



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

I sezione civile-in persona della dott.ssa Floriana Consolante, con funzioni di giudice monocratico-,  
ha pronunciato la seguente

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

nella causa civile iscritta al n 2393 R.G.A.C.C. dell'anno 2023, riservata in decisione all'udienza di  
discussione ex art. 281 sexies c.p.c. del 12 marzo 2025, vertente

TRA

*Parte\_1* , rappresentato e difeso dagli avv.ti

come da procura in atti;

-ricorrente-

E

*CP\_1* **nella qualità di amministratore del** *CP\_2* **sito in Benevento alla**

**n.** rappresentato e difeso dall'avv. to come da procura in atti;

-resistente-

NONCHE'

*Controparte\_3* , in persona dell'Amministratore p.t. Geom. *CP\_1*

[...] rappresentato e difeso dall'avv.to come da procura in atti.

-resistente-

**Conclusioni delle parti:** All'udienza del 12 marzo 2025 le parti precisavano le conclusioni come  
da verbale depositato agli atti.

**MOTIVI DELLA DECISIONE**

Con ricorso ex art. 218 decies c.p.c. ritualmente notificato *Parte\_1* conveniva in giudizio [...] e

*CP\_1* nella qualità di amministratore del Condominio sito in Benevento alla e  
rassegnava le seguenti conclusioni: “ 1)- *accertare e dichiarare la responsabilità del convenuto  
anche in relazione alla violazione degli art. 1117 c.c. e 1130 n.4 c.c. oltre che per gli effetti dell'art.*

2051 c.c. ovvero delle disposizioni normative in materia, in relazione ai gravissimi eventi di infiltrazione nell'unità immobiliare del ricorrente e di cui all'espositiva del ricorso; 2)- dichiarare tenuta la convenuta al risarcimento dei danni consequenziali e per l'effetto condannarla al pagamento in favore del ricorrente della somma di €. 8.891,78 per le lavorazioni da svolgere all'interno dell'immobile come da ATP RG. 3981/2022, ovvero della maggiore o minore somma accertata in corso di causa, nonché condannarla all'esecuzione dei lavori riguardanti il lastrico solare per consistenza ed importo determinati dal CTU nel procedimento ATP RG. 3981/2022 di questo Tribunale su citato, ordinando, stante l'estrema urgenza, l'esecuzione immediata di tutto quanto necessario per ottenere tale finalità e dunque per garantire l'eliminazione delle cause di infiltrazione accertate. CHIEDE ALTRESÌ ex art. 614 bis c.p.c. che venga fissata la somma di euro 150,00 o quella maggiore o minore somma che risulterà di giustizia, per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione degli obblighi di fare previsti nel provvedimento de quo e più precisamente immediata esecuzione dei lavori riguardanti il lastrico solare dell'immobile del ricorrente per consistenza, modalità di esecuzione ed importo determinati dal CTU nel procedimento ATP RG. 3981/2022; 3)- accertare e dichiarare che per effetto dei gravissimi disservizi derivanti dalle infiltrazioni accertate, il ricorrente ha diritto al risarcimento dei danni patrimoniali e non anche esistenziali, per gli importi di seguito esposti: a)- per danno patrimoniale pari all'importo necessario per le lavorazioni da svolgere all'interno dell'immobile per un importo pari ad € 8.891,78 come quantificato dal CTU nel procedimento ATP RG. 3981/2022 di questo Tribunale, oltre rimborso delle spese di ATP ovvero €. 2.983,71 oltre Iva e contributo previdenziale per liquidazione al CTU, di cui già corrisposto un acconto di €. 500,00 il 24.1.2023, b)- per danno non patrimoniale anche di natura esistenziale, tenuto conto dei danni patiti dall'intero nucleo familiare per quanto esposto, anche gravemente lesivo del diritto alla salute ex art. 32 Cost, che si quantifica si d'ora in una somma complessiva compresa tra €. 10.000,00 e € 15.000,00, o quella somma maggiore o minore che dovesse risultare in corso di causa fino alla data di effettivo ripristino del servizio idrico, ovvero della somma maggiore o minore accertata in corso di causa, se del caso da liquidarsi anche solo in parte in via equitativa, anche ai sensi degli artt. 2 Cost., artt. 2051, 1130, 1117, 1218, 2043, e 2059 c.c., oltre interessi e rivalutazione monetaria dal dovuto al saldo, con condanna della convenuta in favore del ricorrente dei relativi importi accertati ”

Il ricorrente, premesso di essere affittuario di un appartamento di proprietà dell' CP\_4 posto al terzo ed ultimo piano del fabbricato condominiale sito in Benevento alla che asseriva che il suddetto immobile era sottostante al terrazzo di copertura dell'intero fabbricato del CP\_2 che tale terrazzo era coperto da un massetto e una pavimentazione con superficie molto

datata; che da diversi mesi si verificavano continue infiltrazioni piovane al solaio di copertura dell'appartamento da egli abitato e che l'acqua, a causa della vetustà della pavimentazione, aveva invaso l'intradosso nel solaio arrecando danni e producendo infiltrazioni diffuse per tutta la superficie dell'appartamento, scendendo lungo le pareti di diversi ambienti e provocando diversi danni.

Stante quanto premesso, il ricorrente deduceva di aver provato a tamponare e limitare i danni, applicando dei pannelli atti ad evitare la caduta di calcinacci e di aver atteso, dopo numerosi solleciti, un intervento del CP\_2 mai avvenuto.

Il ricorrente deduceva, pertanto, che a seguito dei suddetti mancati riscontri da parte del CP\_2 in data 03.11.2022, aveva provveduto ad instaurare un giudizio di accertamento tecnico preventivo dinanzi al Tribunale di Benevento, iscritto al n. RG 3981/2022, conclusosi con il deposito della consulenza tecnica del CTU Arch. Persona\_1 ; che dagli accertamenti condotti dal CTU era emersa la responsabilità del CP\_2 per l'assenza di cura e manutenzione del lastrico solare e che il CTU aveva rilevato *“la presenza continua nel tempo di fenomeni di degrado e di ammaloramenti che interessano gli elementi superficiali e gli strati di finitura di ampie porzioni del soffitto e delle pareti caratterizzate dalla presenza di macchie, zone scure e muffe nell'ambiente destinato a camera da letto. Gli accertamenti condotti con l'ausilio di termocamera hanno rilevato la presenza di fenomeni infiltrativi accidentali attivi: gli accertamenti condotti hanno rilevato, in particolare, che le acque meteoriche si sono infiltrate nel solaio di copertura a causa della cattiva tenuta impermeabile del lastrico solare che presenta ampie zone in cui la guaina bituminosa risulta del tutto assente; le rimanenti porzioni del detto lastrico vedono la guaina in pessimo stato di manutenzione sì che essa risulta ormai deteriorata e decoesa dal sottostante elemento edilizio. Pessime, pertanto, sono le condizioni di uso e conservazione del detto lastrico solare che solo la scarsità delle precipitazioni ha preservato dal causare ulteriori danni oltre quelli lamentati ed accertati atteso che la funzione di impermeabilizzazione risulta ormai del tutto assente”*.

Il ricorrente, alla luce delle risultanze emerse dalla CTU, chiedeva, quindi, accertarsi e dichiararsi la responsabilità del convenuto CP\_2 anche in relazione alla violazione degli art. 1117 c.c. e 1130 n.4 c.c. oltre che per gli effetti dell'art. 2051 c.c. in relazione agli eventi di infiltrazione nell'unità immobiliare del ricorrente nonché la condanna al pagamento in proprio favore dell'importo di €. 8.891,78, pari al costo delle lavorazioni da svolgere per il ripristino dell'interno dell'immobile, come stimato dal CTU del procedimento per ATP (RG.3981/2022), nonché

all'esecuzione dei lavori riguardanti il lastrico solare per consistenza ed importo come determinati dal medesimo CTU.

Si costituiva in giudizio il resistente *CP\_1* il quale, in via preliminare e pregiudiziale, eccepiva la carenza di legittimazione attiva del ricorrente, stante l'assenza di un valido ed efficace contratto di locazione intercorrente tra *Parte\_1* e *Controparte\_4* già *Controparte\_5* [...] e che, l'unico soggetto passivo rispetto alle doglianze di parte avversa doveva essere il Condominio di [redacted] inteso quale Ente di gestione impersonificato nell'Amministratore p.t. Geom. *CP\_1* e giammai quest'ultimo personalmente, con conseguente carenza di legittimazione passiva.

Il resistente deduceva, altresì, che in qualità di amministratore del *CP\_2* aveva tenuto una condotta ineccepibile in quanto, in ordine alla manutenzione del lastrico solare, nell'ordine del giorno delle diverse assemblee succedutesi dal 14 maggio al 15 giugno 2023 (i cui verbali risultano allegati alla comparsa di costituzione e risposta) l'assemblea aveva discusso in ordine alla necessaria manutenzione dello stesso; in particolare, che al punto 3 dell'ordine del giorno dell'assemblea tenutasi il giorno 15.06.2023 l'assemblea dava atto del procedimento per ATP instaurato dal ricorrente *Parte\_1* e aveva deliberato in ordine all'urgenza di provvedere ai lavori di rifacimento del terrazzo, dal quale provenivano le infiltrazioni.

Nel merito il resistente asseriva l'assenza della titolarità da parte di *Parte\_1* del diritto al pagamento sia della somma di € 8.891,78 per le lavorazioni da svolgere all'interno dell'appartamento o per danno patrimoniale, non essendone legittimo proprietario o conduttore dell'immobile danneggiato; sia dell'importo dovuto a titolo di risarcimento del danno non patrimoniale, anche di natura esistenziale, quantificato in € 10.000,00 - € 15.000,00, atteso che il ricorrente occupava abusivamente l'appartamento di cui è causa.

Tanto premesso il resistente chiedeva il rigetto del ricorso, con vittoria di spese

Il Tribunale, con ordinanza del 15.02.2024, osservava che la domanda era da intendersi proposta nei confronti del *Controparte\_6*, quale ente di gestione delle parti comuni dell'edificio, nella persona del suo amministratore p.t. *CP\_1* e non nei confronti di quest'ultimo in proprio.

A seguito della pronuncia di tale ordinanza, si costituiva volontariamente in giudizio il Condominio di [redacted] in persona dell'amministratore pro tempore *CP\_1* il quale eccepiva, preliminarmente, la carenza di legittimazione attiva del ricorrente stante l'assenza di un valido ed efficace contratto di locazione intercorrente tra *Parte\_1* e la *Controparte\_4* già [...]

[..

*Controparte\_7* e che l' unico soggetto legittimato a proporre azioni a tutela dell'immobile in questione doveva essere il proprietario *Controparte\_4* già *Controparte\_5* . Nel merito il Condominio eccepeva che i verbali assembleari del Condominio [REDACTED] escludessero pacificamente qualsivoglia responsabilità del *CP\_2* in relazione agli eventi di infiltrazione nell'unità immobiliare del ricorrente e, precisava che l'unità immobiliare in questione non era di proprietà di *Parte\_1* , il quale lo occupava abusivamente, atteso che mancava agli atti sia un titolo di proprietà a suo favore sia un valido contratto di locazione intercorrente con l'Amministrazione proprietaria.

Infine il *CP\_2* asseriva l'infondatezza delle domande di condanna e, in merito, sosteneva di aver provveduto ad eseguire i lavori di rifacimento del manto impermeabile della terrazza di copertura del fabbricato, come da certificato di regolare esecuzione lavori allegato alla propria comparsa di costituzione, e deduceva che, non essendo il ricorrente legittimo proprietario dell'immobile, alcuna domanda di condanna al pagamento della somma di euro 8.891,78 poteva essere esperita dallo stesso.

All'udienza del 12 febbraio 2025 la causa veniva riservata in decisione ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c.

Per un corretto inquadramento della fattispecie appare opportuno premettere che, a norma dell'art. 1585 del codice civile *“Il locatore è tenuto a garantire il conduttore dalle molestie, che diminuiscono l'uso o il godimento della cosa, arrecate da terzi che pretendono di avere diritti sulla cosa medesima. Non è tenuto a garantirlo dalle molestie di terzi che non pretendono di avere diritti, salva al conduttore la facoltà di agire contro di essi in nome propri.*

Il conduttore gode quindi di una legittimazione attiva autonoma nei confronti di chiunque, con il proprio comportamento illecito, arrechi danni nell'uso o nel godimento della cosa locata.

Il comma 1 di tale disposizione normativa disciplina le cd. molestie di diritto la cui azione è riservata esclusivamente al locatore.

Il comma 2 di tale disposizione normativa legittima, invece, il conduttore, ad esperire un'azione nei confronti di terzi che gli arrechi, con il proprio comportamento, pregiudizio al godimento materiale e all'uso dell'immobile.

Presupposto per l'esercizio dell'azione ex art. 1585 c.c. è la detenzione della cosa a titolo di locazione con l'esercizio di un potere di fatto su di essa; è dunque sufficiente fornire la prova di tale potere di fatto.

La molestia subita dal conduttore, di cui al comma 2 dell'art. 1585 c.c., viene pacificamente definita "molestia di fatto" in quanto il terzo danneggiante non avanza pretese di natura giuridica ma arreca, con il proprio comportamento illecito, un pregiudizio al godimento materiale del conduttore.

Si ha molestia di fatto, dunque, qualora il pregiudizio al conduttore medesimo derivi da un atto illecito aquiliano del terzo, senza che venga posto in questione, né direttamente né indirettamente, il diritto di quello al godimento della cosa locata.

Trattasi, quindi, di un'azione di responsabilità extracontrattuale ex art. 2043 c.c.

La prova della ingiustizia del danno, in tal caso, non è connessa necessariamente alla proprietà del bene danneggiato, bensì ad ogni situazione giuridica riconosciuta e tutelata dall'ordinamento.

Nel caso di specie, il danno che il ricorrente lamenta di avere patito quale conduttore si sostanzia nell'aver subito delle conseguenze pregiudizievoli in conseguenza delle infiltrazioni diffuse nell'immobile nella sua detenzione.

La giurisprudenza di legittimità in proposito osserva che *"...si deve, infatti, riconoscere in capo al conduttore il diritto alla tutela risarcitoria nei confronti del terzo che con il proprio comportamento gli arrechi danno nell'uso o nel godimento della res locata, in quanto, qualora nell'immobile si verifichi un'infiltrazione il conduttore ex art. 1585 comma 2 c.c. gode di una autonoma legittimazione a proporre azione di responsabilità nei confronti dell'autore del danno..."*. (Cass. Civ., Sez.III, Ord. n. 8466 del 5 maggio 2020; Idem, Sez.III, Sent. n. 17881 del 31 agosto 2011).

Si riconosce, pertanto, in capo al conduttore, il solo diritto ad ottenere un risarcimento del danno "da mancato godimento dell'immobile" atteso che egli è titolare di un diritto personale di godimento, alla luce del contratto di locazione, che lo legittima ad esperire le sole azioni aventi ad oggetto la lesione del suddetto diritto.

Il suddetto danno, quindi, costituisce il perimetro entro il quale il conduttore è legittimato ad esperire la propria azione.

In linea con i principi di diritto sopra enunciati, si deve ritenere, pertanto, che il conduttore non è legittimato ad agire nei confronti del CP\_2 ex art. 2051 c.c. per il risarcimento dei danni strutturali all'immobile e quindi al pagamento di un importo di denaro pari al costo dei lavori a farsi all'interno dell'immobile per il ripristino dello stato dei luoghi né per la condanna del CP\_2 quale custode del lastrico solare, all'esecuzione di rifacimento e impermeabilizzazione dello stesso. Tali azioni a tutela della proprietà sono, infatti, esperibili dal proprietario dell'immobile e non dal conduttore il quale è legittimato solo ad agire per il risarcimento del danno conseguente alla lesione dell'uso e del godimento dell'immobile- del suo diritto ad avere un'abitazione salubre e decorosa

anche dal punto di vista estetico- o per il risarcimento di beni di sua proprietà che, trovandosi all'interno dell'immobile, abbiano subito un danno a causa delle infiltrazioni.

Nel caso di specie, il ricorrente ha convenuto in giudizio il CP\_2 al fine di ottenere la condanna del resistente al pagamento della somma di euro 8.891,78, liquidata in sede di ATP, pari al costo delle lavorazioni da svolgere all'interno dell'immobile, al fine di ripristino dello stato dei luoghi, nonché alla esecuzione in forma specifica dei lavori indicati dalla CTU per le lavorazioni riguardanti il lastrico solare.

Trattasi evidentemente di domande a tutela di diritti dominicali spettanti solo al proprietario dell'immobile e non anche al conduttore, titolare di un mero diritto personale di godimento.

Deve rammentarsi che, come affermato dalla giurisprudenza di legittimità, la "legitimatō ad causam", attiva e passiva, consiste nella titolarità del potere di promuovere o subire un giudizio in ordine al rapporto sostanziale dedotto, secondo la prospettazione della parte, con conseguente rilevanza officiosa in ogni stato e grado del procedimento, mentre l'effettiva titolarità del rapporto controverso, attenendo al merito cioè alla fondatezza della domanda, rientra nel potere dispositivo e nell'onere deduttivo e probatorio dei soggetti in lite, sicché il suo difetto non può essere rilevato d'ufficio dal giudice ma dev'essere sollevato nei tempi e modi previsti e, quindi, non per la prima volta in sede di legittimità.

Giova riportare quanto sostenuto dalla Corte di Cassazione nella sentenza a sezioni unite n. 2951/2016: *“Oggetto di analisi, ai fini di valutare la sussistenza della legittimazione ad agire, è la domanda, nella quale l'attore deve affermare di essere titolare del diritto dedotto in giudizio. Ciò che rileva è la prospettazione (discorso analogo vale per la simmetrica legittimazione a contraddire, che attiene alla titolarità passiva dell'azione e che, anch'essa, dipende dalla prospettazione nella domanda di un soggetto come titolare dell'obbligo o della diversa situazione soggettiva passiva dedotta in giudizio). Nel caso in cui l'atto introduttivo del giudizio non indichi, quanto meno implicitamente, l'attore come titolare del diritto di cui si chiede l'affermazione e il convenuto come titolare della relativa posizione passiva, l'azione sarà inammissibile.*

*Naturalmente ben potrà accadere che poi, all'esito del processo, si accerti che la parte non era titolare del diritto che aveva prospettato come suo (o che la controparte non era titolare del relativo obbligo), ma ciò attiene al merito della causa, non esclude la legittimazione a promuovere un processo. L'attore perderà la causa, con le relative conseguenze, ma aveva diritto di intentarla.*

*Da quest'analisi emerge come una cosa sia la legittimazione ad agire, altra cosa sia la titolarità del diritto sostanziale oggetto del processo. La legittimazione ad agire mancherà tutte le volte in cui dalla stessa prospettazione della domanda emerga che il diritto vantato in giudizio non appartiene*

*all'attore. La titolarità del diritto sostanziale attiene invece al merito della causa, alla fondatezza della domanda”.*

Ed invero ai sensi dell'art. 81 c.p.c. *"fuori dei casi espressamente previsti dalla legge, nessuno può far valere nel processo in nome proprio un diritto altrui".*

In conclusione, tali domande non sono meritevoli di accoglimento atteso che il ricorrente ha fatto valere in giudizio diritti a lui non spettanti quale conduttore dell'immobile interessato dalle infiltrazioni provenienti da un bene condominiale

Il ricorrente ha altresì chiesto la condanna del **CP\_2** al risarcimento del danno non patrimoniale-anche di natura esistenziale- che si assume essere stato patito dall'intero proprio nucleo familiare, stante la grave lesione del diritto alla salute ex art. 32 Cost., a causa delle precarie ed insalubri condizioni in cui si trovava l'abitazione da lui condotta in locazione, per effetto del fenomeno delle infiltrazioni provenienti dal lastrico solare **CP\_8**

Tale domanda è meritevole di accoglimento. Le foto prodotte dal ricorrente e quelle allegate nella relazione del CTU in sede di ATP evidenziano fenomeni di infiltrazioni con presenza di muffa e macchie sul soffitto della camera da letto dell'appartamento abitato da **Parte\_1** .

Tali condizioni hanno senza dubbio pregiudicato il godimento della casa d'abitazione del ricorrente e, considerato che le infiltrazioni hanno interessato la stanza da letto dell'appartamento, si ritiene che i disagi siano stati significativi ed intollerabili, oltre che duraturi.

Riguardo alla durata del pregiudizio al godimento dell'immobile, si osserva che già nell'aprile 2022 **Parte\_1** chiese via pec al Condominio di intervenire per tale problematica.

Dagli atti depositati dal **CP\_2** risulta che i lavori di impermeabilizzazione del lastrico di copertura del lastrico solare del fabbricato sono stati deliberati nell'anno 2023 e sono ultimati ad aprile 2024.

La responsabilità di tale danno, di natura non patrimoniale, è da imputare al **CP\_2** ex art. 2051 c.c., quale proprietario e custode della copertura del fabbricato. Si osserva che in sede di ATP è stato accertato che *“le acque meteoriche si sono infiltrate nel solaio di copertura a causa della cattiva tenuta impermeabile del lastrico solare che presenta ampie zone in cui la guaina bituminosa risulta del tutto assente; le rimanenti porzioni del detto lastrico vedono la guaina in pessimo stato di manutenzione sì che essa risulta ormai deteriorata e decoesa dal sottostante elemento edilizio”*

Il repertorio fotografico allegato alla relazione del CTU del procedimento per ATP illustra le pessime condizioni di uso e conservazione in cui versava la copertura del fabbricato la cui funzione di impermeabilizzazione, come affermato dal CTU, risultava ormai del tutto assente all'epoca degli accertamenti tecnici.

Il Condominio ha eccepito che tale danno non deve essere risarcito al ricorrente atteso che quest'ultimo occupa abusivamente l'immobile di proprietà dell' **CP\_4**, posto all'ultimo piano del fabbricato condominiale.

Tale eccezione non è fondata atteso che trova smentita nella stessa documentazione condominiale da cui risulta che nei "riparti" delle spese condominiali **Parte\_1** è indicato come conduttore., Il danno non patrimoniale per il pregiudizio alla salubrità dell'ambiente domestico va liquidato in via equitativa in € 2500,00.

Su tale importo sono dovuti gli interessi dalla domanda sino al soddisfo.

Le spese processuali stante il parziale accoglimento delle domande del ricorrente vanno compensate.

Le spese di ATP sia per esborsi sostenuti dal ricorrente sia per compenso del CTU vanno invece poste interamente a carico del **CP\_2**

P.Q.M.

Il Tribunale di Benevento, I sezione civile, definitivamente pronunciando sulle domande avanzate con ricorso ex art. 281 decies c.p.c. da **Parte\_1** nei confronti del **Controparte\_6** **[...]**, in persona dell'amministratore p.t. **CP\_1**, ogni altra istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

-respinge le domande di cui al punto n. 2 delle conclusioni del ricorso introduttivo;

-condanna il **CP\_2** resistente al pagamento in favore dell'attore dell'importo di € 2500,00 oltre interessi dalla data della domanda sino al soddisfo;

-compensa le spese processuali;

pone le spese del procedimento di ATP per esborsi sostenuti dal ricorrente e per compenso del CTU interamente a carico del **CP\_2** resistente.

Benevento 25 giugno 2025.

Il Giudice

Dott.ssa Floriana Consolante