

n. 15329/2018 r.g.a.c.



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Tribunale Di Napoli**  
**Quarta Sezione Civile**

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

**SENTENZA**

Nel procedimento iscritto al numero 15329 del Ruolo Generale degli Affari Civili  
Contenzioni dell'anno 2018, riservato in decisione all'udienza del 22.11.2022, sostituita  
dal deposito di note, e avente ad oggetto: risarcimento danni

**TRA**

██████████ nato a Napoli il ██████████ rappresentato e difeso, giusta  
procura in atti, dagli avv.ti ██████████ e ██████████ presso il cui studio  
elettivamente domicilia

**ATTORE**

**E**

**CONDOMINIO** ██████████ in persona  
dell'Amministratore p.t. rappresentato e difeso, giusta procura in atti, dall' avv. ██████████  
██████████ presso il cui studio elettivamente domicilia

**CONVENUTO**



**CONCLUSIONI**

All'udienza del 22.11.2022, svoltasi con la modalità della trattazione scritta, le parti hanno rassegnato le conclusioni riportandosi ai propri scritti difensivi ed hanno chiesto riservarsi la causa in decisione con i termini di cui all'art. 190 c.p.c.

**RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE**

Va premesso che la presente sentenza è redatta senza lo svolgimento del processo in ossequio alla nuova formulazione degli artt. 132, co. 4, c.p.c. e 118 disp att. c.p.c., per effetto delle modifiche introdotte dagli artt. 45 e 52 dalla legge n. 69 del 18/6/09 in vigore dal 04.07.2009.

Tanto premesso vanno esaminate, secondo l'ordine logico-giuridico, prima, le questioni pregiudiziali e, una volta superate dette questioni, va vagliato il merito della controversia.

**L'eccezione di improcedibilità della domanda**

Parte convenuta ha tempestivamente eccepito l'improcedibilità della domanda per il mancato previo esperimento della negoziazione assistita. La medesima parte ha reiterato l'eccezione anche in sede di precisazione delle conclusioni, sebbene la questione sia stata già ritenuta non fondata dal precedente giudice istruttore con ordinanza del 9.10.2018.

Ritiene la scrivente che vada confermata la decisione del precedente istruttore per le motivazioni sinteticamente esposte nella citata ordinanza e per le ulteriori argomentazioni che si vanno ad esporre.

Ed invero è noto che, ai sensi dell'art. 3 comma 1 del D.L. 132/2014 ( conv. con modifiche nella legge 162/2014) *“Chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa a una controversia in materia di risarcimento del danno da circolazione di veicoli e natanti deve, tramite il suo avvocato, invitare l'altra parte a stipulare una convenzione*





*di negoziazione assistita. Allo stesso modo deve procedere, fuori dei casi previsti dal periodo precedente e dall'articolo 5, comma 1-bis, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, chi intende proporre in giudizio una domanda di pagamento a qualsiasi titolo di somme non eccedenti cinquantamila euro. L'esperimento del procedimento di negoziazione assistita è condizione di procedibilità della domanda giudiziale”.*

Ebbene, nella controversia in esame, l'attore ha agito in giudizio per ottenere il risarcimento di tutti i danni subiti e subendi dal proprio nucleo familiare per la ridotta utilizzabilità dell'immobile locato per il periodo da novembre 2014 all'attualità; danni *“da quantificarsi in euro 12.600,00 o in quella somma maggiore o minore che il Tribunale vorrà determinare”*. Inoltre l'istante ha chiesto il risarcimento *“del danno esistenziale arrecato al nucleo familiare per la sostanziale riduzione del comfort dell'abitazione condotta in locazione nonché per lo stress provocato dalla caduta di calcinacci e dal timore di ulteriori cadute anche nelle zone non interdette dall'ordinanza scaturita dal sopralluogo dei Vigili del Fuoco, da liquidarsi anche in via equitativa”*.

Ebbene, secondo il condivisibile orientamento dei Supremi Giudici ( cfr. Cass. Sez. 1, ord. 10984 del 26.04.2021):” *...il valore della causa, che va determinato in base al "disputatum", deve essere considerato indeterminabile quando, pur essendo stata richiesta la condanna di controparte al pagamento di una somma specifica, vi si aggiunga l'espressione "o di quella maggiore o minore che si riterrà di giustizia" o espressioni equivalenti, poiché, ai sensi dell'art. 1367 c.c., applicabile anche in materia di interpretazione degli atti processuali di parte, non può ritenersi, "a priori" che tale espressione sia solo una clausola di stile senza effetti, dovendosi, al contrario, presumere che in tal modo l'attore abbia voluto indicare solo un valore orientativo della pretesa, rimettendone al successivo accertamento giudiziale la quantificazione.*

Risulta, dunque, di tutta evidenza che le domande proposte sono entrambe di valore indeterminabile e, quindi, non soggette alla condizione di procedibilità sopra indicata.



**La richiesta di riunione al presente procedimento a quello recante R.G. n. 17589/2018**

In sede di precisazione delle conclusioni parte convenuta ha reiterato la richiesta di riunione in oggetto- già rigettata dal precedente istruttore - sul presupposto della sussistenza tra i procedimenti di connessione oggettiva e soggettiva.

Ebbene, considerato che, come risulta dagli atti ( cfr. allegato seconda memoria di parte convenuta) il giudizio n. 17589/2018 è stato già definito in via transattiva.

Pertanto la richiesta deve ritenersi definitivamente destituita di fondamento.

### **Merito della controversia**

██████████ nella qualità di conduttore dal 2014 dell'appartamento sito in Napoli alla via ██████████ terzo piano, di proprietà dell'avv. ██████████ ha agito in giudizio, nei confronti del Condominio in cui è ubicato l'immobile, per far valere le domande di contenuto risarcitorio richiamate nel precedente paragrafo, deducendo che in tale immobile, già pochi mesi dopo l'inizio della locazione si erano verificate delle infiltrazioni di acqua provenienti dalle parti comuni del fabbricato tant'è che già nell'assemblea condominiale del 26.11.2014 si era deliberato di affidare all'ing. ██████████ la valutazione delle infiltrazioni e di prendere atto della perizia redatta dall'ing. G. ██████████ in data 15-20.11.2014. Non essendo stato concretamente affrontato e risolto il problema, in data 14.07.2017 l'attore aveva richiesto l'intervento dei Vigili del Fuoco i quali *"a seguito di parziale crollo orditura secondaria solaio di copertura camera salone appartamento al terzo piano occupato da ██████████ avevano ordinato:" non praticare citata camera salone nonché terrazzo sovrastante al quarto piano di proprietà di ██████████* Nonostante tali diffide il Condominio non aveva provveduto ad eliminare le infiltrazioni né a depositare il certificato di eliminato pericolo e, pertanto, non aveva consentito all'attore ed al suo nucleo familiare l'utilizzo del salone, privando gli occupanti dell'immobile della possibilità di godere per intero del bene locato, non consentendo agli stessi di soggiornare nell'unica camera centro





dell'habitat familiare, di ospitare amici e, comunque, determinando un evidente disagio all'intero nucleo familiare, per il rischio connesso ad ulteriori possibili allagamenti e possibili crolli.

Pertanto l'istante ha chiesto, previo accertamento della natura e delle cause dei danni lamentati, dichiararsi la responsabilità del Condominio convenuto nella causazione degli stessi per non aver provveduto tempestivamente all'eliminazione delle cause, venendo così meno al dovere di custodia delle cose in affidamento, e, per l'effetto, l'attore ha articolato le richieste di condanna nei termini già richiamati.

Parte convenuta, tempestivamente costituitasi in giudizio, oltre a proporre le eccezioni e/o le richieste preliminari già esaminate, ha, in primo luogo, contestato la propria legittimazione passiva, ritenendo sussistente, nel caso in esame, l'ipotesi contemplata dall'art. 1125 c.c. e, dunque, ricadenti gli obblighi contemplati da detta disposizione solo sui proprietari dei due piani l'uno all'altra sovrastanti, non essendo il solaio di copertura di proprietà condominiale. Inoltre ha contestato la fondatezza della domanda per carenza di supporto probatorio del dedotto inadempimento di parte convenuta, dei danni prospettati e del nesso di causalità tra gli stessi ed il presunto inadempimento.

Così ricostruita la vicenda in esame, va preliminarmente qualificata la domanda come azione risarcitoria per responsabilità da fatto illecito ex art. 2043 c.c.

Ai fini che occupano va, in primo luogo, chiarito che, sulla scorta degli insegnamenti della Suprema Corte, si riconosce in capo al conduttore il diritto alla tutela risarcitoria nei confronti del terzo che, con il proprio comportamento, gli arrechi danno nell'uso o nel godimento della cosa locata. Il conduttore, invero, ai sensi dell'art. 1585 comma 2 c.c. gode di un'autonoma legittimazione ad agire in via risarcitoria nei confronti del terzo che gli abbia arrecato gravi molestie nel godimento del bene (cfr. Cass. Civ. n. 12220/2003; Cass. Civ. n. 17881/2011).

Nel caso in esame va, dunque, affermata la legittimazione ad agire dell'attore in quanto lo stesso ha documentato la sua qualità di conduttore dell'appartamento per cui è causa



(all. n. 1 contratto di locazione - con decorrenza dal 7.06.2014 sino al 6.05.2018- registrato il 16.10.2014).

Parimenti provata è la legittimazione passiva del Condominio dal momento che, come risulta dagli atti di causa ( cfr. all 2 e 4 prod. parte attrice) il solaio oggetto di parziale crollo ha, anche, funzioni di copertura del fabbricato. Ed invero, secondo l'orientamento pacifico della Suprema Corte ( cfr. tra le molte altre Cass. Sez. 6, ord. 516 dell'11.01.2022): “ *La responsabilità per i danni derivanti dal lastrico solare o della terrazza a livello il cui uso non sia comune a tutti i condomini va qualificata non nell'ambito dei rapporti di natura obbligatoria che si instaurano nel condominio in forza della coesistenza delle proprietà individuali con quelle comuni (nella specie di obbligazioni propter rem ), ma nell'ambito della responsabilità aquilana, ex art. 2051 cod. civ., con l'effetto che dei relativi danni rispondono sia il proprietario, o l'utente esclusivo, quale custode del bene ai sensi dell'art. 2051 c.c., sia il condominio in forza degli obblighi inerenti l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni incombenti sull'amministratore ex art. 1130, comma 1, n. 4, c.c., nonché sull'assemblea dei condomini ex art. 1135, comma 1, n.4, c.c., tenuta a provvedere alle opere di manutenzione straordinaria “( Cass. S.U. n. 9449 del 2016; Cass. n. 3239 del 2017). Da tale orientamento discende che il rapporto di responsabilità che si instaura tra i diversi obbligati va ricostruito in termini di solidarietà, ai sensi dell'art. 2055 cod. civ., il quale esclude, per giurisprudenza costante della Suprema Corte, il litisconsorzio necessario di tutti i presunti autori dell'illecito, sicché il danneggiato ben può agire nei confronti del singolo condomino, senza obbligo di citare in giudizio gli altri condomini ( Cass. n. 20692 del 2016; Cass. n. 1674 del 2015 ).*

Nel merito, questo giudice ritiene non adeguatamente provate le domande proposte che, pertanto, vanno rigettate.

Secondo la prospettazione dell'attore nell'immobile oggetto di locazione, già dopo pochi mesi dalla data di decorrenza del contratto, si sarebbero verificate infiltrazioni d'acqua provenienti da parti comuni del fabbricato e, non avendo il condominio adottato alcun





rimedio per porre fine a tali infiltrazioni, si sarebbe verificato il parziale crollo del solaio di copertura. Sempre secondo le deduzioni dell'istante, non avendo il condominio mai provveduto ad eliminare il pericolo incombente su parte dell'immobile, il convenuto sarebbe responsabile dei danni richiesti per non aver tempestivamente provveduto all'eliminazione delle cause di dette infiltrazioni.

Orbene, premesso che l'istante ha chiesto accertarsi la natura e le cause delle infiltrazioni senza tuttavia articolare alcuna richiesta istruttoria sul punto, l'attore deduce che la mancata adozione, da parte del condominio, di rimedi volti a porre fine a tali accadimenti avrebbe determinato sia una situazione di perdurante pericolo nell'utilizzo dell'appartamento che il verificarsi del crollo di parte del solaio con conseguente inutilizzabilità di una stanza dell'immobile.

Ebbene, a fronte di puntuale contestazione di controparte, non può ritenersi accertata, sulla base della sola documentazione prodotta dall'attore, la riferibilità degli eventi infiltrativi a difetti di manutenzione ascrivibili al condominio convenuto né tanto meno la sussistenza di una persistente situazione di pericolo, nell'appartamento per cui è causa, a partire dal 2014 e sino alla data dell'intervento dei Vigili del Fuoco il 14.07.2017 né, infine, il nesso di causalità tra le infiltrazioni e la parziale caduta del solaio di copertura.

Ed invero, come risulta dagli atti ( cfr. all. n. 2 e 3 prod. parte attrice) sulla base dalla consulenza di parte a firma dell'ing. [REDACTED] [REDACTED] atto tra l'altro costituente una semplice allegazione difensiva di carattere tecnico (cfr. Cass. sez. 3 n. 20821/2006; Cass. sez. 3 n. 2063/2010; Cass. sez. 6 n.9483/2021), nell'assemblea del 26.11.2014 l'adunanza condominiale all'unanimità ha affidato all'ingegnere [REDACTED] [REDACTED] la valutazione delle infiltrazioni o di eventuali pericoli potenziali da eliminare. Inoltre l'assemblea ha stabilito che gli interventi avrebbero avuto un'azione rivolta alla risoluzione di specifiche situazioni, tra le quali le infiltrazioni come da perizia allegata. L'ingegnere [REDACTED] oltre ad accettare l'incarico, si è impegnato ad effettuare nei



successivi giorni una valutazione ed a proporre, entro il 10 gennaio 2015, gli interventi necessari ed urgenti da effettuare al fine di risolvere le problematiche evidenziate.

Nessuna ulteriore prova risulta prodotta al fine di dimostrare le allegazioni difensive e ciò in quanto il documento presente nella produzione di parte (allegato n. 11), denominato relazione tecnica dell'arch. [REDACTED] va ritenuto del tutto privo di valenza probatoria in quanto privo di firma.

In definitiva non essendo stata data prova inconfutabile né delle cause delle infiltrazioni del 2014 né, tanto meno, del nesso di causalità tra le stesse ed il parziale crollo del solaio nell'appartamento dell'attore, s'impone il rigetto delle domande per carenza di prova dell'*an* delle stesse.

Le spese seguono la soccombenza ed, in assenza di nota di parte, si liquidano d'ufficio, come da dispositivo, sulla base dei criteri di cui al D.M. 55/2014, così come modificati dal D.M. 149/2022 (scaglione di riferimento compreso tra euro 26.000,01 ed euro 52.000,00) ed in relazione alle fasi di studio, introduttiva, istruttoria e decisionale, con l'applicazione della decurtazione del 50% per la non particolare complessità delle questioni trattate.

#### P.Q.M.

Il Tribunale di Napoli- in funzione di Giudice Unico- dott.ssa Roberta Di Clemente - definitivamente pronunciando sulla controversia come innanzi proposta, così provvede: **rigetta** le domande;

**condanna** [REDACTED] alla rifusione delle spese di costituzione e di rappresentanza in favore del Condominio sito in Napoli alla [REDACTED] e, per esso, in favore del procuratore costituito, qualificatosi antistatario; spese liquidate in complessivi euro 3.809,00 oltre al 15% sui compensi per rimborso forfettario per spese generali sull'onorario ed oltre IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Napoli il 2.03.2023

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

