

SENTENZA

Tribunale - Massa, 26/04/2023,

## Intestazione

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE DI MASSA  
SEZIONE CIVILE

Il Tribunale di Massa, in composizione monocratica nella persona del Giudice Massimo Ginesi, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in primo grado iscritta al 1239/2020 del Ruolo Generale dell'anno 2020, trattenuta in decisione ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c. all'udienza del 27.3.2023 (da intendentesi ex art 127 ter c.p.c.)

promossa da

G.S. (omissis) rappresentata e difesa dall'avv. PIANINI EMILIANO, per mandato in atti

Attrice

contro

R.C. c.f. (omissis), R.G. c.f. (omissis), B.G. c.f. (omissis) rappresentato e difeso dall'avv. GALEOTTI STEFANO per delega in atti

Convenuto

OGGETTO: Responsabilità ex art. 2051 C.C.

CONCLUSIONI DELLE PARTI COME PRECISATE ALL'UDIENZA DEL 27.3.2023

Parte attrice "Voglia l'Ill.mo Tribunale di Massa, contrariis reiectis, accertare e dichiarare l'esclusiva responsabilità degli eredi del Sig. I.R., R.C., R.G. e B.G., nella vertenza de qua e per l'effetto condannare i convenuti al risarcimento dei danni patiti dall'attrice, quantificabili, per le causali esposte in atti, nella cifra di € 6.063,05, oltre IVA, o nella maggiore o minor somma che risulterà di giustizia, oltre rivalutazione e interessi fino al saldo. In denegata ipotesi, si torna a insistere affinché il Giudice disponga l'espletamento di una CTU tecnica, volta a quantificare i danni effettivi subiti dall'attrice.

Il tutto con vittoria di spese e competenze, oltre accessori di legge

Parte convenuta INTESI Voglia il Tribunale Ill.mo, contrariis reiectis, rigettare la domanda avanzata da G.S. avverso i Sig. R.C., R.S. e B.G., correlata alla responsabilità esclusiva per l'evento danno occorso all'attrice in quanto infondata e non provata; IN IPOTESI Voglia il Tribunale ill.mo, qualora ritenesse di dover applicare l'art 1126 c.c. in relazione al danno subito dall'attrice G.S. da imputarsi all'intero condominio, limitare la somma dovuta dai convenuti in ragione dell'importo del danno come quantificato dal CTU e dalle ripartizioni ex lege; IN OGNI CASO Stante l'infondatezza della domanda risarcitoria a carico esclusivo dei convenuti R., disporre a favore di parte convenuta la vittoria di spese e competenze di giudizio.

ai sensi dell'art. 132 comma i n. 4 c.p.c. come modificato dalla l.69/2009 n. 69 si omette l' esposizione dello svolgimento del processo

## MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda avanzata risulta solo parzialmente fondata e può essere accolta nei termini che seguono.

L'attrice agisce per vedersi riconosciuti i danni derivanti, a suo dire, da infiltrazioni provenienti dalla terrazza a livello posta a servizio esclusivo dell'unità di proprietà dei convenuti, che sarebbe stata mantenuta in pessime condizioni di conservazione e dalla quale, in occasione di un temporale particolarmente intenso, sarebbero originate le denunciate infiltrazioni, a cagione anche della otturazione delle bocchette di scarico, ostruite dalle foglie e dai detriti che gli attori (in allora, il loro dante causa I.R.) non avrebbero opportunamente rimosso.

Sono state acquisite prove testimoniali, dalle quali è emerso che, in effetti, durante l'evento denunciato dall'attrice – di particolare intensità meteorologica - la terrazza non avrebbe smaltito adeguatamente le acque meteoriche e che, in quell'occasione, la stessa attrice avrebbe cercato di stasare con le mani le bocchette.

E stata altresì svolta CTU che ha rilevato un carente stato manutentivo della impermeabilizzazione della terrazza e la inadeguatezza strutturale dell'impianto di deflusso delle acque meteoriche, sia per la modesta apertura degli scarichi esistenti sia in virtù della circostanza che taluni pluviali del tetto scaricano su detta terrazza, rendendo viepiù inadeguati gli scarichi esistenti; i rilievi del CTU paiono escludere totalmente un nesso diretto ed esclusivo con l'evento dedotto da parte attrice, riconducendo piuttosto le infiltrazioni a fenomeni ripetitivi, dovuti a non adeguata impermeabilizzazione: “La terrazza/lastrico solare R. risulta vetusta, con urgente necessità di opere edilizie per il completo rifacimento, al fine di impedire infiltrazioni di umidità all'interno dell' appartamento S./B. Il pluviale che scarica sulla terrazza/lastrico solare R., le acque provenienti dalla terrazza ubicata all' ultimo piano del condominio (vedi foto 5), andrebbe ricollocato e fatto riversare direttamente a terra come altri già presenti. Il lucernario in vetro mattone necessita di sostituzione con materiale strutturalmente portante avente caratteristiche di

trasparenza così da portare luce all' appartamento sottostante, si consiglia un vetro strutturale portante opportunamente dimensionato a sopportare i sovraccarichi accidentali del caso così come richiesto dalla normativa vigente in materia. Inoltre il pluviale che smaltisce le acque provenienti dalle terrazze/lastrici solari R. e S. e dei piani ultimi del condominio (vedi foto 7) avendo un diametro di 8 cm. andrebbe sostituito con altro di diametro maggiore almeno cm. 10 al fine di avere un migliore deflusso delle acque. Si dà atto che a seguito di operazione peritale, avvenuta in data 01/03/2022 all'interno dell' appartamento S./ B., lo scrivente ha riscontrato infiltrazioni di umidità con manifestazione, in corrispondenza del lucernario in vetro mattone e del pozzetto di raccolta e scarico acque sul terrazzo/lastrico solare R., di vistose bollature sulla tinteggiatura con porzioni di soffitto ingiallito “ (Rel. 19.4.2022 CTU pag. 6).

Il CTU Geom. P., nella integrazione del 28.9.2022, ha individuato in euro 7.338,00 oltre iva i costi complessivi delle opere necessarie ad eliminare le cause (rifacimento scarichi e opere di deflusso delle acque piovane) e a riparare i danni subiti dall'immobile della attrice, costi – questi ultimi – individuati in euro 1.546,00 oltre iva.

Non è contestato fra le parti che si tratti di terrazza a livello di uso esclusivo dei R., che funge da copertura alle unità sottostanti, come tale soggetta alla disciplina di cui all'art. 1126 c.c. “Qualora il lastrico solare abbia la doppia funzione di copertura dell'edificio e di terrazzo a livello di pertinenza di un appartamento di proprietà esclusiva, alla sua riparazione o alla sua ricostruzione sono tenuti tutti i condòmini, in concorso con il proprietario. Infatti i danni da infiltrazioni provenienti dal lastrico deteriorato per difetto di manutenzione vanno addebitati di regola a tutti gli obbligati inadempienti alla funzione di conservazione, secondo le proporzioni stabilite dall'art. 1126 c.c., vale a dire tutti i condòmini ai quali il lastrico serve da copertura (in proporzione ai due terzi), ed il titolare della proprietà esclusiva in ragione del terzo residuo.” (ex multis App. Roma sez. VII, 18/01/2023, n.35)

Parte attrice ha agito ritenendo i convenuti quali esclusivi responsabili dei danni subiti, in conseguenza di una ritenuta erronea custodia del bene da parte loro, danni dei quali sarebbero quindi tenuti a rispondere in via esclusiva ex art 2051 c.c.

A tal fine – secondo la consolidata giurisprudenza di legittimità sulla responsabilità ex art. 2051 c.c. (da ultimo Cass. 9172/2023) - avrebbe dovuto provare una incidenza autonoma e determinante della omessa manutenzione e pulizia delle parti di loro pertinenza, diversa da quella cui erano tenuti tutti i condòmini e come tale idonea ad elidere la concorrente responsabilità ex art 1126 c.c., secondo quanto evidenziato dalla Sezioni unite sopra richiamate; in realtà le testimonianze assunte (teste Innocenti, udienza 30.1.2023) hanno sì dato conto della circostanza che la S., in occasione di un temporale particolarmente intenso, cercava di far defluire le acque dalle bocchette eliminando delle foglie presenti, ma hanno parimenti evidenziato come l'intensità dell'evento avesse comportato un significativo

allagamento della stessa (50 cm d'acqua, riferisce la teste Innocenti), mentre la CTU svolta ha evidenziato come fosse l'intero sistema di scarico, unitamente alla deteriorata impermeabilizzazione della terrazza a non consentire un idoneo deflusso delle acque e a provocare le lamentate infiltrazioni.

Ne consegue che non può dunque ritenersi provato un apporto causale autonomo dell'utilizzatore esclusivo e custode R., poiché la testimonianza assunta non ha dato prova né che la presenza di foglie abbia avuto alcuna eziologia nella causazione dell'evento né, tantomeno, che ove quelle foglie non vi fossero state, l'evento non si sarebbe verificato; in sostanza l'attore non ha fornito la prova – che a lui incombeva – ex art 2697 comma I c.c. di un nesso esclusivo ed assorbente fra la custodia del proprietario esclusivo e l'evento dannoso, di talché l'ipotesi deve essere ricondotta alla previsione generale di cui all'art. 1126 c.c.

Vero è che, secondo il dictum delle sezioni unite sopra richiamate, nonché secondo consolidata giurisprudenza di merito, anche il Condominio e il Condomino proprietario esclusivo della terrazza rispondono di tali eventi a titolo di custodia, sì che in presenza degli stessi fatti e pretese, la domanda può essere diversamente qualificata, rimanendo nell'ambito dell'art. 2051 c.c., senza incorrere in vizio di ultra petizione (Cass.14403/2022).

La circostanza che si tratti di responsabilità extracontrattuale ex art 2051 c.c. comporta che sussista fra i diversi responsabili solidarietà ex art 2055 c.c. e che, pertanto, la domanda possa essere accolta – con riferimento ai danni subiti dall'attrice – nell'ambito di tale previsione, secondo costante orientamento di legittimità: “La responsabilità per i danni derivanti dal lastrico solare o dalla terrazza a livello il cui uso non sia comune a tutti i condòmini deve essere ricondotta nell'ambito della responsabilità di cui all'art. 2051 c.c., con la conseguenza che dei relativi danni rispondono sia il proprietario, o usuario esclusivo quale custode del bene, sia il condominio in forza degli obblighi inerenti all'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni incombenti sull'amministratore, ai sensi dell'art. 1130, comma 1, n. 4, c.c., nonché sull'assemblea dei condòmini ex art. 1135, comma 1, n. 4 c.c., tenuta a provvedere alle opere di manutenzione straordinaria. Ne consegue che il rapporto di responsabilità che si instaura tra i diversi soggetti obbligati va ricostruito in termini di solidarietà, ai sensi dell'art. 2055 c.c., con esclusione del litisconsorzio necessario di tutti i presunti autori dell'illecito, sicché il danneggiato ben può agire nei confronti del singolo condòmino, senza obbligo di citare in giudizio gli altri.” (Cass. 516/2022).

La domanda relativa all'adozione delle opere necessarie a ripristinare l'efficienza della terrazza andrà invece rivolta al condominio (né parrebbe che sia stata esplicitamente azionata in questa sede), così come resta salva – aldilà del meccanismo di solidarietà previsto dall'art. 2055 c.c. - la facoltà dei convenuti di agire nei confronti del condominio

per vedere imputato il danno, nei rapporti interni, secondo le previsioni di cui all'art. 1126 c.c. (o della diversa proporzione che dovesse risultare provata in quella sede).

Non sussistono infine ragioni per discostarsi dalla valutazione effettuata dal CTU in ordine al quantum, atteso che nella relazione di parte prodotta dalla attrice, non si fa alcuna menzione di danni all'impianto elettrico, i problemi descritti si limitano ad alcuni ammaloramenti della tinteggiatura e dell'intonaco e, ancora, il CTP Geom. S. indica un improbabile importo di oltre seimila euro senza dare alcuna concreta indicazione dei parametri che conducono a tale quantificazione.

La circostanza che, a fronte di responsabilità solidale, sussista facoltà di escutere per l'intero anche uno solo dei danneggianti, non elide la previsione normativa di cui all'art. 1126 c.c., in forza della quale la stessa attrice – in assenza di prova su imputabilità esclusive - concorre per la propria quota millesimale nei due terzi dell'importo riconosciuto a titolo di danno.

Si tratta quindi di assetto che è riconducibile alle previsioni di Cass. Sez. Un. 9449/2016, laddove si afferma che “ In tema di condominio negli edifici, allorquando l'uso del lastrico solare non sia comune a tutti i condomini, dei danni che derivino da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario o l'utente esclusivo del lastrico solare (o della terrazza a livello), in quanto custode del bene ai sensi dell'art. 2051 c.c., sia il condominio, in quanto la funzione di copertura dell'intero edificio, o di parte di esso, propria del lastrico solare (o della terrazza a livello), ancorché di proprietà esclusiva o in uso esclusivo, impone all'amministratore l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni (art. 1130, primo comma, n. 4, c.c.) e all'assemblea dei condomini di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria (art. 1135, primo comma, n. 4, c.c.). Il concorso di tali responsabilità, salva la rigorosa prova contraria della riferibilità del danno all'uno o all'altro, va di regola stabilito secondo il criterio di imputazione previsto dall'art. 1126 cod. civ., 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 condominio.”

Era allora onere dell'attore, per sfuggire alla imputazione dei danni ai sensi dell'art. 1126 c.c., addurre prova di un nesso esclusivo fra la condotta dei convenuti e il danno subito, sì che la condotta del custode utilizzatore esclusivo finisse per costituire fatto causale autonomo del danno di cui si chiede risarcimento, in assenza della quale e in funzione della solidarietà ex art 2055 c.c, potrà riconoscersi alla S. il diritto al risarcimento del danno subito, detratto l'importo corrispondente alla sua quota millesimale – quale condomina sottostante alla terrazza per cui è causa - parametrata ai due terzi dell'importo risarcitorio, trattandosi di danno di cui risponde – quale condomino e nei limiti della propria quota millesimale sulla frazione di due terzi – anche il danneggiato che si giovi della terrazza quale copertura.

Le spese di lite e di CTU – atteso l'accoglimento solo in minima parte della domanda rispetto al petitum e in virtù di ragioni del tutto diverse da quelle delineate in atto introduttivo – possono essere integralmente complessate.

P.Q.M.

Il Tribunale definitivamente pronunciando, nella causa civile in epigrafe

Condanna i convenuti a risarcire a S.G. l'importo di euro1.546,00 oltre iva, previa deduzione dai due terzi di tale somma dell'importo della quota millesimale di cui costei è titolare. Interessi di legge dalla domanda

Respinge ogni altra domanda delle parti e compensa integralmente le spese di lite e di CTU

Così deciso dal Tribunale di Massa il 26/04/2023