



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**



**IL TRIBUNALE DI NAPOLI  
SESTA SEZIONE CIVILE**

in composizione monocratica, in persona del Giudice, Angela Arena, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al n. 28312/2020 del ruolo generale degli affari contenziosi dell'anno 2020, avente ad **OGGETTO**: “solo danni a cose”, e vertente

**TRA**

*Parte\_1* (C.F. *CodiceFiscale\_1*) e *Parte\_2*  
[...] (C.F. *C.F.\_2*) elettivamente domiciliati in Napoli alla Via Taddeo Da Sessa Isola C/7, rappresentati e difesi, congiuntamente e disgiuntamente, dall'avv. Umberto Morelli (C.F. *C.F.\_3*) e dalla stessa Avv. *Parte\_2* quale procuratrice anche di sé stessa, giusta procura in calce all'atto di citazione

**E**

*Controparte\_1*  
[...] (C.F. *P.IVA\_1*), in persona dell'amm.re p.t. rag. *Controparte\_2* elett.te d.to in Napoli al *Controparte\_1* Isola C/7, presso lo studio dell'avv. Mariolina Cosenza (C.F. *C.F.\_4*) e dell'avv. Vincenzo Ferrigno (C.F. *C.F.\_5*), dai quali è rapp.to e difeso in virtù di mandato a margine della comparsa di costituzione e risposta

**NONCHÉ**



*Controparte\_3* (C.F. *C.F.\_6*), elett.te dom.to in Napoli alla Via Morgantini n°3 presso lo studio dell'Avv. Bruno Mantovani (C.F. *C.F.\_7*), dal quale è rappresentato e difeso in virtù di procura speciale in calce alla comparsa di costituzione e risposta

### **NONCHÉ**

*Controparte\_4* (C.F. *P.IVA\_2*), in persona del procuratore speciale per l'Italia, Dott.ssa *Controparte\_5* domiciliata per la carica in Milano al Corso Garibaldi 86, rapp.ta e difesa dall'avv. Anna Mugnano (*C.F.\_8*) in virtù di procura rilasciata su foglio separato

### **NONCHÉ**

*Controparte\_6* (C.F. *C.F.\_9*), elett.te dom.to in Napoli al Corso Vittorio Emanuele n.70 presso lo studio dell'Avv. Fabrizio Fusco dal quale è rapp.to e difeso in virtù di procura su foglio telematico separato

### **CHIAMATO IN CAUSA**

### **NONCHÉ**

*Controparte\_7* (P. IVA n° *P.IVA\_3*) in persona del suo procuratore *ad negotia* Dott. *CP\_8* elett.te dom.to in Napoli alla Via Kerbaker n°55, presso lo studio dell'avv. Luciano Moffa (CF: *C.F.\_10*), dal quale è rappresentato e difeso in virtù di mandato in calce alla comparsa di costituzione e risposta

### **CHIAMATA IN CAUSA**

E

*Controparte\_9* (P.IVA n° *P.IVA\_4*), in persona del rapp.te p.t. dott. *CP\_10*, elett.te dom.ta in Napoli alla Via Chiatamone n.63 presso lo studio dell'avv. Gennaro Famiglietti (C.F.: *C.F.\_11*) dal quale è

rapp.ta e difesa in virtù di procura a margine alla comparsa di costituzione e risposta



## CHIAMATO IN CAUSA

### CONCLUSIONI

Rimessa la causa in decisione ed assegnati i termini di cui all'art. 190 c.p.c, i procuratori delle parti hanno concluso come da comparse conclusionali cui si rimanda.

### RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto ritualmente notificato *Parte\_1* e *Parte\_2* *[...]* convenivano in giudizio il *Controparte\_1* *[...]* in persona dell'amministratore p.t., e *Controparte\_3*, affinché fossero condannati ad eseguire tutte le opere necessarie ad eliminare le cause delle infiltrazioni lamentate, nonché al risarcimento di tutti i danni subiti dall'immobile di proprietà *Pt\_1*

A sostegno dell'azione, gli attori deducevano: che *Parte\_1* è proprietario dell'immobile sito in Napoli alla *Controparte\_1* *[...]* al piano 21°, interno 110; che tale unità immobiliare è sottostante l'appartamento di proprietà del sig. *CP\_3* *[...]*, il cui terrazzo a livello funge da copertura dell'intero edificio; che, sin dal 2004, si sono verificate infiltrazioni d'acqua provenienti dal terrazzo *CP\_3* da cui sono discesi danni alla proprietà *Pt\_1* dando così luogo ad un lungo contenzioso culminato con sentenza n. 1705/2018, passata in giudicato; che, solo nel 2011, il *CP\_1* convenuto, allo scopo di eliminare i fenomeni infiltrativi accertati, commissionava alla *Controparte\_11* il rifacimento della copertura ed impermeabilizzazione dei terrazzi di copertura del fabbricato tra cui quello di



proprietà *CP\_3* sito al 22° piano; che l'appartamento *Pt\_1* diveniva *medio tempore* abitazione di *Parte\_2* in virtù di un contratto di comodato; che nuove infiltrazioni interessavano l'immobile attoreo, a causa di taluni lavori effettuati nella proprietà *CP\_3*, nonché allo stato di manutenzione del terrazzo di quest'ultimo; che, i nuovi fenomeni infiltrativi, come chiarito dal CTU ing. *Per\_1* nominato nel giudizio ex art. 696bis c.p.c instaurato dal *CP\_1* convenuto nel 2017 in occasione di ulteriori fenomeni infiltrativi, *sono generalmente imputabili a vizi esecutivi dei recenti lavori di rifacimento dei terrazzi al 22° e 23° piano. A taluni fenomeni concorrono problematiche lasciate irrisolte dal tipo di intervento ideato e attuato;* che dalle nuove infiltrazioni discendevano ingenti danni all'appartamento, in particolare nella cameretta del bambino della *Pt\_1* e nel salone.

Si costituiva, quindi, in giudizio il *Controparte\_1* [...] il quale chiedeva il rigetto della domanda, poiché infondata. L'ente di gestione deduceva che i danni lamentati dai *Pt\_1* dovessero essere ascritti all'errata esecuzione dei lavori appaltati dalla compagine assembleare in favore della *Controparte\_11* e, dunque, all'esclusiva responsabilità del direttore dei lavori, Ing. *Controparte\_6* e ne chiedeva ed otteneva la chiamata in giudizio. Il Condominio convenuto chiedeva ed otteneva altresì la chiamata in giudizio della UNIPOL ASSICURAZIONI S.P.A., per essere comunque manlevato.

Si costituiva così in giudizio l'Ing. *Controparte\_6*, il quale eccepiva l'incompetenza del Tribunale adito per apposizione al contratto di appalto stipulato dall'ente di gestione con la *Controparte\_11* di un clausola compromissoria e di arbitrato. Il direttore dei lavori, chiedeva ed otteneva la chiamata in giudizio della



sua compagnia assicurativa, *Controparte\_4* la quale depositava atto di comparsa e costituzione eccependo, in via preliminare, l'improcedibilità delle domande attoree e la nullità dell'atto introduttivo e della chiamata in giudizio perché generici, nonché l'inoperatività della polizza assicurativa ed, in via subordinata, chiedeva il rigetto delle domande formulate avverso il proprio assicurato, poiché infondate.

Depositava atto di costituzione e risposta altresì la compagnia assicurativa dell'ente di gestione, la *CP\_12* che eccepiva l'inoperatività della copertura assicurativa invocata dal *CP\_1* convenuto.

Si costituiva altresì *Controparte\_3*, il quale, in via preliminare, chiedeva la sospensione del giudizio ex art. 295 c.p.c.; eccepiva il difetto di legittimazione attiva dell'attrice, *Parte\_2* e nel merito, poi, chiedeva rigettarsi le domande attoree poiché infondate. Il condomino convenuto chiedeva, ed otteneva, altresì la chiamata in garanzia della sua compagnia assicurativa, [...] *CP\_13*, la quale interveniva in giudizio ed eccepiva, in via preliminare, l'improcedibilità della domanda per mancato esperimento della negoziazione assistita; la nullità dell'atto introduttivo e della chiamata in giudizio per la loro genericità, nonché l'inoperatività della polizza assicurativa.

Nel corso del giudizio: sono stati concessi i termini di cui all'art. 183, 6 co, c.p.c. per il deposito delle memorie istruttorie; è stata disposta una consulenza tecnica d'ufficio ed il ctu è stato successivamente invitato ad effettuare chiarimenti.

In via preliminare, va disattesa, l'eccezione di nullità della domanda attrice, eccepita dalla convenuta compagnia assicurativa *Controparte\_13* ai sensi del disposto di cui all'art. 163 e 164 c.p.c., atteso che la complessiva lettura dell'atto introduttivo del giudizio e della comparsa di costituzione e risposta con domanda



riconvenzionale consentono di individuarne il *petitum* e la *causa petendi*, cosicché alcuna violazione del diritto di difesa delle parti costituite può essere concretamente ipotizzata.

Preliminarmente la domanda attorea va inquadrata nell'alveo della responsabilità extracontrattuale di cui all'art. 2051 c.c., poiché trattasi di danno cagionato dalla cosa di per sé sola considerata e non già da una attività, commissiva o omissiva, dei convenuti.

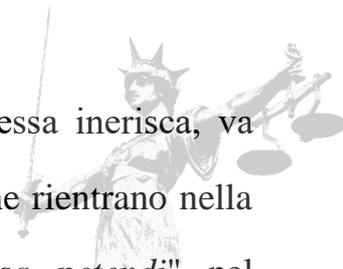
Qualificata la domanda ex art. 2051 c.c., va disattesa l'eccezione di incompetenza sollevata, in virtù dell'apposizione al contratto di appalto stipulato tra l'ente di gestione e la ditta *Controparte\_11* dal terzo chiamato, Dott. Ing. *Controparte\_6*.

Invero, per giurisprudenza consolidata (cfr. Cass n.7182/2014; Cass. N.21547/15) il giudice competente va determinato a priori secondo la prospettazione fornita dall'attore nella propria domanda.

Pertanto, non avendo gli attori formulato alcuna domanda avverso l'impresa appaltante o del direttore dei lavori nominato, la competenza resta del Tribunale adito in ragione della responsabilità fatta valere in giudizio e, cioè, una responsabilità di tipo extracontrattuale.

Ciò in quanto, la clausola compromissoria apposta al contratto d'appalto deve essere intesa esclusivamente a regolare il contenzioso eventualmente sorto tra le parti in occasione dell'esecuzione del contratto stesso, non potendo la stessa essere invocata per la risoluzione di controversie aventi ad oggetto danni patiti da soggetti terzi, come nel caso di specie ove, appunto, viene in rilievo la responsabilità extracontrattuale di uno dei contraenti.

Difatti, la clausola compromissoria, anche qualora sia riferita genericamente,



come d'uso, a “*tutte le controversie nascenti dal contratto*” cui essa inerisca, va interpretata, in mancanza di espressa volontà contraria, nel senso che rientrano nella competenza arbitrale tutte e solo le controversie aventi "*causa petendi*" nel regolamento di cui al contratto medesimo, con esclusione di quelle che hanno, in esso, unicamente un mero presupposto storico (cfr. CORTE D'APPELLO DI MESSINA, Sentenza n. 554/2024 del 10-06-2024), circostanza, questa, che neppure può ritenersi configurata nel giudizio *de quo*.

Né può ritenersi meritevole di accoglimento l'eccezione di nullità della chiamata in causa sollevata dall'ing. CP\_6 , per mancata allegazione o trascrizione della comparsa di costituzione dell'altro convenuto, l'Avv. Controparte\_3 .

Non essendo prescritto l'obbligo di allegazione o trascrizione ed essendo sufficiente che lato contenga tutti gli elementi necessari all'individuazione della casa petendi e del petitum come nel caso di specie.

Va disattesa altresì l'eccezione di difetto di legittimazione attiva sollevata da Controparte\_3 nei confronti dell'attrice Parte\_2 .

Invero, deve ritenersi che, la Pt\_1 in qualità di comodataria dell'immobile interessato dai fenomeni infiltrativi oggetto di causa, è titolare in astratto del diritto di agire a tutela dei suoi diritti eventualmente lesi dalle percolazioni e quindi relativa ai danni patiti dalla stessa e dai suoi beni per effetto delle infiltrazioni e, dunque, non può che affermarsi la sua legittimazione attiva.

Invero, va precisato che l'art. 1585 c.c., riserva al conduttore la facoltà di agire in nome proprio nei confronti di coloro che arrechino molestia al proprio godimento della cosa, tale norma può considerarsi certamente applicabile analogicamente anche al comodatario, poste le affinità tra i due tipi contrattuali in questione, nella misura in cui entrambi prevedono la concessione in godimento di una cosa e, nello specifico, di



un bene immobile, ad un terzo.

La giurisprudenza e la dottrina, assolutamente pacifiche sul punto, hanno avuto poi modo di specificare che le molestie previste dall'art. 1585, comma 2, c.c. (e che consentono al conduttore di agire direttamente nei confronti del terzo) non sono quelle di diritto, bensì quelle di mero fatto tra le quali sono certamente annoverabili le infiltrazioni di acqua provenienti dall'appartamento sovrastante a quello locato *rectius* concesso in comodato (cfr. Cass. 1693/2010; Cass. 12220/2003; Cass. 12089/1990; 2392/1986; Cass. 5859/1982; P. Chieti 25.6.1996).

Quanto, invece, alla domanda di sospensione del giudizio proposta dal condomino *CP\_3*, la stessa va rigettata in quanto non appare integrato il requisito della necessaria consequenzialità tra le questioni oggetto dei due giudizi, posto che la risoluzione della controversia già pendente tra l'ente di gestione, il condomino convenuto e la *Controparte\_11* non costituisce un indispensabile antecedente logico-giuridico ai fini dell'accertamento della responsabilità dei soggetti convenuti nel presente giudizio.

Tanto premesso, inquadrata la domanda attorea nell'alveo dell'art. 2051 c.c., occorre rammentare i principi di diritto in tema di responsabilità da cose in custodia. Per costante insegnamento della Suprema Corte, in tema di responsabilità civile per i danni cagionati da cose in custodia, la fattispecie di cui all'art. 2051 cod. civ. individua un'ipotesi di responsabilità oggettiva, essendo sufficiente per l'applicazione della stessa la sussistenza del rapporto di custodia tra il responsabile e la cosa pericolosa che ha dato luogo all'evento lesivo.

Il bene può essere considerato pericoloso anche quando la sua pericolosità derivi non già dalla sua intrinseca natura, bensì "*per l'insorgenza in esso di un processo dannoso, ancorché provocato da elementi esterni*" e, quindi, per effetto della



combinazione del bene con tale elemento esterno (cfr Cass. civ., sent. n. 25243 del 29.11.2006), purché tale elemento non comporti una repentina ed imprevedibile alterazione dello stato della cosa, in alcun modo ipotizzabile dal custode e, quindi, tale da integrare il fortuito (cfr Cass. civ., sent. n. 4495 del 24.02.2011; Cass. civ., ord. n. 6703 del 19.03.2018; Cass. civ., ord. n. 16295 del 18.06.2019; Cass. civ. ord. n. 6826 del 11.03.2021).

La responsabilità del custode si configura pertanto come responsabilità oggettiva, essendo sufficiente per l'accoglimento della domanda fondata sul disposto dell'art. 2051 c.c. la prova di un nesso causale fra la cosa in custodia ed il danno arrecato, senza che rilevi al riguardo la colpa del custode e l'osservanza o meno di un obbligo di vigilanza, di talché il caso fortuito idoneo ad integrare prova liberatoria dalla responsabilità del custode non attiene ad un comportamento del soggetto responsabile, bensì al profilo causale dell'evento, il quale deve risultare cagionato da un fattore esterno, avente i caratteri della imprevedibilità ed inevitabilità, che potrebbe essere costituito da un comportamento colposo del medesimo danneggiato (cfr, fra le altre, Cass. civ., sent. n. 20359 del 21.10.2005; Cass. civ., sent. n. 20317 del 20.10.2005; Cass. civ., sent. n. 15384 del 06.07.2006).

Alla stregua dei principi esposti deve ritenersi che, sulla base delle rispettive deduzioni delle parti e della documentazione prodotta in giudizio, sia stata raggiunta la prova della responsabilità del  e del condomino  nella verifica dei danni subiti dall'immobile di proprietà  e, dunque, che la domanda attorea meriti accoglimento, ancorché parziale, per i motivi che seguono. Infatti, all'esito dell'espletata c.t.u., risulta provata sia l'esistenza del danno – sia pure in misura ridotta rispetto a quella costituente oggetto di domanda – sia il nesso causale con le cose rientranti nell'ambito della custodia delle parti convenute in



giudizio.

Stando alla relazione depositata dall'ausiliario del giudice, Ing. Daniele Capuano, dall'esame dei luoghi è stato possibile rilevare *“numerose ed inequivocabili manifestazioni di infiltrazioni, tuttora attive, provenienti dal piano superiore”*.

Ad essere maggiormente interessato dalle percolazioni è l'esterno dell'abitazione, ma appaiono accertati danni altresì a taluni ambienti interni alla proprietà attorea e cioè, nella *“cameretta attigua alla cucina”*, unico locale interno interessato da *“perduranti ed ingenti fenomeni infiltrativi”*, e nel salone, ove invece le percolazioni si manifestano in modo episodico *“concomitanti ad eventi meteorici di particolare intensità”*.

Più precisamente, con riguardo ai danni riportati all'esterno della proprietà attorea, sono state accertate macchie che *“interessano l'intradosso delle balconate di pertinenza del sovrastante appartamento di proprietà CP\_3”*, poste a copertura dei poggiali dell'immobile Pt\_1

Quanto, invece, alla stanza adibita a cameretta del figlio della Pt\_1 il ctu nominato ha riscontrato una vistosa macchia nell'angolo a soffitto adiacente al balcone, dal lato confinante con la cucina, nonché la parziale scollatura della sottostante tappezzeria dall'apposito supporto ed evidenzia la presenza di aloni.

In merito all'ulteriore vano interessato dai fenomeni infiltrativi e, cioè, il salone, l'ausiliario del giudice ha precisato che *“non sono state riconosciute manifestazioni di un costante fenomeno infiltrativo attivo, ma solo una piccola macchiolina sulla carta da parati ed un principio di scollamento della tappezzeria”* (cfr. pag.14 elaborato depositato il 31.07.2023).

Quanto alle cause delle infiltrazioni, l'ausiliario del giudice ha altresì chiarito che i fenomeni accertati debbano essere generalmente imputati *“a difetti di tenuta*



*idraulica delle sovrastanti balconate di pertinenza dell'immobile di proprietà [...] CP\_3*

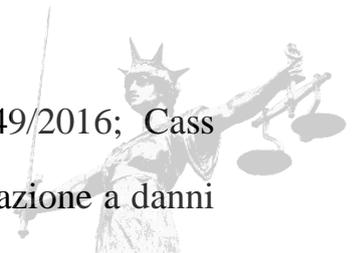
*al 22° piano” (cfr. pag. 17), cui hanno contribuito ulteriori fattori.*

Più nello specifico, con riferimento alla cameretta, non essendo la stessa direttamente sottoposta ai poggiali posti a copertura dell'immobile, contribuiscono *anche perdite idriche provenienti dall'impianto di scarico del bagno di servizio del sovrastante immobile di proprietà CP\_3*”, come emerso dalle risultanze della prova con colorante fosforescente effettuata nel suddetto bagno di servizio vicinissimo– in linea d'aria – alla cameretta in questione (cfr. pag 17 elaborato peritale depositato il 31.07.2023).

Va all'uopo precisato che, sebbene il bagno di servizio in parola sia stato installato sul terrazzo del 22° piano dal proprietario e, cioè, dal CP\_3, l'ente di gestione risponde comunque, insieme al condomino, dei danni arrecati alla cameretta, posta la funzione di copertura assolta dal terrazzo stesso con riguardo a parte dell'edificio sito al Centro Direzionale CP\_1 ( Controparte\_1 ).

Invero, stando ad una recente pronuncia della Suprema Corte (Cass. Civ. Sez. 2-ord. 12 marzo 2020 n. 7044) *“il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché tali cose-comuni- non rechino pregiudizio ad alcuno, e risponde, in base all'art. 2051 c.c. dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini, ancorché tali danni siano causalmente imputabili, altresì, al concorso del fatto di un terzo”*.

Dunque, per quel che attiene alle infiltrazioni relative alla cameretta, va affermata la responsabilità concorrente e solidale del CP\_1 e del condomino [...] CP\_3, proprietario esclusiva del terrazzo che funge da lastrico solare, in ossequio al combinato disposto di cui agli artt. 2051, 2055, 1126 e 1130 e ss. c.c. È noto che



la Suprema Corte, anche a Sezioni Unite, (cfr. Cass. S.U. 9449/2016; Cass. Cassazione civile, sez. VI, 11/03/2021, n. 6816) ha affermato, in relazione a danni derivanti dal lastrico solare in proprietà esclusiva ( al quale va equiparata la terrazza a livello anche se di proprietà o di uso esclusivo di un singolo condomino quando assolve alla stessa funzione di copertura del lastrico solare nei confronti degli appartamenti sottostanti cfr. Cass. Sez. 3, Sentenza n. 12682 del 17/10/2001), l'esistenza di una concorrente responsabilità del **CP\_I**, il quale abbia omesso di attivare gli obblighi conservativi delle cose comuni su di lui gravanti ai sensi dell'art. 1130 c.c., comma 1, n. 4, ovvero nel caso in cui l'assemblea non adotti le determinazioni di sua competenza in materia di opere di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 1135 c.c., comma 1, n. 4 e del proprietario esclusivo del lastrico solare ovvero del terrazzo a livello, il quale assume la veste di custode, e quindi responsabile ex art. 2051 c.c.. Viene quindi affermato il concorso di tali responsabilità, salva la rigorosa prova contraria della riferibilità del danno all'uno o all'altro, aggiungendosi poi che ai fini interni, il riparto dell'obbligazione risarcitoria vada di regola stabilito secondo il criterio di imputazione previsto dall'art. 1126 c.c., il quale pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'utente esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del **CP\_I**. L'affermazione di un concorso di responsabilità aquiliane, ancorché aventi una differente genesi, impone quindi di ritenere che laddove il danneggiato, come nel caso in esame, agisca nei confronti di entrambi i soggetti (condominio e proprietario esclusivo), trovi applicazione la regola di solidarietà di cui all'art. 2055 c.c., non potendo essere opposta al terzo la differente regola che attiene invece al riparto interno tra corresponsabili, regola di cui all'art. 2055 c.c. alla quale fa espresso richiamo la decisione delle Sezioni



Unite.

Applicando al caso *sub iudice* i principi esposti, non essendo stata fornita alcuna prova della riferibilità esclusiva al **CP\_1** o al **CP\_1**, gli stessi vanno condannati in solido al risarcimento dei danni in favore di parte attrice.

Avendo riguardo, invece, al salone dell'immobile attoreo, il ctu nominato ha ritenuto che i fenomeni infiltrativi *de quibus* devono essere imputati “*con ogni probabilità... ad acque che s'infiltrano alla sommità di uno dei camini emergenti dal terrazzo di proprietà CP\_3 al 23° piano che funge da lastrico solare di copertura per una porzione del fabbricato CP\_14*” e, allo scopo di dirimere ogni incertezza, ha precisato che “*il camino in oggetto corrisponde ad un cavedio costruttivo del grattacielo e deve, logicamente, ritenersi un manufatto di proprietà condominiale (cfr. pag.22 elaborato depositato il 31.07.2023)*”.

Pertanto, la responsabilità delle infiltrazioni è ascrivibile *in toto* al convenuto **CP\_1**, quale custode ex art. 2051 c.c. del cavedio costruttivo (bene che per la funzione assolta rientra tra quelli di uso comune ex art. 1117 c.c.).

Il **CP\_1**, quale proprietario-custode del bene in oggetto, non ha, invece, a sua volta fornito, secondo i principi sopra richiamati, la prova liberatoria della ricorrenza del «caso fortuito».

Invero, sebbene l'ente di gestione convenuto abbia imputato i danni cagionati alla proprietà attorea all'errata esecuzione dei lavori di manutenzione appaltati alla **Controparte\_11** nel 2011 e, dunque, ancorché abbia invocato la responsabilità del direttore dei lavori nominato, ing. **Controparte\_6**, di tale circostanza non può ritenersi raggiunta la prova idonea.

Infatti, sebbene il ctu nominato, alla pag. 68 della relazione depositata, abbia precisato che *le infiltrazioni incombenti sul proprietà attorea devono ritenersi*



conseguenziali: - alla inadeguata esecuzione dei lavori di rifacimento delle impermeabilizzazioni appaltati dal “ CP\_1 ” convenuto in giudizio nel giugno 2011 ed ultimati – relativamente alle zone di specifico interesse (balcone di proprietà CP\_3 al 22° piano e terrazzo/lastrico solare di proprietà [...] CP\_3 al 23° piano) – nel marzo 2012, deve comunque ritenersi che la responsabilità dei danni patiti ed accertati da parte attrice permanga in capo all’ente di gestione ex art. 2051 c.c.

Difatti, nel caso di specie, i fenomeni infiltrativi sono da ricondurre al dinamismo intrinseco delle *rebus* condominiali e non all’errata esecuzione delle opere commissionate dall’ente di gestione alla Controparte\_11 da cui, al più, è derivata la mancata cessazione delle infiltrazioni già esistenti e poi aggravatesi.

Non può dunque riconoscersi all’inesatto adempimento della prestazione oggetto di contratto di appalto un ruolo casuale assorbente tale da interrompere il nesso eziologico tra le anomalie delle cose in custodia dell’ente di gestione ed i danni patiti dall’immobile attoreo, di tal che la condotta del direttore dei lavori non può elevarsi a “caso fortuito”, *sub specie* di condotta del terzo e, quindi, escludere la responsabilità oggettiva del CP\_1 convenuto.

A ciò si aggiunga che il CTU Per\_1 nell’elaborato depositato, ha chiarito che le infiltrazioni accertate sono conseguenza altresì di “*problematiche lasciate irrisolte dal tipo di intervento appaltato dal CP\_1*”, circostanza questa che conferma il mancato assolvimento dell’onere di custodia incombente sull’ente di gestione.

Deve perciò ritenersi che, in ragione dell’istruttoria espletata e sulla scorta di quanto affermato dal tecnico nominato dal Tribunale, parte attrice abbia assolto all’onere probatorio su di essa incombente circa la sussistenza del nesso causale tra l’evento dannoso (infiltrazioni) e le anomalie delle *rebus* in custodia dei convenuti.



Tanto premesso in punto di *an debeatur* e passando alla quantificazione del danno, occorre premettere che parte attrice, nel proprio atto di citazione, ha chiesto la condanna dei convenuti alla eliminazione della causa delle infiltrazioni ed il risarcimento del danno provocato all'immobile di sua proprietà.

Le opere ritenute necessarie all'eliminazione dei fenomeni infiltrativi lamentati ed accertati, stando alla valutazione del ctu nominato, che si ritiene di condividere, sono: - *l'integrale rifacimento dell'impermeabilizzazione delle balconate di proprietà CP\_3 al 22° piano*; - *il rifacimento dell'impianto di scarico del bagno di servizio dell'immobile di proprietà CP\_3* ; - *la sistemazione di uno dei camini dell'edificio condominiale emergenti dal terrazzo al 23° piano in uso esclusivo del CP\_3 , ma costituente il lastrico solare di copertura di una porzione del fabbricato condominiale.*

*La riparazione dei danni subiti dall'abitazione di proprietà attorea presuppone il ripristino delle finiture danneggiate dalle infiltrazioni (pitture e tappezzerie).*

Quanto al risarcimento dei danni arrecati alla proprietà Pt\_1 dal fenomeno infiltrativo lamentato ed accertato, gli stessi possono essere quantificati, sulla scorta dell'importo stimato dal CTU, in euro **14.712,05**, quale costo dei lavori funzionali al ripristino delle finiture danneggiate dalle infiltrazioni e, cioè, delle pitture e delle tappezzerie, importo cui va riconosciuta l'I.V.A. nella misura di legge.

Più nel dettaglio, il consulente tecnico d'ufficio, alla pagina 72 dell'elaborato depositato, ha provveduto altresì a ripartire la somma *ut supra* individuata in: **10.796,96 €** per la riparazione dei danni causati da infiltrazioni provenienti dall'immobile di proprietà CP\_3 al 22° piano, **di cui 2.669,76 €** sono funzionali alla rimessione in pristino del vano cameretta, e **3.915,09 €**, per la riparazione dei danni causati da infiltrazioni provenienti dal camino condominiale



sito al 23° piano.

Per quanto concerne il danno conseguente ai disagi patiti dalla conduttrice dell'immobile per aver dovuto vivere con la sua famiglia in un appartamento esposto a fenomeni infiltrativi, si osserva che, sebbene la più recente giurisprudenza della Suprema Corte abbia riconosciuto la risarcibilità del danno non patrimoniale per lesione di diritti costituzionali diversi dalla salute, a fronte di fatti lesivi dei diritti dominicali (cfr Cass. civ., SS.UU., sent. n. 2611 del 01.02.2017, secondo cui *“l'assenza di un danno biologico documentato non osta al risarcimento del danno non patrimoniale conseguente ad immissioni illecite, allorché siano stati lesi il diritto al normale svolgimento della vita familiare all'interno della propria abitazione ed il diritto alla libera e piena esplicazione delle proprie abitudini di vita quotidiane, quali diritti costituzionalmente garantiti, nonché tutelati dall'art. 8 della Convenzione europea dei diritti dell'uomo, la prova del cui pregiudizio può essere fornita anche con presunzioni”*; in termini Cass. civ., ord. n. 10861 del 07.05.2018), nel caso di specie non è stata fornita prova di un danno risarcibile di tal fatta, eccedente il mero disagio dato dalla presenza dei danni da umidità.

Va escluso, inoltre, che il danno subito possa ritenersi *in re ipsa*, giacché costituisce principio affermato quello secondo il quale, nel nostro ordinamento, nessun risarcimento di un danno non patrimoniale possa mai essere esigibile se dalla lesione del diritto o dell'interesse non sia derivato un concreto pregiudizio, da allegare e provare in maniera specifica e circostanziata (cfr, da ultimo, Cass. civ., ord. n. 28742 del 09.11.2018 secondo cui il danno patrimoniale, quale in danno esistenziale, *“non può essere considerato ‘in re ipsa’, ma deve essere provato secondo la regola generale dell'art. 2697 c.c., dovendo consistere nel radicale cambiamento di vita, nell'alterazione della personalità e nello sconvolgimento dell'esistenza del soggetto.*



*Ne consegue che la relativa allegazione deve essere circostanziata e riferirsi a fatti specifici e precisi, non potendo risolversi in mere enunciazioni di carattere generico, astratto, eventuale ed ipotetico”*; in termini Cass. civ., sent. n. 17460 del 04.07.2018; Cass. civ., ord. n. 2056 del 29.01.2018 e, con riferimento ad altre voci di danno non patrimoniale, quale quelle conseguenti alla commissione di un reato, all’illegitima segnalazione alla Centrale Rischi, all’illecito trattamento di dati personali ed alla diffamazione a mezzo stampa, Cass. civ., sent. n. 11269 del 10.05.2018; Cass. civ., ord. n. 7594 del 28.03.2018; Cass. civ., ord. n. 25420 del 26.10.2017; Cass. civ., sent. n. 24474 del 18.11.2014; Cass. civ., sent. n. 18812 del 05.09.2014).

Il danno in senso giuridico, infatti, non può dirsi esistente solo perché sia stato vulnerato un diritto, giacché la lesione del diritto è solo il presupposto del danno, costituente una conseguenza della lesione, la quale va provata anche solo con l’allegazione e prova di indici presuntivi sufficientemente gravi, precisi e concordanti che, nella specie, non sono stati né allegati, né tantomeno provati. Così come non appare essere stata provata un’effettiva limitazione nel godimento del bene concesso in comodato alla Pt\_1

Invero, dai sopralluoghi effettuati dal ctu nominato, è emerso che l’appartamento di proprietà Pt\_1 si presentava chiaramente abitato e frequentato in tutti gli ambienti (cfr. pag.73 relazione ctu depositata il 31.07.2023; cfr. pag 7 relazione di chiarimento depositata il 29.10.2023).

In conclusione, la domanda di risarcimento del danno non patrimoniale e da *stress* per il disagiata godimento del bene in comodato, deve essere rigettata.

Da ultimo occorre esaminare le domande di manleva proposte dall’ente di gestione e dal CP\_1 convenuto.

Con riguardo alla copertura assicurativa invocata dal condominio “ CP\_1



CP\_1 ”, va disattesa l’eccezione sollevata dalla CP\_12 con cui la compagnia assicurativa ha eccepito la perdita del diritto all’indennità da parte dell’assicurato, a causa della violazione dell’art. 2.1 C.G.A. (cfr. DOC n.3- allegato alla comparsa di risposta) e, cioè, per l’omessa denuncia dell’evento dannoso entro tre giorni dalla data di verifica dei fenomeni infiltrativi.

Le condizioni generali di assicurazione prevedono, dunque, una disciplina parzialmente derogatoria di quanto previsto dal Codice Civile agli artt. 1913- 1915.

Invero, se l’art. 1913 c.c. sancisce l’obbligo per l’assicurato di dare avviso del sinistro all’assicuratore entro tre giorni da quello in cui il sinistro si è verificato o l’assicurato ne ha avuta conoscenza, l’art. 1915 c.c. dispone che dall’inadempimento di tale obbligo, discende la perdita del diritto all’indennità, in caso di omissione dolosa, o il diritto in capo all’assicuratore di ridurre l’indennità in ragione del pregiudizio sofferto, laddove l’omessa comunicazione debba essere imputata a colpa dell’assicurato.

Posto che, ai sensi dell’art. 1932 c.c., l’art. 1915 non può essere derogato se non in senso più favorevole all’assicurato, deve ritenersi pienamente applicabile al caso di specie il disposto della norma *de qua* e, dunque, l’orientamento giurisprudenziale secondo cui *“affinché l’assicurato possa ritenersi inadempiente all’obbligo, imposto dall’art. 1913 c.c., di dare avviso del sinistro all’assicuratore, occorre accertare se l’inosservanza abbia carattere doloso o colposo, atteso che, mentre nel primo caso l’assicurato perde il diritto all’indennità, ai sensi dell’art. 1915, comma 1, c.c., nel secondo l’assicuratore ha diritto di ridurre l’indennità in ragione del pregiudizio sofferto, ai sensi dell’art. 1915, comma 2 c.c.; in entrambe le fattispecie l’onere probatorio grava sull’assicuratore, il quale è tenuto a dimostrare, nella prima, l’intento fraudolento dell’assicurato e, nella seconda, che l’assicurato*



*volontariamente non abbia adempiuto all'obbligo ed il pregiudizio sofferto.*” (Cass. Civ. n. 24210 del 30/09/2019).

Nel caso in esame, dunque, sebbene l'ente di gestione abbia denunciato il sinistro solo in data 21.01.2021, ancorchè fosse venuto a conoscenza del fenomeno infiltrativo lamentato già con diffida notificata da parte attrice il 23.01.2015, non può ritenersi che l'assicuratore abbia assolto l'onere probatorio posto a suo carico dal momento che si è limitato a dedurre l'asserito inadempimento dell'assicurato senza null'altro aggiungere né provare.

Va disattesa altresì l'eccezione sollevata dall' *Controparte\_15* che eccepiva l'inoperatività della copertura assicurativa adducendo di non poter far luogo alla corresponsione di alcun indennizzo poiché il caso di specie non rientrava tra le ipotesi ricomprese in garanzia, alla stregua degli artt. 5.1, 5.2 nn° 6 e 7, art. 6.6.1 e 6.3 nn° 1 e 2, delle condizioni di polizza che regolano i rischi della responsabilità civile, norme che escludono dalla garanzia i danni derivanti dallo spargimento d'acqua ed il rigurgito di fogna, nonché da umidità, stillicidio, insalubrità dei locali da spargimento di acqua e rigurgito di fogna qualunque ne sia la causa.

L'eccezione proposta si appalesa, all'esito dell'istruttoria tecnica espletata ed in ragione dei rilievi finora esposti, infondata, essendosi accertato, con l'ausilio del nominato c.t.u., che le infiltrazioni oggetto di causa sono ascrivibili esclusivamente *“a difetti di tenuta idraulica delle balconate di pertinenza dell'immobile di proprietà CP\_3 al 22° piano”* avente funzione di copertura di porzioni dell'edificio condominiali, e cioè ad un evento pacificamente ricompreso nell'ambito della copertura assicurativa.

Sulla scorta di tali premesse, la *Controparte\_15* deve essere condannata a tenere indenne il *CP\_1* convenuto delle somme – ivi comprese quelle relative alle



spese di lite, ai sensi dell'art. 1917 comma III, c.c. - che quest' ultimo sarà chiamato a versare in forza dei motivi che precedono.

Da ultimo occorre esaminare la domanda di manleva del **CP\_1** convenuto, l'Avv. **Controparte\_3**, proposta nei confronti dell **Controparte\_13** la quale, richiamando l'art. 4 delle condizioni di polizza che regolano i rischi della responsabilità civile, eccepiva l'inoperatività della polizza assicurativa.

L'eccezione *de qua* non è meritevole di accoglimento in quanto dalla lettura dell'art. 4 C.G.A. n.7 si evince che sono esclusi i danni derivanti dalla proprietà dell'abitazione, salvo se acquistata la garanzia di cui all'art. 4.6 C.G.A. "Responsabilità per la proprietà dell'abitazione", circostanza questa che appare pienamente dimostrata dal contratto assicurativo depositato dalla stessa compagnia chiamata in giudizio (cfr. Polizza **CP\_3** allegato alla produzione della compagnia chiamata in causa).

Tanto premesso, la **Controparte\_13** deve essere condannata a tenere indenne il **CP\_1** convenuto delle somme – ivi comprese quelle relative alle spese di lite, ai sensi dell'art. 1917 comma III, c.c. - che quest' ultimo sarà chiamato a versare in forza dei motivi che precedono.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

Le spese delle consulenze d'ufficio, ferma restando la solidarietà passiva fra tutte le parti nei confronti del consulente in base al decreto del 09.10.2023 (cfr Cass. civ., sent. n. 28094 del 30.12.2009), si pongono nei rapporti interni fra le parti a carico esclusivo del **CP\_1** convenuto e del condomino **CP\_3**.

### **P.Q.M.**

Il Tribunale di Napoli, in composizione monocratica, in persona del Giudice, Dott.ssa Angela Arena, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza ed



eccezione disattesa, così provvede:

1. in **parziale accoglimento** delle domande proposte da parte attrice, dichiara la responsabilità del Controparte\_1  
[...] e di Controparte\_3 nella causazione dei danni da infiltrazioni di cui in motivazione;
2. **condanna** il Controparte\_1  
[...] in persona dell' amministratore p.t., e Controparte\_3 al pagamento, in favore di Parte\_1 a titolo di risarcimento del danno, della somma di Euro **10.796,96 €** (diecimilasettecentonovantasei/96) ed interessi compensativi dal giorno dell'illecito al giorno della sentenza sulla somma via via rivalutata, nonché gli interessi legali dal giorno della pubblicazione della presente sentenza al giorno dell'effettivo soddisfo;
3. **condanna** il Controparte\_1  
[...] in persona dell' amministratore p.t., in favore di Parte\_1 a titolo di risarcimento del danno, della somma di Euro **3.915,09€** (tremilanovecentoquindici/09), oltre interessi compensativi dal giorno dell'illecito al giorno della sentenza sulla somma via via rivalutata, nonché gli interessi legali dal giorno della pubblicazione della presente sentenza al giorno dell'effettivo soddisfo;
4. **Accoglie**, nei limiti indicati nella parte motiva, la domanda di contenuto ripristinatorio proposta da parte attrice e, per l'effetto, condanna il Controparte\_1  
[...] all'eliminazione delle cause delle infiltrazioni mediante:  
*l'integrale rifacimento dell'impermeabilizzazione delle balconate di*

proprietà CP\_3 al 22° piano; il rifacimento dell'impianto di scarico del bagno di servizio dell'immobile di proprietà CP\_3; la sistemazione di uno dei camini dell'edificio condominiale emergenti dal terrazzo al 23° piano in uso esclusivo del CP\_3 (cfr. pag.28 elaborato depositato il 31.07.2023);

5. **Rigetta** le altre domande proposte da parte attrice;

6. **condanna** il Controparte\_1 [...] in persona dell'amministratore p.t., e Controparte\_3 alla refusione delle spese di lite in favore di parte attrice, che liquida nell'importo di € 7.052 (settemilacinquantadue/00) oltre al 15% per rimborso forfettario per spese generali ed oltre IVA e CPA, con attribuzione ai procuratori di parte attrice dichiaratisi anticipatari;

7. **condanna** il Controparte\_1 [...] in persona dell'amministratore p.t., alla refusione delle spese di lite in favore del terzo da lui chiamato in giudizio, Controparte\_6 che liquida nell'importo di €7.052 (settemilacinquantadue/00) oltre al 15% per rimborso forfettario per spese generali ed oltre IVA e CPA;

8. **Condanna** la Controparte\_15 in persona del legale rappresentante p.t., a tenere indenne il CP\_1 convenuto delle somme che sarà tenuto a pagare sulla scorta dei capi che precedono;

9. **Condanna** la Controparte\_15 in persona del legale rappresentante p.t., al rimborso delle spese di lite in favore del CP\_1 convenuto, che liquida nell'importo di € 7.052 (settemilacinquantadue/00) oltre al 15% per rimborso forfettario per spese generali ed oltre IVA e CPA;

10. **Condanna** la *Controparte\_13* in persona del legale rappresentante p.t., a tenere indenne *Controparte\_3* delle somme che sarà tenuto a pagare sulla scorta dei capi che precedono;



11. **Condanna** la *Controparte\_13* in persona del legale rappresentante p.t., al rimborso delle spese di lite in favore di *Controparte\_3*, che liquida nell'importo di € 7.052 (settemilacinquantadue/00) oltre al 15% per rimborso forfettario per spese generali ed oltre IVA e CPA, con attribuzione al procuratore di parte convenuta dichiaratosi anticipatario;

12. **Pone** definitivamente le spese di consulenza tecnica, liquidate come da separato decreto, a carico del *Controparte\_1* [...] e di *Controparte\_16* in parti uguali.

Così deciso in Napoli il 08/1/2025

Il Giudice

Dott.ssa Angela Arena

Arbitrato in Italia