

Tribunale di Genova, sez. III, sentenza 26 novembre 2024, n. 3068

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

In persona del GOP dott. ssa ### ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. ###/2021 promossa da:

(c.f. ###), ### (c.f. ###), ### (c.f. ###), tutti elettivamente domiciliati in ### via ### presso lo studio dell'avv. ### (###) che li rappresenta e difende come da mandato in atti - ### -

CONTRO

(c.f. ###), elettivamente domiciliato in ###, presso lo studio dell'avv. ### (CF ###) che lo rappresenta e difende come da mandato in atti - Convenuto -

Oggetto: ###

Parte attrice: conclusioni così precisate nelle note scritte 25.6.2024 “Piaccia all'###mo Tribunale di ### contrariis reiectis, in accoglimento della domanda proposta: accertare e dichiarare che le infiltrazioni si sono verificate per esclusivo fatto e colpa del convenuto e conseguentemente dichiararlo tenuto e quindi condannarlo a rimborsare gli attori i costi necessari per il ripristino dell'immobile pari a € 3.800,00 oltre iva al 10% (4.180,00) per opere edili di ripristino, € 350,00 oltre iva al 22% pari a 427,00 per il ripristino dello zoccolo e del battiscopa, € 650,00 oltre iva al 22% pari a € 793,00 per il ripristino vetro camera porta finestra soggiorno ed € 13.125,00 per la sostituzione dei mobili danneggiati relativi alla cucina e soggiorno come da fattura allegata, o la somma ritenuta dovuta in base all'istruttoria svolta ed in particolare alle risultanze della ### dichiarare tenuto e quindi condannare il convenuto ### al risarcimento dei danni subiti dagli attori per il mancato utilizzo dell'immobile dal maggio 2018 al ripristino e pari ad € 18.750,00 (pari a 30 mesi) o la somma risultata dovuta in base alle risultanze istruttorie anche in via equitativa; dichiarare tenuto e quindi condannare il convenuto al pagamento delle spese di CTU così come liquidate dal Giudice e le spese di CTP pari ad € 1.665,30 sostenute dagli attori; dichiarare tenuto e quindi condannare il convenuto al pagamento delle spese legali”.

Parte convenuta: conclusioni così precisate nelle note scritte 24.4.2024 “SI insiste affinché l'###mo tribunale adito, reietta e disattesa ogni contraria istanza eccezione e deduzione, voglia respingere la domanda formulata da parte attrice nei confronti dell'odierno concludente per le ragioni di cui in narrativa e ove ritenga fondata la richiesta risarcitoria formulata dalle attrici, valuti la stessa in rapporto alla corresponsabilità dell'unità abitativa dei ###ri Candiani che, lo si ripete, nulla hanno fatto per più di un anno per scongiurare danni all'appartamento loro sottostante e dal montaggio dei piantoni della ### eseguito dalla ### installatrice TPS 2. che hanno danneggiato e/o modificato la sottostante impermeabilizzazione ove presente.”.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Gli odierni attori sono proprietari dell'immobile sito in ### via ### n. ### int. ### e hanno incardinato il presente giudizio affinché questo Tribunale accerti e dichiari la responsabilità del convenuto in ordine alla causazione dei danni subiti nel loro appartamento a seguito di fenomeni infiltrativi provenienti dall'immobile di proprietà del convenuto.

A sostegno delle proprie domande gli attori assumono che: -a partire dal mese di maggio 2018 si sono verificati numerosi fenomeni di infiltrazioni d'acqua provenienti dall'immobile posto al quarto piano di proprietà ### che interessavano sia le parti condominiali che gli immobili identificati dall'interno n. 31 di proprietà ### e l'interno n. 24 di proprietà degli odierni attori; - nell'ottobre 2018 la proprietà ### depositava ricorso per ATP in cui il CTU accertava che le cause delle predette infiltrazioni erano riconducibili ai lavori di ristrutturazione in corso nell'immobile di proprietà del sig ### ed indicava gli interventi necessari per eliminare le cause delle infiltrazioni sia a carico di ### che quelli a carico del condominio; -nonostante le risultanze dell'### la proprietà ### non provvedeva né ad eliminare le cause delle infiltrazioni né a completare i lavori di ristrutturazione del proprio immobile, aggravando così i danni nell'appartamento attoreo; -le infiltrazioni si protraevano fino a gennaio 2020, quando la proprietà ### provvedeva a far installare il c.d. pallone di copertura.

In forza di tali assunti gli attori chiedono accertarsi la responsabilità del convenuto per i danni subiti nel proprio immobile con condanna dello stesso all'esecuzione dei lavori necessari ad eliminare le cause di tali infiltrazioni, oltre al rimborso dei costi necessari per il ripristino dell'immobile attoreo pari a € 11.750,00, nonché al risarcimento degli ulteriori danni subiti.

Con comparsa di costituzione e risposta in data ### si è costituito in giudizio il sig. ### contestando le domande attoree di cui chiede il rigetto.

Assume il convenuto che: -l'intervento di ristrutturazione dell'immobile di sua proprietà e di cui si dolgono gli attori, attiene ad una diversa distribuzione dello spazio interno e di ampliamento del terrazzo esistente per mezzo della demolizione di parte della falda di copertura; -a seguito di tali lavori di ristrutturazione sono stati posizionati dei teli impermeabili al fine di contenere il rischio di eventuali infiltrazioni d'acqua e si è proceduto a stendere due strati di impermeabilizzazione mapelastoc su tutta la superficie del terrazzo; -inoltre, poiché si era accertato l'acqua raccolta dalla gronda della falda entrava a contatto con la struttura cementizia della soletta e si infiltrava all'interno della stessa impregnando i soffitti, si è provveduto a sigillare le pareti del foro con malta cementizia, eliminando altresì, le fessure già presenti attorno al tubo; -eseguiti altri lavori e terminata la posa del pavimento, la ### 2 ha iniziato l'installazione delle pergole bioclimatiche "####" e della pergotenda "####" entrambe prodotte dalla ### S.p.A., in sostituzione della veranda preesistente; -in occasione di un forte temporale abbattutosi a ### nella notte tra il 13 ed il 14 agosto, si sono verificate infiltrazioni di acqua piovana che hanno allagato l'alloggio di proprietà del Dott. ### ed anche l'appartamento sottostante; -sull'inidoneità della struttura fornita e montata dalla TPS 2 nella proprietà ### e sul fatto che sia proprio la struttura di cui trattasi a causare i danni subiti, in primis dalla proprietà ### e conseguentemente quelli lamentati dagli odierni attori, appare esaustiva la perizia ###, già prodotta in sede di ATP e qui allegata nuovamente.(doc. 1); -a seguito di CTU esperita in sede di ATP e di successivo giudizio cautelare per danno temuto, radicati entrambi dai ####ri ### è emerso che la stragrande maggioranza delle infiltrazioni accertate sui soffitti e pareti della u.u. ### e, a dire delle odierne controparti, anche nella loro unità abitativa, è attribuibile, non già ai lavori di ristrutturazioni intrapresi dal Dott. ### ed ancora in fase di ultimazione, bensì alla inadeguatezza del manufatto ed alla posa approssimativa conseguente alla carenza di qualsiasi coordinamento con quanto preesistente; -i danni indicati dagli attori dovranno essere dimostrati da una perizia tecnica che accerti la diretta responsabilità del convenuto e che quantifichi la reale consistenza degli stessi, in rapporto alla corresponsabilità dell'unità abitativa posta sopra a quella delle odierne attrici, atteso che la proprietà ### nulla ha fatto per più di un anno per scongiurare danni all'appartamento loro sottostante.

In forza di tali assunti il convenuto chiede il rigetto della domanda attorea e CTU volta ad accertare le reali cause dei danni in oggi lamentati dalle odierne attrici.

Il Giudice, concessi i termini per il deposito delle memorie ex art. 183, comma VI, c.p.c., ammetteva le prove orali dedotte da parte attrice nei limiti di quanto previsto nell'ordinanza del 01.10.2022.

La causa veniva istruita a mezzo di prove testimoniali e, con ordinanza del 24.02.2023, veniva disposta CTU affidata all'#### Considerata la perizia depositata in data ###, la causa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni con termine sino al 26.06.2024 per il deposito di note scritte ex art 127 ter cpc. Depositare pertanto dai difensori le suddette note, con ordinanza del 06.07.2024 il Giudice tratteneva la causa in decisione concedendo i termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e successive memorie di replica. 2) Così delineate l'iter processuale e le posizioni delle parti e passando ad esaminare la pretesa attorea, la stessa appare fondata e deve essere accolta, nei limiti e in forza delle ragioni di cui in appresso.

Gli attori sono proprietari dell'appartamento sito in ### via ### 236 int. 24, sottostante all'appartamento int. 31 di proprietà sigg.ri ### a sua volta sottostante all'appartamento int. 37 del convenuto.

Gli attori lamentano almeno una serie di episodi di copiose infiltrazioni nel periodo maggio-ottobre 2018, provenienti dall'appartamento del sig ### E' pacifico in causa che l'immobile di proprietà ### sito in ### via ### n. 236 int. 37, sia stato interessato da lavori di ristrutturazione, finalizzati a realizzare una diversa distribuzione dello spazio interno e ad ampliare il terrazzo esistente, per mezzo della demolizione di parte della falda di copertura.

In tale contesto si collocavano anche i lavori affidati a TPS 2 di installazione della pergotenda ### pacificamente iniziati a far data dal 30.7.2018 .

In particolare, circa a la cronologia dei fenomeni, il convenuto distingue il periodo maggio-luglio 2018 durante il quale si sono verificati i primi allagamenti ai quali espone di aver posto rimedio con immediati interventi di impermeabilizzazione a giugno 2018, dai periodi successivi di agosto-settembre durante i quali si è verificata una seconda serie di allagamenti imputabile, in tesi del convenuto, agli interventi realizzati da ### a causa della scadente qualità della messa in opera delle pergote, la inadeguatezza delle soluzioni tecniche adottate e dei materiali utilizzati, come ad esempio le pareti vetrate prive di alcuna qualificazione.

Sempre sotto il profilo temporale, il ### nominato nel presente giudizio e di cui si dirà nel prosieguo, nel richiamare la perizia ### prodotta in atti (prod 4 attori) e resa in altro

procedimento, evidenza che “ le prime infiltrazioni si verificano a partire dal 17/05/2018 a seguito dei lavori di demolizione della veranda preesistente, circa due mesi e mezzo prima dell'installazione della pergotenda a cura della ###” (pag 12 ###).

Premesso ciò si richiama in primo luogo quanto emerso in sede di istruttoria orale.

La teste ### amministratrice dal 2013 del condominio ###, sostanzialmente conferma tutte le circostanze capitolate dagli attori.

Precisa di aver visto l'immobile attoreo negli anni 2018- 2019-2020 e 2021 e di aver constatato personalmente il percolamento dell'acqua dall'immobile del sig ### a quello dei sig,ri ### e poi a quello attoreo. e che tali infiltrazioni si sono protratte fino a quando il sig ### ha messo i ponteggi.

Conferma che i lavori nella proprietà ### non erano ancora stati completati al momento della sua deposizione (resa il ###) e, sul capitolo 19 precisa che “l'immobile degli attori era inutilizzabile perché il soggiorno era tutto scrostato e ammuffito. era così tutta la zona giorno e ciò per tutto il periodo delle infiltrazioni fino all'aprile 2022, quando sono iniziati i lavori di riparazione. Il resto della casa era in ordine e non interessato dalle infiltrazioni”.

Ricorda anche i danni al mobile TV, allo zoccolo del soggiorno e alle macchie di calcare sulle piastrelle, ove gocciolava l'acqua e conferma la presenza di un telo protettivo collocato dal convenuto solo nell'autunno del 2019 .

Il teste ### che si è occupato della ristrutturazione dell'immobile attoreo a marzo 2022, dichiara di aver visto l'immobile la prima volta nel 2020, quando aveva fatto un preventivo delle opere necessarie a ripristinare l'immobile. Conferma la presenza di infiltrazioni a pareti e soffitto di soggiorno e cucina e dichiara che l'immobile era malconcio nei locali soggiorno e cucina mentre il resto della casa era in ordine.

Conferma altresì di aver eseguito i lavori nell'immobile attoreo ad aprile 2022 e di essere stato pagato nella misura di € 4.180,00 Ricorda i danni al divano letto a tre posti, poltrona letto, tavolino e soggiorno, mobile libreria e porta TV, tavolo penisola e soprastante pensile faretto, mobile cabina frigo, base cassetiera e zoccolatura.

Aggiunge che il frigo soprattutto ma anche i mobili erano malconci e quindi irrecuperabili e che si rendeva necessario ricomprarli.

Ricorda anche la presenza di macchie di calcare sui vetri interni e sulle piastrelle (cap 26). e i danni allo zoccolo del soggiorno (cap 25).

Il teste ### CTU nella causa di ATP tra il convenuto e ii siggri ### (prod 1 attori), precisa di aver visto anche l'immobile dei sigg,ri ### durante le operazioni della ### Conferma l'esistenza di fenomeni infiltrativi nel loro immobile e di aver constatato che l'acqua, dall'appartamento del sig. ### scendeva in quello dei ### e poi sotto in quello dei ### Ricorda ancora che le infiltrazioni, evidenti nell'immobile dei ### erano attive nel senso che si vedevano che erano di recente sviluppo.

Aggiunge quindi che, per gli elementi a sue mani, le cause dei fenomeni infiltrativi occorsi all'immobile dei ### sono le stesse dei fenomeni verificatisi nella proprietà ### Precisa di aver visto l'immobile attoreo l'ultima volta in occasione dell'ultimo sopralluogo durante le operazioni peritali ad aprile 2019 e che in quel momento i lavori erano da completare e che l'immobile di proprietà ### risultava lasciato in balia degli eventi.

Ribadisce infine che le infiltrazioni sono proseguite da maggio 2018 a dicembre 2019 e che nel 2019 l'immobile dei ### si presentava con infiltrazioni del tutto riconducibili alle infiltrazioni degli appartamenti soprastanti, pur non ricordando bene in quali locali.

Infine il teste ### venditore di mobili, dichiara di conoscere i fatti di causa in quanto contattato dai sigg,ri ### - ### per verificare le misure dell'appartamento e valutare se i mobili contenuti, dopo la perdita d'acqua, potessero essere ancora riutilizzati o meno.

Precisa di aver visto la casa il ### e anche successivamente e ricorda i muri del soggiorno e cucina, quale locale unico, tutti umidi nella parte superiore e laterale delle pareti e del soffitto e che i mobili erano tutti gonfiati mentre gli altri locali erano meno danneggiati.

Conferma che tutti i mobili elencati nel capitolo e da lui visionati erano in condizioni tali da non poter essere utilizzati, dovendo essere sostituiti (cap 23) perché si erano gonfiati ed emanavano forte odore di muffa, difficile da eliminare.

Precisa di aver provato anche a portare in laboratorio il piano bancone, per vedere se potesse essere riutilizzato, ma quando ha incominciato a pulirlo con la carteggiatrice lo stesso si sgretolava e non era più impiallacciabile.

E tale discorso valeva anche per gli altri mobili di cui al capitolo.

Conferma che tutti i mobili sono stati riacquistati e dichiara di riconoscere e nella prod 6 attori la sua fattura per l'acquisto di tali mobili per € 15.555 e di essere già stato pagato.

Ricorda infine che lo zoccolo di legno dei mobili si era ammalorato e che le piastrelle erano macchiate dallo stillicidio, soprattutto verso la cucina.

A seguito di tali risultanze dell'istruttoria orale, è stata disposta ### affidata all'### sul seguente quesito: “### gli atti, ispezionati i luoghi, svolti gli opportuni accertamenti, anche presso pubblici uffici al cui accesso sin d'ora si autorizza, valutata la documentazione allegata e quanto emerso in sede di prova orale 1) descriva il CTU lo stato dei luoghi, anche con l'ausilio di planimetrie e fotografie;2) dica se sussistano i pregiudizi infiltrativi lamentati da parte attrice, precisando se siano ancora attivi e in quali locali;3) individui le cause e/o concause dei pregiudizi accertati, considerando la compatibilità degli stessi con lo stillicidio riferito dai testi e proveniente dall'immobile ### dandone congrua motivazione;4) dica se i lavori di natura edile (capitolo di prova 20), come già eseguiti dagli attori, fossero volti ad eliminare i pregiudizi accertati, valutando la congruità dei costi sostenuti;5) indichi gli ulteriori lavori necessari ad eliminare le cause dei fenomeni ed a ripristinare l'immobile attoreo a regola d'arte, con i relativi costi; 6) dica se i pregiudizi accertati siano tali da limitare il godimento dell'immobile quantificandolo, in caso affermativo, il relativo importo; 7) esperisca il CTU il tentativo di conciliazione”.

Il CTU, con l'elaborato in data ###, integralmente condiviso dal sottoscritto giudice nelle premesse e nelle risultanze, ha premesso che, all'atto degli accessi peritali, non sono stati rilevati fenomeni infiltrativi attivi e che quindi la sussistenza dei pregiudizi lamentati è stata accertata sulla base dei documenti prodotti. a) Quanto alla sussistenza dei fenomeni infiltrativi nell'immobile attoreo il CTU afferma in particolare: “Dall'esame della documentazione tecnica e fotografica versata in atti e delle deposizioni testimoniali è possibile constatare che il locale soggiorno - cucina dell'appartamento di proprietà attorea è stato interessato da problematiche infiltrative di entità rilevante, localizzate prevalentemente su soffitti e pareti interne, site lungo il perimetro del locale. Emerge inoltre che tali infiltrazioni abbiano interessato il pavimento dell'unità a causa del ristagno e del perdurare del fenomeno”-(pag 17 CTU);(-omissis-) “all'atto dei sopralluoghi era già stato messo in atto sia il ripristino dei locali danneggiati che delle coperture da cui le infiltrazioni avevano provenienza. Non è pertanto stato possibile condurre prove o indagini in quanto lo stato dei luoghi appariva evidentemente alterato rispetto al momento in cui si sono verificati i fenomeni” .(pagg.17-18). b) Con riferimento alle cause dei pregiudizi infiltrativi accertati nell'immobile attoreo il CTU così precisa: “###esame delle ### e ### sopra menzionate, delle fotografie e delle dichiarazioni dei testi, emerge che la causa dei fenomeni lamentati sia da ascrivere al percolamento delle acque dal soprastante appartamento interno 31, a sua volta oggetto di infiltrazioni provenienti dalla copertura, quali conseguenza del complesso di opere di ristrutturazione dell'interno 37, antecedenti alle odierne opere di ristrutturazione e ripristino, che prevedevano la demolizione di una veranda, la posa di una pergotenda sulla terrazza così creata e le finiture di quest'ultima. (pag 18); (-omissis-) ### delle infiltrazioni appare pertanto ascrivibile all'insieme delle opere messe in atto durante l'intervento edilizio sopra detto, sia a causa della mancata impermeabilizzazione integrale delle superfici orizzontali di terrazzo ed ex-veranda sia a causa del montaggio dei piantoni della pergotenda che ha danneggiato/modificato la sottostante impermeabilizzazione ove presente (pag 18 CTU). c) In merito alla congruità e pertinenza dei lavori già effettuati dagli attori per ripristinare l'immobile attoreo il CTU così conclude: “Le lavorazioni descritte, confrontate con la documentazione fotografica in atti e sulla base dei rilievi effettuati, appaiono correlabili al ripristino dei danni subiti dall'unità di parte attrice. ### esposto per le dette lavorazioni è pari ad € 3800 oltre IVA” (pag 19) e alla luce del prezzario regionale opere edili ### primo semestre 2022 ### “Il costo sostenuto per le opere edili di ripristino dei danni appare pertanto congruo” (pag 19 ctu). d) Quanto poi agli ulteriori lavori ancora da eseguire e necessari a ripristinare a regola d'arte l'appartamento attoreo, il CTU dichiara “Le opere descritte al punto precedente sono state messe in atto per l'eliminazione della maggior parte dei danni patiti dalla parte attrice. All'atto del sopralluogo, quali danni certamente riconducibili alle infiltrazioni, sono stati rilevati alcuni ammaloramenti localizzati del battiscopa in legno.

Tali ripristini sono oggi quantificabili come segue con riferimento al prezzario regionale opere edili ### primo semestre 2023 (omissis) costo totale 350 euro”(pag 20 ctu).; A tale importo poi il ### a seguito delle osservazioni dei ### ha ritenuto di aggiungere anche quello di € 300,00, quale costo delle opere necessarie ad avviare ad altra concausa aggravante, correlata al serramento esterno ed afferente l'opacizzazione interna di alcuni vetri della portafinestra verso la loggia (pagg. 22 23 ctu) e così per un totale di € 650,00. e) Con riferimento poi ai lavori necessari ad eliminare le cause delle infiltrazioni accertate, il CTU precisa (pag 19 CTU) “### delle cause delle infiltrazioni è correlata ad interventi differenti, già prescritti nella CTU a firma del ### in precedente vertenza, e riconducibili sostanzialmente alla rimozione della pergotenda e al rifacimento integrale delle impermeabilizzazioni della terrazza annessa all'appartamento di proprietà ### i sopralluoghi peritali si è rilevato che sono sostanzialmente ultimate le opere sopra prescritte, che appaiono sufficienti all'eliminazione delle cause delle infiltrazioni sia nell'appartamento interno 31 (non in causa) che nel sottostante appartamento interno 24 di

proprietà della parte attrice” (pag 20 CTU). f) Il CTU ha poi accertato e quantificato il pregiudizio subito dagli attori per il mancato godimento dell'immobile, e sul punto precisa quanto segue: “###esame della documentazione in atti si rileva che l'immobile a partire dal primo evento infiltrativo, databile nel mese di maggio 2018, risultava periodicamente gravato da bagnamenti e allagamenti, che hanno comportato ammaloramenti delle finiture e dell'impiantistica nel locale destinato a soggiorno/cucina. Appare quindi evidente che detto locale risultava in allora di fatto non utilizzabile, limitando il godimento dell'intero appartamento, che senza l'uso del vano in oggetto sarebbe stato privo di cucina” (pag 20-21 CTU).

Il CTU ha pertanto fornito una prima quantificazione della accertata inutilizzabilità nei termini assumendo “In merito al periodo in cui si è materializzato questo mancato godimento, sulla base delle prove testimoniali e della documentazione in atti si desume che nel tardo autunno 2019 sia stata installata dal convenuto una struttura provvisoria di protezione della copertura: dopo tale periodo appaiono inverosimili nuove infiltrazioni tali da interessare l'appartamento di proprietà dell'attore, che si ricorda essere posizionato due piani al di sotto del terrazzo in oggetto.

I ripristini dell'unità sono stati messi in atto solo nell'aprile 2022. A parere dello scrivente le opere di cui sopra avrebbero potuto essere messe in atto dopo la risoluzione, seppur mediante opera provvisoria, delle cause delle infiltrazioni dopo un congruo periodo per l'asciugatura delle strutture e delle finiture, databile nella primavera dell'anno 2020.

Il mancato godimento dell'immobile è pertanto limitabile al periodo maggio 2018 - aprile 2020, per un totale di 24 mesi. (omissis) e così per € 10.560,00”.

A fronte di tale prima valutazione il ### a seguito delle osservazioni delle parti, ha ritenuto di correggere tale quantificazione, indicando in 30 mesi il periodo totale di mancato uso, con conseguente pregiudizio economico degli attori pari ad € 18.750,00 (pag 22).

Osserva al riguardo il CTU che è opportuno “riconsiderare alcuni aspetti non marginali legati, da una parte all'incertezza sui tempi di effettiva asciugatura degli intonaci in periodo invernale a lungo impregnati dall'acqua delle infiltrazioni, dall'altra al fatto che la nota epidemia covid manifestatasi a partire dal febbraio 2020 ha di fatto rallentato, e periodicamente bloccato, le normali attività lavorative ostacolando nel caso in questione le operazioni di verifica dello stato dell'immobile e di ripristino dei danni”.

In considerazione di ciò il ### con argomentazione condivisa da questo giudice, ha ritenuto di poter estendere il periodo di inutilizzabilità dell'immobile a complessivi mesi sei di cui: ulteriori mesi due per la completa asciugatura degli intonaci, mesi uno per l'esecuzione dei ripristini e mesi tre per difficoltà operative in periodo pandemico, per un totale di mesi (24+6) = 30 mesi.

Sussiste pertanto il diritto degli attori di sentir dichiarare tenuto e quindi condannare il sig ### al pagamento in loro favore delle somme di € 3.800,00 oltre IVA per opere edili, € 650,00 per il ripristino del serramento danneggiato ed € 13.125,00 per la sostituzione dei mobili danneggiati relativi alla cucina e soggiorno e di € 18.750,00 quale risarcimento del danno da mancato godimento.

Ed infatti, a fronte del quadro probatorio complessivamente considerato, emerge all'evidenza la responsabilità del convenuto ex art 2051 c.c. per i danni all'immobile attore, riconducibili all'insieme delle opere messe in atto durante l'intervento edilizio effettuato nella proprietà ### Come è ben noto ai sensi dell'art 2051 c.c. “Ciascuno e' responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito”.

Il custode è colui che ha il potere di vigilanza e di controllo sulla cosa, e tale potere può essere di diritto ma anche solo di fatto.

Il sig ### in quanto proprietario dell'immobile da cui sono scaturite le infiltrazioni che hanno danneggiato l'appartamento attore, è pertanto custode dello stesso e responsabile dei danni cagionati in forza del suddetto articolo.

Sotto questo profilo, tale dovere di custodia e vigilanza gravante sul committente non viene meno a seguito della consegna del bene all'appaltatore, sicché il committente resta responsabile, alla stregua dell'art. 2051 cod. civ., dei danni cagionati ai terzi dall'esecuzione dell'opera, laddove non provi di aver affidato totalmente all'appaltatore la custodia del bene oggetto di ristrutturazione, o il caso fortuito.

In argomento, giova ricordare che - nel caso di appalto che non implichi il totale trasferimento all'appaltatore del potere di fatto sull'immobile nel quale deve essere eseguita l'opera appaltata - non viene meno per il committente e detentore del bene, il dovere di custodia e di vigilanza e, con esso, la conseguente responsabilità ex art. 2051 c.c. tale responsabilità, essendo di natura oggettiva, sorge in ragione della sola sussistenza del rapporto di custodia tra il responsabile e la cosa che ha determinato l'evento lesivo (Cass. Civ. n. 15734/2011).

Si richiama sul punto anche altra pronuncia della Suprema Corte (Cass 12909/2022) la quale ha avuto modo di precisare come “secondo l'orientamento venutosi consolidando nella giurisprudenza di questa Corte (v. ex aliis Cass. 17/03/2021, 7553; 11/06/2021 n. 16609;

04/11/2021, n. ###; 18/12/2021, n. 41709), la conclusione di un appalto di opere non comporti in alcun modo la perdita della custodia da parte del committente, non essendo in alcun modo sostenibile che la consegna dell'immobile, affinché vi siano eseguiti i lavori, equivalga a un corrispondente "trasferimento" del ruolo di custode verso i terzi, poiché una simile evenienza finirebbe con l'integrare una sorta di esonero contrattuale da responsabilità nei confronti di chi del negozio non è parte; in breve, varrà ribadire come la conclusione dell'appalto tra due parti non possa giungere a incidere surrettiziamente sulla sfera giuridica del terzo, nel senso di privarlo del proprio diritto risarcitorio nei confronti del committente/custode; e d'altronde, nell'appalto d'opere - siano esse pubbliche o private - il committente non può non conservare un rapporto con il bene sul quale (o nel quale) vengono eseguite le opere, poiché l'iniziativa consistente nel disporre l'esecuzione di talune opere sul proprio bene non rappresenta null'altro che l'esercizio di un potere giuridico o di fatto su di esso; se, dunque, rispetto all'appaltatore, il titolare di tale potere è un committente, rispetto ai terzi è un custode: l'autonomia dell'appaltatore rimane un fatto di natura tecnica esclusivamente endocontrattuale, e in relazione agli illeciti extracontrattuali si riverbera sull'articolo 2055 c.c., a prescindere dai casi in cui l'appalto sia ab origine concepito alla stregua di un mero schermo, o che comunque, nella fase esecutiva, si sia radicalmente svuotato, ossia a prescindere dai casi in cui il soggetto che realizza l'opera sia un mero nudus minister; da qui l'affermazione del principio di diritto ai sensi del quale, nei confronti dei terzi danneggiati dall'esecuzione di opere effettuate in forza di un contratto di appalto, il committente è sempre gravato della responsabilità oggettiva di cui all'articolo 2051 c.c., la quale non può venir meno per la consegna dell'immobile all'appaltatore ai fini dell'esecuzione delle opere stesse, bensì trova un limite esclusivamente nel ricorso del caso fortuito; il che naturalmente non esclude ulteriori responsabilità ex articolo 2043 c.c. del committente e/o dell'appaltatore; il caso fortuito, poi, non può essere applicato con una modalità peculiare e riduttiva, così da reintrodurre, per altra via, un'abusiva contrattualizzazione della fattispecie: esso non può automaticamente coincidere con l'inadempimento dell'appaltatore agli obblighi contrattualmente assunti nei confronti del committente, non potendosi sminuire il concetto di imprevedibilità/inevitabilità che costituisce la sostanza del caso fortuito previsto dall'articolo 2051 c.c. come limite della responsabilità oggettiva ivi configurata; l'imprevedibilità/inevitabilità, pertanto, non dev'essere degradata a una vuota fictio, bensì afferire a una condotta dell'appaltatore non percepibile in toto dal committente; ciò posto, una volta che il giudice di merito abbia escluso che il fatto dell'appaltatore abbia assunto quei caratteri di eccezionalità, imprevedibilità e autonoma incidenza causale rispetto all'evento dannoso, tali da integrare il caso fortuito, la contestazione del committente che non discuta i principi di diritto sopra richiamati, deve ritenersi confinata a una mera rilettura nel merito dei fatti di causa".

Nel caso di specie il sig ### non ha fornito la prova positiva né di avere affidato totalmente all'appaltatore la custodia del bene oggetto di ristrutturazione, né che la condotta dell'appaltatore sia connotata da caratteristiche di imprevedibilità e/o inevitabilità non percepibili in toto dal committente e quindi tali da integrare il caso fortuito.

Anzi si osserva come sia lo stesso convenuto a riferire che, a seguito degli eventi infiltrativi di maggio e luglio 2018, lo stesso poneva in essere immediati provvedimenti di reimpermeabilizzazione delle aree di cantiere soggette a pioggia in due riprese (cfr. da ultimo pag 5 comparsa conclusionale convenuto).

Né il sig ### ha offerto prova alcuna di un'asserita corresponsabilità dell'unità abitativa dei sigg.ri ### (come invocata in sede di comparsa di costituzione e risposta), posta sopra a quella degli odierni attori, nella causazione dei danni subiti dall'immobile attoreo.

Di talché il convenuto deve rispondere dei danni provocati a parte attrice come sopra accertati e di cui alle argomentazioni svolte.

3) In merito infine alle spese di lite le stesse, liquidate alla luce del DM 10.3.2014 come modificato con DM 147/2022, e parzialmente ridotte a fronte della non particolare complessità giuridica della causa, sono poste a carico del convenuto soccombente, ivi comprese quelle di CTU come già liquidate e del CTP attoreo come documentate in atti

PQM

Il Tribunale di Genova in composizione monocratica Giudice Dott.ssa ### definitivamente pronunciando nella causa vertente tra ### E ### e ### disattesa ogni altra eccezione, deduzione e istanza: - accertata la responsabilità del convenuto per le infiltrazioni verificatesi nell'immobile attoreo, dichiara tenuto e per l'effetto condanna il sig ### a rimborsare gli attori i costi necessari per il ripristino dell'immobile attoreo pari a € 3.800,00 oltre IVA per opere edili, € 650,00 per il ripristino del serramento danneggiato ed € 13.125,00 per la sostituzione dei mobili danneggiati relativi alla cucina e soggiorno, per le ragioni di cui in parte motiva; - dichiara tenuto e per l'effetto condanna il convenuto sig ### al risarcimento dei danni subiti dagli attori per il mancato utilizzo dell'immobile dal maggio 2018 al ripristino e pari ad € 18.750,00 (pari a 30 mesi), per le ragioni

di cui in parte motiva; -pone definitivamente a carico del convenuto le spese di CTU come già liquidate e quelle di CTP attoreo come documentate in atti; -condanna il sig ### a corrispondere ai sigg.ri ### e ### le spese di lite, liquidate in € 250,00 per esborsi ed € 4.227,00 per compensi, oltre rimborso spese forfettarie ex art 2, IVA e CPA come per legge per le ragioni di cui in parte motiva.