



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**III SEZIONE CIVILE**

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Alessandra Mainella, ha pronunciato la seguente

**S E N T E N Z A**

nella causa civile di primo grado iscritta al n° 2699/2023 R.G. e vertente

**tra**

*Parte\_1* in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata in Genova, via dei Santi Giacomo e Filippo n. 31/5, presso lo studio dell'Avv. Fabiola Brunetti, che la rappresenta e difende come da mandato in calce all'atto di citazione;

- attrice -;

**e**

*Controparte\_1*, in persona dell'amministratore *p.t.*, elettivamente domiciliato in Recco (GE), via Biagio Assereto n. 5/7, presso lo studio dell'Avv. Enrico Spigno, che lo rappresenta e difende in forza di procura apposta in calce alla comparsa di costituzione e risposta;

- convenuto -;

**e**

*Controparte\_2* in persona del sindaco *pro tempore*, elettivamente domiciliato in Genova, via Cesarea n. 12/8, presso lo studio degli Avv. Monica Busoli e Simona Gagino, che lo rappresentano e difendono come da mandato in calce alla comparsa di costituzione e risposta;

- terzo chiamato -;

**OGGETTO:** Responsabilità *ex artt.* 2049 - 2051 - 2052 c.c.

**CONCLUSIONI DELLE PARTI:** con le note *ex art.* 127 *ter* c.p.c. le parti hanno così precisato le conclusioni:

parte attrice: *“Voglia l'Ill.mo Tribunale di Genova, ogni contraria domanda, eccezione, deduzione e/o istanza disattesa e/o reietta, previa in via istruttoria acquisizione agli atti del fascicolo d'ufficio relativo al procedimento ex artt. 696 e 696 bis c.p.c. avente R.G. 7517/2019, nonché previa rimessione in istruttoria ed ammissione delle istanze istruttorie tutte formulate e licenziamento di idonea nuova CTU valutativa dei danni subiti dall'attrice: In via principale:*

[...] *- accertare e dichiarare la responsabilità del convenuto [Controparte\_3] 5, in persona dell'Amministratore pro tempore, ai sensi dell'art. 2051 c.c. e/o degli artt. 2043 e ss. c.c. in solido e/o pro quota con il terzo chiamato [Controparte\_2], in persona del Sindaco pro tempore, in ragione della servitù di uso pubblico gravante sul portico ed in ragione delle porzioni di proprietà del marciapiede e degli spazi confinanti con il portico e/o come meglio ritenuto e/o come emergerà in corso di giudizio, nella causazione dei danni patrimoniali subiti e subendi dalla società attrice e, per l'effetto, dichiarare tenuto e condannare il convenuto e/o il terzo chiamato in solido tra loro e/o pro quota e/o come meglio ritenuto e/o come emergerà, al risarcimento dei danni cagionati all'attrice, nonché alla corresponsione di un indennizzo e/o risarcimento per l'indisponibilità dell'immobile in seguito ai fatti per cui è causa, nonché dichiarare tenuto e condannare il convenuto e/o il terzo chiamato in solido tra loro e/o pro quota e/o come meglio ritenuto e/o come emergerà, a rifondere in favore della società [...] [Parte\_1]*

*le spese sostenute per il procedimento R.G. 7517/2019 del Tribunale di Genova ex artt. 696 e 696 bis c.p.c. (ivi comprese le spese di CTU pari ad € 2.840,16, CT di parte, spese e compensi per la difesa). Vinte, in ogni caso, le spese e i compensi del presente giudizio e del giudizio di ATP recante R.G. 7517/2019 del Tribunale di Genova”;*

parte convenuta: *“Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis, così disporre: in via principale nel merito rigettare tutte le domande formulate dall'attore in quanto infondate in fatto e in diritto per i motivi di cui in narrativa; - in via subordinata nel merito, nella denegata ipotesi di accoglimento anche parziale delle domande attoree, limitare la liquidazione dei danni stessi e valutare la ripartizione delle responsabilità come da indicazioni contenute nella relazione depositata in data 28 febbraio 2020 all'esito dell'Accertamento Tecnico Preventivo istruito a tale scopo. Nei confronti del terzo, nella denegata ipotesi di accoglimento, anche parziale, delle domande proposte dall'attore, accertare e dichiarare la quota di responsabilità del [Controparte\_2] come da indicazioni contenute nella relazione depositata in data 28 febbraio 2020 all'esito dell'Accertamento Tecnico Preventivo istruito a tale scopo. Con vittoria di spese ed onorari di lite del presente giudizio”;*

terzo chiamato: “Voglia l’Ill.mo Giudice adito, respinta ogni contraria istanza ed eccezione, - In via principale, nel merito: respingere le domande formulate dal **Controparte\_4** [...] nei confronti del **Controparte\_2** in quanto infondate in fatto ed in diritto per i motivi di cui in premesse; - In via principale, nel merito: respingere le domande formulate da **Parte\_1** nei confronti del **Controparte\_2** in quanto infondate in fatto ed in diritto per i motivi di cui in premesse; - In subordine: nella denegata e non creduta ipotesi di accoglimento delle domande formulate dal **Controparte\_4** e di [...] **Parte\_1** accertare e dichiarare la responsabilità dei fatti di causa sulla base delle conclusioni dell’ ATP prodotto in giudizio e secondo le limitazioni meglio indicate nella parte in diritto ovvero – in subordine - secondo nuova CTU tecnica, individuando il grado di responsabilità di tutte le parti del presente giudizio e le quote di partecipazione di ciascuno in ordine all’eventuale risarcimento dei danni accertandi. In via istruttoria:- Acquisire ATP - secondo le limitazioni meglio indicate nella parte in diritto - depositato dall’Arch. **CP\_5** [...] ove accerta le cause dei fatti oggetto del presente giudizio, i soggetti responsabili e il grado di responsabilità delle parti in giudizio e conseguentemente la quota di partecipazione all’eventuale risarcimento del danno accertando: - Disporsi, in estremo subordine, CTU tecnica volta ad accertare le cause dei fatti oggetto del presente giudizio, i soggetti responsabili e il grado di responsabilità delle parti in giudizio e conseguentemente la quota di partecipazione all’eventuale risarcimento del danno accertando; - Ammettersi la prova per testi su capitoli di prova che saranno formulati nelle redigende memorie ex art. 183 c.p.c., che si chiede sin d’ora siano concesse; - con ogni più ampia riserva di aggiungere, integrare, modificare, precisare e di formulare istanze anche istruttorie nonché di produrre documenti nei modi e nei termini stabiliti dalla legge anche in relazione al comportamento processuale di controparte; Con vittoria di spese e compensi oltre rimborso forfettario per spese generali oltre IVA e CPA come per legge”.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

**Parte\_1** ha convenuto in giudizio il **Controparte\_6** [...] in **CP\_2** , perché il Tribunale ne accerti e dichiari la responsabilità ai sensi dell’art. 2051 c.c. e/o ex artt. 2043 e ss. c.c. nella causazione dei danni occorsi ad un locale di sua proprietà e, di conseguenza, condanni il **CP\_4** al risarcimento dei suddetti danni, nonché alla corresponsione di un indennizzo/risarcimento per l’indisponibilità dell’immobile in seguito ai fatti per cui è causa. A sostegno della domanda ha esposto di essere proprietaria di un immobile sito in **CP\_2** , via Biagio Assereto n. 3, concesso in locazione ad uso non abitativo

alla D.P.A. S.a.s. che vi ha aperto un centro estetico. L'immobile si sviluppa sia al piano strada, sia al di sotto di un porticato di proprietà del *Controparte\_3*, sul quale vige il diritto di uso pubblico a favore del *CP\_2*. Nel settembre del 2018, a seguito della caduta dal soffitto del locale di calcinacci ed intonaco, ha immediatamente segnalato l'accaduto al *CP\_4*, chiedendogli ripetutamente di intervenire, ma quest'ultimo si è limitato ad effettuare soltanto le opere di puntellamento e messa in sicurezza disposte dal *CP\_2* che aveva ravvisato una situazione di concreto pericolo per la pubblica incolumità dato il continuo passaggio pubblico-pedonale sul marciapiede sottostante il citato porticato. Secondo l'attrice, proprio tale atteggiamento del *CP\_4* sarebbe stato la causa di danni e deterioramenti tali da rendere l'immobile sostanzialmente inagibile. Ciò avrebbe indotto la società conduttrice a richiedere, il 10 ottobre 2018, inizialmente uno sconto sul canone di locazione, successivamente un'integrale esenzione dal pagamento dello stesso, ed infine a recedere dal contratto di locazione. L'attrice, nel rispondere alla società conduttrice, il 10 dicembre 2018 ha scritto anche al Condominio e al *CP\_2* e, da un lato, si è dichiarata disponibile a ridurre il canone di locazione e a scontarlo interamente durante tutto il periodo dei lavori, sempre ove iniziati nel febbraio 2019, dall'altro ha chiesto al Condominio il risarcimento dei danni subiti, il rimborso delle spese effettuate ed una pronta adozione di tutte le misure idonee ad eliminare i danni, invitando altresì il *CP\_2* di *CP\_2* a partecipare alle spese per il rifacimento della pavimentazione del porticato ai sensi dell'art. 40, legge n. 1150 del 1942. Ha sottolineato che, a fronte di tali richieste, il *CP\_4* ha convocato un'assemblea straordinaria soltanto in data 3.4.2019: in quell'occasione sono stati presentati cinque preventivi relativi al rifacimento della sola pavimentazione, mentre in data 6 giugno 2019 l'assemblea straordinaria del *CP\_4* ha negato all'unanimità il ripristino del locale. A questo punto, ha promosso giudizio di ATP *ex artt. 696 e 696 bis c.p.c.*, iscritto al n. 7517/2019 R.G. di codesto Tribunale, per chiedere l'accertamento dei luoghi con conseguente valutazione dei danni subiti. Ciò posto, l'attrice sostiene che la cattiva manutenzione della pavimentazione e l'assenza di impermeabilizzazione del portico di proprietà del *CP\_4* che funge da copertura del locale di proprietà dell'attrice, ha provocato infiltrazioni d'acqua nel sottostante locale nonché un parziale cedimento strutturale da cui sono poi scaturiti i danni di cui è causa. Di conseguenza, ha chiesto che tali danni siano risarciti dal *CP\_4* e ciò non tanto in base alle norme in materia di ripartizione degli oneri condominiali di cui agli artt. 1123, 1125 e 1126 c.c., quanto, piuttosto, in forza degli artt. 2051 e 2043 c.c. Secondo l'attrice, tali danni consistono, come danno emergente, nelle spese di rifacimento degli interni, quantificate in € 14.159,20, oltre iva

(preventivo ditta Ferrara), e, come lucro cessante, nel mancato introito dei canoni di locazione, quantificati in € 48.000,00, oltre iva (€ 2.400,00 + iva mensili moltiplicati per 20 mesi).

Il *Controparte\_3*, costituitosi in giudizio, innanzitutto, ha chiesto l'autorizzazione a chiamare in causa il *Controparte\_2*, sia per il coinvolgimento concreto nei lavori di rifacimento del porticato, ma soprattutto in quanto, da un lato, beneficiario dell'uso pubblico del portico di proprietà *CP\_7* e, in quanto tale, tenuto ad obblighi di conservazione e manutenzione *ex art. 40 Legge Urbanistica n. 1150/42* e successive modificazioni e, dall'altro lato, quale proprietario del marciapiede laterale e degli spazi posti alle estremità del porticato, che, secondo l'ATP, hanno concorso nell'ammaloramento dello stesso. Nel merito, il convenuto ha sottolineato di non aver violato alcun obbligo di custodia rilevante ai sensi dell'art. 2051 c.c., essendosi, invece, prontamente attivato a seguito della segnalazione della *Parte\_1* del 25 settembre 2018 e, successivamente, essendosi fatto referente nelle fasi di progettazione e realizzazione dei lavori resisi necessari. A sostegno del suo assunto, ha richiamato la relazione resa nel giudizio di ATP, in particolare laddove il CTU, nell'elencare i lavori di messa in sicurezza effettuati dal *CP\_4* ha affermato: *“Si ritiene pertanto che siano state eseguite tutte le opere di messa in sicurezza necessarie in maniera ottimale ed idonea allo scopo e che tali opere sono da considerarsi complete”* (p. 17) e, per quanto riguarda le opere da effettuare, laddove ha aggiunto che: *“Ciò che è emerso nel corso delle o.p. è dunque la necessità di consolidare il solaio in oggetto e/o provvedere al suo rifacimento, soluzione già adottata dal *CP\_4* nelle restanti porzioni di solaio”* (p. 16). Il convenuto ha contestato anche l'assunto di parte attrice secondo cui la mancata impermeabilizzazione del porticato avrebbe causato i danni di cui in narrativa e anche qui, nel farlo, si è richiamato alla relazione resa nell'ATP (v. p. 18). Rispetto, poi, alle cause dei danni, individuate dall'attrice nella cattiva manutenzione della pavimentazione e nell'assenza di impermeabilizzazione del portico di proprietà del *CP\_4* ha eccepito che le suddette cause sono state correttamente individuate in sede di ATP in: *“1) umidità interna ai locali civ. 3 del piano fondi per condensa in relazione alla presenza di n. 3 docce; 2) perdita di impermeabilizzazione iniziale della palladiana che costituiva la pavimentazione originale del porticato dovuta a vetustà e a fessurazioni; 3) infiltrazioni d'acqua verso il porticato e l'interno della palladiana dal marciapiede”* (v. pp. 9 e 20). Rispetto a tali cause, sebbene l'ATP non abbia determinato le percentuali di responsabilità, il *CP\_4* ritiene “evidente” che può essere ritenuto responsabile solo per minima quota. Con riguardo alla quantificazione dei danni subiti operata da parte attrice, il *CP\_4* convenuto l'ha contestata, rilevando che la

relazione ha accertato che la porzione oggetto di cedimento dell'intonaco e conseguentemente non utilizzabile risulti pari solo a 9,36 mq dei 117,20 mq totali della superficie commerciale dell'immobile (v. p. 25). Ancora, rispetto alla negazione dei lavori di ripristino degli interni risultante dall'assemblea straordinaria del 6.6.2019, ha eccepito che: all'assemblea non ha partecipato nessuno per la parte interessata; un'eventuale approvazione del preventivo per il ripristino dei locali sarebbe equivalsa ad un'assunzione di responsabilità per l'accaduto; senza assunzione di responsabilità ma a soli fini di chiudere la vertenza, ha incaricato la Ditta Ferrara, dopo sopralluogo e in accordo con la **Parte\_1** sui lavori da svolgere, di provvedere: 1) al sezionamento impianto elettrico e spostamento linee, risistemazione impianto; 2) alla demolizione fascia alta e travi in cartongesso; 3) al rifacimento a grezzo a fine lavoro, per un importo a spese del condominio di € 3.500,00.

Il **Controparte\_2** terzo chiamato in causa, si è costituito contestando ogni suo coinvolgimento nella causazione dei danni a fronte della titolarità di una servitù di uso pubblico sul porticato ai sensi dell'art. 40 della Legge urbanistica n. 1150/1942. A sostegno della sua tesi, il **CP\_2** ha sottolineato che, a seguito della riforma del 2012 che ha interessato il condominio, l'art. 1117 c.c. va interpretato nel senso che anche i portici, in quanto elementi portanti dell'edificio, vanno considerati "*parti dell'edificio necessarie all'uso comune*" e, di conseguenza, le relative spese manutentive, conservative e ricostruttive sono a carico dell'intero **CP\_4** residuando a carico del **CP\_2** in qualità di titolare di pubblica servitù, ai sensi dell'art. 40, comma 2, della Legge n. 1150/1942, "*la costruzione e manutenzione del pavimento e l'illuminazione dei portici soggetti alla predetta servitù*". Ciò posto, secondo il **CP\_2** l'art. 40, comma 2, della legge urbanistica tratta della sola manutenzione ordinaria della pavimentazione che, quindi, non ricomprenderebbe "*l'obbligo di sostituire la pavimentazione usurata dal calpestio ad opera di una collettività indifferenziata di soggetti*" né, tantomeno, un obbligo di impermeabilizzazione della stessa che, sottolinea il **CP\_2** secondo la CTU non era neanche previsto. In altre parole, il terzo chiamato ha sostenuto che la causa dei danni è da ravvisarsi nell'assenza di impermeabilizzazione della pavimentazione del porticato di proprietà del **CP\_4** che, oltre a non essere prevista per legge, rientra nella manutenzione straordinaria, di competenza del Condominio, in quanto proprietario. Sempre al fine di escludere un proprio coinvolgimento nella vicenda, il **CP\_2** ha richiamato l'altra causa dei danni individuata dalla CTU, ossia "*l'umidità interna ai locali del civico 3 del piano fondi per condensa in relazione alla presenza di n. 3 docce*" e ha sottolineato come la responsabilità per i danni di cui è causa sia da addebitarsi interamente all'**Parte\_1** che ha

utilizzato il locale di sua proprietà in maniera difforme rispetto al decreto di abitabilità del 19.05.1951, che prevedeva espressamente la destinazione del piano interrato ad uso scantinato, che non contempla la costruzione di docce. Anche rispetto alla terza ed ultima causa dei danni individuata dalla CTU, ossia le infiltrazioni d'acqua provenienti dal porticato, il CP\_2 ha contestato ogni sua responsabilità per omissione del dovere di vigilanza sottolineando che *“i danni asseritamente cagionati ai locali di Pt\_1 non erano percepibili dal CP\_2 in quanto il distacco di intonaco è avvenuto all'interno del fondo di sua proprietà, sicché non erano visibili all'esterno le reali condizioni del bene. Ne è prova il fatto che non appena il CP\_2 ha avuto contezza della situazione, si è attivato prontamente con due ordinanze”*. Più precisamente, il CP\_2 ha evidenziato come una sua eventuale responsabilità per omissione del dovere di vigilanza ex art. 2051 c.c., oltre ad essere limitata alla pavimentazione del porticato e non di certo alla parte sottostante ad esso *“sulla quale ha l'obbligo di controllo chi esercita il potere di governo sulla stessa ossia il CP\_4”*, dovrebbe essere intesa in forma *“attenuata”*, in quanto *“in qualità di Pubblica Amministrazione, non può essere ritenuto responsabile al pari del custode di beni privati, il quale risponde oggettivamente dei danni provocati dal modo di essere e di operare del bene in virtù del principio “cuius commoda eius incommoda”, ma “al contrario la P.A., essendo esposta a fattori di rischio potenzialmente indeterminati a causa dei comportamenti degli innumerevoli utilizzatori, di cui solo entro certi limiti può sorvegliare le azioni, risponde in misura diversa e più contenuta, in relazione a doveri di sorveglianza e di manutenzione razionalmente esigibili, tenuto conto della natura del bene e della causa del danno”*. Infine, il terzo chiamato ha rigettato ogni addebito di responsabilità con riguardo ai lamentati danni di parte attrice per lucro cessante per mancato introito del canone di locazione, sostenendo che *“non viene fornita alcuna prova che dimostri la sussistenza del nesso causale tra la res custodita e l'evento dannoso”*, a maggior ragione tenuto conto che l'ATP ha chiarito che il locale era inutilizzabile solo in minima parte (locale di sgombero e cabina n. 4/spogliatoio con doccia).

Così riassunte le posizioni delle parti, premesso che è pacifica la sussistenza di una servitù di uso pubblico sul porticato di proprietà del CP\_4 si osserva che i portici sono necessari per consentire a tutti i condomini l'accesso all'edificio e, pertanto, a porre in comunicazione gli immobili di proprietà esclusiva con le parti comuni e con l'esterno. In considerazione della loro funzione di passaggio, sono sempre di proprietà CP\_7 anche nel caso in cui vengano usati soltanto dai proprietari degli appartamenti o negozi i cui rispettivi ingressi sono situati al di sotto degli stessi. Elementi portanti dell'edificio, si presumono, dunque, di proprietà comune

di tutti i condomini. La giurisprudenza asserisce, infatti, l'operatività della presunzione legale di comunione, *ex art.* 1117 c.c., trattandosi di beni indivisibili. Il portico condominiale, pur essendo di proprietà del **CP\_4**, può essere gravato, come nel caso di specie, da una servitù di pubblico passaggio il cui uso deve essere regolato dall'amministrazione pubblica (cfr. Cass. n. 10323/2008, che ha escluso il potere del **CP\_4** di rimuovere forzatamente motocicli posteggiati sul portico **CP\_7** in assenza di un intervento della polizia municipale). La servitù di uso pubblico, infatti, si costituisce per il solo fatto che il portico sia stato lasciato per lungo tempo liberamente accessibile. Al riguardo, la Cassazione ha reiteratamente ribadito che tale modalità costitutiva di servitù di uso pubblico consiste nel comportamento del proprietario che, per quanto non intenzionalmente volto a dar vita al diritto di uso pubblico, ponga volontariamente e continuativamente un proprio bene a disposizione della collettività, senza che occorra un atto negoziale ablatorio, al fine di soddisfare una esigenza della collettività (v. Cass. nn. 12167/2002, 7481/2001, 6924/2001, 875/2001, 15111/2000, 3117/1995, 10574/1994, 5262/1993, Cass. Sezioni Unite n. 1072/1988). Più recentemente, il Consiglio di Stato (v. sent. n. 1369/2019) ha chiarito che la costituzione di una servitù di uso pubblico su una strada privata può avvenire con due modalità alternative: a) mediante la cosiddetta *dicatio ad patriam*, consistente nel comportamento del proprietario che ponga spontaneamente il bene a disposizione di una collettività indeterminata di cittadini, generando l'effetto immediato della costituzione di servitù ad uso pubblico; b) mediante l'uso del bene da parte della collettività protratto per un lasso temporale necessario all'usucapione.

La servitù in parola non è tuttavia sufficiente a recidere la relazione di custodia esistente tra il **CP\_4** e la *res*. La funzione della previsione di cui all'art. 2051 c.c., infatti, è quella di imputare la responsabilità a chi si trova nella condizione di controllare i rischi inerenti alla cosa, dovendo pertanto considerarsi custode chi di fatto ne controlla le modalità d'uso e di conservazione (cfr. Cass. 11016/2011).

Ebbene, nella fattispecie in esame, non può desumersi dalla mera circostanza che il portico condominiale sia aperto al pubblico passaggio che il **CP\_4** non sia tenuto, ugualmente, a vigilare che la cosa non arrechi danno, conservando il **CP\_4** la disponibilità di fatto della cosa, non disgiunta dalla sua disponibilità giuridica (cfr. Cass. 24530/2009). La responsabilità da cose in custodia, peraltro, può risalire a più soggetti, ai quali la custodia stessa faccia capo a pari titolo, o anche per titoli diversi, che però importino tutti l'attuale esistenza o la permanenza di poteri di uso, di gestione, di ingerenza sulle cose di cui si tratta, quando il mancato o cattivo esercizio di quei poteri abbia determinato o concorso a determinare l'evento



dannoso (così Cass. n. 4407/1976). Né si ritiene sufficiente la previsione di cui all'art. 40 co. 2 della legge urbanistica 1150 del 1942, secondo cui *“rimangono a carico del CP\_2 la costruzione e manutenzione del pavimento e la illuminazione dei portici soggetti alla predetta servitù”*, per escludere la qualità di custode del CP\_4, atteso che, da un lato, l'onere di manutenzione gravante sul CP\_2 non esclude l'esistenza di un contestuale obbligo del CP\_4 di intervenire per eliminare le situazioni di rischio e, dall'altro, l'ambito di applicazione della disposizione è limitato alle servitù dalla stessa disciplinate.

Tanto chiarito, occorre stabilire se possa muoversi un addebito di responsabilità in capo al convenuto e al terzo chiamati, quali custodi, alla luce degli elementi emersi dall'istruttoria espletata.

A tal fine, è necessario prendere le mosse dalla CTU svolta nel corso del procedimento di ATP, depositata dalle parti e ritenuta da questo Giudice esaustiva ai fini della decisione. Innanzitutto, per una migliore comprensione della vicenda oggetto di causa, appare opportuno richiamare la descrizione dell'immobile, ubicato in CP\_2, via Biagio Assereto n. 3, facente parte del Condominio civico 5 della stessa via. L'immobile, edificato nel 1951, *“è composto da un piano fondi con destinazione d'uso a scantinato, un piano terra ad esercizi commerciali con antistante porticato che si configura come area privata vincolata all'uso pubblico e quattro piani in elevazione. Davanti al portico e, fuori da esso, è presente un marciapiede con pavimentazione di gres rosso a copertura dell'intercapedine esistente tra la muratura perimetrale del piano fondi e la massicciata della strada pubblica ... Il civico 3, con accesso dal portico pedonale ad uso pubblico, si compone di: - piano terra ad uso commerciale ... Una scala in muratura collega il piano terra con il piano fondi; - piano fondi ad uso scantinato”*. La CTU ha evidenziato come *“il piano fondi si sviluppa in parte sotto l'edificio civ. 5 ed in parte sotto il portico”* e che la porzione del civ. 3 in cui si sono verificati i distacchi di intonaco dall'intradosso del solaio sia quella posta sotto il portico rispetto alla quale, *“più che di infiltrazioni si tratta di umidità proveniente dal pavimento del porticato che non garantisce l'adeguata impermeabilizzazione e dalla struttura del marciapiede. L'umidità nel tempo ha creato i distacchi di intonaco e l'ammaloramento dei ferri di armatura del solaio”* (v. p. 16). Più nel dettaglio, rispetto all'individuazione delle cause dei danni operata da parte attrice (che, a p. 6 dell'atto di citazione afferma che *“la cattiva manutenzione della pavimentazione, unitamente all'assenza di impermeabilizzazione, ha provocato infiltrazioni d'acqua nei sottostanti locali, oltre ad un parziale cedimento strutturale”*), la CTU ha rilevato *“che l'edificio ha circa 70 anni e che la tecnica costruttiva in uso negli anni '50 per pavimentazioni*

*di graniglia alla genovese o palladiana, non prevedeva l'impermeabilizzazione. La stessa pavimentazione era concepita come un continuum e assolveva a tale compito*". In conclusione, la CTU ha individuato tre fattori come cause dell'umidità e/o delle infiltrazioni riscontrate, ossia: "1. umidità interna ai locali civ. 3 del piano fondi per condensa in relazione alla presenza di docce; 2. perdita di impermeabilizzazione iniziale della palladiana che costituiva la pavimentazione originale del porticato dovuta a vetustà e a fessurazioni; 3. infiltrazioni d'acqua verso il porticato e l'interno della palladiana dal marciapiede attualmente pavimentato con piastrelle cm. 25 x 25" (v. p. 20), precisando, tuttavia, che la prima sarebbe di "scarsa rilevanza" (v. p. 21).

Ciò posto, tenuto conto di quanto sopra esposto, va affermata la responsabilità sia in capo al CP\_4 convenuto che al Controparte\_2 per i fatti per cui è causa ai sensi dell'art. 2051 c.c., ipotesi che, secondo il costante insegnamento della Suprema Corte, è integrata a fronte della semplice sussistenza del rapporto di custodia tra il soggetto titolare del potere di intervento sulla cosa e la cosa che ha provocato l'evento lesivo. Tale relazione giustifica il potere - dovere di intervento su di essa che compete al proprietario o anche al possessore o detentore (cfr. Cass. n. 28197/2020).

Nel caso di specie, infatti, come risulta dalla CTU, è stata l'omessa manutenzione della pavimentazione del porticato da parte del suo proprietario, ossia il CP\_4, e da parte del CP\_2 titolare di servitù di uso pubblico sullo stesso, a cagionare quelle "vetustà e fessurazioni" a causa delle quali la pavimentazione ha perso la sua "impermeabilizzazione iniziale", dando così luogo a quella umidità che, come affermato dalla CTU (v. p. 16) "ha creato i distacchi di intonaco e l'ammaloramento dei ferri di armatura del solaio". A ciò si deve aggiungere la responsabilità ex art. 2051 c.c. del Controparte\_2, terzo chiamato, per le "infiltrazioni d'acqua verso il porticato e l'interno della palladiana dal marciapiede", considerato che, secondo il Codice della strada, il marciapiede è un bene demaniale.

La suddetta responsabilità va posta in capo al CP\_4 e al CP\_2 per metà ciascuno, dato che, né in sede di ATP, né ad opera delle parti, sono stati forniti elementi idonei a determinare in modo univoco le quote di responsabilità di ciascuno.

Non vale poi ad escludere o limitare tale responsabilità la "umidità interna ai locali civ. 3 del piano fondi per condensa in relazione alla presenza di docce": sebbene, infatti, la CTU l'annoveri tra i fattori che hanno causato l'umidità e le infiltrazioni, allo stesso tempo la definisce "di scarsa rilevanza", dovendo, quindi, escludersi una sua efficacia causale nella produzione degli eventi dannosi di cui è causa.

Parte attrice, a fronte del verificarsi della caduta dal soffitto del locale di sua proprietà di calcinacci ed intonaco, ha sostenuto di aver subito due voci di danno: la prima, a titolo di danno emergente, avente ad oggetto i lavori di ripristino dell'immobile e la seconda, a titolo di lucro cessante, relativa al mancato introito dei canoni di locazione.

Con riguardo alla prima, gli importi chiesti da parte attrice corrispondono a quelli calcolati dalla CTU, e pertanto vanno riconosciuti nella misura di € 14.618,34 per il consolidamento del solaio e di € 576,30 per i ripristini interni (€ 4.076,30 - € 3.500,00 pari ai lavori già eseguiti dal *CP\_4* come risultante dai docc. 1 – 10 – 13 di parte convenuta) per un totale di € 15.194,64.

Con riguardo alla seconda voce di danno inerente ai canoni di locazione non percepiti, parte attrice ha chiesto € 57.600,00 (€ 2.400,00/mese \* 24 mensilità, ossia da ottobre 2018 a maggio 2020 + 4 mesi di esecuzione dei lavori, da giugno a settembre 2020) ovvero € 48.000,00 (escludendo i 4 mesi di lockdown). Al riguardo, va operata una distinzione avendo come spartiacque l'inizio dei lavori a giugno 2020. Con riguardo al periodo in cui i lavori non erano ancora iniziati, va riconosciuto il rimborso dei canoni di locazione limitatamente alla superficie di 9 mq che la CTU ha ritenuto inagibile, dato che parte attrice non ha provato né che tale porzione del locale fosse essenziale per l'utilizzabilità dello stesso, né eventuali tentativi di affittare il locale a nuovi inquilini, per non parlare, poi, della circostanza che è quantomeno in dubbio che il locale *de quo* potesse essere adibito a centro estetico, considerata la destinazione d'uso del piano fondi a scantinato.

Ciò posto, considerato che la CTU ha preso come parametro per la determinazione del canone mensile la quotazione OMI dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona in esame, propone un massimo di €/mq/mese 21,30 su superficie lorda, per il periodo che va da ottobre 2018 (ossia da quando il centro estetico ha smesso di pagare il canone di locazione) a maggio 2020, va riconosciuto il rimborso dei canoni di locazione nella seguente misura: € 21,3 \* 9 mq = € 191,7 \* 19 mesi = € 3.642,30. Per il periodo di esecuzione dei lavori, invece, considerata l'inutilizzabilità dell'intero locale accertata in CTU, il rimborso dei canoni di locazione va riconosciuto nella sua interezza ed è pari a € 2.400,00 (canone di locazione chiesto da parte attrice e corrispondente a quello calcolato in CTU) \* 4 = € 9.600,00.

In conclusione, il convenuto e il terzo chiamato in causa vanno condannati, in via solidale tra loro, a corrispondere alla *Parte\_1* in persona del legale rappresentante *pro tempore*, la somma di € 28.436,94 (oltre IVA se dovuta in relazione all'importo di € 15.194,64), oltre rivalutazione monetaria ed interessi sulla somma via via



all'importo di € 15.194,64), oltre rivalutazione monetaria ed interessi sulla somma via via rivalutata, a decorrere dalla data dei fatti (ottobre 2018) a quella di pubblicazione della presente sentenza. Da tale ultima data saranno dovuti gli interessi sulla somma così determinata, fino all'effettivo soddisfo;

- condanna il *Controparte\_1*, in persona dell'amministratore *pro tempore*, e del *Controparte\_2*, in persona del sindaco *pro tempore*, a rifondere a [...] *Parte\_1* in persona del legale rappresentante *pro tempore*, le spese di lite del presente giudizio che liquida in € 7.616,00 per onorari ed € 545,00 per esborsi, oltre rimborso spese generali, IVA e CPA come per legge, nonché le spese del procedimento *ex artt. 696 e 696 bis c.p.c.* che liquida in € 3.056,00 per onorari, oltre rimborso spese generali, IVA e CPA come per legge;

- pone le spese della CTU esperita in sede di ATP e già liquidate a definitivo carico del convenuto e del terzo chiamato.

Così deciso in Genova, in data 16.09.2024

Il Giudice

dott.ssa Alessandra Mainella