

Sent. n.

Anno 2024



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
IL TRIBUNALE DI AVELLINO

in persona del giudice istruttore dott.ssa Michela Palladino, in funzione di giudice unico, ha pronunciato la seguente

**sentenza**

nella causa civile iscritta al n. 4948/2021 del Registro Generale Affari Contenziosi, avente ad oggetto: azione di accertamento e condanna

**TRA**

*Parte\_1*, rappresentato e difeso dall'avv. Ettore Freda, dom.to come in atti;

**attore**

**E**

*Controparte\_1*, in persona dell'amministratore pt, rappresentato e difeso dall'avv. Fiorentino Saveriano, dom.to come in atti;

**Convenuto**

**Conclusioni: le parti hanno concluso come da atti e verbali di causa**

**MOTIVI DI FATTO E DIRITTO DELLA DECISIONE**

Parte attrice con atto di citazione ritualmente notificato esponeva:

di essere titolare del diritto di usufrutto sugli immobili ubicati al piano rialzato del fabbricato *CP\_2* convenuto, di cui al fgl. 38, p.lla 2878 sub 127 e 128, i cui locali risultano sottoposti ad un terrazzo interno nella cui sezione passa una pluviale ed un pozzetto che raccolgono le acque meteoriche dell'edificio;

che sin dal 2017 i detti locali risultano interessati da infiltrazioni provenienti dal terrazzo soprastante, di proprietà esclusiva, causate in particolare, come accertato dalla CTP prodotta in giudizio, dallo scollamento avvenuto tra il pozzetto di raccolta e la pluviale CP\_2 nonché dalla pluviale/fecale condominiale, e dalla assenza di zoccolatura protettiva;

che risultano ammalorati l'intonaco del soffitto e le pareti di diversi locali dell'immobile;

che sussiste la responsabilità del CP\_1 ai sensi dell'art. 2051 c.c.;

domandava accertarsi la responsabilità del CP\_1 per le infiltrazioni prodotte con condanna al risanamento della terrazza, con comminatoria ex art. 614 bis c.c., ed al pagamento della somma di € 14.196,79 per il risarcimento dei danni subiti oltre quelli dovuti, a titolo di lucro cessante, per il subito recesso dal contratto di locazione inerente l'immobile in oggetto; vittoria di spese con attribuzione.

Si costituiva il CP\_1 convenuto che eccepiva il difetto di legittimazione attiva del Pt\_1 in quanto solo usufruttuario del bene, sia il proprio difetto di legittimazione passiva in quanto la terrazza in oggetto è di proprietà esclusiva degli eredi CP\_1 ; contestava nel merito la domanda.

Domandava dichiararsi il difetto di legittimazione attiva e passiva; in subordine, nel merito, chiedeva il rigetto della domanda.

### ***Sulla eccezione di difetto di legittimazione attiva***

L'eccezione è infondata.

La Suprema Corte con molteplici pronunce ha affermato la legittimazione ad agire dell'usufruttuario a tutela del bene di fronte ad atti illeciti.

In particolare con l'ordinanza n. 15913/2022 ha statuito: " non v'è alcuna ragione per negare all'usufruttuario un'autonoma legittimazione ad agire, ai sensi dell'art. 2043 c.c., per il risarcimento del danno cagionato da un terzo al bene oggetto del suo diritto, e quindi, direttamente o indirettamente, al suo diritto di godimento", e ciò perchè, se "l'usufruttuario ha il diritto di godere della cosa (art. 981 c.c.) nella sua integrità, non v'è chi non veda come, a difesa di tale suo diritto, oltre alla tutela in petitorio o in possessorio, gli si debba riconoscere il diritto di agire anche con la generale azione aquiliana, contro chiunque, attentando all'integrità del bene, provochi l'ingiustificata lesione del suo godimento" (così, in motivazione, Cass. Sez. 3, sent. 11 agosto 2000, n. 10733, Rv. 539537-01).

Invero, "l'usufruttuario, quale titolare di un diritto reale, vanta nei confronti di tutti i terzi una pretesa di astensione da ingerenze sulla cosa che possano incidere sulla sfera di godimento e di uso a lui spettante", sicchè, correlativamente, "i terzi hanno l'obbligo di non effettuare sulla cosa, oggetto di usufrutto, ingerenze (comprese quelle che si traducano in un danneggiamento della cosa stessa) che facciano venir meno, in tutto o in parte, le facoltà costituenti il contenuto del diritto di cui trattasi o ne diminuiscano l'esercizio". E' su tali basi, dunque, che va "riconosciuto all'usufruttuario il potere di agire giudizialmente contro tutti coloro che tali ingerenze effettuano" (cfr., nuovamente, Cass. Sez. 3, sent. n. 10733 del 2000, cit.); non senza osservare che "se ciò non fosse e non fosse dato all'usufruttuario il suddetto potere, le facoltà di usare la cosa, di godere, di farla produrre frutti e di farli propri avrebbero scarso valore pratico" (Cass. Sez. 2, sent. 11 gennaio 1967, n. 106, Rv. 325787-01; nello stesso senso anche Cass. Sez. 2, sent. 26 ottobre 1973, n. 2777, Rv. 366323-01)".

### ***Sulla eccezione di difetto di legittimazione passiva.***

Tale eccezione sarà trattata successivamente unitamente al merito della controversia investendo la titolarità della responsabilità da illecito.

### ***Sulla responsabilità.***

Va premesso che la Corte di Cassazione ha statuito, nella materia di cui si controverte, come segue: "mentre il lastrico solare, al pari del tetto, assolve essenzialmente la funzione **di copertura dell'edificio**, di cui forma parte integrante sia sotto il profilo meramente materiale, sia sotto il profilo giuridico, la terrazza a livello è invece costituita da una superficie scoperta posta al sommo di alcuni vani e nel contempo sullo stesso piano di altri, dei quali forma parte integrante strutturalmente e funzionalmente, nel senso che per il modo in cui è realizzata, risulta destinata non tanto a coprire le verticali di edifici sottostanti, quanto e soprattutto a **dare un affaccio e ulteriori comodità all'appartamento cui è collegata** e del quale costituisce una proiezione verso l'esterno" (Cass. civ., sez. II, 28 aprile 1986, n. 2924).

Con la sentenza n. 9449/2016 della Corte di Cassazione pronunciata a SS.UU. è stato sancito il principio secondo cui **"In tema di condominio negli edifici, qualora l'uso del lastrico solare (o della terrazza a livello) non sia comune a tutti i condomini, dei danni da infiltrazioni nell'appartamento sottostante 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; il concorso di tali responsabilità va di norma risolto, salva la rigorosa prova contraria della specifica imputabilità soggettiva del danno, secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c., che pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'utente esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del CP\_1"; "allorquando l'uso del lastrico solare non sia comune a tutti i condòmini, dei danni che derivino da infiltrazioni nell'appartamento sottostante, rispondono sia il proprietario o l'utente esclusivo del suddetto lastrico solare, in quanto custode del bene ai sensi dell'art. 2051 c.c., sia il CP\_1, in quanto la funzione di copertura dell'intero edificio, o di parte di esso, propria del lastrico solare, ancorché di proprietà esclusiva o in uso esclusivo, impone all'amministratore l'adozione dei controlli alla conservazione delle parti comuni e all'assemblea di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria".**

La Corte con la pronuncia sopra richiamata ha chiarito i principi ed i limiti che governano il concorso di responsabilità nel caso di specie.

Afferma la Corte "...non può essere posta in discussione la specificità del lastrico solare, quando questo sia anche solo in parte in uso esclusivo. Esso, invero, per la parte apparente, e quindi per la superficie, costituisce oggetto dell'uso esclusivo di chi abbia il relativo diritto; per altra parte, e segnatamente per la parte strutturale sottostante, costituisce cosa comune, in quanto contribuisce ad assicurare la copertura dell'edificio o di parte di esso.

Risultano allora chiare le diverse posizioni del titolare dell'uso esclusivo e del CP\_1 : il primo è tenuto agli obblighi di custodia, ex art. 2051 c.c., in quanto si trova in rapporto diretto con il bene potenzialmente dannoso, ove non sia sottoposto alla necessaria manutenzione; il secondo è tenuto, ex art. 1130 c.c., comma 1, n. 4, e art. 1135 c.c., comma 1, n. 4, (nei rispettivi testi originari), a compiere gli atti conservativi e le opere di manutenzione straordinaria relativi alle parti comuni dell'edificio (per l'affermazione della responsabilità del CP\_1 , v., in particolare, Cass. n. 3522 del 2003).

Ed è nel concorso tra tali due tipi di responsabilità che va risolta la questione di massima sottoposta all'esame di queste Sezioni Unite...

La naturale interconnessione esistente tra la superficie del lastrico o della terrazza a livello, sulla quale si esercita la custodia del titolare del diritto di uso in via esclusiva, e la struttura immediatamente sottostante, che costituisce cosa comune - sulla quale la custodia non può esercitarsi nelle medesime forme ipotizzabili per la copertura esterna e in relazione alla quale è invece operante il dovere di controllo in capo all'amministratore del condominio ai sensi del richiamato art. 1130 c.c., comma 1, n. 4, induce tuttavia ad individuare una regola di ripartizione della responsabilità mutuata dall'art. 1126 c.c. **In assenza di prova della riconducibilità del danno a fatto esclusivo del titolare del diritto di uso esclusivo del lastrico solare o di una parte di questo, e tenuto conto che l'esecuzione di opere di riparazione o di ricostruzione - necessarie al fine di evitare il deterioramento del lastrico o della terrazza a livello e il conseguente danno da infiltrazioni - richiede la necessaria collaborazione del primo e del CP\_1 , il criterio di riparto previsto per le spese di riparazione o ricostruzione dalla citata disposizione costituisce un parametro legale rappresentativo di una situazione di fatto, correlata all'uso e alla custodia della cosa nei termini in essa delineati, valevole anche ai fini della ripartizione del danno cagionato dalla cosa comune che, nella sua parte superficiale, sia in uso esclusivo ovvero sia di proprietà esclusiva, è comunque destinata a svolgere una funzione anche nell'interesse dell'intero edificio o della parte di questo ad essa sottostante**".

Nel caso che ricorre è stato convenuto in giudizio il solo condominio e non anche il proprietario esclusivo.

Tuttavia trova applicazione l'art. 2055 c.c. che prescrive che **"se il fatto dannoso è imputabile a più persone tutte sono obbligate in solido al risarcimento del danno.**

Colui che ha risarcito il danno ha regresso contro ciascuno degli altri nella misura determinata dalla gravità della rispettiva colpa e della entità delle conseguenze che ne sono derivate. Nel dubbio le singole colpe si presumono uguali".

La Suprema Corte con la ordinanza n. 6816/2021 ha precisato, con riferimento specifico ad una fattispecie perfettamente sovrapponibile a quella oggetto del presente giudizio, il carattere solidale della responsabilità, ex art. 2055 c.c., in capo al condominio ed al proprietario esclusivo cosicché entrambi sono tenuti per l'intero costituendo la regola di cui all'art. 1126 c.c. una regola interna di responsabilità tra coobbligati solidali: "L'affermazione di un concorso di responsabilità aquiliane (del condominio e del proprietario esclusivo) , ancorché aventi una differente genesi, impone quindi di ritenere che laddove il danneggiato, come nella specie, agisca nei confronti di entrambi i soggetti (condominio e proprietario esclusivo), trovi applicazione la regola di solidarietà di cui all'art. 2055 c.c. non potendo essere opposta al terzo la differente regola che attiene invece al riparto interno tra corresponsabili, regola di cui all'art. 2055 c.c., alla quale fa espresso richiamo la decisione delle Sezioni Unite.

**La correttezza di tale conclusione trova poi conferma nella circostanza che proprio nel caso sottoposto alla decisione delle sezioni unite, i giudici di merito, sia in primo grado che in appello, erano pervenuti alla condanna in solido del CP\_1 e del proprietario esclusivo del lastrico solare, sicché il rigetto del ricorso ha confermato la correttezza di tale condanna solidale, ed investendo il richiamo all'art. 1126 c.c. la sola regola di riparto interno tra corresponsabili**".

Ne consegue che nella ipotesi in cui, come nel caso di specie, il proprietario esclusivo della terrazza non sia stato evocato in giudizio, trova applicazione il titolo solidale della responsabilità di cui all'art. 2055 c.c. che consente la pronuncia di condanna nei confronti del solo condominio il quale conserva il titolo per agire in regresso nei confronti del proprietario esclusivo della terrazza (al quale poteva nel presente giudizio essere estesa la domanda dal **CP\_1** convenuto), costituendo l'art. 1126 c.c. esclusivamente un criterio di riparto interno ai coobbligati.

Va precisato al riguardo che il criterio di riparto di cui all'art. 1126 c.c., applicabile sia in caso di danni causati dal lastrico che da terrazza a livello, determina per 1/3 l'onere a carico del proprietario esclusivo e per 2/3 l'onere a carico dei condomini "a cui il lastrico solare serve" **ovvero a carico delle unità sottostanti il lastrico o il terrazzo (ex plurimis Cass. 16583/2012), compresi tra essi i condomini danneggiati.**

### ***Sul merito.***

E' risultato accertato, dalla relazione di ctu svolta nel presente giudizio, che l'appartamento sul quale insiste il diritto di usufrutto di parte attrice, posto al piano rialzato del condominio **Controparte\_1**, è sovrastato dal terrazzo ad uso esclusivo dell'appartamento posto al piano superiore, di proprietà degli eredi **CP\_1**; tecnicamente trattasi, come precisato dal ctu, di terrazzo a livello.

L'appartamento in questione è risultato interessato, sin dall'aprile 2017 (data del recesso comunicato dal conduttore **Parte\_2**) da fenomeni infiltrativi tutti ancora in corso alla data della relazione di ctu, costituiti da rigonfiamento di intonaco, macchie di umidità e scrostatura della tinteggiatura sia sul soffitto che sulle pareti di tutti i locali dell'appartamento, presenza di stillicidio e distacchi di intonaco, infiltrazioni risultate più marcate e visibili, come illustrato dal ctu, in prossimità delle pluviali incassate nel muro perimetrale a servizio della terrazza a livello sovrastante; nel corso degli accessi del ctu è stata riscontrata anche la presenza di acqua piovana sul pavimento.

Il ctu ha rilevato in ordine alla sovrastante terrazza, che funge da copertura, che la pavimentazione presenta "microlesioni e disconnessioni sia nella pavimentazione che lungo le giunzioni dei diversi materiali presenti"; che "i sistemi di allontanamento delle acque piovane (bocchettoni di scarico "messicani e pluviali") risultano insufficienti e carenti per tenuta"; che "la pendenza dell'intera pavimentazione della terrazza a livello non risulta idonea per il rapido smaltimento delle acque piovane; dato confermato dalla presenza di tracce di acqua piovana di ristagno".

Ha accertato il ctu, con un percorso argomentativo e logico che si ritiene di condividere in quanto immune da contraddizioni intrinseche o estrinseche, che i fenomeni di "infiltrazione sono unicamente di acqua piovana e sono da imputarsi alla mancanza di soluzioni di continuità nello strato impermeabilizzante e di tenuta dell'acqua di tutta la terrazza a livello", concludendo che la causa dei fenomeni infiltrativi è da ravvisarsi solo in tali elementi senza che siano ravvisabili concause riferibili ad innesti di altre tubazioni nelle pluviali.

Gli interventi necessari alla eliminazione dei fenomeni infiltrativi e dei conseguenti danni sono stati individuati dal ctu nel rifacimento ed impermeabilizzazione del terrazzo ad uso esclusivo sovrastante l'appartamento del **Pt\_1** per una spesa complessiva di € 48.503,94 oltre iva.

Il ctu ha invece stimato in € 4017,53 oltre iva, il costo della eliminazione dei danni riscontrati nell'appartamento di parte attrice.

Relativamente agli interessi sulla detta somma, trattandosi di debito di valore, vanno recepiti i 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 e, più di recente, Cass. Civ., Sez. III, 7 luglio 2009, n. 15928), secondo cui "qualora la liquidazione del danno da fatto illecito extracontrattuale sia effettuata per equivalente, con riferimento cioè al valore del bene perduto dal danneggiato all'epoca del fatto illecito, e tale valore venga poi espresso in termini monetari che tengano conto della svalutazione monetaria fino alla data della decisione definitiva, è dovuto al danneggiato anche il risarcimento del mancato guadagno, che questi provi essergli derivato dal ritardato pagamento della somma suddetta. Tale prova può essere offerta dalla parte e riconosciuta dal giudice mediante criteri presuntivi ed equitativi, quale l'attribuzione degli interessi, ad un tasso stabilito, valutando tutte le circostanze oggettive e soggettive del caso. In quest'ultima ipotesi, tuttavia, gli interessi non possono essere calcolati dalla data dell'illecito sulla somma liquidata per il capitale, definitivamente rivalutata, mentre è possibile determinarli con riferimento ai singoli momenti riguardo ai quali la somma equivalente al bene perduto si incrementa nominalmente, in base ai prescelti indici di rivalutazione monetaria ovvero in base ad un indice medio".

Nel caso di specie appare equo ricorrere, quale risarcimento per il ritardato conseguimento della somma dovuta, tenuto conto della natura del danno, dell'inerzia dell'obbligato e del periodo temporale considerato, quello degli interessi legali: questi ultimi vanno calcolati sulla somma come devalutata all'epoca del fatto e poi progressivamente rivalutata, di anno in anno, secondo gli indici I.S.T.A.T.; sull'importo come determinato all'attualità sono dovuti gli ulteriori interessi legali, ex art. 1282 c.c., fino al saldo effettivo.

Il convenuto viene, quindi, condannato al pagamento, in favore degli attori, a titolo di danno patrimoniale, dell'importo di Euro 4.017,53 oltre IVA e interessi al tasso legale, su detta somma, dalla data di pubblicazione della sentenza al saldo e, sull'importo devalutato di Euro 3389,97 dall'aprile 2017, data del riscontro della sussistenza delle infiltrazioni sino alla data di pubblicazione della presente pronuncia.

Parte attrice ha richiesto anche il danno da cessata/mancata locazione, avendone diritto atteso che l'usufruttuario può concedere in locazione il bene ai sensi dell'art. 999 c.c.

La domanda è meritevole di accoglimento vertendosi in tema di risarcimento del danno da lucro cessante, cd. danno figurativo da mancato godimento dell'immobile, dal mese di aprile 2017 (coincidente con il recesso comunicato dal conduttore dell'immobile **CP\_3**); con riferimento a tale danno la Suprema Corte ha statuito che il danno subito dal proprietario risiede nella perdita della disponibilità del bene e nell'impossibilità del dominus di conseguire l'utilità di regola ricavabile dal bene medesimo, in relazione alla natura normalmente fruttifera di esso.

La quantificazione di tale danno può essere determinata dal giudice sulla base di elementi presuntivi semplici, mediante ricorso al cosiddetto danno figurativo e, quindi, con riguardo al valore locativo del cespite (Cass. civ., sez. III, 12.7.2019, n. 18740; Cass. civ. Sez. II 6.8.2018 n. 20545; Cass. civ. Sez. II 28.8.2018 n. 21239; Cass. Sez. II, Sentenza n. 10870 del 25/05/2016; Cass. civ. Sez. II, 15.10.2015, n. 20823; Cass. civ. 28.5.2014 n. 11992; Cass. civ. Sez. III 17.6.2013 n. 15111; Cass. civ. 16.4.2013 n. 9137; Cass. civ. 11.2.2008 n. 3251; Cass. civ. 8.5.2006 n. 10498); da ultimo Tribunale Napoli sent. 2192/2023.

Nel caso che ricorre l'attore ha documentato l'esistenza di un contratto di locazione, registrato, con un canone convenuto per € 780,00 mensili, per il periodo dal 2016 al 2022, contratto risolto in via anticipata per recesso del conduttore a causa delle irrisolte infiltrazioni.

Inoltre, la ctu ha confermato la congruità di tale valore locativo in relazioni ad appartamenti siti nella stessa zona.

**Sulla domanda ex art. 614 bis c.p.c.**

Va rigettata la domanda di misure di coercizione indiretta atteso che le misure coercitive di cui all'art. 614 bis c.p.c. sono state previste per le sole ipotesi di condanna all'adempimento di obbligazioni di fare infungibili o di non fare, non suscettibili di esecuzione forzata in forma specifica.

Nel caso in esame, al contrario, l'esecuzione delle opere di risanamento ed impermeabilizzazione della terrazza hanno carattere fungibile ben potendo essere realizzate attraverso la procedura esecutiva di cui all'art. 612 c.p.c. a mezzo dell'ufficiale giudiziario.

Le spese seguono la soccombenza.

**P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

1. Accoglie la domanda di *Parte\_1* ;
2. condanna il *Controparte\_1* *Controparte\_1* , in persona dell'amministratore p.t., ad eliminare le cause delle infiltrazioni all'appartamento di *Parte\_1* [...] e ad eseguire - nel rispetto assoluto della normativa vigente – tutti i lavori di rifacimento ed impermeabilizzazione della terrazza sovrastante l'appartamento idonei alla cessazione delle infiltrazioni;
3. condanna il *Controparte\_1* , in persona dell'amministratore p.t., al pagamento, in favore di *Parte\_1* , a titolo di risarcimento del danno patrimoniale, della somma di Euro 4017,53 oltre IVA e interessi al tasso legale, su detta somma, dalla data di pubblicazione della sentenza al saldo e, sull'importo devalutato di Euro 3389,97 dall'aprile 2017 alla data di pubblicazione della presente pronuncia;
4. condanna il *Controparte\_1* , in persona dell'amministratore p.t., al pagamento, in favore di *Parte\_1* della somma di Euro 780,00 mensili, dal mese di maggio 2017 sino al giorno del completamento delle opere necessarie alla eliminazione delle cause infiltrative, a titolo di risarcimento del danno da mancato godimento dell'immobile;
5. rigetta ogni altra domanda;
6. condanna il condominio soccombente alla rifusione delle spese di lite a favore di parte attrice che liquida in € 4500,00 per compensi, oltre esborsi per € 545,00, con attribuzione.

7. Pone a carico del soccombente l'onere della ctu come liquidata con separato decreto del 7.7.2023.

Così deciso in Avellino il 15.9.2024

Il Giudice

Michela Palladino