



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Catanzaro, Seconda Sezione Civile, in composizione monocratica, nella persona della dott.ssa Carmen Ranieli, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella casa civile iscritta al n. [REDACTED]/2015 R.G.A.C. vertente

TRA

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- ATTRICE -

E

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- CONVENUTI -

NONCHÉ

[REDACTED], in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa in giudizio, giusta procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta, dall'Avv. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], presso il cui studio, sito in Catanzaro, [REDACTED]



[REDACTED], è elettivamente domiciliata;

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- TERZE CHIAMATE -

Oggetto: risarcimento del danno.

Conclusioni delle parti: *all'udienza del 13.09.2022 i procuratori delle parti hanno precisato le proprie conclusioni innanzi al giudice istruttore che ha assegnato la causa a sentenza concedendo, ai sensi dell'articolo 190 c.p.c., il termine di giorni 60 per il deposito delle comparse conclusionali ed il termine di ulteriori giorni 20 per il deposito delle memorie di replica.*

MOTIVI IN FATTO E DIRITTO DELLA DECISIONE

1. [REDACTED], nel presente giudizio, inizialmente introdotto mediante ricorso *ex art. 702 bis*, ha convenuto in giudizio [REDACTED], [REDACTED] ed [REDACTED], al fine di ottenere, dagli stessi, il risarcimento dei danni subiti in ragione delle infiltrazioni di acqua verificatesi nel proprio appartamento, nonché per vederli condannare all'esecuzione dei lavori necessari alla impermeabilizzazione del terrazzo di copertura del fabbricato.

In particolare, l'attrice ha esposto: a) di essere proprietaria di un appartamento, sito in via [REDACTED], nella contrada di [REDACTED] del Comune di [REDACTED]; b) che in tale appartamento si verificavano continue infiltrazioni di acqua, interessanti, in special modo, la camera da letto, l'annesso disimpegno con cabina armadio e i muri del terrazzo esterno; c) di aver, all'uopo, incaricato un consulente tecnico per l'accertamento delle cause delle suddette infiltrazioni; d) che detta perizia, redatta dal consulente incaricato in data 18.12.2014, aveva riscontrato fenomeni di risalita di acqua, distacco della pittura, efflorescenze saline di cattivo odore e umidità e aveva imputato gli stessi alla rottura della colonna di scarico, servente gli appartamenti soprastanti e allo spargimento nella muratura, per capillarità, delle infiltrazioni di acqua meteoriche.

Ha chiesto, pertanto, di accertare l'esistenza dei danni lamentati; di condannare i convenuti, in qualità di comproprietari del fabbricato, all'esecuzione dei lavori necessari ad eliminare le cause delle denunciate infiltrazioni, ripristinando un'adeguata impermeabilizzazione del terrazzo di copertura del fabbricato in parola; di condannare gli stessi, altresì, al pagamento



delle somme necessarie ad effettuare i lavori di ripristino del proprio appartamento, nonché al pagamento delle spese di lite.

Si è costituito in giudizio [REDACTED], eccependo, preliminarmente, il proprio difetto di legittimazione passiva, per essere egli del tutto estraneo ai fatti oggetto di accertamento, atteso che: a) l'appartamento sito al quarto piano, di cui è proprietario, non è allacciato alla colonna di scarico al cui malfunzionamento l'attrice riconduce, parzialmente, le infiltrazioni subite; b) i difetti strutturali del terrazzo condominiale, addotti a ulteriore fonte delle medesime infiltrazioni, sono, invece, da addebitare alla responsabilità esclusiva del costruttore e venditore dell'immobile, [REDACTED], del quale ha chiesto la chiamata in causa.

Ha specificato, inoltre, di essere proprietario di un'altra unità immobiliare, sita nel piano sottostante la porzione di immobile dell'attrice, interessato, esso stesso, da fenomeni infiltrativi, i quali, tuttavia non sarebbero riconducibili a quelli lamentati dall'attrice, in quanto allocati non in corrispondenza della colonna di scarico, quanto del vano bagno della soprastante proprietà di [REDACTED].

Ha chiesto, pertanto, in via preliminare, di dichiarare la propria estromissione dal giudizio e, nel merito, di rigettare la domanda spiegata dall'attrice, in quanto infondata, con conseguente condanna della medesima al pagamento delle spese di lite, per le quali ha, altresì, formulato richiesta di distrazione, *ex art. 93 c.p.c.*, in favore del procuratore antistatario. In subordine, nella denegata ipotesi di accoglimento delle doglianze attoree, ha chiesto di essere manlevato dalla società costruttrice del fabbricato.

Si è, poi, costituito in giudizio [REDACTED], contestando anch'egli la fondatezza, sia in fatto che in diritto, della domanda avanzata da parte attrice.

In particolare, ha evidenziato che l'attrice ha dedotto solo genericamente la riconducibilità delle infiltrazioni avvenute nel proprio appartamento alla rottura della colonna di scarico ivi adiacente, senza specificare né il tipo di malfunzionamento riscontrato, né, tantomeno, gli interventi di riparazione effettuati.

Quanto, poi, ai vizi del terrazzo, posti a concausa dei danni subiti, ha rilevato la responsabilità esclusiva del costruttore, il quale, mancando di realizzare a regola d'arte l'immobile e, in specie, il terrazzo di copertura posto ad uso esclusivo dell'attrice, non avrebbe garantito la corretta impermeabilizzazione della medesima porzione di immobile.

Ha, infine, dichiarato di essere titolare di polizza assicurativa multi-rischi abitazione, identificata con il n. [REDACTED] e contratta con la [REDACTED].



Pertanto, ha chiesto, in via principale di rigettare la domanda attorea; in subordine, di accertare l'esclusiva responsabilità della [REDACTED] per i difetti di costruzione; in via ulteriormente gradata, di accertare e dichiarare l'obbligo di manleva in capo alla [REDACTED] per ogni eventuale somma che fosse chiamato a corrispondere a [REDACTED] in relazione ai suddetti danni; con conseguente condanna dell'una o dell'altra parte soccombente al pagamento delle spese di lite.

Si è costituita in giudizio, altresì, [REDACTED], chiedendo il rigetto della domanda e la condanna al pagamento delle spese di lite, con beneficio della distrazione in favore del proprio procuratore ai sensi dell'art. 93 c.p.c.

Con i decreti del 2.02.2016 e del 9.02.2016, il Giudice ha autorizzato la chiamata in causa, rispettivamente, della [REDACTED], a cura di [REDACTED], e della [REDACTED] [REDACTED] come richiesto da [REDACTED] e [REDACTED].

Si è, quindi, costituita in giudizio la [REDACTED] eccependo, preliminarmente: a) la nullità dell'atto di citazione notificato, per avere i suddetti convenuti omesso l'avvertimento di cui all'art. 163, terzo comma, n. 7, c.p.c.; b) l'inammissibilità della domanda spiegata nei propri confronti, per la configurabilità, nell'ambito dei giudizi introdotti con ricorso *ex art. 702 bis*, della sola chiamata, cd. "in garanzia".

Nel merito, ha evidenziato la carenza di profili di responsabilità a sé imputabili, riconducendo i danni patiti dall'attrice, piuttosto che ai vizi di costruzione paventati dai convenuti, a un difetto di manutenzione dell'immobile.

Ha chiesto, pertanto, in via principale di dichiarare la nullità degli atti di chiamata in causa notificati da [REDACTED] ed [REDACTED] e, in subordine, di rigettare le domande spiegate nei propri confronti, in quanto destituite di fondamento, con conseguente condanna dei medesimi al pagamento delle spese di lite, da distrarsi in favore del procuratore antistatario.

Si è costituita in giudizio, infine, la [REDACTED], contestando *in toto* la domanda di manleva avanzata da [REDACTED], non adeguatamente supportata in ordine alla ricorrenza delle condizioni di copertura della polizza.

La società assicurativa ha evidenziato: a) che il contratto posto in essere non copre i danni dovuti a difetti di costruzione, dei quali deve rispondere, per legge, il costruttore o il fornitore; b) che presupposto per l'operatività della manleva è che l'attrice provi il diritto che intende far valere, dimostrando, altresì, la responsabilità del proprio assicurato; c) che per le abitazioni facenti parte di complessi condominiali, la garanzia opera esclusivamente in relazione alla



quota di proprietà dell'assicurato; d) che, a tal riguardo, sussiste, altresì, una corresponsabilità della stessa [REDACTED] nella causazione del danno dalla medesima patito, per aver omesso l'adeguata manutenzione del terrazzo adibito a suo uso esclusivo.

Durante l'espletamento della consulenza tecnica d'ufficio, ha, inoltre, rilevato l'inoperatività della polizza assicurativa da cui muove la chiamata in garanzia, in relazione ai fatti per cui è causa, specificando che la polizza attiva in capo ad [REDACTED] è stata stipulata in data 16.09.2015, ossia successivamente al sinistro.

Ha chiesto, pertanto, in via principale, di rigettare la domanda attorea, con vittoria di spese e competenze; in via subordinata, di rigettare la domanda di manleva avanzata da [REDACTED], con conseguente condanna del medesimo al pagamento delle spese di lite; in via ancora subordinata, di accertare e dichiarare la corresponsabilità dell'attrice in ordine alla causazione del sinistro e, previa percentualizzazione del dedotto concorso, di ridurre proporzionalmente il *quantum debeatur* addebitabile alla compagnia di assicurazione, limitatamente alla quota di proprietà dell'assicurato, con conseguente compensazione delle spese legali; in ulteriore subordine, di contenere la condanna nei confronti della compagnia assicurativa nei limiti della quota di proprietà e responsabilità dell'assicurato, con compensazione delle spese di lite, in ragione della ricorrenza dei cd. "giusti motivi" di cui all'art. 92, comma 2, c.p.c., per il divario, in relazione al *quantum* della condanna, parcellizzata, tra il chiesto e il pronunciato.

Il presente giudizio, introdotto con ricorso *ex art. 702 bis* c.p.c., è stato mutato in rito ordinario con ordinanza del 5.09.2016, con la quale il Giudice ha concesso alle parti i termini di cui all'art. 183, sesto comma, c.p.c..

La causa è stata, quindi, istruita mediante produzione documentale ed espletamento di consulenza tecnica d'ufficio.

2. Ciò detto, occorre, preliminarmente, rilevare che all'udienza del 13.09.2022 [REDACTED], mediante il deposito delle note di trattazione scritta, ha espressamente rinunciato alla domanda di manleva formulata nei confronti della [REDACTED] e che tale rinuncia è stata accettata dalla terza chiamata alla medesima udienza.

Tali dichiarazioni, formulate senza espressione di riserve o condizioni, sono state rese dai procuratori delle parti, muniti di procura speciale, e comportano, pertanto, a tutti gli effetti, l'estinzione, *ex art. 306* c.p.c., del rapporto processuale instauratosi tra le parti medesime.

Non essendosi dato conto di diverso accordo tra le parti, il rinunciante deve rimborsare le spese alla controparte, *ex art. 306, ult. comma, c.p.c.* Esse si liquidano come in dispositivo,



tenuto conto del D.M. n. 147 del 2022, applicando lo scaglione di riferimento, individuato - in base al cd. criterio del *decisum* - in quello per le controversie di valore compreso tra € 1.100,01 ed € 5.200,00, in base ai valori minimi in considerazione della definizione in rito.

3. Tanto premesso, occorre, ora, verificare l'effettiva sussistenza, e poi l'entità, del danno lamentato dall'attrice.

A tal riguardo, la consulenza tecnica espletata risulta coerente e priva di interruzioni logiche, tale da renderne completamente condivisibili gli esiti.

In particolare, il nominato consulente, con riguardo al primo quesito (relativo alla verifica dello stato dei luoghi, della natura, della portata e della causa delle infiltrazioni lamentate dall'attrice), ha accertato:

- a) che all'interno dell'appartamento di [REDACTED] non sussistono più le infiltrazioni denunciate;
- b) che le medesime sono, invece, ancora visibili sul terrazzo esterno e nel vano scala condominiale, così come anche nel seminterrato, di proprietà di [REDACTED];
- c) che tali infiltrazioni hanno generato, sulle pareti interessate, rigonfiamenti, esfoliazioni e distacchi della pittura, oltre che, in alcuni punti delle medesime, il distacco della sottostante stabilitura, ossia dell'ultimo strato di intonaco;
- d) che non vi sono danni sulla pavimentazione del terrazzo esterno;
- e) che, in prossimità del portone di ingresso condominiale, risultano essere stati effettuati interventi di riparazione, che hanno interessato la colonna di scarico delle acque nere, serventi le unità immobiliari poste al primo piano, di proprietà di [REDACTED], e al secondo piano, di proprietà, invece, di [REDACTED];
- f) che le cause delle infiltrazioni sono da imputare alla rottura della suddetta colonna di scarico, escludendo qualsiasi altra causa, in ragione del fatto che *“dopo la riparazione della colonna di scarico e il successivo ripristino delle normali condizioni dell'appartamento dell'attrice, nonostante continuino ad esserci gli altri vizi denunciati dalle parti in causa, nessun'altra infiltrazione d'acqua è comparsa all'interno della stessa unità abitativa”*.

Con riguardo al secondo quesito (inerente alla responsabilità delle parti in causa), il consulente tecnico d'ufficio ha, quindi, accertato, in ragione dell'individuazione della fonte delle infiltrazioni nel malfunzionamento della suddetta colonna di scarico, una corresponsabilità di [REDACTED] e [REDACTED], per i danni inferti alla proprietà di [REDACTED], in qualità di usufruttori esclusivi del suddetto impianto.

Ciò posto, deve, quindi, essere affermata la responsabilità dei suddetti convenuti per i danni



patrimoniali inferti a [REDACTED].

Per contro, deve essere escluso ogni profilo di responsabilità in capo ad [REDACTED], risultando egli proprietario di unità immobiliari che nulla hanno a che fare con la colonna di scarico che ha generato le infiltrazioni e rispetto alla quale, pertanto, non grava sullo stesso alcun obbligo di manutenzione.

Parimenti, deve essere respinta la domanda spiegata nei confronti della [REDACTED], dal momento che il consulente tecnico d'ufficio, nell'individuare la fonte delle infiltrazioni accertate, ha debitamente escluso la ricorrenza di ulteriori fattori causali dell'insorgenza delle infiltrazioni.

A tal proposito, devono ritenersi superate anche le osservazioni mosse, rispetto all'incidenza causale della rottura della colonna di scarico sui danni lamentati da [REDACTED], dai consulenti tecnici nominati da [REDACTED] e dalla [REDACTED].

In effetti, il consulente tecnico d'ufficio ha fornito delle conclusioni convincenti, argomentando, oltre che sulla base dell'evidente risanamento delle condizioni dell'appartamento proprio a seguito della riparazione della colonna di scarico in questione, anche sui rilievi, altrettanto indicativi della riconducibilità dei danni alla sola colonna di scarico, della totale assenza di danni da infiltrazione sul terrapieno e della compatibilità, con la rottura della colonna di scarico, anche dei fenomeni infiltrativi presenti nel locale sottostante e di proprietà di [REDACTED].

Passando, infine, alla quantificazione del danno, il consulente incaricato ha provveduto a determinare da una parte i costi delle riparazioni già effettuate all'interno dell'unità abitativa dell'attrice e, dall'altra, i costi delle lavorazioni necessarie al ripristino delle normali condizioni di uso del terrazzo.

In tal senso, ha indicato le somme necessarie all'espletamento dei lavori suddetti, sulla base dell'esperienza acquisita, dei costi di mercato e del prezzario vigente, in € 2.300,00, al netto dell'iva. Allo stesso ammontare ha, poi, applicato un coefficiente correttivo di deprezzamento pari allo 0,80, per un totale complessivo di € 1.840,00.

In particolare, il computo metrico estimativo allegato alla c.t.u. motiva tale somma quale comprensiva di: *“1) preparazione e pulizia finale del cantiere, con svuotamento, accantonamento del mobilio e protezione della pavimentazione esistente; 2) raschiatura della vecchia tinteggiatura delle pareti interne ed esterne; 3) rimozione e successivo rifacimento dello strato di intonaco ammalorato; 4) rasatura delle superfici rustiche con intonaco per interni costituito da gesso, scagliola e calce, nelle proporzioni di 40 parti di calce in polvere*



e 60 parti di gesso, steso a mano e perfettamente levigato; 5) tinteggiatura per interno ed esterno, comprensiva del fondo fissante, ancorante ed isolante a base di silicato di potassio ed inerti minerali, a norma DIN 18363, idoneo per superfici miste, applicato a pennello, con preparazione delle tinteggiature medesime e opere provvisorie necessarie; 6) movimentazione, carico, trasporto e smaltimento dei materiali provenienti dalle varie lavorazioni”.

Anche per quanto concerne i rilievi effettuati dai consulenti di parte sugli specifici importi riportati nel computo metrico estimativo, il consulente d’ufficio ha idoneamente specificato l’adeguatezza dei medesimi sia nella consulenza depositata che in risposta alle osservazioni dei consulenti di parte (v. pag. 3 e 5 della “Sintetica valutazione sulle osservazioni delle parti”), sicché non appare revocabile in dubbio la dovutezza della suddetta somma.

Né può essere validamente eccepita la nullità della perizia, come eccepita da [REDACTED], nelle note di trattazione scritta dell’udienza del 13.09.2022, sulla base dell’impossibilità, per il consulente d’ufficio, di “accertare l’entità e la causa di un danno in relazione ad un bene presuntivamente riparato (colonna di scarico)”.

Si evidenzia, infatti, che le ragioni addotte dal convenuto sono del tutto avulse dall’iter argomentativo della consulenza, dal momento che la stessa, nella quantificazione dei danni operata, non contempla affatto la riparazione della colonna di scarico, quanto piuttosto, con riferimento agli spazi esterni, il risanamento del terrazzo, per come danneggiato dalle infiltrazioni per cui è causa.

Non vi è dubbio, pertanto, che le infiltrazioni per cui è causa debbano essere ricondotte esclusivamente alla rottura della colonna di scarico e che dei danni da essa generatisi debbano rispondere congiuntamente ed esclusivamente [REDACTED] e [REDACTED].

Sulla somma liquidata, trattandosi di debito di valore ed essendo la liquidazione fatta alla data di deposito della c.t.u. (14.05.2018), previa devalutazione alla data del verificarsi del danno (per cui può farsi riferimento alla data della c.t.p., ovvero al 14.12.2014) e rivalutazione anno per anno secondo gli indici Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai, sono dovuti gli interessi legali al tasso pro tempore vigente, a partire dalla medesima ultima data fino alla pubblicazione della presente sentenza; da tale ultima data, che segna la conversione del debito risarcitorio di valore in debito di valuta, sono dovuti gli interessi legali sulla intera somma fino al saldo.

4. Le spese del giudizio seguono la soccombenza e sono liquidate tra le parti come da dispositivo, tenuto conto del D.M. n. 147 del 2022, applicando lo scaglione di riferimento,



individuato, in base al cd. criterio del *decisum*, in quello per le controversie di valore compreso tra € 1.100,01 ed € 5.200,00, in base ai valori medi.

Le spese di c.t.u., già liquidate come da separato decreto, sono definitivamente poste a carico delle parti soccombenti.

P.Q.M.

Il Tribunale di Catanzaro, definitivamente pronunciando nel contraddittorio tra le parti, ogni contraria istanza, eccezione e difesa respinte:

- dichiara l'estinzione del giudizio limitatamente alla domanda avanzata da [REDACTED] nei confronti della [REDACTED];
- dà atto che, *ex art. 306*, quarto comma, c.p.c., [REDACTED] deve rimborsare alla [REDACTED] le spese di lite, liquidate in € 1.276,00, oltre rimb. forf., Iva e Cpa come per legge;
- rigetta la domanda avanzata da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED];
- condanna [REDACTED] alla rifusione, in favore di [REDACTED], delle spese di lite, da distrarsi in favore del costituito procuratore, liquidate in € 2.552,00, oltre rimb. forf., Iva e Cpa come per legge;
- accoglie la domanda avanzata da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] e [REDACTED] e, per l'effetto, condanna questi ultimi al pagamento, in solido tra loro ed in favore di [REDACTED], di € 1.840,00, a titolo di risarcimento del danno, oltre interessi legali e rivalutazione monetaria come indicato in motivazione;
- rigetta le domande avanzate da [REDACTED] e [REDACTED] nei confronti della terza chiamata [REDACTED];
- condanna [REDACTED] e [REDACTED] alla rifusione, in solido tra loro ed in favore di [REDACTED], delle spese di lite, liquidate in € 2.552,00, oltre rimb. forf., Iva e Cpa come per legge;
- condanna [REDACTED] e [REDACTED], in solido, alla rifusione, in favore della [REDACTED], da distrarsi in favore del costituito procuratore, delle spese di lite, liquidate in € 2.552,00, oltre rimb. forf., Iva e Cpa come per legge;
- pone definitivamente a carico dei soccombenti [REDACTED] e [REDACTED] le spese di c.t.u., già liquidate con separato decreto.

Catanzaro, 24.01.2023

Il Giudice
dott.ssa Carmen Ranieli