



TRIBUNALE DI PALERMO  
SECONDA SEZIONE CIVILE

Proced. n. 3313/2022 R.G.

All'udienza del 4.4.2024, davanti al Giudice dr.ssa Liana Pernice,  
chiamata la causa promossa da

*Parte\_1*

contro

*Controparte\_1*

sono comparsi:

per l'attore, l'avv. Corinna Carannante, in sostituzione dell'avv.

per il Condominio, l'avv.

I predetti procuratori discutono la causa richiamandosi alle conclusioni in atti e chiedono che la stessa sia decisa. Dichiarano, altresì, di rinunciare alla lettura del dispositivo.

Indi, il Giudice dopo aver dato lettura del verbale pone la causa in decisione ai sensi dell'art. 281 *sexies* cod. proc. civ.

Il Giudice dr.ssa Liana Pernice - G.O.P.

Dalle ore 10,40 alle ore 13.00. viene sospesa la camera di consiglio.

Il Giudice dr.ssa Liana Pernice - G.O.P.

Alle ore 17.25, terminata la camera di consiglio e all'esito di essa, viene emessa la sentenza che segue, ex art. 281 sexies cod. proc. civ.

Il Giudice dr.ssa Liana Pernice - G.O.P.



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Palermo - Seconda Sezione Civile, in persona del Giudice Unico dott.ssa Liana Pernice, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in primo grado iscritta al n. 3313 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2022 R.G. posta in deliberazione e decisa in data 4.4.2024 ex art. 281 sexies cod. proc. civ., avente ad oggetto "rapporti condominiali - risarcimento danni ex art. 2051 cod. civ."

TRA

*Parte\_1* (cod. fisc. *C.F.\_1*), elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv. (domicilio digitale: *Email\_1*) che lo rappresenta e difende per procura ad litem in atti

ATTORE

E

*Controparte\_1* (partita iva *P.IVA\_1*), in persona dell'amministratore, l. r. pro-tempore, elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv. (domicilio digitale: *Email\_2*) che lo rappresenta e difende per procura ad litem in atti

CONVENUTO

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.- Fatti controversi

1.1.- Con ricorso ex art. 702 *bis* c.p.c. dell'8.3.2022, notificato unitamente al decreto di fissazione di udienza il 19.4.2022, il sig. *Parte\_1*, nel convenire in giudizio innanzi il Tribunale di Palermo il *Controparte\_1* [...] [d'ora in avanti, più semplicemente, anche solo *CP\_1*"], premetteva per quanto qui di interesse:

-, di essere condomino del complesso condominiale convenuto in quanto proprietario

\*\*\*\*\*

Indiri\_1 B, distinto nel NCEU di CP\_1 al foglio \*\*, particella \*\*\*\*\* sub. \*\*, sottostante al lastrico condominiale;

.- che tale immobile presentava danni da infiltrazioni d'acqua piovana provenienti dalle coperture del fabbricato CP\_2, determinate dalla mancata manutenzione del tetto e dal cattivo stato dei pluviali, e manifestatesi a partire dal 2016;

.- che le condizioni dell'immobile, i danni e le cause delle infiltrazioni erano state negate dall'amministratore condominiale pro tempore e successivamente dal Tribunale di Palermo accertate e quantificate in €. 19.072,76 (comprensivi di IVA ed oneri tecnici) in sede di procedimento per ATP (n. 16977/2019 R.G.) nell'ambito del quale era stata disposta CTU (Arch. Persona\_1, all'esito della quale il 70% del danno [quantificato nell'intero in €. 22.276,75] veniva posto a carico del CP\_1, mentre che il restante 30% era ricondotto a sua colpa;

.- che il CP\_1 non aveva, tuttavia, provveduto a provvedere ai predetti lavori, mentre le condizioni dell'immobile si erano nelle more aggravate;

.- che aveva dovuto sostenere per il procedimento ex art. 696 bis c.p.c. la somma di €. 6.990,36 ( di cui €. 3.766,36 per spese legali, ed €. 3.224,00 per compensi CTU Arch. Persona\_1 ;

.- di avere, infine, subito un danno morale (per lesioni psico-fisiche) di €. 5.000.

Chiedeva, sulla base delle superiori allegazioni, ex art. 2051 c.c. e comunque ex art. 2043 c.c., la condanna del convenuto a pagare in suo favore la complessiva somma di €. 31.063,12 [ossia €. 19.072,76 + €. 6.990,36 + €. 5.000], oltre accessori e spese di lite.

Nel costituirsi in giudizio, con comparsa di risposta del 12.5.2022, il CP\_1 contestava le domande eccependo in via preliminare l'improcedibilità della domanda per omesso espletamento del procedimento mediazione e anche perché costituente una riproposizione di quelle già oggetto del ricorso ex art. 696 bis c.p.c. n. 16977/2019 R.G., con *"..abuso degli strumenti processuali che l'ordinamento offre alla parte.."*. Nel merito, contestava le domande e ne chiedeva il rigetto adducendo che nessuna responsabilità, nemmeno da ritardo, poteva essere addebitata al CP\_1. Respinta con ordinanza del 9.6.2022 l'eccezione di improcedibilità per omesso espletamento della mediazione, la causa - mutato con la medesima ordinanza il rito da sommario in ordinario - era istruita con la produzione offerta in comunicazione dalle parti e l'acquisizione della CTU (arch. Arch. Persona\_1, espletata nell'ambito del proced. n. 16977/2019 R.G. Successivamente, era rinviata per discussione all'udienza del 4.4.2024 e, all'esito della camera di consiglio, decisa ex

art. 281 *sexies* c.p.c.

## 2. Merito della lite.

2.1.- Va respinta, preliminarmente, l'eccezione sollevata dal convenuto di improponibilità delle domande sul rilievo che esse costituirebbero una riproposizione di quelle avanzate dall'attore mediante il ricorso ex art. 696 bis c.p.c. Occorre premettere che l'ordinamento con tale ultima disposizione consente alla parte di richiedere al giudice, anche in mancanza del presupposto dell'urgenza di cui all'art. 696 comma 1 c.p.c., l'espletamento di una CTU *ante causam* ai fini dell'accertamento e della relativa determinazione dei crediti derivanti dalla mancata o inesatta esecuzione di obblighi contrattuali o da fatto illecito. La disposizione prevede poi che il CTU tenti la conciliazione e che, laddove tale conciliazione non riesca, ciascuna parte possa chiedere che l'elaborato peritale sia acquisito agli atti del successivo giudizio di merito.

Il procedimento ex art. 696 bis c.p.c. è, in altri termini, finalizzato non soltanto alla conciliazione della controversia ma anche ad anticipare un segmento istruttorio fondamentale per la risoluzione della futura causa di merito (cfr. Cass. n. 87/2021). Appare evidente, quindi, anche in considerazione della sua collocazione (sezione IV c.p.c. – Procedimenti di istruzione preventiva – procedimenti cautelari), la natura cautelare e strumentale del procedimento. Conseguentemente, da quanto premesso, che non può in alcun modo configurarsi l'eccezione di improcedibilità delle domande proposte oggi nel merito, con il ricorso ex art. 702 bis c.p.c., rispetto a quelle oggetto di ricorso ex art. 696 bis c.p.c., e tanto meno è rinvenibile il dedotto " *abuso degli strumenti processuali*".

2.2.- Nel merito, giova evidenziare che l'art. 2051 cod. civ., secondo un indirizzo giurisprudenziale consolidato, pone una vera e propria presunzione di responsabilità in capo a colui che ha in custodia la cosa che ha cagionato il danno. *".. La responsabilità ex art. 2051 cod. civ. ha carattere oggettivo e, perché possa configurarsi in concreto, è sufficiente che sussista il nesso causale tra la cosa in custodia e il danno arrecato, 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 non presuppone né implica uno specifico obbligo di custodire analogo a quello previsto per il depositario e, d'altro canto, la funzione della predetta norma è quella di imputare la responsabilità a chi si trova nelle condizioni di controllare i rischi inerenti alla cosa; si considera 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...*(Così, Cass. n. 26086/2005 ). La norma non si riferisce alla custodia nel senso contrattuale del termine, ma ad un effettivo potere fisico che implica il governo e l'uso della cosa e a cui sono riconducibili l'esigenza e l'onere della vigilanza affinché della cosa stessa, per sua natura o per particolari contingenze, non derivi danno ad altri (cfr. Cass. n. 1859/2000). E', in altri termini, custode chi si trovi nelle condizioni di controllare i rischi inerenti alla cosa, per effetto della disponibilità materiale di essa (cfr. Cass. n. 24530/2009; conf. Cass. civ. sez. un. n. 12019/1991).

Chi è, dunque, nelle condizioni di controllare i rischi inerenti alla cosa per averne la disponibilità materiale, per andare esente da responsabilità deve fornire la prova liberatoria di cui all'art. 2051 cod. civ., rappresentata dal c.d. "caso fortuito", da intendersi come un fattore estraneo (che può essere rappresentato anche dal fatto dello stesso danneggiato) avente, per i suoi caratteri di imprevedibilità ed eccezionalità, un'efficacia causale tale da interrompere del tutto il nesso eziologico tra cosa ed evento (cfr. Cass. civ. n. 28811/2008 e n. 11227/2008).

Nella specifica materia condominiale, poi, giova evidenziare che il CP\_1, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché tali cose non rechino pregiudizio ad alcuno, e risponde in base all'art. 2051 cod. civ. dei danni da questi cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini, ancorché tali danni siano causalmente imputabili altresì al concorso del fatto di un terzo. In tale ultima ipotesi si configura la situazione di un medesimo danno (nella specie da infiltrazioni all'immobile) provocato da più soggetti per effetto di diversi titoli di responsabilità (la responsabilità del CP\_1 per la custodia dei beni e dei servizi comuni e la responsabilità del singolo proprietario per la custodia dell'unità immobiliare allo stesso appartenente). Tale fattispecie dà luogo ad una situazione di solidarietà impropria, in quanto relativa a rapporti eziologicamente ricollegati a distinti titoli extracontrattuali. La corresponsabilità in solido, ex art. 2055 cod. civ., comporta che la domanda del proprietario dell'appartamento danneggiato va intesa sempre come volta a conseguire l'intero risarcimento da ciascuno dei coobbligati in ragione del comune contributo causale alla determinazione del danno. Se ne deduce che al condomino, che agisca chiedendo l'integrale risarcimento dei danni nei confronti del solo Condominio, non può essere negato il risarcimento a motivo del concorrente apporto causale imputabile al condomino proprietario individuale della unità immobiliare in parola, posto che nella specie trova applicazione,

appunto, non l'art. 1227 comma 1 cod. civ., bensì l'art. 2055 cod. civ., che prevede la responsabilità solidale degli autori del danno (cfr. ex plurimis Cass. n. 7044/2020 Ord.; Cass. n. 6665/2009; Cass. n. 15291/2011), in un'ottica di rafforzamento del credito, che evita al creditore di dovere agire coattivamente contro tutti i debitori pro quota (cfr. Cass. n. 1674/2015).

Con riferimento specifico ai danni che una porzione di proprietà esclusiva, compresa in un edificio condominiale, subisca - come accertato nella specie - per effetto dell'inadempimento dell'obbligo gravante sul *CP\_1* di *CP\_3* e di eseguire le necessarie opere di riparazione e di manutenzione, deve riconoscersi al titolare di detta porzione la possibilità di esperire azione risarcitoria contro il medesimo *CP\_1* in base all'art. 2051 cod. civ., e cioè in relazione alla ricollegabilità di tali danni all'inosservanza da parte del *CP\_1* medesimo di provvedere, quale custode, ad eliminare le caratteristiche dannose della cosa (cfr. Cass. n. 28253/2023), salva, poi, nei rapporti interni la ripartizione tra tutti i condomini (compreso quindi il *CP\_1* danneggiato) della somma sborsata secondo i criteri di cui (nella fattispecie in esame) all'art.1226 cod. civ.

Ciò premesso, il CTU arch. *Persona\_1* [nel proced. ex art. 696 bis c.p.c. n. 16977/2019 R.G. del Tribunale di Palermo svoltosi tra le medesime odierne parti] ha accertato che:

- l'appartamento di proprietà dell'attore, indentificato al foglio *\*\**, particella *\*\*\*\*\**

*\*\**

B, sottostante al lastrico condominiale;

- durante i sopralluoghi sono stati riscontrati all'interno dell'appartamento dell'attore criticità dovute al distacco di porzioni di copriferro e/o pignatte e/o strato di intonaco per effetto del rigonfiamento dei ferri di armatura contenuti nelle strutture del solaio di copertura;

- gli ammaloramenti (lesioni, macchie di umidità, infiltrazioni e gocciolamenti) sono state riscontrate nel portico e in maniera principale nelle due porzioni di esso chiuse a veranda (veranda lato cucina e veranda lato salone);

- i fenomeni umidiferi lamentati sono imputabili in massima parte a una inidonea tenuta all'acqua del sistema di isolamento del lastrico solare e solo in minima parte a una non più efficiente tenuta delle sigillature degli infissi delle verande dell'appartamento di proprietà dell'attore;

- le lesioni di travi e pilastri del porticato e il suono sordo riscontrato su alcune porzioni di intradosso di solai sono dovuti a vetustà e all'assenza di manutenzione del lastrico solare e delle strutture verticali del portico;

.- che al fine di eliminare le cause degli ammaloramenti riscontrati e a ripristinare lo status quo ante dell'immobile dell'attore sono necessari tutta una serie di opere (agli infissi, a travi e pilastri, al lastrico solare, agli intradossi solai, etc.) descritti nella relazione tecnica di perizia (cfr. in particolare, "riepilogo conclusivo" punto 7, cui integralmente si rimanda per esigenze di economicità espositiva), con un costo di €. 22.276,75 , comprensivi di IVA e competenze tecniche per la direzione dei lavori e sicurezza;

.- che il 30% di tale importo va fatto carico all'attore e il restante 70% pari ad €. 19.072,76 ( nei limiti oggettivi, comunque, della domanda) va posto a carico del CP\_1 .

Orbene, alla luce di quanto sopra accertato e concluso dal CTU, - all'esito di scrupolose indagine tecniche e immuni da vizi logico giuridici non scalfite dalle osservazioni formulate dalle parti, e per tali motivi dal Tribunale condivise - deve ritenersi accertata e ritenuta la responsabilità del CP\_1 , inadempiente all'obbligo sullo stesso gravante di deliberare e di eseguire le necessarie opere di riparazione e di manutenzione delle parti comuni (e in particolare il lastrico solare). Con la conseguenza che esso va condannato a corrispondere all'attore per le sopra indicate ragioni la somma di €. 19.072,76 pari al 70% del costo delle opere e degli interventi edilizi necessari per il ripristino dello status quo ante e la normale fruibilità dell'immobile. Sulla predetta somma, già in valore monetario attuale, vanno riconosciuti gli interessi legale a decorrere dalla domanda sino al soddisfo.

2.3.- Il CP\_1 va poi condannato a rifondere all'attore la somma di €. 3.224,00 per compensi liquidati in favore del CTU Arch. Persona\_1 nel procedimento ex art. 696 bis c.p.c. n. 16977/2019 R.G. del Tribunale di Palermo.

2.4.- Va respinta, invece, in difetto di specifica allegazione e, soprattutto, prova, la domanda risarcitoria avanzata dall'attore per asserito danno morale subito.

### 3.- Spese.

In applicazione del principio della soccombenza, il CP\_1 va condannato a pagare in favore dell'attore le spese di lite relativo al presente giudizio, unitamente a quelle dall'attore sostenute nel giudizio ex art. 696 bis c.p.c. n. 16977/2019 R.G. Tribunale di Palermo, nella misura indicata in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, nella causa civile in primo grado indicata in epigrafe, ogni diversa istanza, deduzione ed eccezione disattesa:

.- in parziale accoglimento delle domande avanzate da *Parte\_1* con il ricorso ex art. 702 bis c.p.c. introduttivo del giudizio, condanna per le causali di cui in motivazione il *Controparte\_1*, in persona del l.r. pro tempore, a corrispondere in favore dell'attore la somma di € 19.072,76 con gli interessi al saggio legale a decorrere dalla domanda giudiziale sino al soddisfo;

.-condanna il *CP\_1* a rifondere all'attore per le causali di cui in motivazione, la somma di € 3.224,00, per compensi liquidati in favore del CTU Arch. *Persona\_1* nel procedimento ex art. 696 bis c.p.c. n. 16977/2019 R.G. del Tribunale di Palermo;

.- rigetta le residue domande risarcitorie spiegata dall'attore;

.- condanna il *CP\_1* a rifondere all'attore le spese di lite che liquida, per il giudizio ex art. 696 bis c.p.c. n. 16977/2019 R.G., in € 3.086,00, di cui € 286,00 per esborsi, oltre spese generali iva e cpa, e, per il presente giudizio, in € 3.086,00, di cui € 286,00 per esborsi, oltre spese generali iva e cpa.

Palermo, li 4.4.2024

Il Giudice dr.ssa Liana Pernice – G.O.P.