



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il tribunale di Cosenza, seconda sezione civile, in composizione monocratica, nella persona della dott.ssa Ermanna Grossi, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 3328/2019 R.G.A.C. vertente

TRA

LV (c.f.: X)
 DA (c.f.: X), DM
 (c.f.: X) e DM (c.f.:
 X), tutti rappresentati e diesi, in virtù di procura
 posta in calce all'atto di citazione, dall'avv. - attori -

E

CONDOMINIO X in persona
 dell'amministratore p.t., rappresentato e difeso, in virtù di procura a margine
 della comparsa di risposta, dall'avv. - **convenuto** -

Oggetto: risarcimento danni da cose in custodia.

Conclusioni delle parti:

Per gli attori (conclusioni rassegnate nell'atto di citazione): "1) *Statuire e dichiarare, anche sulla base della documentazione prodotta, che i danni da infiltrazione*

d'acqua, presenti nell'appartamento dei signori D - L si sono verificati, per le ragioni sopra esposte, per colpa esclusiva del Condominio X, in persona dell'Amministratore legale rappresentante pro tempore, e di conseguenza condannare il predetto Condominio a risarcire tutti i danni materiali, riportati nel predetto appartamento, quantificati in € 5.500,00 (euro cinquemila e cinquecento), e/o altra somma maggiore o minore ritenuta di giustizia, oltre interessi e rivalutazione monetaria dal dì del dovuto sino all'effettivo soddisfo. 2) Condannare il convenuto al pagamento delle spese, diritti ed onorari del presente giudizio, da distrarsi ex art. 93 c.p.c. in favore del sottoscritto procuratore".

Per il convenuto (conclusioni rassegnate nella comparsa di risposta): "preliminarmente dichiarare inammissibile la domanda attrice perché prescritta, ed in via subordinata in caso di mancato accoglimento della eccezione preliminare, voglia rigettare la domanda attrice in quanto infondata in fatto ed in diritto, ed in via ulteriormente gradata in





caso di suo accoglimento, voglia quantomeno ridimensionarla nel suo ammontare. Con vittoria, in ogni caso, di spese e competenze di lite da distrarre in favore dello scrivente avvocato antistatario”.

MOTIVI IN FATTO E DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Con atto di citazione ritualmente notificato gli odierni attori, premettendo di essere proprietari di un appartamento per civile abitazione, posto al terzo piano con sovrastante soffitta del fabbricato condominiale sito in X , alla via X , riportato in catasto al foglio X , hanno convenuto in giudizio davanti a questo tribunale il Condominio X chiedendone la condanna al risarcimento dei danni patrimoniali, quantificati nella somma di € 5.500,00, subiti dall'appartamento di loro proprietà a causa delle infiltrazioni di acqua provenienti dal tetto dello stabile condominiale verificatesi nel corso degli anni.

A fondamento della domanda gli attori hanno dedotto che , a seguito della ristrutturazione totale a cui era stato sottoposto nel primo dopoguerra, il tetto del fabbricato risultava composto da lastre in eternit (cemento amianto), poggiate su una orditura di legno.

Nel corso degli anni, le condizioni del tetto sono notevolmente peggiorate, sia per vetustà, che per le rotture verificatesi e, a seguito della ricezione da parte del Comune di X , in data 23/6/2014, di una diffida alla eliminazione della copertura di amianto, in data 12/9/2014, i proprietari delle unità immobiliari ubicate nello stabile, si costituivano in Condominio per provvedere alla formazione delle tabelle millesimali e alla esecuzione dei lavori di ristrutturazione del tetto del fabbricato.

A causa delle continue infiltrazioni, in data 30/6/2016 gli attori denunciavano al Condominio lo stato di profondo degrado dell'appartamento di loro proprietà, che presentava evidenti e diffusi quadri di umidità soprattutto nella camera da letto e nel soggiorno, per come si evince dalla consulenza di parte a firma dell'ing AL del 25/6/2016.

Senonché, nonostante l'approvazione dei lavori di ristrutturazione e la sottoscrizione, in data 1/6/2017, di un contratto di appalto con X s.r.l. e il versamento delle quote di competenza da parte degli attori, i lavori non procedevano regolarmente, tanto da costringere gli attori a diffidare nuovamente il Condominio con nota del 10/10/2017.

In data 17/10/2018 l'X

eseguiva, su richiesta di VL

, un sopralluogo igienico – sanitario nell'unità immobiliare di proprietà degli attori da cui emergeva che la presenza di una impalcatura (installata per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione) impediva l'apertura delle finestre per l'aerazione degli ambienti ed evidenziava, altresì, la presenza, all'interno dell'unità immobiliare, di macchie di umidità e muffe, soprattutto





agli angoli dei muri, che rendevano sgradevole l'aria nei locali, con intonaci scrostati, oltre al soffitto costruito con pannelli di polistirolo lesionato.

Perdurando lo stato di inerzia nella esecuzione dei lavori gli attori facevano eseguire, a propria cura e spese, gli interventi di ripristino del proprio appartamento, conferendo incarico a X s.r.l.s. per eliminare la pittur ammalorata, le muffe e l'intonaco scrostato, oltre che per la pulizia delle pare con detergente antimuffa, la preparazione delle pareti per la stuccatura, con applicazione di manto isolante e la successiva pitturazione con tre man' di idropittura, per un costo totale di € 5.500,00 come da fattura rilasciata dalla società esecutrice dei lavori in data 6/11/2018.

Per tali ragioni ed ipotizzando la responsabilità del Condominio ai sensi dell'art. 2051 c.c., lo hanno convenuto in giudizio per chiederne la condanna al risarcimento dei danni quantificati nell'importo di € 5.700,00 co ispondente alla spesa che è stato necessario affrontare per l'eliminazione dall'appartamento di loro proprietà dei danni derivanti dalle infiltrazioni provenienti dal tetto dello stabile condominial .

Con comparsa di risposta depositata in data 29/11/2019 si è costituito in giudizio il Condominio X per eccepire, in via preliminare, l'intervenuta prescrizione quinquennale dell'azione di risarcimento dei danni, sul presupposto che l'appartamento di proprietà degli attori già nell'anno 2010 risultava interessato da fenomeni infiltrativi, provenienti – nella prospettazione attorea – sempre dalla copertura del fabbricato condominiale, per come si evince da una perizia, datata 13/3/2010, pure a firma dell'ing. AL

Da quella data i danni da infiltrazioni non venivano eliminati se non coi lavori eseguiti nell'anno 2018, senza che gli attori abbiano posto in essere alcun atto interruttivo, se non co a diffida del 30/6/2016, trasmessa, tuttavia, successivamente allo spirare del termine di prescrizione quinquennale, decorrente dall'anno 2010. Nel merito ha comunque richiesto il rigetto della domanda sul presupposto della insussistenza del nesso di causalità fra i danni lamentati e lo stato di vetustà del tetto condominiale, dipendendo le macchie di umidità dal fenomeno della condensa dovuta a scarsa areazione dei locali. Senza considerare la circostanza che, avendo gli attori provveduto a ripristina e i locali, senza prima richiedere un accertamento tecnico preventivo in contraddittorio col Condominio, non sarebbe più possibile per loro fornire a prova della causa dei lamentati fenomeni infiltrativi. Ha, ancora, eccepito il concorso di colpa degli attori per i danni che avrebbero potuto evitare usando l'ordinaria diligenza, non avendo gli attori adeguatamente areato i locali, né tempestivamente eliminato le macchie di umidità con una nuova tinteggiatura e ripristino di intonaco fino, in tal modo contribuendo a peggiorare i danni esistenti nell'immobile. Ha infine contestato la domanda sotto il profilo del *quantum debeat* sul presupposto che nella fattura prodotta non sarebbero





specificati la quantità delle lavorazioni eseguite, né il prezziario utilizzato per la quantificazione dei costi.

Intervenuto lo scambio delle memorie di cui all'art. 183, sesto comma, c.p.c., la causa è stata istruita attraverso l'escussione dei testimoni indicati dalle parti ed è pervenuta sul ruolo dello scrivente magistrato, che l'ha trattenuta in decisione all'udienza del 14/10/2022 sulle conclusioni delle parti, come in epigrafe riportate, e con assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito di comparse conclusioni e di repliche.

2. Deve essere preliminarmente esaminata l'eccezione di prescrizione sollevata dal condominio convenuto, sulla quale le parti hanno lungamente dibattuto anche negli scritti conclusivi.

Al riguardo è determinante osservare che l'eccezione di prescrizione, formulata dal Condominio soltanto con la comparsa di costituzione del 29/11/2019, è preclusa perché intempestiva rispetto al termine prescritto dagli art. 166 e 167 c.p.c. E ciò in quanto è alla data della prima udienza di comparizione originariamente indicata nell'atto di citazione iniziale (i.e. 16/12/2019) che occorre aver riguardo per computare i termini di comparizione e di costituzione e, quindi, la tempestività della proposizione dell'eccezione in senso stretto di prescrizione, e non già alla data della prima udienza differita d'ufficio al 20/12/2019.

Va infatti considerato che il differimento della prima udienza è stato disposto non ai sensi dell'art. 168-bis, quinto comma, c.p.c. (che prevede che il giudice possa differire la data della prima udienza sino ad un massimo di 45 giorni, allo scopo di gestire in modo più proficuo il proprio ruolo, così da acquisire una maggiore e più profonda conoscenza della causa), ma ai sensi dell'art. 168-bis, quarto comma, c.p.c., perché il giudice designato non teneva udienza nel giorno indicato nell'atto introduttivo, in applicazione del meccanismo, previsto da quella disposizione, diretto alla tutela, nella scelta del giudice, del principio costituzionale che antecede la precostituzione per legge del giudice. Nel de ignare un giudice che quel giorno non tiene udienza e nel conseguente rinvio ad altra successiva, il presidente che opera la designazione tende, infatti, ad evitare ogni scelta preordinata della parte eventualmente diretta a preconstituirsì una persona specifica quale giudice della lite.

Va, però, sottolineato che soltanto qualora il differimento sia disposto ai sensi del quinto comma della citata disposizione, la costituzione andrà rapportata alla nuova data, per come disposto dall'art. 166 c.p.c. Per contro, in caso di rinvio disposto, come nella specie, ai sensi del quarto comma ovvero alla prima udienza successiva utile tenuta dal giudice designato, la costituzione del convenuto deve essersi perfezionata con riferimento alla data indicata dall'attore nell'atto di citazione, sempre ai sensi dell'art. 166 c.p.c. secondo cui





il convenuto deve costituirsi *“almeno venti giorni prima dell’udienza di comparizione fissata nell’atto di citazione”*.

3. Stante l’inammissibilità dell’eccezione di prescrizione, può passarsi ad esaminare il merito della vicenda, che può essere sussunta, come dedotto in citazione, nel perimetro applicativo dell’art. 2051 c.c. che pone a carico dell’attore l’onere di provare la sussistenza del nesso eziologico intercorrente tra l’insidia ed il danno.

Spetta al danneggiato infatti allegare e provare la derivazione eziologica dell’evento lesivo dalla cosa oggetto dell’obbligo di manutenzione ovvero della custodia del terzo responsabile (cfr. trib. Crotone, 18 febbraio 2021).

Più specificamente, affinché possa essere utilmente invocata la responsabilità speciale di natura oggettiva di cui all’art. 2051 c.c., è stato da ultimo ribadito che *“è onere del danneggiato provare il fatto dannoso ed il nesso causale tra la cosa in custodia ed il danno e, ove la prima sia inerte e priva di intrinseca pericolosità, dimostrare, altresì, che lo stato dei luoghi presentava un’obiettiva situazione di pericolosità, tale da rendere molto probabile, se non inevitabile, il verificarsi del secondo, nonché di aver tenuto un comportamento di cautela correlato alla situazione di rischio percepibile con l’ordinaria diligenza, atteso che il caso fortuito può essere integrato anche dal fatto colposo dello stesso danneggiato”* (cfr. cass. n. 1064/2018; cass. n. 11526/2017; cass. n. 12895/2016). Una volta dimostrata l’effettiva sussistenza di tali elementi, grava sul custode l’onere di dimostrare l’inidoneità in concreto della situazione a provocare l’incidente o la colpa del danneggiato, ovvero l’esistenza di altri fatti idonei ad interrompere il nesso causale fra le condizioni del bene ed il danno (cfr., *ex pluribus*, cass. n. 26751/2009).

Ed infatti la responsabilità per danni di cui all’art. 2051 c.c. ha natura oggettiva, in quanto si fonda sul mero rapporto di custodia, cioè sulla relazione intercorrente fra la cosa dannosa e colui il quale ha l’effettivo potere su di essa (come il proprietario, il possessore o anche il detentore) e non sulla presunzione di colpa, restando estraneo alla fattispecie il comportamento tenuto dal custode.

A tal fine, occorre, da un lato, che il danno sia prodotto nell’ambito del dinamismo connaturale del bene o per l’insorgenza in esso di un processo dannoso, ancorché provocato da elementi esterni e, dall’altro, che la cosa, pur combinandosi con l’elemento esterno, costituisca la causa o la concausa del danno.

Pertanto, l’attore deve offrire la prova del nesso causale fra la cosa in custodia e l’evento lesivo, mentre il convenuto deve dimostrare l’esistenza di un fattore estraneo che, per il carattere dell’imprevedibilità e dell’eccezionalità, sia idoneo ad interrompere il nesso di causalità, cioè il caso fortuito, in presenza del quale è esclusa la responsabilità del custode (cfr. cass. n. 25243/2006).





Nel caso di specie, deve ritenersi compiutamente raggiunta la prova in ordine al fatto che i fenomeni infiltrativi riscontrati nell'unità immobiliare degli attori sono derivati dalle lesioni che hanno interessato per molti anni la copertura del fabbricato condominiale.

E invero, sia pure in mancanza di un accertamento tecnico preventivo, mai richiesto dagli attori, e di una consulenza tecnica d'ufficio, che sarebbe stato inutile disporre nel presente giudizio, perché iniziato successivamente alla esecuzione dei lavori di ristrutturazione del manto di copertura del fabbricato dei lavori eseguiti dagli attori all'interno dell'unità immobiliare di loro proprietà, molteplici elementi inducono a ritenere che i danni lamentati siano derivati da infiltrazioni di acqua provenienti dal tetto del fabbrica o condominiale.

Va in primo luogo considerato che dalla documentazione in atti e, in particolare dalle fotografie allegate alla relazione dell'ing. AL del 13/3/2010 (contenuta nel fascicolo di parte convenuta), risulta che l'unità immobiliare di proprietà degli attori si trova al terzo d'ultimo piano del fabbricato condominiale con sovrastante soffitta, accessibile da una scala interna ubicata nella stessa unità immobiliare posta direttamente sotto il manto di copertura.

Nella stessa relazione e in quella successivamente redatta in data 11/10/2018, il tecnico incaricato ha affermato di aver riscontrato che le infiltrazioni provenivano dal manto di copertura del fabbricato condominiale.

Dalle foto allegate alla seconda perizia dell'11/10/2018 – mai contestate nella loro autenticità – risulta altresì che le macchie di umidità erano concentrate in massima parte sulla parte alta delle pareti in corrispondenza del soffitto.

La presenza di infiltrazioni nell'appartamento di proprietà degli attori è stata confermata da tutti i testi scussi (PB, MC e IM), anche se non tutte le dichiarazioni da essi fornite possono ritenersi attendibili: non lo sono sicuramente quelle rese dal teste PB il quale, pur confermando l'esistenza di macchie di umidità, ha riferito di averle riscontrate solo fra agosto e settembre 2018 e non in precedenza, benché la presenza di macchie di umidità risulti attestata dalle relazioni redatte dall'ing. AL e dalle fotografie ad esse allegate, da cui si evince che le infiltrazioni erano presenti sin dall'anno 2010.

Va ulteriormente osservato che, a fronte della diffida formulata con nota del 0/6/2016, con la quale gli attori hanno domandato il risarcimento dei danni derivati all'unità immobiliare di loro proprietà *“a causa del mancato intervento di lavori condominiali relativi al rifacimento della copertura”*, l'amministratore del condominio ha risposto con nota del 2/7/2016 con la quale, senza contestare in alcun modo la provenienza dei fenomeni infiltrativi dalla copertura del fabbricato, si è detto *“consapevole della situazione precaria del tetto”* e disposto ad





intraprendere i lavori necessari al ripristino della copertura in eternit del fabbricato.

Va pure rimarcato che, per come si evince dalla nota del 17/10/2018 del dirigente medico GC dell' X di X

, a seguito del sopralluogo eseguito in data 9/10/2018 all'interno dell'unità immobiliare di proprietà degli attori, in tutti gli ambienti erano presenti *"moltissime macchie di umidità e muffe, con intonaci scrostati, mentre il soffitto costruito con dei pannelli in polistirolo appare lesionato con piccole crepe per il distacco degli stessi. Agli angoli dei muri esterni si evidenzia maggior umidità con accentuata presenza di muffa che rende l'aria dei locali sgradevole"*.

Non può nemmeno trascurarsi di evidenziare che, successivamente all' diffida del 30/6/2017, il Condominio ha sottoscritto il contratto di appalto con X

s.r.l. per il rifacimento del manto di copertura del fabbricato condominiale e che successivamente alla esecuzione dei predetti lavori nessun fenomeno infiltrativo si è verificato nell'unità immobiliare di proprietà degli attori, per come confermato dalla teste IM (cugina del marito dell'attrice), la quale, sentita all'udienza del 12/2/2021, ha dichiarato di essersi recata più volte nell'appartamento degli attori e di avere constatato che *"l'umidità era così intensa che l'odore di muffa si sentiva già all'ingresso"* precisando, però, che *"la situazione è cambiata a seguito dei lavori eseguiti nell'appartamento successivamente all'estate 2018"*.

Ma ciò che più conta e evidenziare è che dalla nota del 23/6/2014, prot. n. 1512, con cui il dirigente del X

ha diffidato i proprietari delle unità immobiliari ubicate nel fabbricato di via X, a procedere alla bonifica del manto di copertura, onde evitare il rischio di esposizione della popolazione alle fibre di amianto, risulta che nel corso del sopralluogo effettuato dall' X

, è emerso *"il cattivo stato di conservazione della copertura in cemento amianto con presenza di muffa, licheni e qualche rottura"*.

Dal complesso degli evidenziati elementi, deve ritenersi raggiunta la prova in ordine al fatto che i fenomeni infiltrativi, pacificamente riscontrati nell'unità immobiliare di proprietà degli attori almeno sin dall'anno 2010, sono stati cagionati dallo stato di incuria del manto di copertura del fabbricato condominiale, in cui, già nell'anno 2014, sono state rinvenute lesioni dal personale dell' X che ha eseguito il sopralluogo e tenuto conto che le vistose macchie di umidità, per come visibili dalle fotografie in atti, erano collocate prevalentemente in corrispondenza del soffitto.

4. Dei danni prodotti dal cattivo stato manutentivo del manto di copertura deve rispondere l'ente di gestione che di esso è custode, per come più volte evidenziato dalla corte di cassazione, secondo cui *"il lastrico solare, anche se*





attribuito in uso esclusivo o di proprietà esclusiva di uno dei condomini, svolge funzione di copertura del fabbricato e, perciò, l'obbligo di provvedere alla sua riparazione o ricostruzione, sempre che non derivi da fatto imputabile soltanto al condomino che ne abbia la proprietà esclusiva, grava su tutti i condomini (con ripartizione delle spese ex art. 1126 c.c.) e quindi il condominio, quale custode ex art. 2051 c.c. risponde dei danni che siano derivati al singolo condomino o a terzi per difetto di manutenzione del lastrico solare” (cfr., ex pluribus, cas . n. 10195/2013).

Poste tali premesse e considerato che il fenomeno infiltrativo è stato rimosso, i danni che possono essere riconosciuti agli attori sono quelli corrispondenti all'importo dei lavori necessari al ripristino della salubrità delle pareti e alla loro pitturazione, per come documentati dalla fattura n X

emessa da X s.r.l.s. per la somma di € 5.500,00 (IVA inclusa), da ritenersi sicuramente congrua, pur in mancanza del prezzario relativo alle singole lavorazioni, rispetto a quelle necessarie ai fini del recupero delle pareti dell'abitazione, anche in considerazione della estensione dell'infiltrazioni nella camera da letto e in soggiorno.

In relazione a tale spesa, già sostenuta prima dell'instaurazione del giudizio e dedotta in atto di citazione, non può essere esaminata l'eccezione di cui all'art. 1227, secondo comma, c.c., perché sollevata dal condominio tardivamente (nella comparsa di risposta depositata – come si è osservato – ben oltre il termine di venti giorni prima dell'udienza indicata nell'atto di citazione) e tenuto conto che, per costata insegnamento della corte di cassazione, il comportamento del creditore che abbia provocato l'aggravamento del danno senza contribuire alla sua causazione forma oggetto di un'eccezione in senso stretto, in quanto il dedotto comportamento del creditore costituisce un autonomo dovere giuridico, posto a suo carico dalla legge quale espressione dell'obbligo di comportarsi secondo buona fede.

La somma come sopra determinata e riferita ad un costo relativo all'anno 2018 deve rivalutarsi all'attualità, sulla base dell'indice FOI per le famiglie di operai ed impiegati, in . 6.352,50.

Dalla data di pubblicazione della sentenza (che liquida il danno e lo converte in debito di valuta) fino all'effettivo soddisfo, dovranno poi essere calcolati gli interessi legali sulla somma come sopra determinata.

5. Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo sulla base dei valori medi di cui alla tabella n. 2 allegata al d.m. n. 55/2014, per lo scaglione corrispondente al valore del presente giudizio, diminuiti fino al 50% per le fasi di studio, introduttiva, istruttoria e decisionale, in ragione del valore e del grado di difficoltà della controversia. Si distragono in favore che ne ha fatto espressa richiesta.





P.Q.M.

Il tribunale di Cosenza, definitivamente pronunciando disattesa ogni contraria istanza, difesa ed eccezione, così provvede:

- accoglie la domanda attorea e per l'effetto condanna il Condominio X , in persona dell'amministratore p.t., al pagamento in favore degli attori, in solido, della somma di € 6.352,50 in moneta attuale, oltre agli interessi legali dalla pubblicazione della presente sentenza al soddisfo;
condanna il Condominio X , in persona dell'amministratore p.t., al pagamento in favore degli attori delle spese del presente giudizio, che liquida nella somma complessiva di € 2.814,65 (di cui € 274,65 per esborsi ed € 2.540,00 per compensi professionali), oltre a rimborso spese generali, IVA e CPA come per legge, da distrarsi in favore dell'avv.

Cosenza, 2 maggio 2023

Il giudice

