

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI TRANI

Il Tribunale in persona del ### in funzione di giudice unico, ha pronunciato, la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al 2778/2019 vertente TRA
rappresentata e difesa dall'avv. ### ed elettivamente
domiciliat ### PARTE ATTRICE

E

e ### rappresentate e difese dall'avv. ### con domicilio
eletto nel suo studio in ### PARTE CONVENUTA

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

La sig.ra ### con atto di citazione notificato in data ###, ha chiesto accertarsi che le infiltrazioni d'acqua, le macchie di umidità e i conseguenti danneggiamenti riscontrati nel box di sua proprietà siano derivati dalle condizioni del giardino sovrastante di proprietà delle convenute, con conseguente declaratoria di responsabilità delle stesse ai sensi dell'art. 2051 c.c. e loro condanna all'eliminazione delle cause dei fenomeni infiltrativi e al ripristino delle parti danneggiate. In subordine, ha chiesto la condanna delle convenute al pagamento delle somme necessarie all'esecuzione dei lavori indicati in sede peritale, nonché al rimborso delle spese di ripristino del box e al risarcimento di tutti i danni patrimoniali e non patrimoniali asseritamente subiti, inclusi quelli derivanti dal mancato utilizzo del box, oltre alla rifusione delle spese di ATP e di giudizio.

Le convenute (### e ### costituendosi, hanno chiesto il rigetto integrale delle domande attoree, contestando l'applicabilità dell'art. 2051 c.c. e sostenendo che la fattispecie debba essere regolata dall'art. 1125 c.c.; hanno quindi chiesto che le spese necessarie per la manutenzione straordinaria, il ripristino e la

bonifica dello stato dei luoghi siano ripartite tra le parti secondo i criteri individuati dal CTU nominato nel procedimento di ### con attribuzione alle convenute dei lavori relativi alla pavimentazione del lastrico e all'attrice di quelli concernenti il ripristino del piano interrato, oltre alla ripartizione paritaria degli interventi sull'impermeabilizzazione del solaio e sulle opere di deflusso delle acque. Hanno altresì chiesto la condanna dell'attrice alla rifusione delle spese di lite, comprese quelle del procedimento ex art. 696-bis c.p.c.

La presente controversia trae origine dai danni causati dalle infiltrazioni d'acqua, dalle diffuse macchie di umidità e dai fenomeni di degrado riscontrati nel box di proprietà di ### sito al piano interrato di un fabbricato in ### alla ### n. 78, sottostante al giardino/veranda di proprietà di ### e ### A seguito del manifestarsi dei danni, l'attrice promuoveva il procedimento di accertamento tecnico preventivo ex art. 696-bis c.p.c., all'esito del quale il consulente nominato accertava l'esistenza dei fenomeni infiltrativi, individuandone la provenienza dal camminatoio posto nella proprietà sovrastante e indicando gli interventi necessari alla loro eliminazione e al ripristino delle parti danneggiate.

La sig.ra ### instaurava, quindi, il presente giudizio chiedendo l'accertamento della responsabilità delle convenute per i danni lamentati e la loro conseguente condanna all'esecuzione dei lavori necessari, nonché al risarcimento dei pregiudizi asseritamente subiti. Le convenute si costituivano contestando la fondatezza delle domande attoree, deducendo l'inapplicabilità dell'art. 2051 c.c. e sostenendo che la ripartizione delle spese doveva avvenire secondo i criteri individuati dal consulente tecnico nominato nel procedimento di ### Nel corso del giudizio veniva disposta una nuova consulenza tecnica d'ufficio affidata all'ing. ### Con l'ausilio del consulente d'ufficio le parti pervenivano ad un accordo transattivo concernente l'esecuzione dei lavori e la ripartizione dei relativi costi, accordo che, tuttavia, non trovava definitiva attuazione. Esaurita l'istruttoria, la causa veniva trattenuta in decisione all'udienza del 22 ottobre 2025, con concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito degli scritti conclusionali.

Preliminarmente deve essere individuata la norma applicabile alla fattispecie.

Le convenute hanno invocato l'applicazione dell'art. 1125 c.c., richiamando le conclusioni formulate dal consulente nominato nel procedimento di accertamento tecnico preventivo circa la ripartizione delle spese di ripristino tra i proprietari delle unità immobiliari sovrapposte.

Tale impostazione non può essere condivisa.

Va invero osservato che le valutazioni operate dal consulente con riguardo alla disciplina giuridica applicabile e ai criteri di ripartizione delle spese non vincolano il giudice, cui compete in via esclusiva l'individuazione delle norme regolatrici del rapporto controverso.

Nel caso di specie, l'oggetto del giudizio non è costituito dalla mera ripartizione delle spese di manutenzione della struttura sovrastante, bensì dall'accertamento della responsabilità delle convenute per i danni arrecati all'immobile dell'attrice dalle infiltrazioni provenienti dal camminatoio posto al di sotto della veranda di loro proprietà e sovrastante il box dell'attrice. ###. 1125 c.c. disciplina, infatti il regime contributivo delle spese necessarie alla manutenzione e ricostruzione di soffitti, volte e solai tra i proprietari dei piani sovrapposti, ma non esclude l'operatività dei generali principi in materia di responsabilità civile allorquando venga accertato che i danni che siano causalmente riconducibili a una cosa sottoposta alla custodia di uno dei soggetti interessati.

La questione sottoposta al giudizio attiene esclusivamente alla responsabilità delle convenute, nei cui confronti l'attrice ha proposto domanda ai sensi dell'art. 2051 c.c. Il giudizio deve, pertanto, essere circoscritto all'accertamento dell'esistenza, in capo alle medesime, del rapporto di custodia sulla cosa dalla quale il fenomeno infiltrativo è derivato, nonché del relativo nesso causale.

A tale riguardo, l'ing. ### nominata CTU nella causa in esame, ha accertato che le infiltrazioni presenti nel box dell'attrice traevano origine dal camminatoio posto al di sotto della veranda di proprietà

delle convenute e sovrastante il box medesimo, la cui guaina impermeabilizzante presentava una perdita di tenuta. Le prove di allagamento eseguite hanno, inoltre, consentito di escludere che le infiltrazioni interessanti l'intradosso del solaio provenissero dal piazzale, avendo evidenziato che le stesse si ripresentavano soltanto quando l'acqua raggiungeva il camminatoio.

La circostanza che le fioriere presentassero una scarsa tenuta, con conseguente deflusso dell'acqua verso il camminatoio, non è, di per sé, idonea a configurare un'autonoma efficacia causale di tale circostanza rispetto al fenomeno infiltrativo accertato, posto che il CTU ha espressamente verificato che le sole infiltrazioni interessanti il box provenivano dal camminatoio.

Nella relazione dell'### infatti, si legge: "### della fioriera posta al limite del piazzale, a delimitare lo stesso dallo sbalzo dal quale si scende verso il camminatoio parallelo alla pubblica via, ha rivelato scarsa tenuta anche delle fioriere. ### si riversa in un primo momento sul piazzale per raggiungere poi, secondo le pendenze, il camminatoio sottostante, tuttavia, presa visione del box sottostante, si è convenuto sul fatto che non vi sono infiltrazioni provenienti dal piazzale che interessano l'intradosso del solaio stesso. Le uniche infiltrazioni sono quelle provenienti dal camminatoio che si sono nuovamente presentate una volta che l'acqua lo ha raggiunto".

Ai fini dell'applicazione dell'art. 2051 c.c., il presupposto della responsabilità è costituito dal rapporto di custodia, inteso quale effettivo potere di governo e controllo della cosa, e non dalla mera titolarità formale del diritto di proprietà.

Nel caso concreto, le risultanze peritali hanno consentito di individuare con certezza nel camminatoio la parte dell'immobile dalla quale provenivano le infiltrazioni, accertando, altresì, che lo stesso è posto al di sotto della veranda di proprietà delle convenute e sovrastante il box dell'attrice. Il camminatoio risulta, inoltre, strettamente collegato alla veranda e all'area scoperta nella disponibilità delle convenute.

Tali elementi consentono di ritenere che le convenute esercitassero sulla porzione dalla quale il danno è derivato un potere di fatto tale da integrare il rapporto di custodia richiesto dall'art. 2051 c.c. A

tal fine, non è necessario procedere a un definitivo accertamento della natura dominicale del camminatoio, dovendosi avere riguardo, ai fini della responsabilità per danni da cosa in custodia, all'effettivo potere di governo e controllo esercitato sulla cosa.

Accertati, dunque, il rapporto di custodia e il nesso causale tra la cosa e il danno, incombeva sulle convenute la prova del caso fortuito, quale fattore esterno idoneo a interrompere il nesso causale. Tale prova non risulta essere stata fornita.

Ne consegue che le convenute devono essere ritenute responsabili, ai sensi dell'art. 2051 c.c., dei danni causalmente riconducibili alle infiltrazioni accertate.

Diversa conclusione deve essere raggiunta in ordine alla domanda risarcitoria relativa al dedotto mancato o limitato godimento del box. ### ha sostenuto che il pregiudizio sarebbe configurabile in re ipsa quale conseguenza automatica della compromissione del diritto di proprietà e della protratta inutilizzabilità del locale. ### non merita accoglimento. ### il consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità, il danno non coincide con la mera lesione del diritto, ma con le conseguenze pregiudizievoli che da essa derivano, sicché non è configurabile un danno risarcibile in re ipsa. Anche nelle ipotesi di limitazione del godimento di un immobile il danneggiato è tenuto ad allegare e dimostrare, anche per presunzioni, l'esistenza di un concreto pregiudizio patrimoniale o non patrimoniale conseguente all'illecito.

Nel caso di specie l'attrice non ha fornito elementi idonei a dimostrare né l'effettiva inutilizzabilità totale del box per tutto il periodo dedotto, né l'esistenza di specifiche conseguenze economicamente apprezzabili derivanti dalla sua mancata disponibilità.

Non risultano infatti prodotti contratti di locazione sostitutiva, documentazione attestante spese sostenute per reperire altri spazi, elementi utili a quantificare una perdita economica ovvero ulteriori circostanze fattuali dalle quali desumere, anche in via presuntiva, la concreta consistenza del pregiudizio lamentato.

La mera esistenza delle infiltrazioni, ancorché accertata, non consente di ritenere automaticamente provato il danno da mancato godimento del bene, poiché diversamente il danno

verrebbe a coincidere con l'evento lesivo, in contrasto con i principi generali che governano la responsabilità civile.

La relativa domanda deve pertanto essere rigettata per difetto di prova sia dell'an che del quantum del pregiudizio dedotto.

Le risultanze della consulenza tecnica d'ufficio hanno consentito di individuare e quantificare sia gli interventi necessari all'eliminazione definitiva delle cause delle infiltrazioni sia le opere occorrenti per il ripristino delle porzioni del box danneggiate, per un importo complessivo pari ad euro 5.497,12, come risultante dal computo metrico allegato all'elaborato peritale.

Tuttavia, avendo chiesto l'attrice in via principale la condanna delle convenute all'esecuzione a loro spese delle opere di ripristino del camminatoio, deve essere riconosciuto unicamente l'importo per il risarcimento e quindi il ripristino dell'immobile danneggiato pari a € 1.430,38.

Le spese del procedimento di accertamento tecnico preventivo, ivi comprese quelle di consulenza tecnica e della consulenza tecnica d'ufficio espletata nel presente giudizio, seguono la soccombenza e sono poste definitivamente a carico delle convenute.

Sussistono, invece, gravi ed eccezionali ragioni, da individuarsi nel comportamento processuale complessivamente tenuto dalle parti che, nel corso delle operazioni peritali, avevano raggiunto un accordo transattivo concernente l'esecuzione dei lavori e la ripartizione dei relativi costi, accordo rimasto tuttavia privo di concreta attuazione nonostante i numerosi rinvii richiesti al fine di consentirne l'esecuzione, che giustificano la compensazione delle spese di lite nella misura di un terzo, con condanna delle convenute alla rifusione dei residui due terzi.

PQM

Il Tribunale di ### definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da ### nei confronti di ### e ### ogni diversa domanda, eccezione e deduzione disattesa o assorbita, ### E ### che le infiltrazioni d'acqua e i conseguenti fenomeni di degrado riscontrati nel box di proprietà di ### sono causalmente riconducibili al camminatoio sovrastante e che, per l'effetto, sussiste la responsabilità di ### e ### ai sensi dell'art. 2051 c.c.; ### e ### in solido tra loro, ad eseguire, a propria cura e spese,

gli interventi indicati nella consulenza tecnica d'ufficio dell'ing. ### e nel relativo computo metrico, necessari all'eliminazione delle cause dei fenomeni infiltrativi provenienti dal camminatoio sovrastante. ### altresì, ### e ### in solido tra loro, al pagamento in favore di ### della somma di euro 1.430,38, corrispondente al costo delle opere di ripristino del box danneggiato, come quantificato dal ### oltre IVA se non compresa, interessi legali dalla pubblicazione della sentenza fino all'effettivo soddisfo.

RIGETTA la domanda di risarcimento del danno da mancato o limitato godimento del box per difetto di prova; PONE definitivamente a carico delle convenute, in solido tra loro, le spese del procedimento di accertamento tecnico preventivo, ivi compreso il compenso del CTU nominato in tale procedimento, nonché le spese della consulenza tecnica d'ufficio espletata nel presente giudizio, nella misura già liquidata con separati provvedimenti.

COMPENSA tra le parti le spese di lite nella misura di un terzo, avuto riguardo all'accordo conciliativo raggiunto nel corso delle operazioni peritali e successivamente non attuato, nonché ai plurimi rinvii richiesti al fine di consentirne l'esecuzione. ### pertanto, ### e ### in solido tra loro, alla rifusione in favore dell'attrice dei residui due terzi delle spese del presente giudizio, che liquida per l'intero in euro 2.552,00 per compensi professionali, oltre rimborso spese generali nella misura del 15%, IVA e CPA come per legge nonché spese borsuali da calcolarsi con i medesimi criteri, con attribuzione al procuratore antistatario se richiesta.