



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE DI BENEVENTO  
I SEZIONE CIVILE**

in composizione monocratica e nella persona del dott. Leonardo Papaleo ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al n. 4145 del Ruolo Generale Affari Contenziosi dell'anno 2021 e vertente

**TRA**

*Parte\_1* , c.f. *C.F.\_1* , *Parte\_2* , c.f.  
*C.F.\_2* , elett.te dom.ti in Benevento alla via XXXXXXXX, presso lo studio dell'avv. M. V. , che li rappresenta e difende, giusta procura in atti

**ATTORI**

**E**

*CP\_1* , c.f. *C.F.\_3* , elett.te dom.to in Roma, alla via A.,  
presso lo studio dell'avv. F A , dal quale è rappresentata e difesa, giusta procura in atti

**CONVENUTA**

**NONCHÉ**

*Controparte\_2* , c.f. *C.F.\_4* *Controparte\_3* , c.f.  
*C.F.\_5* , elett.te dom.ti in Melizzano (Bn), alla via O S P  
presso lo studio dell'avv. G S, dal quale sono rappresentati e difesi, giusta procura in atti

**CONVENUTI**

**E**

*Controparte\_4* , residente in Sant'Agata de'Goti (Bn), alla v

## CONVENUTO CONTUMACE

**CONCLUSIONI:** come da note scritte depositate in vista dell'udienza figurata dell'11.4.2024.

### RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO

Con atto di citazione ritualmente notificato, **Parte\_1** e **Parte\_2** convenivano in giudizio **CP\_1**, **Controparte\_2**, **Controparte\_3** e **Controparte\_4** deducendo: di essere proprietari di un'unità immobiliare sita in Sant'Agata de'Goti, alla via R ; che fenomeni infiltrativi, derivanti dal terrazzo sovrastante in uso esclusivo ai **Parte\_3**, si manifestavano oramai da tempo, determinando uno stato di degrado e l'insalubrità dell'ambiente, con estese macchie di umidità sulle pareti e pittura e intonaci scrostati; che in data 28.12.2020 si rendeva necessario l'intervento dei vigili del fuoco, i quali accertavano un'evidente infiltrazione d'acqua che coinvolgeva il quadro elettrico presente sulla parete d'ingresso con necessità di fare lavori a tutela della privata incolumità; che i lavori di riparazione nell'appartamento e sulla parete portante della proprietà ammontavano, rispettivamente, ad € 5.501,24 e € 1.952,53; che proprietari delle altre unità immobiliari presenti nello stabile erano, altresì, **CP\_1** e **Controparte\_4**.

Per questi motivi, chiedevano: accertarsi i danni all'appartamento nonché alla parete dello stabile e condannarsi i convenuti all'eliminazione delle cause del fenomeno infiltrativo e al risarcimento del danno, stimato in € 7.453,77.

Si costituiva **CP\_1**, la quale, chiedeva il rigetto della domanda, eccependo il difetto di legittimazione passiva, provenendo le infiltrazioni solamente dal terrazzo in uso ai [...]

**Per\_1** e non essendovi un condominio formalmente costituito, nonché l'assenza di nesso causale tra i presunti danni e la propria condotta.

Si costituivano, altresì, **Controparte\_2** e **Controparte\_3**, i quali parimenti instavano per il rigetto, eccependo la assenza di loro responsabilità, essendo meri utilizzatori del terrazzo, che, invece, fungeva da lastrico dello stabile del **CP\_5**.

Dichiarata la contumacia di **Controparte\_4** assegnati i termini istruttori e interrogate liberamente le parti, veniva disposta consulenza tecnica d'ufficio e, all'esito, formulata proposta conciliativa ai sensi dell'art. 185 bis c.p.c., che veniva accettata dai convenuti costituiti ma rifiutata dagli attori. Pertanto, ritenuta la causa matura per la decisione, essa veniva rinviata per conclusioni e assegnata a sentenza con i termini di cui all'art. 190 c.p.c..

Il Tribunale osserva.

In punto di qualificazione giuridica della domanda, deve evidenziarsi come la responsabilità per i danni arrecati alla proprietà attore a vada ricondotta nell'alveo dell'art. 2051 c.c..

Al riguardo, va rammentato come, secondo il consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità, la presunzione di responsabilità prevista dall'art. 2051 c.c. costituisca estrinsecazione di un dovere, gravante sul custode in relazione al potere fisico che egli ha sulla cosa, di vigilare e mantenere la stessa sotto controllo in modo da impedire che produca danni a terzi (cfr. tra tutte Cass. 14.1.1992, n. 347; Cass. 23.1.1985, n. 288). L'operatività di tale presunzione - con la tutela rafforzata dal danneggiato nella duplice direzione dell'alleggerimento dell'onere probatorio e della riduzione della possibilità di esonero all'ipotesi del fortuito, cioè di un fatto dotato di impulso causale autonomo avente carattere di inevitabilità (cfr. tra tutte Cass. 14.1.1992, n. 347; Cass. 16.5.1990, n. 4237; Cass. 2.1.1980, n. 520) - postula la dimostrazione, da parte del danneggiato, dell'esistenza di un nesso causale, anche indiretto e mediato (cfr. Cass. 11.1.1989, n. 65), tra cosa e danno.

Ancora, è stato precisato (cfr. Cass. n. 2332/2018) che l'art. 2051 c.c. non prevede una responsabilità aquiliana, ovvero non richiede alcuna negligenza nella condotta che si pone in nesso eziologico con l'evento dannoso, bensì stabilisce una responsabilità oggettiva, che è circoscritta esclusivamente dal caso fortuito, e non, quindi, dall'ordinaria diligenza del custode (così Cass. Sez. 6-3, ord. 16 maggio 2017, n. 12027, Rv. 644285- 01), essendosi, peraltro, ritenuto sufficiente - ai fini della prova del nesso causale proprio del danno da infiltrazione d'acqua - l'accertamento che le stesse originino dalla cosa in custodia al danneggiante, rimanendo, invece, irrilevante l'esatta individuazione della loro causa, essendo elemento che non attiene alla struttura del fatto illecito di cui all'art. 2051 c.c. - che risulta già perfezionato -, ma soltanto alla prova liberatoria del fortuito (vedi Cass. Sez. 3, sent. 11 gennaio 2005, n. 376, Rv. 579857-01).

Come noto, poi, tali principi sono valevoli anche per il condominio di un edificio (cfr. Cass. n. 5326/2005), che *“quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno e risponde, in base all'art. 2051 cod. civ., dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini, ancorché i danni siano imputabili a vizi edificatori dello stabile, comportanti la concorrente responsabilità del costruttore-venditore, ai sensi dell'art. 1669 cod. civ. (Cass. 20.8.2013 n.12211). E la responsabilità per i danni cagionati da cose in custodia (art. 2051 c.c.) ha carattere oggettivo, essendo sufficiente per l'applicazione della stessa la sussistenza del rapporto di custodia tra il responsabile e la cosa che ha dato luogo*

*all'evento lesivo, senza che rilevi al riguardo la condotta del custode e l'osservanza o meno di un obbligo di vigilanza, in quanto la nozione di custodia nel caso rilevante non presuppone, né implica uno specifico obbligo di custodire analogo a quello previsto per i depositari. Funzione della norma è, d'altro canto, quella di imputare la responsabilità a chi si trova nelle condizioni di controllare i rischi inerenti alla cosa, dovendo pertanto considerarsi custode chi di fatto ne controlla le modalità d'uso e di conservazione, e non necessariamente il proprietario o chi si trova con essa in relazione diretta. Ne consegue che tale tipo di responsabilità è esclusa solamente dal caso fortuito, fattore che attiene non già ad un comportamento del responsabile, bensì al profilo causale dell'evento, riconducibile non alla cosa che ne è fonte immediata ma ad un elemento esterno, recante i caratteri dell'imprevedibilità e dell'inevitabilità, a nulla viceversa rilevando che il danno risulti causato da anomalie o vizi insorti nella cosa prima dell'inizio del rapporto di custodia (Cass. 10.8.2004 n. 15429; Cass. 6.4.2004 n. 6753). ”*

Il singolo condomino, pertanto, può agire, a norma dell'art. 2051 c.c., nei confronti del *CP\_5* ponendosi quale terzo nei suoi confronti, per il risarcimento dei danni sofferti per il cattivo funzionamento di un impianto comune o per la difettosità di parti comuni dell'edificio - alla cui custodia e manutenzione il *CP\_5* è tenuto (dovendo considerarsi custode chi si trova nelle condizioni di controllare i rischi inerenti al bene oggetto di custodia, poiché di fatto ne vigila le modalità d'uso e di gestione: Cass. Sez. III, 2.2.2006, n. 2284; Cass. Sez. III, 30.11.2005 n.26086) - dalle quali provengono infiltrazioni d'acqua pregiudizievoli per gli ambienti di proprietà esclusiva (Cass. n. 1500/1987).

Di conseguenza, il *CP\_5* può essere chiamato ad eseguire le opere necessarie ad eliminare le cause delle infiltrazioni e i lavori di ripristino dello stato dei luoghi, oltre, eventualmente, al pagamento di arredi, suppellettili e rivestimenti che dovessero risultare danneggiati.

Applicando i superiori principi al caso di specie, la domanda va accolta.

Preliminare è la considerazione per cui questo giudicante chiedeva all'ausiliario di verificare se le proprietà individuali di tutte le parti in causa fossero indipendenti tra loro o se facessero parte di un condominio.

Il c.t.u., al riguardo, pur evidenziando che le unita immobiliare degli attori *Parte\_4* (f. 41, part. 199 e 200, sub. 8 e 19) e del convenuto *CP\_4* (f. 41, part. 199, sub. 9) hanno ingresso indipendente da via Riello (i *Parte\_4* al n. 56, il convenuto *CP\_4* al n. 52), mentre quella degli altri convenuti *Parte\_3* (f. 41, part. 199 e 200, sub. 5 e

10) e **CP\_1** (f. 41, pat. 200, sub. 9) ha ingresso in via Largo Ostieri n. 1, ha accertato che il terrazzo in proprietà esclusiva **Parte\_3** ha funzione di lastrico solare, ossia funge da copertura, per le abitazioni sottostanti degli attori e degli altri convenuti e che, inoltre, anche il tubo di raccolta delle acque meteoriche, che parte dalla terrazza, è oggetto di ingresso delle utenze degli attori e degli altri convenuti.

→ Conseguentemente, anche in presenza di ingressi separati (ma, comunque, afferenti ad un medesimo edificio con struttura muraria esterna in comune), si apprezza la sussistenza di un condominio, per il quale, diversamente da ciò che sostiene la convenuta **CP\_1**, non occorre un atto formale *ad hoc*, né l'approvazione di un regolamento o di tabelle millesimali o, ancora, la nomina di un amministratore - che sono solo strumenti per la gestione delle cose comuni (Cass. n. 510/1982) - e, men che meno, una delibera dell'assemblea, che avrebbe solo valore dichiarativo (cfr. Cass. n. 13279/2004), poiché esso esiste per la sola presenza di un edificio in cui vi sia separazione della proprietà per piani orizzontali (Cass. n. 14813/2008) o verticali (Cass. nn. 18344/2015, 27360/2016), purché dotate delle strutture portanti e degli impianti essenziali indicati dall'art. 1117 c.c., e insorge al momento in cui avviene l'assegnazione in proprietà esclusiva dei singoli appartamenti, per effetto della quale si origina, altresì, la presunzione legale (derivante sia dall'attitudine oggettiva che dalla concreta destinazione al servizio comune) di comunione "*pro indiviso*" di quelle parti del fabbricato che, per ubicazione e struttura, siano destinate all'uso comune ovvero a soddisfare esigenze generali e fondamentali del **CP\_5** stesso.

Ciò posto, gli attori hanno allegato e provato (cfr. in atti foto dello stato dei luoghi, rapporto dei pompieri, computo metrico del ctp) le copiose infiltrazioni d'acqua, le quali, giunte nella unità abitativa in loro proprietà (financo nel quadro elettrico posto nell'ingresso), hanno determinato uno stato di degrado e insalubrità degli ambienti, con umidità e scrostamenti di intonaco sulla parete portante e sul soffitto dell'ingresso e della cucina, oltre a danni alla parete esterna dello stabile, al punto che i vigili del fuoco intervenuti hanno provveduto a eliminare le parti d'intonaco di imminente pericolo di caduta, suggerendo di effettuare lavori nell'immediato a tutela della privata incolumità.

Parimenti, essi hanno dedotto, in via indiretta (cfr. Cass. n. 33439/2019), che tale fenomeno infiltrativo deriverebbe dal terrazzo sovrastante e, in particolare, dal tubo di raccolta delle acque piovane.

Orbene, nessuno dei convenuti ha contestato specificamente tale motivo. Invero, la **CP\_1** ha eccepito che non vi sarebbe nesso con la propria condotta, mentre i **Parte\_3** che

essi non avrebbero colpa. Tuttavia, se, in relazione alla prima dogianza, è sufficiente rammentare che la *CP\_1* risponde delle infiltrazioni in quanto condomina, in ordine alla censura dei *Parte\_3* è sufficiente ripetere che la responsabilità da cosa in custodia è oggettiva e, quindi, i profili di diligenza del custode non rilevano.

Ad ogni buon conto, la relazione causale è stata confermata dalla consulenza tecnica d'ufficio, ad opera dell'ing. *Persona\_2* con motivazione corretta sul piano logico e tecnico, che può essere posta a fondamento della presente decisione, perché immune da ogni rilievo critico, non essendovi validi motivi per disattenderne i risultati.

Il consulente ha evidenziato, con ampio corredo fotografico e anche grazie ad una video-ispezione del tubo di scarico delle acque meteoriche a mezzo di sonda, come i fenomeni di infiltrazione siano determinati dalla mancata manutenzione e impermeabilizzazione del tubo medesimo presente sul lastrico, il quale, poi, innestandosi nel muro perimetrale della terrazza, fuoriesce attraverso un manicotto per procedere verticalmente sulla parete esterna, con ingresso anche delle utenze degli attori e degli altri convenuti, determinando l'ammaloramento degli attigui ambienti della proprietà *Parte\_4*

In ordine al calcolo dei lavori necessari per l'eliminazione del fenomeno infiltrativo e il ripristino dell'unità abitativa attorea, il c.t.u. ha stimato, secondo preciso computo metrico, i rispettivi costi in € 1.750,00, più iva (*restitutio in integrum* che, avendone l'ausilio stimato il costo, appare opportuno, potendo il giudice farlo d'ufficio, disporre per equivalente: Cass. nn. 259/2013, 11438/2021), ed € 3.128,47, più iva, per un totale di € 4.878,47, più iva.

Orbene, dal momento che le infiltrazioni non derivano direttamente dal lastrico solare bensì dal tubo di scarico delle acque piovane, coperto dal lastrico medesimo, va fatta applicazione della giurisprudenza della S.C. secondo cui *“le gronde, i doccioni e i canali di scarico delle acque meteoriche del tetto di uno stabile condominiale costituiscono bene comune, atteso che, svolgendo una funzione necessaria all'uso comune (in quanto "servono all'uso e al godimento comune"), ricadono tra i beni che l'art. 1117 c.c. include tra le parti comuni dell'edificio. Che la copertura del fabbricato sia costituita da tetto a falda o da lastrico di proprietà esclusiva, il quale assolve anche la funzione di copertura di parte del fabbricato, rimane indispensabile l'esistenza delle gronde per raccogliere e smaltire le acque piovane. Le gronde convogliano le acque meteoriche dalla sommità dell'edificio fino a terra o a scarichi fognari e svolgono quindi funzione che prescinde dal regime proprietario del terrazzo di copertura, salvo anche la facoltà di un uso più intenso che, compatibilmente con il disposto dell'art. 1102 c.c., possa farne il proprietario del terrazzo stesso per suoi usi.*

*La proprietà esclusiva del lastrico o terrazzo dal quale provengano le acque che si immettono nei canali non muta questo regime, giacché l'art. 1126 c.c. disciplina soltanto le riparazioni o ricostruzioni del lastrico propriamente inteso e non di altre parti dell'immobile, la cui esistenza è, per esso, indipendente da quella del lastrico, salvo che altrimenti risulti espressamente dal titolo. Nè è consentita un'interpretazione che per analogia estenda il regime dei costi di riparazione stabilito in via eccezionale dall'art. 1126 c.c.” (Cass. nn. 27154/2014; cfr. altresì Cass. n. 64/2013).*

Conseguentemente, la somma di € 4.878,47, più iva, andrà posta in solido tra tutti i condomini (che, benché singolarmente, sono stati tutti evocati in giudizio; del resto, trattandosi di piccolo condominio, non vi era amministratore che potesse citarsi); tuttavia, se, da un lato, il riparto interno dovrà avvenire in misura proporzionale al valore delle singole proprietà esclusive (art. 1123, co. 1, c.c.), dall'altro, dovrà imputarsi la quota degli attori dall'importo di cui sopra, poiché, come noto, il condomino che subisce un danno da omessa manutenzione di parti comuni è danneggiato ma non per questo è esonerato dal pagare la sua quota di condomino danneggiante in proporzione dei millesimi (Cass. n. 18187/2021).

Non avendo, poi, gli attori allegato né provato (in via neanche presuntiva) di aver subito un danno da ritardo (Cass. nn. 22347/2007, 3268/2008), nessuna somma va riconosciuta a titolo di interessi compensativi, essendo dovuti solamente quelli legali *ex art. 1282 c.c.* dalla data di pubblicazione della sentenza.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano in base ai parametri di cui al d.m. n. 147/2022 in virtù del tenore delle difese espletate.

Le spese di ctu si regolano come da dispositivo e, anche essendo gli attori vittoriosi (Cass. n. 26849/2019), nei rapporti interni vanno compensate per il 30%, in virtù del fatto che gli attori, quali condomini, rispondono in quota parte del danno, mentre per il restante 70% vanno poste a carico dei convenuti.

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

Il Tribunale di Benevento, prima sezione civile, in composizione monocratica, definitivamente pronunziando sulla controversia civile promossa come in epigrafe, disattesa ogni altra istanza ed eccezione, così provvede:

- a) accoglie la domanda e dichiara che le infiltrazioni presenti nell'unità immobiliare degli attori *Parte\_1* e *Parte\_2* sono causate dalla cattiva manutenzione del tubo condominiale di scarico sito sul lastrico solare in proprietà esclusiva dei convenuti *Controparte\_2* e *Controparte\_3* ;

- b) per l'effetto *sub a*), condanna i convenuti *Controparte\_2* , *Controparte\_3* , *CP\_1* e *Controparte\_4* al pagamento, in solido tra loro e in favore di *Parte\_1* [...] e *Parte\_2* dell'importo - dal quale dovrà essere detratta la somma da imputare agli attori in base alla loro quota millesimale - di € 4.878,47, più iva, oltre interessi legali dalla pubblicazione della sentenza al soddisfo;
- c) condanna i convenuti *Controparte\_2* e *Controparte\_3* , *CP\_1* e [...] *CP\_4* al pagamento, in solido tra loro e in favore di *Parte\_1* e *Parte\_2* delle spese di lite che liquida in € 264,00 per esborsi ed € 1.278,00 per compensi, oltre iva, cpa e rimb. forf. nella misura del 15%, con distrazione in favore del procuratore antistatario;
- d) le spese di ctu, ferma la solidarietà passiva nei confronti del consulente in base al decreto di liquidazione dell'11.4.2024, nei rapporti interni vanno compensate per il 30%, mentre per il restante 70% si pongono a carico dei convenuti *Controparte\_2* e *CP\_3* [...] *CP\_1* e *Controparte\_4* .

Benevento, 7.7.2024.

IL GIUDICE  
(*Dott. Leonardo Papaleo*)