

Tribunale Santa Maria Capua Vetere
Sezione 3 Civile
Sentenza 8 aprile 2024 n. 1400

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
SEZ. III CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice unico, dott.ssa Arlen Picano ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 2107/2021 promossa da:

(...), rappresentato e difeso dall'Avv. (...),

elettivamente domiciliato presso lo Studio (...) in Piedimonte Matese (CE), alla (...)

- attore -

nei confronti di

(...), rappresentati e difesi dall'Avv. (...), presso il cui studio elett.te domiciliano in Alife, alla (...)

-convenuti-

nonché di

(...) rapp.ta e difesa dall'avv. (...), elett.te domiciliata in Capua (CE), alla (...)

-terzo chiamato in garanzia-

OGGETTO: danni da infiltrazione

CONCLUSIONI: come da note di trattazione scritta udienza cartolare del 19.12.2023

IN FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione, regolarmente notificato, il Sig. (...) citava in giudizio i convenuti, al fine di sentirli condannare, previo accertamento della loro esclusiva responsabilità per i danni arrecati ai locali di sua proprietà, ubicati in Alife (CE), alla (...), a causa delle infiltrazioni provenienti dal loro terrazzo, ad eseguire i lavori di rifacimento del terrazzo, nonché al ripristino dei locali danneggiati, ovvero al pagamento in suo favore dell'equivalente monetario per la realizzazione degli stessi, nonché al risarcimento dei danni per mancato guadagno, parametrato al valore locativo, nella non locato a causa delle predette infiltrazioni.

Si costituivano in giudizio i convenuti, eccependo l'improcedibilità della domanda per difetto di mediazione e contestandone la fondatezza nel merito. Inoltre, chiedevano di essere autorizzati a chiamare in garanzia la società assicurativa (...) con la (...) avevano stipulato apposita polizza, ed agivano con domanda riconvenzionale per l'accertamento del debito maturato dall'attore nei loro confronti, per non aver mai contribuito alle spese di manutenzione della terrazza. Autorizzata la chiamata della compagnia assicurativa, si costituiva (...) eccependo l'inoperatività della polizza, non rientrando le cause del danno nelle condizioni previste dal contratto e contestando la domanda principale.

La causa, istruita attraverso l'espletamento di ctu, all'udienza del 19.12.2023, celebrata in modalità cartolare, veniva trattenuta in decisione con concessione dei termini ex art. 190 cpc.

Così sinteticamente compendiato l'iter processuale, si osserva quanto segue.

In via preliminare, va disattesa l'eccezione all'improcedibilità sollevata da parte convenuta e dalla terza chiamata, per mancato esperimento della mediazione, per le ragioni già esplicitate nell'ordinanza del 06.10.2021, ossia perché la causa verte in materia accertativa e risarcitoria. Sul punto, va ulteriormente precisato, che la mediazione obbligatoria è un procedimento previsto per risolvere alcune tipologie di controversie tra condomini, come stabilito dall'articolo 71 quater delle disposizioni per l'attuazione del Codice civile. In particolare, la mediazione è obbligatoria per controversie derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni riguardanti il condominio, mentre non è obbligatoria quando la domanda, come nel caso in esame, è riconducibile al risarcimento da fatto illecito ai sensi dell'articolo 2051 c.c.

Nel merito, va innanzitutto premesso, che codesto giudicante ritiene che la fattispecie in esame rientri nel c.d. condominio minimo.

La Suprema Corte, sul punto, ha chiarito che uno dei presupposti per avere il condominio minimo è che ci siano due proprietari che condividano delle parti comuni, per cui la sua configurazione non dipende dal numero di unità immobiliari, ma dalla presenza di parti comuni (Cass. Sent. n. 27360/2016). Gli Ermellini hanno infatti precisato che anche due case indipendenti a schiera, che condividono un muro divisorio, potrebbero essere considerate alla stregua di condominio minimo.

Per "parti comuni" si intendono quelle indicate dall'articolo 1117, numeri 1, 2 e 3 c.c.: il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, i portici, i cortili, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune.

Nel caso in esame, l'edificio sarebbe costituito solamente da tre unità immobiliari distinte: due al piano terra ad uso commerciale, di proprietà dell'attore ed una al piano primo, adibita a studio legale, di proprietà dei convenuti; anche se le unità di proprietà di parte attrice hanno un ingresso autonomo, tuttavia hanno in comune con l'unità dei convenuti il suolo, le fondazioni, i muri maestri e la terrazza oggetto di contenzioso, per cui deve ritenersi che l'unità immobiliare che comprende gli immobili delle odierne parti in causa configuri un condominio minimo, avendo gli immobili in questione delle parti in comune secondo l'accezione dell'art. 1117 c.c.

Ciò precisato, è pacifico che al c.d. condominio minimo si deve applicare la disciplina prevista per il condominio negli edifici.

In riferimento alla qualifica della terrazza di proprietà esclusiva dei convenuti, va osservato che la stessa è paragonabile, da un punto di vista giuridico, ad un lastrico solare, trattandosi di una terrazza a livello e quindi soggetta, in tema di ripartizione delle spese per la sua manutenzione, a quanto disposto dall'art. 1126 c.c.

Si ritiene utile ricordare che il lastrico solare è una parte di un edificio che, pur praticabile e piana, resta un tetto o, quanto meno, una copertura di ambienti sottostanti, mentre la terrazza è un ripiano anch'esso di copertura, ma che nasce già delimitato all'intorno da balaustre, ringhiere o muretti; per definizione, la terrazza a livello è quella parte dell'edificio di cui gode esclusivamente un condomino, in quanto la struttura è accessibile

solo dalla sua unità immobiliare, e che contemporaneamente funge anche da copertura a una o più unità immobiliari. Di norma, la terrazza si presenta come un ripiano scoperto, costruito per lo più a copertura dell'edificio stesso e recintato da un parapetto, così da consentire l'affaccio.

La terrazza a livello, quindi, ha una doppia anima: da un lato, rappresenta un'estensione della singola proprietà privata e, dall'altro, funge da copertura per i piani sottostanti dell'edificio. Per queste sue caratteristiche, la terrazza a livello non deve necessariamente trovarsi sulla sommità dell'intero edificio, potendo sovrastare anche solo una parte del fabbricato. Poiché la terrazza a livello, anche quando è di proprietà esclusiva, conserva un'essenziale funzione di copertura dell'edificio, la manutenzione della stessa, in tema di ripartizione delle spese, è soggetta alla disciplina di cui all'art. 1126 c.c.: tanto nel caso di manutenzione e conservazione che in quello di risarcimento dei danni da infiltrazioni, le spese della terrazza a livello (o lastrico solare) che è causa del danno andranno così divise: 1/3 il proprietario o usuario esclusivo; 2/3 i restanti condòmini, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno. La Suprema Corte ha chiarito che "In tema di condominio di edifici, costituisce terrazza a livello, agli effetti del concorso nelle spese di riparazione o di ricostruzione come nella responsabilità per i danni da infiltrazioni nell'appartamento sottostante, in base ai criteri di cui all'art. 1126 c.c., altresì la superficie scoperta che, benché non posta sulla sommità del fabbricato ed incassata nel corpo dello stesso, sia collocata al sommo di alcuni vani e nel contempo sullo stesso piano di altri, dei quali forma parte integrante strutturalmente e funzionalmente, e sia destinata perciò tanto a coprire la verticale di edificio sottostante, quanto a dare affaccio e ulteriori comodità all'appartamento cui è collegata" (Cass. Sent. n. 35316 del 18 novembre 2021). Tale pronuncia, del resto, si pone in continuità con la giurisprudenza precedente, richiamata anche da parte convenuta, secondo cui "La terrazza a livello, con funzione di copertura e protezione dagli agenti atmosferici dei vani sottostanti (ancorché appartenenti, come nella specie, ad unità immobiliari rientranti in edifici autonomi, ma tra loro materialmente congiunti) deve ritenersi bene di proprietà condominiale, ex art. 1117 c.c., giacché, svolgendo la medesima funzione del lastrico solare, è necessaria all'esistenza stessa del fabbricato; né osta a tale conclusione la circostanza che ad essa si acceda da un appartamento contiguo (ubicato, nella specie, in uno degli edifici coperti ed) al cui servizio pertinenziale la terrazza è destinata, non pregiudicando tale destinazione i diritti dei condòmini sulla cosa comune, ex art. 819 c.c., né essendo il regime di comunione escluso dal solo fatto che uno o più comproprietari traggano dal bene utilità maggiori rispetto ad altri ed occorrendo, al contrario, che la deroga all'attribuzione legale al condominio, con assegnazione della terrazza a livello in proprietà od uso esclusivi, risulti da uno specifico titolo, mediante espressa disposizione nel negozio di alienazione, ovvero mediante un atto di destinazione del titolare di un diritto reale, a prescindere dalla natura reale o personale del diritto così costituito" (Cass. Sez. 2, Ord. n. 20287 del 23/08/2017)

La consulenza in atti, a firma dell'arch. (...) ha confermato sia l'esistenza dei danni lamentati dall'attore alle unità immobiliari di sua proprietà sia la loro riconducibilità alla terrazza de qua, infatti si legge testualmente alla pag. 25 dell'elaborato peritale: "Dalle indagini termografiche e strumentali effettuate risulta che le infiltrazioni rilevate sono inequivocabilmente di tipo meteorico causate da una diretta conseguenza del carente stato di manutenzione del lastrico solare, o in alcuni casi di assenza totale di strato

impermeabilizzante al di sotto della pavimentazione, e, mediante la metodologia dei gas traccianti, sono stati individuati diversi punti di infiltrazione. Quando una copertura/terrazzo risulta sprovvisto di impermeabilizzazione, o essa risulti danneggiata in più punti e fortemente pregiudicata, le infiltrazioni d'acqua saranno pressoché inevitabili. Una delle principali cause delle infiltrazioni d'acqua nel terrazzo, è costituita dal degrado dei componenti impermeabilizzanti". Per quanto riguarda i lavori da eseguirsi per l'eliminazione dei vizi all'origine delle infiltrazioni, secondo il ctu sarebbe necessario: "un rifacimento completo dell'impermeabilizzazione del lastrico solare comprensiva del sottostante massetto delle pendenze, con la finalità di garantire un corretto deflusso delle acque meteoriche. Intervenire infatti in maniera puntuale, non risolverebbe completamente le problematiche riscontrate, diffuse comunque in diverse aree del lastrico solare. Dunque, si prevede di effettuare, per il lastrico solare, la completa rimozione di tutti gli elementi presenti sul lastrico solare, ovvero pavimentazione e battiscopa, smontaggio porte finestre, rimozione dell'impermeabilizzazione esistente, del sottostante massetto ed un rifacimento completo del massetto delle pendenze e dell'impermeabilizzazione che la scrivente ha previsto con una guaina cementizia di protezione del massetto. La scrivente ritiene inoltre necessaria la posa di uno strato impermeabilizzante al di sopra del solaio esistente. Le membrane di protezione del massetto sono pensate per proteggere il calcestruzzo del massetto e farlo durare più a lungo, non per garantire, da sole, l'impermeabilizzazione di un pavimento.

L'impermeabilizzazione corretta si ottiene abbinando i due sistemi: la guaina in rotoli di materiale bituminoso e la membrana di protezione del massetto. Inoltre, è importante che la posa del manto impermeabile venga realizzata a regola d'arte, al fine di garantire la continuità anche in punti critici come attacchi della ringhiera, scarichi, canalette, raccordi tra verticale e orizzontale, soglie e raccordi pavimento/parete. L'operazione consiste, per lo strato impermeabilizzante da posare sul solaio, nell'incollare uno dopo l'altro tutti i fogli necessari a ricoprire l'intera superficie, ma con l'accortezza di sovrapporli di almeno 10 cm l'uno all'altro. Le stesse giunzioni andranno sigillate con il cannello a gas. L'accavallamento dei bordi è necessario per evitare che si formino zone non protette, da cui l'acqua si possa infiltrare. Nel punto di raccordo della superficie piana con pareti verticali deve essere realizzato un opportuno risvolto, di altezza superiore a quella dove si prevede possa arrivare l'acqua. Tale altezza non deve essere comunque inferiore a 15 cm" (pag. 34 elaborato).

Il ctu ha poi concluso ribadendo che: " 1. i vizi denunciati dal ricorrente risultano effettivamente accertati e le cause dei suddetti vizi sono:

- scarsa e/o non adeguata manutenzione del lastrico solare;
 - errori costruttivi, ovvero posa in opera errata dello strato impermeabilizzante nei punti critici del lastrico solare, soglie e raccordo pavimento/parete;
 - massetto delle pendenze non adeguato per il corretto smaltimento delle acque meteoriche"
- Ha poi chiarito che "le cause non sono imputabili ad un "cattivo utilizzo" dello stesso da parte dei sig.ri (...) ovvero le infiltrazioni non sono attribuibili ad interventi specifici realizzati dai proprietari che avrebbero potuto recare danno all'integrità della struttura", il che esclude la possibilità di applicare la deroga al principio di ripartizione delle spese ex art. 1126 c.c., come prevista per l'ipotesi in cui i danni da infiltrazioni sono dovuti ad un comportamento colposo del proprietario esclusivo del lastrico/terrazzo, secondo

la sentenza della Cassazione n. 8172 del 23 maggio 2012, infatti secondo tale pronuncia, le spese di manutenzione della terrazza ad uso esclusivo, che funga da copertura, possono essere addebitate in via esclusiva al proprietario solo se è ravvisabile una sua condotta colposa nella manutenzione della terrazza, circostanza che, nel caso in esame, risulta esclusa dal ctu.

Pertanto, pur ritenendo provati i danni lamentati dall'attore e la loro riconducibilità alla terrazza, tuttavia non potrà riconoscersi la responsabilità esclusiva dei proprietari della stessa, infatti, dovendo applicarsi il criterio di riparto ex art. 1126 cc, delle spese relative ai lavori da eseguirsi all'interno dei locali del (...), solo 1/3 ossia Euro 619,02 potrà addebitarsi ai convenuti, così come per i lavori da eseguire sul terrazzo.

Va invece integralmente rigettata la richiesta di risarcimento per mancato utilizzo dell'immobile, in quanto non vi è prova che la mancata locazione dell'immobile sia dipesa dalle infiltrazioni, anzi, lo stesso attore riferiva, nell'atto introduttivo, di aver avuto un'offerta e, da quanto dedotto, sembrerebbe che sia stata una sua decisione non locarlo, per paura dell'aggravarsi delle condizioni dello stesso.

Per quanto riguarda la chiamata in garanzia della compagnia assicurativa da parte dei convenuti, va accolta l'eccezione di inoperatività della polizza sollevata dalla compagnia stessa, in quanto non solo i danni lamentati da parte attrice non rientrano tra quelli risarcibili, ai sensi delle condizioni generali di polizza, non derivando né da guasti, né da rotture o da occlusioni di alcun genere, ma dovuti ad infiltrazioni di acque meteoriche libere per insufficiente tenuta impermeabilizzante del terrazzo a livello della proprietà (...) (evento non rientrante tra gli eventi risarcibili), ma, in ogni caso, la polizza coprirebbe solo i danni diretti, cioè danni all'appartamento degli assicurati e non di terzi. In particolare, secondo le disposizioni contenute nella Sezione Responsabilità Civile Terzi, come riportate nelle C.G.P., i danni a terzi dovuti ad infiltrazione e spargimenti d'acqua sarebbero risarcibili solo nel caso in cui lo spargimento d'acqua venisse provocato dalla rottura accidentale di impianti idrici fissi ed al servizio dell'immobile assicurato, circostanza non presente nel caso che ci occupa.

Con riferimento alla domanda riconvenzionale proposta dai convenuti, la stessa appare inammissibile, in quanto generica, essendosi parte convenuta limitata a contestare la mancata compartecipazione dell'attore alle spese di manutenzione della terrazza, individuate genericamente in lavori di impermeabilizzazione del terrazzo, al massetto, alla grondaia e alle discese pluviali, con conseguente insorgenza di un debito dell'attore, nei confronti dei convenuti, di importo pari alla quota di spettanza, senza tuttavia precisare quando sarebbero stati realizzati tali lavori e da chi. In ogni caso, non vi sarebbe in atti prova né dell'effettiva esecuzione dei suddetti lavori né delle spese eventualmente sostenute dai convenuti.

Visto l'accoglimento parziale della domanda, si ritiene di poter compensare le spese di lite. Per le stesse ragioni si ritiene di poter porre definitivamente le spese di ctu, come già liquidate, a carico di entrambe le parti al 50%

P.Q.M.

Il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, sez III civile, definitivamente pronunciando sulla causa in oggetto, così provvede:

- accoglie parzialmente la domanda di parte attrice e, per l'effetto, condanna i convenuti ad eseguire i lavori di rifacimento della terrazza, come indicati nella ctu, a firma dell'arch.

(...) precisando che solo 1/3 delle spese dovrà ritenersi a carico dei convenuti ex art. 1126 cc;

- condanna altresì i convenuti al pagamento in favore del sig. (...) della somma di Euro 619,02 pari ad 1/3 delle spese necessarie per il ripristino dei locali attorei, come quantificati dal ctu;

- dichiara inammissibile la domanda riconvenzionale;

- spese compensate;

- pone le spese di ctu, come già liquidate, definitivamente a carico di entrambe le parti al 50%

S.M.C.V., 5 aprile 2024.