

n. 10529/2014 r.g.a.c.



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale Ordinario di Santa Maria Capua Vetere

Contenzioso CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Rita Di Salvo
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. R.G. 10529/2014 promossa da:

██████████ nato a San Prisco il ██████████, res.te in in Caserta al ██████████
██████████ tratto, ██████████ rapp.to e difeso,
dall'avv. ██████████ elettivamente dom.to
presso il suo studio legale in Caserta al ██████████

-attore-

Contro

CONDOMINIO ██████████ (C.F. ██████████) in persona del legale
rappr.te p.t. rappresentato e difeso dall'Avv. ██████████ Codice Fiscale (C.F.
██████████) elettivamente dom.to presso il suo studio legale in Caserta
alla ██████████

-convenuto-

██████████ nata a Recale il ██████████,
rappresentata e difesa congiuntamente e disgiuntamente dagli Avv.t ██████████
██████████ (C.F. ██████████) ed ██████████ (C.F.
██████████) elettivamente dom.ta presso lo studio legale sito a Santa
Maria C.V. in ██████████

-convenuta-



██████████ nato a Capodrise il ██████████;

-convenuto contumace-

██████████ res.te in Caserta - Frazione Falciano, ██████████

██████████ Largo dell'Assunta, Cond ██████████

- convenuto contumace-

██████████ S.p.A., Ass.ni (P.IVA ██████████) in persona del legale rappresentante p.t. rappresentata e difeso dall'Avv. ██████████ (C.F.

██████████) elettivamente dom.ta presso lo studio legale sito a Caserta in ██████████

- convenuto terzo chiamata in causa -

CONCLUSIONI come in atti

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione ritualmente notificato ██████████ conveniva in giudizio il Condominio ██████████ nonché i condomini sig.ri ██████████ e ██████████ per ottenere la condanna in via solidale o in subordine ognuno di sua competenza al risarcimento dei danni provocati al proprio appartamento; a sostegno della domanda l'attore esponeva di essere proprietario di un immobile sito in Caserta, in ██████████ int.16 III piano, individuato al Catasto Fabbricati al foglio ██████████ mappale ██████████ sub ██████████ categoria A/2, e che il proprio appartamento aveva subito dei danni a causa di fenomeni di infiltrazioni cagionati da una erronea impermeabilizzazione del muro esterno dovuta ad una scossalina mal posizionata, nonché da fenomeni di infiltrazioni proveniente dagli appartamenti in corrispondenza delle proprietà ██████████ così come riportato nella relazione tecnica di parte che allegava agli atti; che per effetto di tali infiltrazioni, l'appartamento presentava lesioni dell'intonaco, distacco di intonaco con rigonfiamenti nella zona soggiorno, disimpegno, nel bagno patronale, delle due camere da letto del terrazzo lato



soggiorno e che a nulla erano valse le numerose sollecitazioni rivolte al Condominio nonché ai condomini, odierni convenuti, per la risoluzione del problema delle infiltrazioni e per il risarcimento del danno;

Si costituiva in giudizio il convenuto Condominio [REDACTED] [REDACTED] il quale, in via preliminare, eccepiva la chiamata in garanzia della [REDACTED] [REDACTED] S.p.A. affinché lo manlevi da ogni pretesa attorea, nonché la nullità dell'atto di citazione ex art 164 cpc e, nel merito, l'infondatezza della domanda sia in fatto che in diritto assumendo, in particolare, la carenza di legittimazione passiva e la riconducibilità dei danni a responsabilità dei singoli condomini proprietari.

Autorizzata la chiamata in causa, si costituiva la società [REDACTED] [REDACTED] S.p.A., e resisteva alla domanda attorea eccependo la nullità dell'atto di citazione, nonché l'inoperatività della polizza in quanto non rientrando i danni causati da infiltrazioni dovute dal cattivo stato di manutenzione dell'immobile in ogni caso da infiltrazioni di acqua piovana. Contestava altresì il quantum della domanda, in quanto non provato;

Si costituiva in giudizio la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] e resisteva alla domanda attorea chiedendone il rigetto in fatto e in diritto nonché deduceva la carenza di legittimazione attiva e passiva in quanto tali danni non deriverebbero dall'appartamento della stessa e per tali motivi chiedeva di condannare l'attore per lite temeraria da determinarsi in via equitativa nonché le spese di giudizio.

Pur se ritualmente citati, restavano contumaci il sig. [REDACTED] [REDACTED] e il sig. [REDACTED] [REDACTED]

Depositata le memorie ex art 183 VI comma ed espletata la CTU, dopo una serie di rinvii il giudice proponeva il raggiungimento di un accordo conciliativo / transattivo formulato in data 24/11/2021 ai sensi ex art. 185 bis c.p.c. trovando parziale accoglimento solo dalla convenuta [REDACTED] [REDACTED] mentre non veniva accolta dal Condominio [REDACTED] [REDACTED] e dalla convenuta [REDACTED] per le discordanze riscontrate nella CTU, e/o in ragione del diverso grado di responsabilità, per cui la causa veniva riservata in decisione.

La domanda dell'attore è fondata e va, pertanto, accolta, nei limiti precisati nella motivazione che segue.



Così brevemente riassunti i fatti di causa, in via preliminare, va rigettata l'eccezione di nullità dell'atto di citazione sollevata dai costituiti convenuti e dalla terza chiamata in causa, avendo l'attore indicato con sufficiente chiarezza, nell'atto introduttivo, di agire in giudizio per la rimozione delle cause delle infiltrazioni di acqua subite dal suo immobile che ha individuato nel cattivo stato di manutenzione di una scossalina di proprietà condominiale, nonché dagli appartamenti dei convenuti [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] nonché per il risarcimento dei danni causati dalle predette infiltrazioni, allegando documentazione fotografica dei danni lamentati e perizia di stima sullo stato dell'immobile, sulle cause delle infiltrazioni e computo metrico relativo al costo delle opere di ripristino.

Va, poi, disattesa l'eccezione della mancata prova della titolarità attiva del rapporto dedotto in giudizio in capo all'attore, atteso che quest'ultimo ha prodotto in atti copia dell'atto di compravendita del 22 dicembre 1997, per Notar [REDACTED] da cui emerge che il bene apparteneva al [REDACTED] ed a [REDACTED] [REDACTED] quest'ultima non è parte del presente giudizio, per tale motivo, sostiene la convenuta [REDACTED] che vi è carenza di legittimazione attiva.

A riguardo va precisato che la forma più diffusa di comunione è quella *pro indiviso*, ossia la compartecipazione all'intera proprietà del bene, in relazione alla quale la quota è solamente ideale. La comunione così conosciuta può sorgere volontariamente, è il caso dell'acquisto volontario e congiunto del bene da parte di due o più persone, per legge, in ragione ad esempio del regime patrimoniale della famiglia (come la comunione dei beni), per testamento ovvero per successione. Ebbene, così come nel caso specifico, se si trattano di azioni da promuovere o di giudizi in cui si è chiamati in causa, secondo la Cassazione, non sussiste il litisconsorzio necessario, ovvero, non è necessario che le cause siano promosse o vengano indirizzate contro tutti i comproprietari.

È sufficiente che si agisca contro o che agisca uno solo di essi.

Ciò perché, dice la Cassazione, "ciascun comproprietario, in quanto titolare di un diritto che, sia pure nei limiti segnati dalla concorrenza dei diritti degli altri partecipanti, investe l'intera cosa comune (e non una frazione della stessa), è



legittimato ad agire o resistere in giudizio, anche senza il consenso degli altri, per la tutela della cosa comune, nei confronti dei terzi o di un singolo condomino” (Cass. n. 11199/2000, in motivazione; 4345/2000; 2106/2000; 4354/1999; 4388/1996). Inoltre, nella particolare ipotesi del regime della comunione dei beni tra i coniugi, l'agire o il resistere disgiuntamente dei coniugi per gli atti che non eccedono l'ordinaria amministrazione comprende anche l'azione giudiziale (Cass. n. 19167/2005, Cass. 16 gennaio 2013, n. 1009).

Per le stesse ragioni di cui sopra precisate, si presume, la scelta di costituirsi e resistere alla domanda attorea, la sola sig.ra [REDACTED] e non anche il sig. [REDACTED] (coniuge/comproprietario) pur se ritualmente citato.

Quanto all'eccezione dell'improcedibilità della domanda per omesso espletamento della mediazione obbligatoria, eccepito dalla sola convenuta [REDACTED] e reiterato pedissequamente nei verbali di causa, nella comparsa conclusionale e di replica, ritiene, il giudicante di confermare in tale sede il provvedimento emesso già alla prima udienza del 01/12/2015, in quanto non sussiste l'obbligo della mediazione nel caso di specie, pertanto, l'eccezione è infondata.

Invero, si ritiene che la domanda attorea possa sussumersi nella fattispecie prevista e disciplinata dall'art. 2051 cod. civ., ossia nella responsabilità da cosa in custodia, di conseguenza, non sempre le cause tra condòmino e condominio debbano essere precedute dal tentativo obbligatorio di mediazione quale condizione di procedibilità della domanda. L'applicabilità della disciplina dettata dall'art. 2051 cod. civ. non può, infatti, essere messa in discussione per il solo fatto che una delle parti in causa sia il condominio. Quest'ultimo, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le stesse non rechino pregiudizio ad alcuno e viene considerato responsabile dei danni che le parti comuni cagionano alla porzione di proprietà esclusiva di un condòmino.

Qualora si sia verificato un danno, come nel caso specifico, sia il condominio che il condòmino ne rispondono, pertanto, ai sensi dell'art. 2051 cod. civ.. La controversia in esame ha ad oggetto danni da infiltrazioni e la richiesta di risarcimento da fatto illecito azionato in base all'art. 2051 cod. civ. (nella specie, infiltrazioni di acqua a



danno di unità immobiliare di proprietà esclusiva). Pertanto, non essendovi alcuna lesione o erroneo impiego degli artt. 1117 - 1139 c.c. e 61 - 72 disp. att. cod. civ. non è necessario attivare la mediazione obbligatoria.

Ed ancora, quando la materia per cui si agisce è essenzialmente accertativa e risarcitoria, come nel caso specifico, cioè l'accertamento della responsabilità, la condanna alla esecuzione degli interventi necessari a rimuovere la causa dell'evento dannoso e la domanda con contenuto risarcitorio, si verte in ambito estraneo alla mediazione obbligatoria.

Concordemente si è espresso il Tribunale di Torino, con la recente sentenza n. 4927 del 11.11.2021 che ha stabilito che... *l'azione ex art. 2051 cod. civ. contro il condominio non richiede l'esperimento della procedura di mediazione obbligatoria, ritenendo che "l'azione proposta nei confronti del condominio nell'ambito della responsabilità da cose in custodia di cui all'art. 2051 cod. civ., non rientra tra le materie di condominio ai sensi dell'art. 5 del D. lv n. 28/2010 e pertanto non richiede il preventivo esperimento della procedura di mediazione. Così anche il Tribunale di Roma, con la sentenza n. 23886/19 e n. 1770/21 ha chiarito che...i danni da infiltrazioni di acqua, umidità e condensa non rientrano fra le materie della mediazione obbligatoria.*

Per maggiore chiarezza, si richiama sul punto il disposto di cui all'art. 71 quater disp. att. c.c. secondo cui "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".

Inoltre, dalla lettura combinata dell'articolo 71 quater, comma 1, delle disposizioni attuative al codice civile e dal comma 1-bis dell'articolo 5 del decreto legislativo 28/10 si ricava che il risarcimento del danno per infiltrazioni subite da un condomino ed asseritamente provenienti dalle parti comuni non rientra nelle materie di mediazione obbligatoria, perché non attiene alla violazione o errata applicazione degli articoli dal 1117 al 1139 del codice civile; va considerato che per controversie in materia di



condominio che, in base all'art. 5 comma 1 del D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28, sono sottoposte a mediazione obbligatoria, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dalla errata applicazione delle disposizioni riguardanti il condominio, vale a dire libro II, titolo VII, capo II del codice civile e degli articoli dal 61 al 72 delle disposizioni di attuazione.

Ciò chiarito, va ora valutato complessivamente il materiale probatorio, secondo il principio della preponderanza della prova (cfr. Cass. Civ., Sez. Un., 11 gennaio 2008, n. 576, in tema di prova del nesso causale, poi adottato da Cass. Civ., Sez. III, 5 maggio 2009, n. 10285 anche con riferimento ad ulteriori elementi fattuali), induce a ritenere sufficientemente raggiunta la dimostrazione della riconducibilità dell'evento dannoso allo sprigionarsi dell'attitudine lesiva del bene in custodia delle parti convenute, potendo ritenersi provato che i fenomeni di infiltrazioni, siano stati effettivamente causati per responsabilità esclusiva dei convenuti.

A tal riguardo ritiene il Giudicante che debba farsi riferimento alle conclusioni cui è pervenuto il nominato CTU Ing. [REDACTED] nella relazione in atti, le quali appaiono assolutamente condivisibili e adeguatamente motivate sia dal punto di vista tecnico che da quello logico, senza che peraltro le osservazioni dei tecnici delle parti appaiano idonee ad inficiarne l'attendibilità.

L'ausiliario, infatti, dopo avere accuratamente descritto l'appartamento di parte attrice con la specifica illustrazione dei danni lamentati in citazione ha così accertato (cfr. da pag. 17 a 19 dell'elaborato) le origini e cause delle infiltrazioni: *“Che la camera da letto posta in adiacenza al soggiorno ed al terrazzo è soggetta da infiltrazioni provenienti dall'esterno o meglio specifico dal muro perimetrale su cui poggia una scossalina a rifinitura non sufficientemente idonea alle sue funzioni; Che la camera da letto adiacente al bagno padronale è soggetta da infiltrazioni provenienti dall'esterno o meglio specifico dal muro perimetrale su cui poggia una scossalina a rifinitura non sufficientemente idonea alle sue funzioni; Che nella camera da letto posta in fondo al corridoio confinante con la parete divisoria del bagno di servizio, è visibile una braca che genera umidità (tubo di raccordo biforcuto, necessario in un*



condotto verticale di scarico per collegarvi una o più tubazioni secondarie, trattasi generalmente di bocchettoni provenienti dallo scarichi di apparecchi igienici); Che il bagno padronale risulta sottoposto ai servizi igienici delle mansarde di proprietà [REDACTED] e [REDACTED]/[REDACTED] ed alla copertura corrispondente all'intera verticale del fabbricato; Che il terrazzo lato soggiorno subisce infiltrazioni dal terrazzo superiore di proprietà [REDACTED]. Limitatamente ai fenomeni infiltrativi presenti nel soggiorno e nel disimpegno, essi sono da interpretare quale estensione per capillarità delle perdite causate dal terrazzo di proprietà [REDACTED]. Eventuale rottura delle tubazioni di scarico delle acque sporche dei servizi igienici delle sovrastanti mansarde di proprietà [REDACTED] e [REDACTED] scossaline ubicate sulla parte perimetrale dell'immobile non idonee e quindi consentono infiltrazione di acqua.

Quanto alla determinazione del quantum il CTU chiarisce, con l'esatta descrizione degli interventi e delle opere da farsi e con l'indicazione degli importi da addebitare a ciascun convenuto determinato sulla scorta del danno provocato.

In punto di diritto, va ancora una volta precisato che l'azione giudiziaria intrapresa dal condòmino [REDACTED] per il risarcimento dei danni derivanti dalla cattiva e/o omessa manutenzione di beni in custodia, vanno individuati ai sensi ex art. 2051 c.c. La responsabilità civile per danni da cosa in custodia, in definitiva, postula una presunzione assoluta di colpa in capo al custode, il quale, per esimersi dalla dichiarazione di responsabilità deve provare che il danno è derivato da caso fortuito, al quale deve intendersi equiparato il fatto del terzo e dello stesso danneggiato. L'applicazione di tali principi in materia condominiale fa sì che il condominio di un edificio - custode dei beni e dei servizi comuni - sia obbligato in quanto tale ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno e, pertanto, risponde, in base all'art. 2051 c.c. da detti beni, salvo caso fortuito.

Il danneggiato, dal suo canto, ha l'onere di provare la sussistenza del nesso di causalità tra la cosa in custodia ed il verificatosi dell'evento dannoso, la circostanza che l'evento dannoso causativo del danno di cui chiede il ristoro ha trovato verifica per lo sviluppo di un agente insito nella cosa, nonché l'effettivo potere



di vigilanza e custodia da parte del preteso danneggiante sulla cosa medesima.

Nel caso in esame, parte attrice ha prodotto a fondamento della domanda una perizia di parte, foto dei danni, l'atto di proprietà, documentazione relativa alla segnalazione dei danni sia al condominio che ai relativi condomini, con invito bonario a ripristinare i danni subiti; mentre le parti convenute non hanno fornito alcuna prova contraria.

Alla luce di tali risultanze e della documentazione contabile prodotta da chi agisce a proposito della natura e dei costi sostenuti per la risistemazione dei luoghi, può concludersi nel senso dell'accoglimento della domanda e nella condanna dei convenuti al risarcimento di danni così determinati dal CTU che precisa anche la quota posta a carico della convenuta [REDACTED] [REDACTED] terza chiamata che garantisce il Condominio per i danni scaturiti dalla rottura di tubazioni previsto dalla polizza. Per cui, secondo il calcolo del CTU, gli importi relativi alle spese necessarie per la rimessione in pristino dell'appartamento dell'attore, devono così essere addebitati: 1) a carico dei convenuti [REDACTED] / [REDACTED] euro 605,56; 2) a carico del convenuto [REDACTED] euro 2.315,56; 3) a carico del convenuto Condominio euro 2.258,92; 4) a carico del medesimo Condominio ma coperte da garanzia assicurativa euro 1.223,91. Per un totale di euro 6.403,95.

La predetta quantificazione risulta congrua e va fatta propria da questo Tribunale, condividendo la scrivente, la decisione dell'ausiliare.

L'importo di € 6.403,95, essendo stato calcolato alla data del deposito della c.t.u. (28/08/2018) e trattandosi di credito di valore, va rivalutato all'attualità, risultando quindi pari ad euro 6.961,09.

In definitiva, il Condominio [REDACTED] [REDACTED] va condannato al pagamento, in favore di [REDACTED] [REDACTED] della somma di € 2.258,92 oltre ad euro 139,00 (quota calcolo rivalutazione all'attualità) per un totale di euro 2.397,92.

La [REDACTED] [REDACTED] terza chiamata in causa dal convenuto Condominio [REDACTED] [REDACTED] va condannata al pagamento, in favore di [REDACTED] [REDACTED] della somma di € 1.223,91 oltre ad euro 139,00 (quota calcolo rivalutazione all'attualità) per un totale di euro 1.362,00.



Al [REDACTED] [REDACTED] convenuto contumace, va condannato al pagamento, in favore di [REDACTED] [REDACTED] della somma di € 2.315,56 oltre ad euro 139,00 (quota calcolo rivalutazione all'attualità) per un totale di euro 2.454,56.

Alla convenuta [REDACTED] [REDACTED] in solido con il convenuto contumace [REDACTED] [REDACTED] vanno questi condannati al pagamento, in favore di [REDACTED] [REDACTED] della somma di € 605,56 oltre ad euro 139,00 (quota calcolo rivalutazione all'attualità) per un totale di euro 744,56.

Sui già menzionati importi va riconosciuto il danno per il ritardato pagamento del risarcimento, da computarsi quali interessi compensativi al tasso medio del 2% annuo dal settembre 2014, epoca di inizio di verifica dell'illecito (cfr. raccomandata allegata al fascicolo di parte attrice) alla data della presente decisione.

Sul regime delle spese, in base al principio di soccombenza esse cedono totalmente in capo ai convenuti al pari della CTU.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza, eccezione, deduzione disattese, accoglie la domanda e così provvede:

- condanna il convenuto condominio [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) in persona dell'amministratore p.t. nella produzione dei danni lamentati, a ripristinare, le cause delle suddette infiltrazioni individuate nel tubo di raccordo biforcuto (braga) del condotto verticale di scarico e nella scossalina ubicata sulla parte perimetrale dell'immobile non più idonea al suo scopo, al fine di evitare il ripetersi dei medesimi danni. Condanna il condominio, al risarcimento dei danni patiti dall'attore nella misura di € 2.397,92, oltre IVA se documentata, oltre interessi legali dalla verifica dell'illecito all'effettivo soddisfo;
- condanna [REDACTED] [REDACTED] residente in Caserta, Frazione Falciano, [REDACTED] [REDACTED] nella produzione dei danni lamentati dall'attore, a ripristinare, le cause delle suddette infiltrazioni individuate nella pavimentazione del suo terrazzo privato, nonché a rifare le tubazioni di scarico delle acque sporche dei servizi igienici della mansarda in maniera tale che le infiltrazioni non si verificano nuovamente. Condanna lo stesso al risarcimento dei danni patiti dall'attore nella



misura di € 2.454,56, oltre IVA se documentata, oltre interessi legali dalla verifica dell'illecito all'effettivo soddisfo;

- condanna [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nella produzione dei danni lamentati dall'attore, a ripristinare, in solido, le cause delle suddette infiltrazioni individuate nelle tubazioni di scarico delle acque sporche dei servizi igienici della mansarda in maniera tale che tali infiltrazioni non si verifichino nuovamente, condanna gli stessi al risarcimento dei danni patiti dall'attore nella misura di € 744,56, oltre IVA se documentata, oltre interessi legali dalla verifica dell'illecito all'effettivo soddisfo;

- condanna il convenuto condominio [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) in persona dell'amministratore p.t. nella produzione dei danni lamentati, a ripristinare, le cause delle suddette infiltrazioni individuate nel tubo di raccordo biforcuto del condotto verticale di scarico e nella scossalina ubicata sulla parte perimetrale dell'immobile non più idonea al suo scopo, al fine di evitare il ripetersi dei medesimi danni, lo condanna al risarcimento dei danni patiti dall'attore nella misura di € 1.362,00, oltre IVA solo se documentata, oltre interessi legali dalla domanda all'effettivo soddisfo. In accoglimento della domanda di manleva avanzata dal condominio [REDACTED] nei confronti della [REDACTED] S.p.A., Ass.ni (P.IVA [REDACTED]) in persona del legale rappresentante p.t. condanna quest'ultima a tenere indenne il convenuto condominio [REDACTED] dalla sola somma di euro € 1.362,00, come sopra liquidata nel presente dispositivo;

- condanna i convenuti soccombenti, in solido tra loro, alle spese e competenze di causa, in € 700,00 per spese, € 2.500,00 per onorari oltre iva, cpa e rimborso spese generale, nonché rimborso forfettario delle spese da distrarsi in favore del procuratore antistatario Avv. [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

- pone definitivamente a carico dei convenuti soccombenti, in solido tra loro, le spese della CTU di cui al decreto di liquidazione in atti, con condanna degli stessi alla restituzione delle eventuali somme anticipate dall'attore.



Così, 6 ottobre 2022

Il Giudice

dott. Rita Di Salvo

