



**TRIBUNALE ORDINARIO DI LAMEZIA TERME  
SEZIONE UNICA CIVILE**

Il Giudice, dott. Salvatore Regasto,

visto il ricorso ex artt. 1172 c.c., 669-bis ss. e 688 c.p.c. depositato telematicamente, in data 15.5.2021, da [REDACTED]

[REDACTED]

disposta per l'udienza del 10.11.2022 la trattazione scritta della causa mediante scambio di note autorizzate ex art. 221, comma 4, Decreto Legge 19 maggio 2020 n. 34 (c.d. Decreto Rilancio) (convertito con modifiche nella Legge n. 77 del 17 luglio 2020) (la cui efficacia temporale è stata prorogata da ultimo dall'art. 16, commi 1 e 2, del d.l. n. 228/2021 (decreto cosiddetto "Milleproroghe")), con riserva di adozione fuori udienza dei provvedimenti giudiziari; dato atto della regolarità degli avvisi di Cancelleria alle parti e del deposito delle note scritte autorizzate;

esaminati gli atti e i documenti di causa, ha emanato la seguente ordinanza:

**PREMESSO**

Con ricorso ex artt. 1172 c.c., 669-bis ss. e 688 c.p.c. depositato in via telematica in data 15.5.2021, [REDACTED] adiva l'intestato Tribunale all'uopo deducendo: di essere proprietario del locale sito al piano terra del civico [REDACTED] e censito al NCEU del predetto Comune al [REDACTED]; che detto locale era stato concesso in locazione a [REDACTED] e da questi adibito al locale di ristorazione denominato "[REDACTED]"; che, in data 28.3.2021, [REDACTED], conduttore del predetto locale, gli aveva comunicato che "a far data dai mesi invernali del 2020, si sono verificate delle copiose infiltrazioni d'acqua dall'appartamento che si trova al piano primo, sopra i locali da me condotti, ed hanno provocato nel soffitto delle salette dei locali destinati alla mia attività, danni ingenti alle travi portanti del solaio e alle murature stesse. Siamo a conoscenza che le infiltrazioni provengono dall'appartamento superiore di proprietà del sig. [REDACTED] ma le conseguenze di questa situazione devono essere trattate dal proprietario/locatore e dal proprietario del piano superiore, in quanto trattasi di manutenzione straordinaria per la quale è necessario l'assenso e l'intervento del locatore"; che l'appartamento, posto al piano superiore del locale di proprietà di esso ricorrente e censito al NCEU del Comune di [REDACTED] al [REDACTED], risultava essere effettivamente di proprietà del resistente Giuseppe [REDACTED] ed era disabitato; che esso ricorrente aveva già inviato al [REDACTED] una formale diffida a voler "porre rimedio alle infiltrazioni", regolarmente ricevuta dal resistente; che, nonostante i numerosi solleciti rivoltigli anche da [REDACTED], Giuseppe [REDACTED] non aveva in alcun modo provveduto ai necessari lavori di ripristino e manutenzione della sua proprietà; che, il 23.4.2021, il locatario [REDACTED], stante il perdurare delle infiltrazioni, gli aveva inviato una nuova comunicazione di segnalazione degli inconvenienti; che, al contempo, era stato allertato il Comando della Polizia Municipale di [REDACTED] che, su richiesta del [REDACTED], aveva effettuato un sopralluogo presso il locale di proprietà di esso ricorrente redigendo, all'esito, un formale verbale di sopralluogo nel quale era stato accertato che nell'esercizio pubblico

[REDACTED] [REDACTED] erano presenti delle infiltrazioni di acqua; che tali infiltrazioni dipendevano dallo stato di incuria dell'appartamento del resistente che non era adeguatamente protetto dalle acque piovane che vi si infiltravano sistematicamente percolando fin nel locale sottostante; che era necessario ed urgente, pertanto, che il [REDACTED] provvedesse, con la massima celerità, ad eseguire i lavori necessari all'eliminazione delle predette infiltrazioni d'acqua provenienti dal suo appartamento, al fine di evitare che il perdurare della situazione potesse determinare il crollo del solaio o, comunque, l'insorgenza di ulteriori gravi danni all'immobile sottostante e di proprietà di esso ricorrente.

Sulla scorta di tali deduzioni il ricorrente chiedeva che "l'Ill.mo Giudice adito voglia - con decreto emesso inaudita altera parte, ai sensi dell'art. 669-sexies, comma 2, c.p.c. - ordinare al signor [REDACTED] l'esecuzione dei lavori necessari ad eliminare le infiltrazioni d'acqua dedotte in narrativa, disponendo, ai sensi dell'art. 1172 c.c., idonea garanzia per eventuali danni subiti dal signor [REDACTED]. Con vittoria di spese competenze ed onorari di causa, oltre IVA, CPA e rimborso forfetario come per legge".

Denegata la tutela cautelare inaudita altera parte e instaurato il contraddittorio, nonostante la ritualità della notifica del ricorso introduttivo non si costituiva nel giudizio [REDACTED].

La causa veniva istruita mediante la produzione di documentazione da parte del ricorrente e attraverso l'espletamento di CTU volta a verificare l'effettiva sussistenza degli inconvenienti lamentati dal ricorrente e ad individuarne eventualmente le cause e responsabilità e le possibili soluzioni, con elaborato peritale redatto dall'ing. [REDACTED] (depositato in via telematica in Cancelleria il 14.2.2022 con successiva integrazione del 19.10.2022).

Indi il Tribunale autorizzava per l'udienza del 10.11.2022, la trattazione scritta della causa con riserva di adozione fuori udienza dei provvedimenti giudiziari.

#### OSSERVATO

Il ricorso è fondato e, pertanto, deve essere accolto per le ragioni dappresso illustrate ed argomentate.

Preliminarmente occorre procedere alla qualificazione giuridica della domanda proposta dall'odierno ricorrente sul presupposto che è compito del Giudice definire il rapporto stesso sulla base dei fatti prospettatigli, prescindendo dalla denominazione, eventualmente erronea, che la parte abbia usato, e con il solo limite di non alterare il petitum o la causa petendi (vedi Cass. Civ. Sez. II, 10.6.1998, n. 5719 in Giur It. 1999, 486).

In tale prospettiva, la domanda proposta dal [REDACTED] deve essere qualificata come domanda ex art. 1172 c.c., ossia come domanda volta ad ottenere un provvedimento che contenga il pericolo di danno grave denunciato.

Infatti la parte istante, oltre ai danni già realizzatisi, ha principalmente lamentato un pericolo di danneggiamento, grave e prossimo, del proprio bene immobile come conseguenza delle disfunzioni o dei difetti della res altrui e, dunque, assumendo le infiltrazioni causa di una rilevante limitazione delle proprie facoltà, di godimento e di uso della res (nel caso di specie concessa in locazione a terzi).

Ciò detto, giova rammentare che l'azione di 'danno temuto' postula l'esistenza di un rapporto tra cosa e cosa da cui possa derivare un danno; si ritiene, pertanto, che ricorre "l'ipotesi di danno temuto quando da parte del ricorrente si assuma che da un'opera eseguita sull'altrui proprietà possa derivare danno al proprio fondo, non in considerazione dell'attività in sé posta in essere, ossia dell'esecuzione dell'opera, bensì per il pericolo di danno cui soggiace il fondo in conseguenza della

situazione determinatasi per effetto dell'opera portata a compimento" (cfr. Cass. n. 141/1995).

In particolare, nella denuncia di danno temuto, il pericolo di danno può derivare dallo stato attuale della cosa, da lavori compiuti dall'uomo sulla stessa oppure dalla condotta omissiva consistente nella violazione di un dovere di prevenzione del pericolo.

Più precisamente, si evidenzia, argomentando dall'art. 2051 c.c., l'esistenza di un dovere di custodia a carico del denunciato, la cui violazione sarebbe esclusa solo dal fortuito. In caso, poi, di provenienza del pericolo di danno da un edificio, ravvisando un parallelismo fra l'azione in esame e la fattispecie di cui all'art. 2053 c.c., si esclude la proponibilità del rimedio ove il danno non sia dovuto a vizio di costruzione o difetto di manutenzione, ma alla naturale situazione dei luoghi. Si ammette, poi, l'azione ove il pericolo del danno derivi dal fortuito e dal concorso del fatto dell'uomo.

Il danno deve essere: 1) grave, ovverosia determinare in misura preoccupante un deterioramento, alterando o distruggendo la cosa comportandone una diminuzione patrimoniale; 2) prossimo, nel senso che possa verificarsi da un momento all'altro; 3) probabile; 4) tale da determinare un timore ragionevole in una persona normale in base a valutazione oggettiva.

Non occorre, invece, che la causa del danno agisca ininterrottamente, mentre il pericolo deve sussistere anche per il denunciante e non soltanto per i terzi (cfr. Tribunale Roma 14.2.1983).

In altre parole, il presupposto per l'accoglimento del ricorso per denuncia di danno temuto è la sussistenza di un pericolo di danno grave e prossimo alla cosa che formi oggetto del diritto del denunciante, da intendersi alla stregua di attuale ed incombente attitudine ad arrecare un pregiudizio di rimarchevole consistenza al bene in proprietà o possesso del denunciante (cfr. tra le tante Cass. civ., sez. II, 25 marzo 1987, n. 2897).

Peraltro, secondo consolidata giurisprudenza di legittimità, l'azione in oggetto è esperibile tanto nell'ipotesi di danno futuro, da intendersi nel senso di danno solo paventato, quanto in quella di danno già verificatosi, ma solo parzialmente, al fine di scongiurare l'ulteriore verifica di altri danni o l'aggravamento di quello già verificatosi (vedi, ex plurimis, Cass. n. 892/2001).

Detto questo in termini generali, dall'esame dell'espletata CTU, dagli atti del giudizio e dai documenti depositati dalla parte ricorrente, si deduce l'esistenza, in concreto, dell'asserito pericolo di danno grave e prossimo all'immobile di proprietà del [REDACTED].

In particolare, quanto al fumus boni iuris, la consulenza tecnica d'ufficio ha evidenziato l'effettiva esistenza degli inconvenienti lamentati dal ricorrente.

Il CTU ing. [REDACTED] infatti, anche allegando varie riproduzioni fotografiche dell'immobile oggetto di lite, ha osservato che "i locali di proprietà del ricorrente, attualmente adibiti ad attività commerciale di ristorazione "[REDACTED]", sono ubicati al piano terra di un vecchio edificio in muratura affacciatesi sulla piazza [REDACTED] del comune di [REDACTED] ed identificati catastalmente, [REDACTED]. Durante il sopralluogo sono stati rilevati sui soffitti del suddetto locale tracce di infiltrazioni provenienti dal piano superiore. Più specificatamente, si trattava di "ingiallimenti" delle parti murarie e dei controsoffitti esistenti che indicavano la presenza di pregresse infiltrazioni, non esistenti allo stato..." (vedi pagg. 4-6 CTU ing. [REDACTED] in atti).

Da quanto anzi descritto appare chiaro che la situazione lamentata dalla parte ricorrente è del tutto reale per come anche evincibile dal contenuto inequivocabile della relazione della Polizia Municipale di [REDACTED] (vedi doc. 9 fascicolo di parte ricorrente).

Quanto "alle cause degli inconvenienti stessi ed a chi debba attribuirsi la loro responsabilità" il perito ha osservato quanto segue: "Poiché le tracce di infiltrazioni di acque provenivano dal piano

soprastante di proprietà della parte resistente, sig. [REDACTED], alla presenza dello stesso ho proceduto a visionare l'immobile in questione. I locali al primo piano del suddetto immobile risultavano disabitati da diverso tempo; erano ben presenti evidenti segni di infiltrazioni di acque, molto probabilmente di natura meteorica, e ciò sia per lo stato di ammaloramento di parte dei soffitti e sia dalla notevole presenza di calcinacci sul pavimento. In un ampio locale erano posti sul pavimento diversi contenitori di plastica contenenti ancora dell'acqua che, a detta della stessa parte resistente, erano stati posti proprio per raccogliere lo stillicidio di acqua proveniente dai soffitti. Una volta constatata la presenza di vistose tracce di infiltrazioni provenienti dai soffitti, ho effettuato un sopralluogo anche sulla pavimentazione del piano superiore che corrisponde anche alla copertura a terrazza dell'edificio. La pavimentazione esterna era sormontata da una guaina bituminosa e, per quanto asserito dalla parte resistente, la stessa era stata oggetto di interventi locali di ripristino, peraltro ben visibili e raffigurati nelle successive fotografie. In definitiva, vista la situazione riscontrata all'interno dei locali del primo piano di proprietà di parte resistente nonché la situazione del terrazzo di copertura, appare del tutto ragionevole ritenere che le cause e le responsabilità delle infiltrazioni di acque lamentate dalla parte ricorrente siano da attribuirsi alle cattive condizioni ed al livello di usura della guaina impermeabilizzante del terrazzo che corrisponde, poi, alla copertura dell'edificio. Le acque piovane infiltrandosi all'interno della guaina ammalorata, penetrano nel solaio di copertura dell'immobile di parte resistente e percolando sulle pavimentazioni dello stesso continuano, per il banale principio di gravità, ad infiltrarsi nel solaio di copertura dei locali del piano terra di proprietà di parte ricorrente" (vedi pagg. 6-12 CTU ing. [REDACTED] in atti).

Il CTU in pratica ha accertato, il nesso di causalità tra le infiltrazioni d'acqua lamentate dal ricorrente e lo stato di degrado dell'immobile soprastante di proprietà del [REDACTED] dovuto alla cattiva impermeabilizzazione del superiore terrazzo di copertura del fabbricato di proprietà esclusiva (nonché di uso esclusivo) del resistente.

Orbene, le conclusioni della CTU risultano dedotte da un'attenta ed analitica disamina degli elementi di fatto posti a sua disposizione ed appaiono ispirati a criteri valutativi corretti non solo dal punto di vista logico ma altresì conformi ai principi scientifici e specialistici che presiedono la materia in esame e, pertanto, il Giudicante ritiene di farle proprie.

A supporto delle risultanze della perizia, del resto, possono essere utilizzate le riproduzioni fotografiche allegate alla stessa CTU.

Sussiste nella specie, inoltre, anche il requisito del periculum in mora - come sottolineato dalle risultanze della consulenza tecnica d'ufficio - visto che è in atto una situazione pericolosa per le cose e le persone: "Allo stato pur non avendo potuto verificare la situazione in caso di prolungati eventi piovosi di particolare intensità, vista la situazione precaria del livello di impermeabilizzazione della terrazza di copertura dell'edificio, non può escludersi la possibilità di fenomeni di infiltrazioni di acque all'interno dei locali di proprietà di parte ricorrente. Detti fenomeni possono essere di entità tale da precludere un corretto ed idoneo utilizzo dei locali commerciali: rammento che l'acqua oltre che danneggiare le cose può risultare decisamente pericolosa allorquando interessa o coinvolge impianti ed attrezzature elettriche" (vedi pagg. 12-13 CTU ing. [REDACTED] in atti).

Ciò comporta, secondo il CTU, che "essendo i locali di parte ricorrente destinati ad attività commerciale (bar) che richiede, per il suo svolgimento oltre che gli impianti elettrici di illuminazione, tutta una serie di attrezzature elettriche, una copiosa infiltrazione di acqua, non

accertata ma possibile viste le condizioni dei luoghi, renderebbe estremamente rischioso lo svolgimento dell'attività commerciale ed, in ogni caso, non garantirebbe un normale utilizzo del bene" (vedi pag. 13 CTU ing. [REDACTED] in atti).

Quindi, alla luce di quanto precede e stante la natura sommaria del presente procedimento, si deve ritenere che la mancata sistemazione e messa in sicurezza del terrazzo di copertura del fabbricato in questione di proprietà esclusiva del resistente costituisca una fonte di pericolo per il sottostante locale di proprietà del ricorrente, integrando, così, gli estremi del danno grave e prossimo contemplato all'art.1172 c.c..

Deve provvedersi, dunque, alla immediata eliminazione della causa determinante il pericolo di danno incombente sulla proprietà del [REDACTED] secondo le modalità tecniche indicate dal CTU alle pagine 2-4 della perizia integrativa del 19.10.2022 ("Per eliminare le infiltrazioni di acqua piovana negli immobili sottostanti occorrerà effettuare le seguenti lavorazioni: spicconatura parziale dell'intonaco per circa 25 cm per l'intero perimetro dei parapetti e dell'abbaino necessaria per un corretto risvolto della guaina impermeabilizzante; rimozione dei manti impermeabili esistenti; posa di nuovo manto impermeabile (guaina bituminosa); ripristino con nuovo intonaco") e nel relativo computo metrico, da intendersi qui integralmente riportati e trascritti, per un importo complessivo di euro 5.509,20 oltre agli accessori di legge.

Accertati quali siano gli interventi da eseguire per eliminare il pericolo enunciato dalla parte ricorrente, occorre porre i lavori a carico del resistente, [REDACTED]. Ed invero, il più recente orientamento della Suprema Corte sancisce che "in tema di condominio negli edifici, dei danni da infiltrazioni cagionati dal lastrico solare o dalla terrazza a livello di uso esclusivo, imputabili non alla omissione di riparazioni del bene, quanto a difetti di progettazione o di esecuzione dell'opera, indebitamente tollerati dal singolo proprietario, risponde soltanto quest'ultimo, agli effetti dell'art. 2051 c.c., e non anche - sia pure in via concorrenziale - il condominio, il quale è obbligato ad eseguire le attività di conservazione e di manutenzione straordinaria del bene, e non ad eliminarne i vizi costruttivi originari" (si vedano Cass. Sez. 2, 21/11/2016, n. 23680; Cass. Sez. 3, 19/06/2013, n. 15300; Cass. Sez. 2, 15/04/2010, n. 9084; Cassazione civile, sez. VI, 08/07/2021, n. 19556).

Nel caso di specie è stato riscontrato dal CTU un vizio di costruzione del terrazzo in questione riguardante, in particolare, la guaina impermeabilizzante nonché la cattiva esecuzione dei lavori di ripristino e di rifacimento della guaina bituminosa del medesimo terrazzo di copertura, eseguiti o comunque tollerati dal proprietario del terrazzo e, di conseguenza, attribuibili ad una sua colpa o responsabilità.

Alla luce delle superiori considerazioni, quindi, sussistendone i requisiti di legge ed in accoglimento del ricorso, va ordinato a [REDACTED] la urgente messa in sicurezza dei luoghi e di eseguire immediatamente sul terrazzo di copertura di sua titolarità gli interventi indicati dal CTU alle pagg. 2-4 della perizia integrativa depositata in data 19.10.2022.

Non sussistono, comunque, i presupposti di legge per disporre idonea garanzia a favore del ricorrente per i pregiudizi asseritamente subiti, non avendo offerto l'istante alcuna specifica dimostrazione di danni ulteriori riconducibili alla situazione dannosa dedotta come presupposto sintomatico degli stessi (vedi Cass. n. 1512/1974).

Quanto al governo delle spese processuali, alla parte resistente non costituitasi, totalmente soccombente, debbono essere accollate le spese di lite sostenute dal ricorrente, liquidate come da dispositivo sulla base dei parametri di cui al D.M. n. 55/2014 (come di recente modificato dal D.M. n. 147/2022), nonché quelle di consulenza tecnica, come liquidate con separato decreto.

**P.Q.M.**

Visti gli artt. 1172 c.c. e 688 c.p.c.:

- in accoglimento del ricorso, ordina a [REDACTED] l'immediata esecuzione degli interventi indicati alle pagine 2-4 della relazione peritale integrativa redatta dall'ing. [REDACTED] e analiticamente descritti nel computo metrico in essa contenuto, qui da intendersi integralmente trascritti e riportati;
- condanna [REDACTED] al pagamento delle spese di lite in favore di [REDACTED] che liquida in complessive euro 145,50 per esborsi e in euro 1.434,00 per compensi, oltre spese generali al 15%, oltre IVA e CPA come dovute per legge;
- pone definitivamente a carico di [REDACTED] le spese della CTU espletata nel corso del procedimento come liquidate con separato decreto, detratti gli acconti eventualmente già corrisposti;
- dispone che, in caso di utilizzazione della presente ordinanza in qualsiasi forma, per finalità di informazione scientifica su riviste giuridiche, supporti elettronici o mediante reti di comunicazione elettronica, sia omessa l'indicazione delle generalità e degli altri dati identificativi riportati nel provvedimento.

Manda alla Cancelleria per le comunicazioni di legge.

Lamezia Terme, 25 novembre 2022.

Il Giudice  
*dott. Salvatore Regasto*

