



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**  
**III SEZIONE CIVILE**

Il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, in composizione monocratica, nella persona della dott.ssa Maria Feola, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al n. 1214 del Ruolo Generale per gli Affari Civili Contenziosi dell'anno 2015, avente ad oggetto: risarcimento dei danni, vertente tra

**TRA**

[REDACTED]  
di giusta procura a margine dell'atto di citazione;

**ATTORI**

**NONCHE'**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
**INTERVENTORE VOLONTARIO**

**E**

**CONDOMINIO** [REDACTED]  
[REDACTED]

**CONVENUTO**

**NONCHE'**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
**TERZA CHIAMATA**



**MOTIVI DELLA DECISIONE**

Con atto di citazione ritualmente notificato, [REDACTED] adivano l'intestato Tribunale per sentire condannare il Condominio [REDACTED] [REDACTED] al risarcimento di tutti i danni da loro patiti a seguito dei fenomeni di allagamento verificatisi nelle unità immobiliari di proprietà degli istanti, poste all'interno dell'area garages condominiale del fabbricato B del complesso edilizio del medesimo Condominio.

Gli attori, in particolare, deducevano che detti fenomeni di allagamento si verificano per responsabilità del convenuto condominio, venuto meno ai propri doveri di custodia, vigilanza e conservazione dei beni e degli impianti facenti parte del complesso condominiale; pertanto, chiedevano che lo stesso venisse condannato all'eliminazione delle cause degli inconvenienti lamentati e al risarcimento di tutti i danni relativi alle parti murarie dei boxes di loro proprietà, oltre che alle suppellettili ed ai beni mobili ivi riposti. Altresì, chiedevano il risarcimento dei danni patiti in conseguenza al mancato godimento di tali immobili, in particolare relativamente alla difficoltà/impossibilità di reperire contraenti disposti a prenderli in locazione.

A seguito del decesso di uno degli istanti, [REDACTED] interesse, la sua unica erede, [REDACTED] chiedendo l'accoglimento della domanda attorea.

Si costituiva il Condominio [REDACTED] eccependo l'infondatezza della domanda e chiedendone l'integrale rigetto. Il convenuto, inoltre, otteneva di essere autorizzato a chiamare in causa la [REDACTED] in virtù della polizza assicurativa con essa stipulata, al fine di essere garantito e manlevato in caso di sentenza di accoglimento.

Si costituiva la [REDACTED] eccependo l'inoperatività della garanzia, in base alle condizioni della polizza; nel merito, contestava la domanda attorea, in quanto infondata in fatto e in diritto.

Ciò premesso, la domanda è da ritenersi fondata e merita accoglimento per i motivi e nei limiti di seguito esposti.

In primo luogo, occorre confermare che il verificarsi del fatto storico riferito in citazione, vale a dire gli allagamenti che hanno interessato i beni immobili di proprietà degli istanti, è stato pienamente dimostrato dalle prove fotografiche allegate al fascicolo di parte, nonché dalle dichiarazioni rese in merito dai testimoni escussi in giudizio, della cui attendibilità non vi è motivo di dubitare.



E' stata quindi disposta in corso di causa, apposita ctu, nominando l'architetto [REDACTED] da cui è emerso che gli allagamenti oggetto di causa, scaturiscono dall'inidoneità della rete di scolo condominiale a smaltire i carichi di acqua meteorica particolarmente abbondanti, in quanto in tale rete confluiscono sia le eccedenze provenienti dal piazzale condominiale che quelle provenienti dalle proprietà adiacenti, [REDACTED] i cui sistemi di scarico, nel corso dei sopralluoghi effettuati, sono risultati in pessimo stato manutentivo.

In sintesi, dunque, le cause dei fenomeni di allagamento sono essenzialmente due: a) l'inadeguatezza del sistema condominiale di scolo di recepire in maniera consona le eccedenze degli impianti adiacenti, che per la conformazione stessa dei luoghi finiscono per confluire nel sistema del Condominio; b) le reti di defludio delle proprietà a confine con il [REDACTED] che, a causa delle condizioni in cui versano, non riescono ad assolvere il proprio compito di smaltimento.

Nella relazione peritale, si legge infatti: *“Nel piano interrato possono confluire sia le acque non canalizzate dello spazio a confine [REDACTED] (soggetti non coinvolti in causa) perché immediatamente prossimi ed in pessimo stato di manutenzione, sia le acque del piazzale condominiale, quando per portate eccessive di pioggia, la rete di scarico non riesce più ad assolvere la sua funzione recettiva. Nel merito, il consulente precisa che, se il sistema fognario condominiale recepisce unicamente le acque del piazzale [REDACTED] lo stesso risulterebbe adeguatamente dimensionata, tuttavia esiste una servitù degli impianti di scarico proveniente dalle proprietà a confine che ne inficia il regolare funzionamento.”*

In ordine a quest'ultimo punto, dall'atto di compravendita depositato si evince effettivamente che a favore del complesso immobiliare [REDACTED] gravano alcune servitù, tra cui un diritto di servitù per il passaggio pedonale e veicolare, oltre che per l'istallazione di tubature e di altre opere di fognature, specificando altresì che né la società [REDACTED] né i suoi aventi causa a qualsiasi titolo potranno mai pretendere spese, indennità, contributi o altri oneri per la manutenzione ordinaria o straordinaria della fognatura nella quale la proprietà beneficiaria potrà immettere i propri scarichi.

Alla luce di quanto detto, dunque, fermo restando che la responsabilità in merito alla cura e alla custodia dei sistemi di scolo delle proprietà [REDACTED] non può costituire oggetto della presente decisione, involgendo la posizione di terzi che non sono parte del giudizio, permane ad ogni modo la responsabilità del convenuto condominio in riferimento all'altra accertata concausa: il condominio, quale custode dei beni comuni avrebbe dovuto provvedere ad individuare e risolvere le problematiche relative al sistema di defludio e pompaggio delle acque meteoriche, attivandosi con



tempestività per adeguarlo ad adempiere efficientemente alle proprie funzioni, eliminando o quantomeno limitando le cause che provocano i vari disagi.

Il condominio, infatti, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato a adottare tutte le misure necessarie affinché essi vengano convenientemente conservati e preservati e non rechino pregiudizio ai condomini o a terzi, estranei al condominio.

In merito proprio alla responsabilità di cui all'art. 2051 c.c., prevista per i danni cagionati da cose in custodia, essa presuppone, in primo luogo, la sussistenza di una relazione di fatto tra un soggetto e la cosa stessa, tale da consentirgli il potere di vigilare su questa, di eliminare le situazioni di pericolo che siano insorte e di escludere i terzi dal contatto con essa. Detta norma non dispensa il danneggiato dall'onere di provare il nesso causale tra cosa in custodia e danno, ossia di dimostrare che l'evento si è prodotto come normale conseguenza della particolare condizione, potenzialmente lesiva, posseduta dalla cosa, mentre resta a carico del custode offrire la prova contraria alla presunzione "*iuris tantum*" della sua responsabilità, mediante la dimostrazione positiva del caso fortuito, cioè di un fatto estraneo alla sua sfera di custodia, avente impulso causale autonomo e carattere di imprevedibilità e di assoluta eccezionalità.

Orbene, per quanto gli eventi meteorici, in occasione dei quali le inondazioni lamentate in citazione si sono verificate, possano avere avuto carattere di rovesci particolarmente intensi, non si ritiene che questi rientrino nell'ambito di fenomeni di tale eccezionalità da interrompere il nesso eziologico tra la cosa in custodia e il danno.

Dall'altra parte, anche la criticità evidenziata della CTU rispetto al sistema di scolo del convenuto condominio rappresenta una circostanza assolutamente prevedibile, essendo dovuta alla conformazione stessa dei luoghi, che rende detto sistema un canale naturale di deflusso delle acque piovane provenienti dalle proprietà adiacenti, qualora si trovino in sovraccarico.

L'ente condominiale, dunque, attraverso l'uso dell'ordinaria diligenza, avrebbe potuto avvedersi del pericolo - vale a dire dell'impossibilità dell'impianto condominiale di far fronte all'ulteriore aggravio, dovuto alla fuoriuscita dell'acqua non canalizzata e delle pessime condizioni dei canali di scolo almeno adiacenti al piazzale condominiale- mettendo poi in atto le opportune opere di manutenzione, attivandosi per adeguare i sistemi di scarico e/o sollecitando le proprietà adiacenti, [REDACTED] di effettuare regolare manutenzione delle proprie tubature e delle grigie poste a confine con il Condominio.

Alla luce di tali considerazioni, la domanda attorea deve essere accolta e il convenuto va condannato all'adeguamento dell'impianto condominiale di smaltimento delle acque meteoriche.



Per quanto concerne la quantificazione dei danni, invece, si osserva quanto segue.

Gli istanti non hanno fornito prove sufficienti al fine di rilevare e quantificare i danni subiti alle suppellettili e ai beni mobili riposti nei boxes garage di loro proprietà.

A tal proposito, nella perizia redatta dalla CTU si afferma che: *“nel corso dell'attività peritale, si è potuto prendere visione solo di alcuni dei box di proprietà degli istanti ma non di tutti quelli oggetto di causa perché non messi a disposizione dagli attori e, in merito al loro contenuto, nessun danno può essere stato riscontrato dato che nella predetta relazione non viene menzionato alcun bene mobile periziato né i predetti beni sono stati indicati con precisione e/o fotografati.”*

Anche nei documenti fotografici allegati al fascicolo di parte, è possibile sì constatare la presenza di una serie di oggetti posti all'interno dei garage degli attori, ma non quali siano i beni e le suppellettili effettivamente danneggiati dall'allagamento e in che misura, considerato anche che la maggior parte di quelli raffigurati appaiono già messi in sicurezza rispetto al livello dell'acqua, attraverso delle pedane di legno.

La valutazione operata dagli attori nel proprio atto di citazione, pertanto, appare completamente arbitraria e non corroborata da alcun elemento probatorio.

Ugualmente infondata si considera la richiesta di risarcimento relativa alla perdita economica legata alla mancata locazione dei garage.

Gli istanti, infatti, non hanno fornito prova certa e rasserenante di aver reperito dei contraenti interessati al fitto dei loro locali o dell'esistenza di contrattazioni non andate a buon fine.

Gli unici indizi al riguardo sono racchiusi nelle testimonianze di [REDACTED] [REDACTED] dichiarava che: *“... omissis... l'anno scorso chiesi [REDACTED] se potevo appoggiare dei mobili di mia figlia in garage ma rispose che lo avrei fatto a mio rischio perché c'era il rischio di allagamenti, alla fine decisi di non portarli... omissis... ricordo che ero presente quando c'era un venditore ambulante che un po' di tempo fa chiedeva di utilizzare il garage, ma saputa della possibilità di allagamenti, rifiutò... omissis...”*, mentre [REDACTED] dichiarava che: *“... omissis... ricordo che circa un anno fa, chiesi a [REDACTED] se poteva affittarmi il garage in quanto avevo necessità di metterci provvisoriamente dei mobili di mio figlio che aveva cambiato casa e lo stesso mi rispose che non mi poteva dare tale disponibilità e di chiedere a suo fratello [REDACTED] Sia [REDACTED] tuttavia mi dissero che la situazione dell'allagamento non era stata risolta e quindi rinunciai... omissis... [REDACTED] mi ha riferito che sia per il suo garage che per quello di [REDACTED] avevano ricevuto richieste di affitto ma le persone avevano rinunciato a causa dei problemi di allagamento... omissis...”*



Ebbene, le dichiarazioni riportate riferiscono di richieste di utilizzo dei beni che non risultano finalizzate alla locazione degli immobili in funzione della loro reale destinazione, vale a dire come box auto, ma come semplice deposito di beni mobili; inoltre, non sono sufficienti a rappresentare la reale volontà [REDACTED] di concludere un contratto formale di locazione con gli istanti, parendo tutt'al più delle generiche richieste di cortesia.

Per ciò che concerne, invece, l'interesse del venditore ambulante e degli altri, nominati dai due testi, si tratta di informazioni del tutto generiche, non sostenute da alcun elemento probatorio.

Alla luce di quanto esposto, dunque, gli unici danni che si considerano risarcibili in questa sede sono quelli relativi alle pareti murarie, ravvisati e opportunamente quantificati anche dalla perizia tecnica redatta dalla CTU e a cui questo giudice intende conformarsi:

- per il box sub 41, di proprietà [REDACTED] la somma di 687,64 euro;
- per i box sub 43 e sub 44, di proprietà [REDACTED], la somma complessiva di 1.468,92 euro;
- per i box sub 45 e sub 46, di proprietà di [REDACTED] la somma complessiva di 1.412,88 euro.

Gli importi predetti, essendo stati calcolati dal ctu in base al prezziario della Provincia di Caserta de luglio 2018, vanno devalutati al dì dell'evento, sicché per effetto di detta devalutazione diventa pari a € 668,26 [REDACTED], € 1.427,52 [REDACTED], € 1.373,06 [REDACTED]

In conformità ai principi di cui alla sentenza n. 1712 del 17 febbraio 1995 delle Sezioni Unite della S.C., ribadita da successive pronunce (cfr., tra le altre, Cass.civ., sez. III, 4 luglio 1997/22 gennaio 1998, n. 605), su tali ultime somme, via via rivalutate anno per anno, sono dovuti gli interessi legali e la rivalutazione, per gli importi complessivi finali pari a: € **744,49** in favore di [REDACTED]; € **1.590,36** in favore di [REDACTED]; € **1.529,70** in favore di [REDACTED]

Infine, risulta fondata l'eccezione sollevata dalla terza chiamata in causa, [REDACTED] [REDACTED] relativamente all'inoperatività della garanzia assicurativa.

Il sinistro di cui è causa, infatti, esula dall'ambito di operatività della polizza stipulata, non essendo attribuibile né a guasti o a rotture accidentali delle fognie o degli impianti idrici né ad una occlusione di questi ultimi, ma alla generale inefficienza del sistema di scolo delle acque meteoriche, incapace di far fronte ai carichi provenienti dai luoghi antistanti il Condominio.



A tal proposito, il medesimo contratto di assicurazione n.100242469 stipulato dal Condominio, all'art.2.1.4, prevede che *“sono esclusi i danni conseguenti a rigurgito e traboccamento della rete fognaria pubblica nonché dei sistemi di raccolta e deflusso dell'acqua piovana”*.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

Le spese per la ctu vengono poste definitivamente a carico del convenuto.

### **P.Q.M.**

Il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, in persona della dott.ssa Maria Feola, definitivamente pronunciando sulla causa iscritta al n. 1214/2015, così provvede:

1. in accoglimento della domanda, dichiara la responsabilità di Condominio [REDACTED] in persona del suo Amministratore legale rappresentante p.t. e, per l'effetto, condanna lo stesso:
  - all'adeguamento dell'impianto condominiale di smaltimento delle acque meteoriche;
  - al pagamento, in favore di [REDACTED] della somma di **744,49 euro**, in favore di [REDACTED] della somma di **1.590,36 euro** e in favore di [REDACTED] della somma di **1.529,70 euro**, a titolo di risarcimento danni, oltre interessi legali dalla presente pronuncia al soddisfo;
2. rigetta la domanda di manleva proposta dal Condominio [REDACTED] verso la terza chiamata, [REDACTED]
3. condanna il convenuto al pagamento, in favore degli attori, delle spese del presente giudizio, che liquida in complessivi **4.163,00 euro**, di cui 275,00 euro per spese e € 3.888,00 euro per compensi, oltre rimborso spese generali, iva e cpa come per legge, con attribuzione al procuratore anticipatario;
4. condanna il convenuto al pagamento in favore della terza chiamata, delle spese di giudizio, che liquida in complessivi **€ 1.500,00** per compensi, oltre rimborso spese generali, iva e cpa come per legge;
5. pone definitivamente le spese per la ctu a carico del convenuto.

Santa Maria Capua Vetere, 05.09.2022

Il Giudice

Dott.ssa Maria Feola



Sentenza n. 3125/2022 pubbl. il 06/09/2022

RG n. 1214/2015

Repert. n. 3429/2022 del 06/09/2022

