merito della domanda attorea, per difetto di prova sia dell'an debeatur che del quantum.

In via preliminare ha formulato istanza di autorizzazione alla chiamata in causa della compagnia assicuratrice al fine di essere manlevata e, in via riconvenzionale, ha formulato domanda di risarcimento del danno per i danni cagionati dall'inesatta esecuzione dei lavori di riparazioni posti in essere da parte ricorrente.

Si è costituita in giudizio (...) s.p.a. deducendo l'inoperatività della polizza in questione in ragione dell'anteriorità dell'illecito de quo rispetto all'instaurazione del rapporto assicurativo.

La causa, all'esito del mutamento del rito ex art. 702 ter c.p.c., è stata trattenuta in decisione in data odierna, a seguito di discussione orale ex art. 281 sexies c.p.c..

La domanda è fondata.

In via pregiudiziale, deve ritenersi non meritevole di accoglimento l'eccezione di difetto di legittimazione attiva sollevata da parte convenuta.

Sul punto giova, infatti, rammentare che, secondo l'insegnamento consolidato della Suprema Corte, è riconosciuta al conduttore la tutela risarcitoria contro il terzo che con il proprio comportamento illecito gli arrechi danno nell'uso o nel godimento della "res locata", pur riconoscendo il carattere relativo della posizione del conduttore (Cass. 20 agosto 2003, n. 12220; Cass. 26 gennaio 1995, n. 939; Cass. 14 ottobre 1987, n. 7609; Cass. 8 novembre 1985, n. 5450).

Tale consolidato principio trova la propria giustificazione nella riconducibilità della tutela all'art. 1585 co. 2 c.c.., considerato espressione dell'ordinaria responsabilità per fatto illecito, di talché, con riferimento alla fattispecie qui ricorrente, l'invasione con acqua di un immobile locato, per infiltrazione dal soprastante appartamento dello stesso edificio, realizza una molestia di fatto, che conferisce al conduttore una legittimazione autonoma a proporre l'azione di responsabilità nei confronti dell'autore del danno (Cass. 20 dicembre 1990, n. 12089; Cass. 8 novembre 1985, n. 5450; Cass. 6 novembre 1982, n. 5859).

Per quel che concerne l'estensione oggettiva di tale legittimazione, costituisce parimenti principio consolidato che "la posizione del conduttore che utilizza il bene locato è, verso terzi, del tutto identica a quella del proprietario del bene" (C. S.U. 3567/1997); pertanto, se al bene è inerente un diritto irriguo nascente da una concessione (nel caso di specie da un contratto di leasing), la difesa

di tale diritto verso i terzi spetta al conduttore, a prescindere dalla specifica incidenza materiale dei pregiudizi lamentati, dato che "l'ingiustizia del danno non è necessariamente connessa alla proprietà del bene danneggiato né all'esistenza di un diritto tutelato erga omnes",(Cass., 31.08.2011 n. 17881).

Logico corollario di quanto testé dedotto è che appare corretta l'interpretazione fornita dalla Suprema Corte al tenore letterale della norma richiamata laddove statuisce, in punto di ambito di operatività, che "l'art. 1585, secondo comma, cod. civ., attribuisce al conduttore la legittimazione ad agire contro i terzi che arrechino pregiudizio al godimento dell'immobile (cosiddetta molestia di fatto), e tale legittimazione non riguarda soltanto i danni causati agli arredi o mobili di proprietà del conduttore, ma si estende a tutto ciò che sia oggetto del godimento stesso, e quindi anche alle strutture murarie dell'appartamento che siano state danneggiate dal fatto illecito del terzo, dovendosi invece escludere la configurabilità di una responsabilità e di un obbligo di garanzia del locatore per gli stessi fatti" (C. 24805/2005).

Nella specie la pretesa della società attrice ha riguardato il danno emergente consistente nel rimborso di spese sostenute per riparazioni alle strutture murarie dell'immobile locato e, come tali, pertanto incidenti sull'uso e sul godimento della "res locata", ond'è che correttamente è da ritenersi sussistente la legittimazione della detta società per il pregiudizio economico patito.

Tanto premesso in punto di legittimazione attiva, si rammenta che la pretesa attorea è suscettibile di essere inquadrata, non già nell'ambito della previsione normativa di cui all'art. 1134 c.c., quanto piuttosto nell'ambito applicativo di cui all'art. 2051 c.c., coerentemente all'insegnamento della Suprema Corte, secondo cui "Il conduttore danneggiato dalla fuoriuscita di acque putride dai tombini di raccolta delle acque di scarico del condominio ha diritto di conseguire il risarcimento nei confronti del medesimo che, avendo la custodia della cosa che ha cagionato il danno, ne è responsabile, ma non anche quello di ottenere il rimborso delle spese sostenute per la riparazione della rete fognaria giacché, non rivestendo la qualità di condomino, non è legittimato ai sensi dell'art. 1134 cod. civ. all'esecuzione - sia pure in via di urgenza - delle opere idonee a rimuovere la situazione di pericolo" (Cass. civ. Sez. III, 05/09/2006, n. 19080)

Ne consegue, pertanto, che, da un lato, sono del tutto irrilevanti le doglianze di parte convenuta in punto di applicabilità della suddetta norma e del carattere urgente degli interventi effettuati e, dall'altro lato, le spese pretese per la riparazione del bene assumono rilievo sotto lo specifico profilo risarcitorio del danno emergente più che del "rimborso" delle stesse.

Tanto premesso, alla luce del corretto inquadramento della domanda attorea nell'ambito di operatività dell'art. 2051 c.c. "Il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni 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, ancorché i danni siano imputabili a vizi edificatori dello stabile, comportanti la concorrente responsabilità del costruttore-venditore, ai

sensi dell'art. 1669 c.c., non potendosi equiparare i difetti originari dell'immobile al caso fortuito, che costituisce l'unica causa di esonero del custode dalla responsabilità ex art. 2051 c.c.." (Cass. civ., Sez. II, 12/07/2011, n. 15291).

Pertanto la fattispecie di responsabilità in questione non discende da un rapporto contrattuale ma, unicamente dalla relazione materiale di custodia dei beni e dei servizi comuni, da cui discende l'obbligo di adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno, così come alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini, ancorché i danni siano imputabili a vizi edificatori dello stabile (cfr. ex multis Cass. Sez. 3, Sentenza n. 5326 del 10/03/2005; Cass. 20.8.2003 n. 12211).

Inoltre, in tema di condominio di edifici, l'obbligo di vigilare e mantenere un bene comune in stato da non recare danni ad altri condomini o a terzi estranei al condominio, sussiste senza che rilevi l'ubicazione della cosa comune rispetto alle proprietà esclusive (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 3887 del 17/04/1998; Cass. 29 ottobre 1992 n.11774), essendo necessario e sufficiente una relazione tra la cosa in custodia e l'evento dannoso nonché l'esistenza dell'effettivo potere fisico su di essa da parte del custode.

Nel caso di specie, la prova dei danni e la responsabilità del condominio hanno trovato conferma, innanzitutto, nella documentazione fotografica prodotta da parte ricorrente, unitamente alla perizia giurata in atti, attestante la disgregazione strutturale dell'immobile de quo e i fenomeni infiltrativi subiti all'abitazione stessa.

Tale documentazione ha trovato ulteriore riscontro negli accertamenti peritali resi all'esito dell'espletata consulenza tecnica, in sede di ATP, che ha con disamina analitica sotto il profilo tecnico ed esente da vizi logici e/o motivazionali, che "i danni riscontrati all'unità immobiliare della ditta (...)B. S.a.s. sono stati causati dalla mancanza di manutenzione da parte del Condominio (...), dalla fuoruscita di liquami dalle colonne montanti del fabbricato e dai pozzetti di collegamento delle stesse, liquami altamente corrosivi che hanno invaso il locale in esame. Tale ricostruzione è coerente con la riconducibilità sul piano causale ad un difetto di funzionamento dell'impianto di scarico dei liquami dell'intero fabbricato (le perdite, verosimilmente, si sono verificate dalle giunture dei tubi di scarico orizzontali e verticali ormai logorati dal tempo e principalmente privi di regolare manutenzione)".

Priva d pregio appare la doglianza di parte resistente in punto di irrilevanza giuridica, nel presente giudizio, della relazione peritale formatasi in sede di ATP.

Sul punto giova rammentare che l'assenza di una norma di chiusura nel senso dell'indicazione del numerus clausus delle prove, l'oggettiva estensibilità contenutistica del concetto di produzione documentale, l'affermazione del diritto alla prova ed il correlativo principio del libero convincimento del Giudice, inducono le ormai da anni consolidate ed unanimi dottrina e giurisprudenza (tra le tante Cass. n. 5440/2010, Cass. n. 5965/2004, Cass. n. 4666/2003, Cass. n. 1954/2003, Cass. n. 12763/2000, Cass. n. 1223/1990), ad escludere che l'elencazione delle prove nel processo civile sia tassativa, ed a ritenere quindi ammissibili le prove atipiche, con efficacia probatoria comunemente indicata come relativa a presunzioni semplici ex art. 2729 c.c. od

argomenti di prova (in giurisprudenza, cfr. Cass. n. 18131/2004, Cass. n. 12763/2000, Cass. n. 8/2000, Cass. n. 4821/1999, Cass. n. 11077/1998, Cass. n. 4667/1998, Cass. n. 1670/1998, Cass. n. 624/1998, Cass. n. 4925/1987, Cass. n. 4767/1984, Cass. n. 3322/1983).

Sono così state ritenute prove atipiche le produzioni documentali già avvenute nel giudizio penale, come gli scritti provenienti da terzi a contenuto testimoniale, gli atti dell'istruttoria penale o amministrativa, i verbali di prove espletati in altri giudizi, le sentenze rese in altri giudizi civili o penali, nonché le perizie acquisite nel corso di altro processo.

Proprio quest'ultimo è il caso che qui occupa, atteso che la relazione peritale dell'ing. O., per effetto dell'acquisizione nel presente giudizio assurge a valore di prova atipica dotata di un sufficiente grado di attendibilità ai fini del convincimento del giudice.

Pertanto la relazione peritale depositata in quel procedimento e successivamente confluita nel presente giudizio è utilizzabile quale prova documentale, quantomeno quale 'prova atipica', coerentemente all'insegnamento maggioritario della Suprema Corte che, in ossequio ai principi sopra indicati, allorquando la relativa documentazione sia stata comunque acquisita al processo, consentendo alle parti in causa di effettuare una valutazione critica della stessa, consente al giudice di porre a fondamento della propria decisione la documentazione in oggetto, a prescindere dalla circostanza che riguardi le stesse o altre parti (ex multis C. 22384/2014; C. 15714/2010; C. 28855/2008; Cass. 21269/2020; Cass. 11141/2009; Cass. 28855/2008; Cass. 4118/2004; Cass. 260/2004; Cass. 13528/2003; Cass. 15131/2001; Cass. 12422/2000; Cass. 8585/1999; Cass. 2839/1997; Cass. 623/1995).

Ne consegue, pertanto, per le ragioni sopra esposte anche in punto di diritto, la comprovata responsabilità del Condominio, ai sensi e nei termini di cui all'art. 2051 c.c., atteso che, in qualità di custode, per come sopra detto, è allo stesso ascrivibile anche i danni derivanti da vizi costruttivi (C. 5326/2005).

A fronte di tale quadro probatorio, parte convenuta non ha fornito prova liberatoria rappresentata dal caso fortuito, fattore che attiene non già ad un comportamento del responsabile, bensì 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 il custode convenuto è onerato di offrire la prova contraria alla presunzione "iuris tantum" della sua responsabilità mediante la dimostrazione positiva (nella specie assolutamente mancante: ndr) del caso fortuito, cioè del fatto estraneo alla sua sfera di custodia, avente impulso causale autonomo e carattere di imprevedibilità e di assoluta eccezionalità

Qualora, invece, difetti, come nel caso di specie, tale prova oppure, in ogni caso, persista l'incertezza sull'individuazione della concreta causa del danno, pur essendo certo che essa derivi dalla cosa, la responsabilità rimane a carico del custode, non essendo il fatto ignoto idoneo ad eliminare il dubbio in ordine allo svolgimento eziologico dell'accadimento, difettando in concreto la prova del caso fortuito (cfr. ex multis Cass. Sez. 3, Sentenza n. 25029 del 10/10/2008; Cass. Sez. 3, Sentenza n. 5741 del 10/03/2009).

In questo contesto assertivo e probatorio, non meritevole di accoglimento si appalesa la domanda riconvenzionale di risarcimento del danno, formulata dall'odierna convenuta sul presupposto dell'asserita condotta colposa di parte attrice che, nell'esecuzione dei lavori oggetto di causa, avrebbe cagionato danni strutturali al complesso condominiale.

Nel caso di specie, la circostanza sopra dedotta è rimasta del tutto indimostrata atteso che già in sede di ATP l'ausiliario tecnico aveva conclusivamente accertato che "Nel ripristinare la trave i (...) non hanno determinato alcuna alterazione della stessa, non hanno creato alcun pregiudizio alla stabilità del fabbricato, anzi hanno ripristinato la staticità e quindi la sicurezza dell'intero fabbricato".

Quanto sopra accertato trova ulteriore riscontro probatorio nel presente giudizio ove, all'esito della disposta CTU, è stato ulteriormente ribadito che "le lavorazioni che ci occupano, stante lo stato in cui versavano gli elementi portanti nella condizione ante-lavorazioni, hanno di gran lunga migliorato la staticità dell'intero fabbricato".

Sotto il profilo del quantum, appaiono condivisibili le valutazioni effettuate dall'ausiliario tecnico in punto di congruità di costi sostenuti per l'integrale riparazione del danno specificamente afferente all'immobile di parte attrice, essendo fondate su criteri obiettivi e su un analitico computo metrico estimativo dei singoli lavori da effettuare.

Ne consegue che il risarcimento del danno per equivalente per l'accertata responsabilità esclusiva di parte convenuta risulterà pari a euro 35.005,12 oltre rivalutazione secondo indici ISTAT dalla data di deposito della relazione finale fino all'attualità.

All'importo sopra indicato, trattandosi di debito di valore, andranno calcolati altresì gli interessi compensativi, quale modalità liquidatoria del possibile danno da lucro cessante (C. S.U. 1712/1995) che, secondo l'insegnamento della Suprema Corte, possono computarsi sulla somma progressivamente rivalutata, ovvero sulla somma già rivalutata ma da epoca intermedia, oppure sull'intero importo dalla data dell'insorgenza del debito ma ad un tasso inferiore a quello legale, ovvero non riconoscersi affatto se il giudice ritenga che la rivalutazione abbia interamente coperto il danno da ritardato conseguimento dell'equivalente monetario (ex multis C. 2564/2005; C. 4729/2001; C. 12788/1998).

Nel caso di specie, coerentemente alla logica riparatoria che innerva il sistema della responsabilità civile finalizzata a porre il creditore nella stessa situazione nella quale si sarebbe trovato se il pagamento dell'equivalente monetario del bene perduto fosse stato tempestivo, deve ritenersi che gli interessi al tasso di legge debbano decorrere dalla data della domanda giudiziale posto che è da tale momento che deve ritenersi concretizzato, in termini monetari, il ritardo nell'erogazione della somma accertata come ripristinatoria dello status quo ante.

Sotto questo profilo appare, altresì, priva di pregio la doglianza di parte convenuta laddove asserisce che l'effettivo esborso sostenuto da parte attrice nella riparazione dei danni non sarebbe stato in alcun provato, con ciò ritenendo priva di rilievo la quantificazione dei costi necessari al ripristino determinata dal CTU.

Sul punto basta richiamare la Suprema Corte in punto di corretta interpretazione e lettura del concetto di "danno emergente", rilevabile nel caso di specie, atteso che "in tema di liquidazione del danno, la locuzione "perdita subita", con la quale l'art. 1223 cod. civ. individua il danno emergente, non può essere considerata indicativa dei soli esborsi monetari o di diminuzioni patrimoniali già materialmente intervenuti, bensì include anche l'obbligazione di effettuare l'esborso, in quanto il "vinculum iuris", nel quale l'obbligazione stessa si sostanzia, costituisce già una posta passiva del patrimonio del danneggiato, consistente nell'insieme dei rapporti giuridici, con diretta rilevanza economica, di cui una persona è titolare" (C. 22826/2010).

Con riferimento alle ulteriore spese/pretese risarcitorie fatte valere nel presente giudizio si osserva quanto segue.

Preliminarmente si rammenta che è consolidato, nel nostro ordinamento giuridico, "il principio secondo il quale tra le spese che devono esser regolate in seguito alla definizione del processo sono ricomprese quelle che la parte abbia sostenuto anteriormenteall'inizio del medesimo, e ad esso collegate da un nesso di pertinenza e rilevanza, tra cui quelle, di ufficio e di parte, sostenute nella fase di accertamento tecnico preventivo, acquisito al processo di merito" (ex multis C. 15672/2005; C. 1690/2000).

Alla luce di ciò, vanno poste a carico di parte soccombente, come spese giudiziali, le spese di lite e di consulenza tecnica d'ufficio sostenute in sede di ATP, recuperabili dal vincitore stante la riconducibilità eziologica del procedimento suddetto all'accertato inadempimento del convenuto.

Non meritevole di accoglimento, infine, è la domanda di manleva formulata da parte resistente, in difetto di copertura assicurativa esistente alla data di verificazione dell'illecito.

Si evidenzia infatti che, come da allegazione non contestata presente nella relazione tecnica di parte, l'Arch. (...) ha accertato la causa dei danni all'immobile in oggetto già con raccomandata n. 18276 del 7.10.2011, a cui ha fatto seguito correlata denuncia dei danni alla precedente compagnia assicuratrice, già in data 10.10.2011.

Orbene, appare evidente, alla luce del complesso documentale sopra indicato, che l'illecito in oggetto si è cristallizzato in data antecedente la stipula della nuova polizza con la compagnia evocata in giudizio, avvenuta in data 28.10.2011.

Priva di pregio appare la doglianza di parte convenuta laddove asserisce che le cause delle infiltrazioni risalenti alle date suddette sarebbe diversa da quella cristallizzata con la richiesta risarcitoria formulata nel 2015.

Giova infatti rammentare che l'evento lesivo sopra dedotto si è prodotto come conseguenza normale della particolare condizione, potenzialmente lesiva, posseduta dalla cosa che, in ragione della natura dell'illecito in oggetto quale illecito permanente a carattere omissivo è suscettibile di ingenerare, secondo un criterio di regolarità statistica e di causalità adeguata, un progressivo aggravamento delle condizioni originarie del bene, in difetto di prova di una riparazione tempestiva dei vizi originari.

Ne consegue che, in difetto di una prova di tal genere che consenta di ritenere, rispetto agli eventi occorsi nel 2011, interrotto il nesso di causalità (in forza dell'esecuzione di lavori di riparazione) è da ritenersi datata al 2011 la verificazione dell'illecito de quo, a prescindere dalla causa specifica individuata, atteso che trattasi in ogni caso di pregiudizi discendenti dalla potenzialità dannosa della res rispetto alla quale non è stata data alcuna prova dell'esecuzione, nel corso degli anni, di opportuni lavori di ripristino.

La liquidazione delle spese segue la soccombenza anche con riferimento alle voci sopra individuate come dovute in quanto causalmente collegate all'esperito ATP in quanto "vanno prese inconsiderazione nel successivo giudizio di merito come spese giudiziali".

P.Q.M.

il Tribunale di Crotone, sezione civile, definitivamente pronunciando, così provvede:

a) accertata la responsabilità di parte convenuta, ai sensi dell'art. 2051 c.c., per l'evento occorso, condanna parte convenuta al pagamento, in favore di parte attrice, a titolo risarcitorio, della somma di euro 35.005,12, oltre rivalutazione secondo indici ISTAT ed interessi al tasso di legge dalla data della domanda sino al soddisfo

b) condanna parte convenuta a rifondere a parte attrice le spese di lite del presente giudizio che liquida in euro 4000,00, oltre rimborso forfettario al 15% delle spese generali, IVA e CPA come per legge, oltre esborsi e del giudizio di ATP che liquida in euro 1699,00, oltre rimborso forfettario al 15% delle spese generali, IVA e CPA come per legge, oltre esborsi

c) pone le spese di ATP (CTU) e di CTU del presente giudizio definitivamente a carico di parte resistente

d) rigetta la domanda di manleva nei confronti di (...) S.p.A. e l'ulteriore domanda riconvenzionale formulata da parte convenuta

e) condanna parte convenuta a rifondere a (...) S.p.A. le spese di lite che liquida in euro 4000,00, oltre rimborso forfettario al 15% delle spese generali, IVA e CPA come per legge

Sentenza resa ex articolo 281 sexies c.p.c., pubblicata mediante lettura in udienza ed allegazione al verbale.

Così deciso in Crotone l'11 maggio 2022.

Depositata in Cancelleria l'11 maggio 2022.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 11 maggio 2022

Massima redazionale

Conduttore - Terzi - Proprietà del conduttore - Illecito - Terzo - Danni - Arredi - Oggetto

L'art. 1585, secondo comma, cod. civ., attribuisce al conduttore la legittimazione ad agire contro i terzi che arrechino pregiudizio al godimento dell'immobile (cosiddetta molestia di fatto), e tale legittimazione non riguarda soltanto i danni causati agli arredi o mobili di proprietà del conduttore, ma si estende a tutto ciò che sia oggetto del godimento stesso, e quindi anche alle strutture murarie dell'appartamento che siano state danneggiate dal fatto illecito del terzo, dovendosi invece escludere la configurabilità di una responsabilità e di un obbligo di garanzia del locatore per gli stessi fatti.