

Tribunale di Napoli, Sentenza n. 120/2024 del 04-01-2024

N. /2021 R.Gen.Aff.Cont.

Cron. _____ Rep. _____ Sent. n. _____ REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO Tribunale di Napoli 6 SEZIONE CIVILE Il Giudice, dott. ### ha pronunciato la seguente SENTENZA nella causa iscritta al n. /2021 R.Gen.Aff.Cont. TRA D'### c.f.: ###, e ### ### elett.te dom.to in Napoli presso lo studio dell'Avv. ### c.f.: ###, dal quale è rappresentato e difeso in virtù di procura a margine dell'atto di citazione - ### E ### F. DE SANCTIS 3 NAPOLI, c.f.: ###, elett.te dom.to in ### 8 80121 NAPOLI, presso lo studio dell'Avv. ### c.f.: ###, dal quale è rappresentato e difeso in - 2 - virtù di procura a margine della comparsa di costituzione e risposta CONVENUTO NONCHE' ### 7 ###, C.F. C.F. ### in p. dell'amm.re p.t avv. ### C.F. ###, dallo stesso rappresentato e difeso ed elettivamente domiciliat ### virtù della procura ad litem apposta al margine della comparsa di costituzione e risposta CONVENUTO E ### nata a Napoli il ### (C.F. ###) ed ivi residente ###, rappresentata e difesa, in virtù di procura estesa in calce al presente atto, dall'avv. ### (C.F. ###), presso lo studio del quale elettivamente domicilia in Napoli alla via A. d'Isernia n. 24 TERZA CHIAMATA Oggetto: Responsabilita ex artt. 2049 - 2051 - 2052 c.c.. Conclusioni: gli avvocati costituiti hanno concluso come da note di udienza a trattazione scritta in atti.

Va premesso che la presente sentenza viene redatta nella forma semplificata prevista dall'art. 132 c.p.c. come novellato dall'art. 45 comma 17 della legge 69/2009 per cui, con riguardo alle domande ed - 3 - eccezioni formulate dalle parti ed al fatto e svolgimento del processo, per quanto non di seguito esposto si fa rinvio al contenuto degli atti di causa e dei verbali di udienza. RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE D'### e ### con atto di citazione notificato al ### di Via F. ### n 3 ed al ### di Via F. ### n 7, chiedevano così provvedere: 1) ### la responsabilità, quali debitori solidali ex art. 2055 cc, del ### di Via F. ### 3 in Napoli, in persona dell'### p.t. e del ### di Via F. ### 7 nella causazione dei

danni da infiltrazioni di acqua piovana nell'immobile delle istanti, ai sensi dell'art.2051 cc; 2) Conseguentemente, condannare, in solido o chi di ragione, i suddetti ### all'esecuzione dei lavori per l'eliminazione delle cause delle infiltrazioni di acqua nell'immobile delle istanti ed al risarcimento dei danni tutti subiti e subendi dalle istanti, quantificati, ad oggi, ad € 3.150,00 oltre IVA , oltre ai danni da cd. "lucro cessante"; 3) con vittoria di spese e compensi di causa, comprese quelle dell'### 3524/2020 Tribunale di Napoli.

Si costituivano sia il ### di ### 7 in Napoli che il ### di Via F. ### 3 in Napoli che, a mezzo dell'Avv. ### chiedeva la chiamata in causa del terzo ### la quale rimaneva, in un primo momento, contumace. Espletata e depositata la Ctu tecnica da parte dell'### ### in data ### si costituiva il terzo chiamato in causa ### - 4 - La domanda è fondata e merita accoglimento per quanto di ragione. Ed invero, dalla documentazione acquisita agli atti di causa e dalle indagini peritali esperite nel corso dell'istruttoria è emersa la prova del fatto dannoso lamentato dalla parte istante e della ascrivibilità dello stesso alle parti convenute ed alla terza chiamata nei limiti che seguono. In particolare, dalla consulenza tecnica a firma dell'ing. ### improntata a validi schemi logici e tecnici e condivisa da questo Tribunale, è emerso quanto segue: "###esito dell'ispezione dei luoghi d'interesse e della disamina degli atti di causa, tenuto altresì conto della perizia d'ufficio svolta dal sottoscritto nell'ambito del ricorso per ### promosso in passato dall'odierna ### attrice per le medesime questioni, le conclusioni cui è pervenuto lo scrivente in ordine ai quesiti posti dal ### devono ritenersi le seguenti: 1. ### di proprietà attorea menzionato in citazione è ubicato al secondo piano dello stabile sito in Napoli distinto come civico 7 di ### e consiste in un appartamento di ampia quadratura adibito all'uso ricettivo, rifinito com'è d'uso nell'edilizia di tipo civile.

Il fabbricato di appartenenza, distinto come civico 7 di ### è un'antica costruzione in muratura portante di tufo che si compenetra nel fabbricato attiguo distinto come civico 3 della stessa strada. Al terzo piano della scala B di tale altro fabbricato distinto col civico 3 si trova l'immobile censito in N.C.E.U. di Napoli come "sez. SGU, foglio 1, particella 68, subalterno 25" di proprietà della sig.ra ### Al suddetto immobile facente parte del fabbricato civico 3 e di - 5 -

proprietà della sig.ra ### (chiamata in causa ma contumace) è annesso un terrazzino a livello ad uso esclusivo. Stante la compenetrazione tra i due edifici, il poggiolo in questione funge contemporaneamente da lastrico solare di copertura per una porzione del fabbricato distinto come civico 3 e per una porzione del fabbricato distinto come civico 7. Nella porzione del fabbricato distinto come civico 7 che soggiace al suddetto terrazzino ricade la zona dell'immobile di proprietà della ### attrice oggetto delle questioni di cui all'atto introduttivo del presente procedimento. Al fine di agevolare il Giudice per un eventuale ripartizione proporzionale, si evidenzia che all'esito della ricostruzione planimetrico/catastale dei due fabbricati attigui, risulta che il terrazzino de quo funge da lastrico solare del condominio al civico 7 per il 62,7% e da lastrico solare del condominio al civico 3 per il 37,3%. ### di proprietà di ### attrice è certamente interessato da infiltrazioni. ### del fenomeno è stata accertata in occasione della riunione peritale svoltasi in data 13 ottobre 2022 in concomitanza di un evento meteorico particolarmente intenso. In quell'occasione, nella camera adiacente alla cucina, sono state riscontrate al tatto tracce di acqua all'intradosso dell'antico solaio di copertura in legno. La situazione riscontrata nel corso dei più recenti sopralluoghi è apparsa, in linea generale, più grave di quella osservata all'epoca della precedente perizia d'ufficio svolta dallo scrivente. Le cause delle lamentate e riscontrate infiltrazioni si devono imputare a difetti di tenuta - 6 - dell'impermeabilizzazione del terrazzino a livello di pertinenza dell'immobile facente parte del fabbricato al civico 7, censito in N.C.E.U. di Napoli come "sez. SGU, foglio 1, particella 68, subalterno 25", di proprietà della sig.ra ### (chiamata in causa ma contumace). Non esistono altre possibili fonti. Localizzare i citati difetti di tenuta non è tecnicamente possibile. 3. Le opere a farsi per eliminare le riscontrate infiltrazioni presuppongono l'integrale rifacimento dell'impermeabilizzazione del terrazzino a livello di pertinenza dell'appartamento ubicato al ### piano del fabbricato distinto col civico 3 di ### censito in N.C.E.U. di Napoli come "sez. SGU, foglio 1, particella 68, subalterno 25", di proprietà della sig.ra ### (chiamata in causa ma contumace). Non si ravvisano, allo stato, altre soluzioni in grado di garantire pari efficacia e la conformità alla "regola dell'arte" (alla quale il C.T.U. è evidentemente obbligato ad

attenersi). Le evidenze sperimentali dimostrano che le soluzioni adottate in passato (interventi parziali di rifacimento della guaina e impermeabilizzazioni in sovrapposizione alla pavimentazione esistente con guaine liquide) non funzionano. ### della macchia nella cucina dell'appartamento di proprietà della ### attrice e la comparsa di una nuova macchia nel bagno autorizzano ad affermare che i problemi di tenuta idraulica del terrazzino de quo non sono concentrati in un solo punto. A pagina 16 sono state le indicazioni operative del caso. All'esito delle analitiche valutazioni estimative sviluppate, il costo dei lavori a farsi risulta di 12.363,57 €, oltre I.V.A. come per legge. ### è più elevato di quello - 7 - riportato nel precedente A.T.P. in ragione degli aumenti tariffari del periodo e dell'incremento di costo di alcune lavorazioni Il fenomeno infiltrativo in atto deve essere rapidamente eliminato, al fine di scongiurare altri e ben più gravi danni, poiché prima ancora che danneggiare le finiture, le acque di percolazione imbibiscono un antichissimo e malandato solaio in legno, accentuando inevitabilmente il degrado strutturale del vetusto elemento di fabbrica. La condizione del terrazzino di proprietà della sig.ra ### ### (chiamata in causa ma contumace) è rimasta uguale a quella osservata all'epoca del precedente ### allorquando furono già riscontrate evidenti tracce d'infiltrazioni attive in uno dei vani del sottostante immobile della ### attrice. Il vecchio solaio in legno si è, di fatto, sorbito altri 2 anni d'acqua. Prima o poi accadrà l'irreparabile. Prevedere quando è cosa che esula dalle capacità dello scrivente. Le infiltrazioni per cui è causa hanno pesantemente danneggiato le finiture della camera da letto adiacente la cucina e in modo più marginale quelle della cucina e del piccolo bagno attiguo a quest'ultima. La quantificazione del danno corrisponde, evidentemente, al costo dei lavori a farsi per ripristinare l'integrità di tali finiture. Nella cucina e nel bagno si rendono necessari banali interventi di attintatura. Nella camera da letto adiacente alla cucina, che è l'ambiente più rovinato, si rendono altresì necessari la sostituzione della controsoffittatura, un locale intervento di restauro degli intonaci ed un energetico lavaggio della pavimentazione. Al fine di evitare i ben noti inestetismi - 8 - cromatici connessi a interventi di tipo parziale, le opere di tinteggiatura dovranno riguardare tutti i paramenti e non solo quelli direttamente dal fenomeno. All'esito delle

analitiche valutazioni estimative sviluppate, il costo dei lavori a farsi risulta di 4.426,52 € oltre I.V.A. come per ### Alla luce di quanto visto in ultimo sui luoghi si evidenzia agli interessati che a prescindere dalle infiltrazioni di cui si discute si rende necessario procedere al rifacimento del solaio in legno che funge: - in primis, da elemento di partizione tra una zona dell'immobile di proprietà ### e il terrazzino ad uso esclusivo dell'appartamento facente parte del condominio al civico 3, censito in N.C.E.U. di Napoli come "sez. SGU, foglio 1, particella 68, subalterno 25", di proprietà della sig.ra ### (chiamata in causa ma contumace); nonché, da struttura di copertura sia per il condominio al civico 3 che per quello al civico 7, nelle proporzioni indicate innanzi". (cfr.: ctu a firma dell'ing. ### che viene a costituire parte integrante della presente motivazione).

Orbene, quanto alla graduazione della responsabilità dei due condominii convenuti e della terza chiamata, occorre preliminarmente richiamare il disposto di cui all'art.1126 c.c. con la giurisprudenza della Cassazione a sezioni ### per cui, in mancanza di prova contraria, la responsabilità per gli eventi dannosi provenienti da un terrazzo di copertura di proprietà esclusiva di uno dei condomini, deve essere ripartita nella misura di un terzo a carico del proprietario esclusivo del terrazzo e di due terzi a carico del condominio. Ai sensi del - 9 - suddetto art. 1126 cc i condomini interessati possono sottrarsi alla manutenzione del terrazzo solo ove provino che i danni si siano verificati per causa esclusiva del proprietario o usuario dello stesso come stabilito dalla nota sentenza ### n. 9449/2016 che sancisce che "In tema di condominio negli edifici, allorquando l'uso del lastrico solare non sia comune a tutti i condomini, dei danni che derivino da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario o l'usuario esclusivo del lastrico solare (o della terrazza a livello), in quanto custode del bene ai sensi dell'art. 2051 c.c., sia il condominio, in quanto la funzione di copertura dell'intero edificio, o di parte di esso, propria del lastrico solare (o della terrazza a livello), ancorchè di proprietà esclusiva o in uso esclusivo, impone all'amministratore l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni (art. 1130 c.c., comma 1, n. 4) e all'assemblea dei condomini di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria (art. 1135 c.c., comma 1, n. 4). Il concorso di tali responsabilità, salva

la rigorosa prova contraria della riferibilità del danno all'uno o all'altro, va di regola stabilito secondo il criterio di imputazione previsto dall'art. 1126 c.c., il quale pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'usuuario esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del condominio". Di conseguenza, "poiché l'obbligazione gravante sul condominio e sui condomini proprietari esclusivi del lastrico o, come nella specie, delle terrazze a livello, ha carattere solidale, il terzo danneggiato ben può agire per - 10 - l'intero nei soli confronti del condominio, salva ovviamente, nei rapporti interni tra i coobbligati, l'applicazione della regola di riparto di cui all'art. 1126 c.c., con i limiti precisati dalle sezioni unite." (cfr. Corte d'Appello di Napoli 8° ### Civ. n.2634/2018). Nel caso di specie, ferma l'applicazione del disposto codicistico sopra richiamato, la quota di due terzi che cade a carico dei due condomini convenuti deve essere ripartita al loro interno nella misura percentuale indicata dal consulente tecnico così come sopra specificato (cfr.: ctu sopra citata: "...si evidenzia che all'esito della ricostruzione planimetrico/catastale dei due fabbricati attigui, risulta che il terrazzino de quo funge da lastrico solare del condominio al civico 7 per il 62,7% e da lastrico solare del condominio al civico 3 per il 37,3%). Ancora, rileva il Tribunale, che la domanda può essere accolta nei confronti sia dei due condomini convenuti che nei confronti della terza chiamata.

All'uopo si osserva che, come correttamente rilevato anche dalla difesa del ### che ha operato la chiamata in causa del terzo, in realtà non vi è nessuna domanda nuova (come ritenuto dalla difesa dell'### ma l'estensione automatica dell'originaria domanda attorea al terzo chiamato in causa dal convenuto che ha eccepito la sua carenza di legittimazione passiva sul punto. Infatti la Giurisprudenza più recente ha chiarito che "qualora il convenuto, nel dedurre il difetto della propria legittimazione passiva, chiami un terzo, indicandolo come il vero legittimato, si verifica l'estensione automatica della domanda al terzo medesimo, onde il giudice può direttamente emettere nei suoi confronti una pronuncia - 11 - di condanna anche se l'attore non ne abbia fatto richiesta, senza per questo incorrere nel vizio di extrapetizione (Cass. 24249/2016; n. 27525/2009; nello stesso senso Cass. n. 2471 del 2000). Quindi trattasi di chiamata in causa del terzo

responsabile e non della diversa ipotesi di chiamata di garanzia laddove la Suprema Corte ha chiarito abbondantemente che "diversamente dall'ipotesi in cui il convenuto in giudizio chiami in causa un terzo, indicandolo come il soggetto tenuto a rispondere della pretesa dell'attore (caso, questo, in cui la domanda attorea si estende automaticamente al terzo, pur in mancanza di apposita istanza, dovendosi individuare il vero responsabile nel quadro di un rapporto oggettivamente unitario), nell'ipotesi della chiamata del terzo in garanzia la predetta estensione automatica non si verifica, in ragione dell'autonomia sostanziale dei due rapporti, ancorche' confluiti in un unico processo" (Cass. Civ. 516/2020 e conf. Cass. 5400/ 2013; Cass. 23213/ 2015).

Non occorre a questo punto esaminare alcuna altra questione prospettata o prospettabile, stante il principio della ragione più liquida il cui pregio è stato, ancora di recente, riconosciuto dalla Corte di legittimità e la rilevanza autonoma di ogni rilievo fin qui fatto. Invero, "in applicazione del principio processuale della ragione più liquida, desumibile dagli artt. 24 e 111 Cost., la causa può essere decisa sulla base della questione ritenuta di più agevole soluzione, anche se logicamente subordinata, senza che sia necessario esaminare previamente le altre, imponendosi, a tutela di - 12 - esigenze di economia processuale e di celerità del giudizio, un approccio interpretativo che comporti la verifica delle soluzioni sul piano dell'impatto operativo piuttosto che su quello della coerenza logico sistematica e sostituisca il profilo dell'evidenza a quello dell'ordine delle questioni da trattare ai sensi dell'art. 276 c.p.c." (cfr. Cass. n. 363 del 9/1/2019; Cass. n. 11458 del 11/5/2018; Cass. n. 12002 del 28/05/2014; Cass. civ. Sez. ### n. 9936 del 08/05/2014).

Le spese di lite, ivi comprese quelle della consulenza tecnica così come liquidate in corso di causa, seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo. Le stesse vanno a carico delle parti convenute e della terza chiamata nella misura di un terzo a carico di quest'ultima e dei due terzi a carico dei due condominii convenuti nella misura percentuale pari alla loro responsabilità nella determinazione dell'evento dannoso (civico 7 per il 62,7% e da lastrico solare del condominio al civico 3 per il 37,3%). PQM Il Tribunale di Napoli, Sesta Sezione Civile, definitivamente pronunciando così provvede: a)

Accoglie la domanda e, per l'effetto, condanna (ciascuno nella misura percentuale specificata in motivazione) il ### di Via F. ### n 3 ed il ### di Via F. ### n 7 e ### al risarcimento del danno in favore di D'### e ### nella misura di € 12.363,57 oltre iva, oltre interessi legali e rivalutazione monetaria dalla messa in mora e fino all'effettivo soddisfo; - 13 - b) Condanna (ciascuno nella misura percentuale indicata in motivazione) il ### di Via F. ### n 3 ed il ### di Via F. ### n 7 e ### alla rifusione delle spese di lite in favore delle attrici e le liquida in € 310,00 per spese ed € 3.400,00 per competenze, oltre rimborso forfettario, iva e cpa se documentate e mezzo di idonea fattura e non detraibili; c) Pone le spese di CTU ed ATP così come liquidate definitivamente a carico del ### di Via F. ### n 3 e del ### di Via F. ### n 7 e di ### (per un terzo a carico di quest'ultima e per i due terzi a carico dei condomini con ripartizione dei due terzi nella misura percentuale indicata in motivazione).

Così deciso in Napoli, lì 03.01.2024

Il Giudice
Dott.ssa ###
