

DIRITTO CIVILE CONTEMPORANEO

accertata la sussistenza dei danni materiali sofferti dai signori [REDACTED], condannare il Condominio [REDACTED] in persona dell'Amministratore pro tempore, e la signora [REDACTED] per la quota di loro spettanza, al pagamento della somma di € 7.547,94 (o altra accertanda in corso di causa) a favore dei signori [REDACTED] oltre interessi dalla domanda al saldo;

accertata la sussistenza di danni non patrimoniali sofferti dai signori [REDACTED] liquidare gli stessi in via equitativa e condannare il Condominio [REDACTED] in persona dell'Amministratore pro tempore, e la signora [REDACTED], per la quota di loro spettanza, al pagamento a favore dei signori [REDACTED], oltre interessi dalla domanda al saldo;

nel merito, in via subordinata:

ove il Tribunale adito riconosca la esclusiva responsabilità della ditta [REDACTED] nella causazione delle infiltrazioni che hanno danneggiato l'unità immobiliare di proprietà dei signori [REDACTED], condannare quest'ultima al risarcimento dei danni materiali e morali, come sopra quantificati, sofferti dagli attori;

in ogni caso:

condannare il "Condominio [REDACTED]", in persona dell'Amministratore pro tempore, la sig. ra [REDACTED] e, ove ne venga accertata la responsabilità, [REDACTED] a rifondere agli attori le spese legali afferenti il giudizio di accertamento tecnico preventivo (comprensivo delle spese liquidate al C.T.U. ed ammontanti ad € 998,40), nonché le spese legali afferenti il presente giudizio, oltre rimborso forfettario 15%, contributo integrativo Cassa Previdenziale Forense ed I.V.A. di legge".

Il condominio [REDACTED] ha, nel merito, così precisato le conclusioni: "in via principale:

- Dichiarare la nullità dell'atto di citazione di parte attrice per indeterminatezza del petitum, ex art. 163, co. 3, n. 3 c.p.c.;

in via di subordine:

- Salvo ed impregiudicato ogni altro diritto e miglior pronuncia, respingere in toto, siccome del tutto inammissibili, infondate in fatto e in diritto, non provate o come meglio, tutte le domande proposte dai Sigg. ri [REDACTED] e dalla Ditta [REDACTED], in persona del legale rappresentante pro tempore, contro il Condominio [REDACTED], in persona dell'Amministratore pro tempore.

In via di ulteriore subordine:

- Nella denegata ipotesi di accoglimento delle domande attoree, ritenere e dichiarare la terza chiamata, [REDACTED], in persona del legale rappresentante pro tempore, corr. in [REDACTED], tenuta a garantire, tenere indenne, manlevare e/o come meglio il Condominio [REDACTED], in persona

dell'Amministratore pro tempore, e pertanto condannare la stessa a corrispondere direttamente tutte le somme che risultassero dovute agli attori e, comunque, a rifondere al Condominio [REDACTED], in persona dell'Amministratore pro tempore, tutte le somme che eventualmente lo stesso sarà tenuto a corrispondere ai Sigg. ri [REDACTED] per capitale, interessi e spese.

Con il favore delle spese, diritti ed onorari di primo e secondo grado.

Non si accetta il contraddittorio su eventuali domande nuove”.

[REDACTED] ha, nel merito, così precisato le conclusioni: “in via principale: rigettare la domanda attrice e della terza chiamata [REDACTED] in quanto infondate in fatto ed in diritto;

in ogni caso

dichiarare nella denegata ipotesi di qualsivoglia tipo e graduazione di soccombenza dovuta alla sussistenza delle infiltrazioni e dipese dalle opere eseguite dalla ditta [REDACTED], la medesima ditta in persona del titolare e del legale rappresentante tenuta a manlevare la Signora [REDACTED] dal pagamento di ogni somma che dovesse essere condannata a pagare, a qualsivoglia titolo, a favore degli attori; e comunque:

con vittoria di spese legali, diritti ed onorari nonché rimborso di 12,50%, IVA, CPA ex lege sia del procedimento n. 2095/2009 RG di accertamento tecnico preventivo che del presente giudizio”.

La terza chiamata ha, nel merito, così precisato le conclusioni: “accertare e dichiarare che i danni lamentati dagli attori non sono addebitabili agli originari lavori e successivi interventi eseguiti dalla [REDACTED] pertanto si ritiene la domanda attorea e delle controparti infondata in fatto ed in diritto, per i motivi di cui alla narrativa del presente atto.

IN VIA RICONVENZIONALE

Si chiede la condanna in solido tra loro del CONDOMINIO “[REDACTED]” e di [REDACTED] al risarcimento del danno determinato dal pagamento delle spese inerenti alle materie prime utilizzate, dalla manodopera impiegata da [REDACTED] per il rifacimento del balcone della proprietà [REDACTED] (e, segnatamente, per il disfacimento del vecchio balcone e per la conseguente realizzazione del nuovo) quantificato nella capital somma di Euro 3.000,00 ovvero altra veriore somma che il Giudice vorrà determinare in corso di causa.

Si chiede altresì all'Ill. mo Tribunale Monocratico di voler conferire mandato ad un nuovo C.T.U. affinché proceda sia all'accertamento della esecuzione dei lavori a regola d'arte ed alla quantificazione dei lavori di impermeabilizzazione eseguiti dalla [REDACTED] presso il balcone oggetto della presente controversia; ricerchi inoltre le cause della infiltrazione d'acqua verificatasi presso l'immobile di proprietà degli odierni attori.

*Oltre agli interessi legali dal dì del dovuto al saldo effettivo.
Col favore delle spese di causa e patrocinio”.*

RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1. [REDACTED] proprietari dell'unità immobiliare meglio indicata in atti, facente parte del condominio [REDACTED], hanno chiesto la condanna delle parti convenute all'esecuzione delle opere di risanamento necessarie per l'eliminazione delle infiltrazioni nel proprio appartamento ed al risarcimento dei danni patrimoniali e non patrimoniali derivanti da tali infiltrazioni.

Gli attori hanno dedotto che nel 2009 il proprio appartamento è stato interessato da infiltrazioni d'acqua provenienti dal terrazzo sovrastante (ad uso esclusivo della [REDACTED]), dagli infissi della sovrastante unità abitativa (in proprietà della convenuta) e da una tramezza che separa la proprietà [REDACTED] da quella della condomina finitima. Tali infiltrazioni (dovute, secondo quanto emerso all'esito di procedimento per accertamento tecnico preventivo, ad un'errata impermeabilizzazione del terrazzo dell'[REDACTED]) e proseguite sino al novembre 2011 hanno danneggiato gli arredi e gli infissi della camera da letto degli attori ed hanno inoltre precluso la fruizione della stessa camera. Anche gli interventi eseguiti -su iniziativa del condominio [REDACTED]- sulla pavimentazione del balcone di pertinenza della proprietà [REDACTED] non hanno sortito effetto tanto che le estese macchie di umidità hanno reso la camera da letto inidonea al soggiorno delle persone, così come attestato in data 22.4.2010 dall'A.S.L. di Vercelli (doc. 7).

Gli attori hanno allegato di avere sostenuto spese pari ad euro 6.360,00 per il ripristino delle pareti della camera da letto, ad euro 1.187,94 per la sostituzione degli arredi danneggiati ed hanno infine dedotto di aver subito danni non patrimoniali *“a causa della persistenza delle infiltrazioni nel proprio appartamento, infiltrazioni che impediscono loro il godimento appieno della propria abitazione e sono causa di compromissione della salute dei medesimi”* (p. 5 atto di citazione).

Il condominio [REDACTED], eccepita la nullità della citazione per indeterminatezza del *petitum*, ha chiesto il rigetto della domanda attorea deducendo che, anche alla luce delle risultanze dell'a.t.p. svolto prima dell'instaurazione del presente giudizio, i pretesi danni devono in realtà essere imputati alla [REDACTED] (della quale il condominio ha chiesto la chiamata in causa) che ha eseguito i lavori di impermeabilizzazione del terrazzo sovrastante l'abitazione dei [REDACTED].

Anche [REDACTED] ha chiesto il rigetto delle domande proposte nei propri confronti allegando la responsabilità esclusiva della [REDACTED] (della quale ha chiesto la chiamata in causa).

[REDACTED] ha chiesto il rigetto delle domande svolte nei propri confronti deducendo che, in seguito a ripetuti interventi

gratuitamente eseguiti sul terrazzo della █████, è emerso che le infiltrazioni oggetto del presente giudizio sono state in realtà causate dalla rottura della condotta dello scarico di un pluviale; rottura non individuabile, essendo lo scarico inserito all'interno della muratura del cornicione esterno del palazzo. La terza chiamata ha inoltre allegato di avere, su incarico del condominio, provveduto all'integrale rifacimento del sottofondo del terrazzo █████ ed ha, in via riconvenzionale, chiesto la condanna delle convenute al pagamento del corrispettivo dovuto in relazione a tale opera.

A seguito della chiamata del terzo da parte dei convenuti i █████ hanno, in subordine, proposto domanda risarcitoria nei confronti di █████.

2. Occorre preliminarmente esaminare l'eccezione di nullità dell'atto di citazione sollevata dal condominio Arianna.

La parte convenuta ha lamentato l'indeterminatezza del *petitum* dell'atto introduttivo del presente giudizio atteso che gli attori hanno richiesto la condanna in solido del condominio e della █████ in conseguenza di danni derivanti dal terrazzo in uso esclusivo alla █████ e non, anche, come invece necessario ai sensi dell'art. 1126 c.c., la condanna della █████ nella misura di un terzo e del condominio nella residua misura dei due terzi.

L'eccezione è infondata.

Fermo restando che, come meglio si dirà, in caso di domanda proposta ex art. 2051 c.c. non può ritenersi applicabile l'art. 1126 c.c., deve richiamarsi la condivisa giurisprudenza di legittimità secondo la quale la nullità della citazione ai sensi dell'art. 164, co. 4, c.p.c. presuppone l'omissione totale o l'incertezza assoluta dell'oggetto della domanda e non ricorre allorché il *petitum* sia comunque individuabile mediante un esame del complessivo tenore dell'atto introduttivo (da ultimo, Cass. 20294/14, conformi, tra le altre, Cass. 18783/09, Cass. 6309/03).

Nel caso di specie una lettura anche superficiale dell'atto di citazione consente di rilevare la proposizione di una domanda di accertamento dei danni subiti e di una domanda di condanna in solido al risarcimento del danno accertato. La domanda appare sufficientemente determinata non potendo, come preteso invece dal condominio, inferirsi la nullità ex art. 164, co. 3, c.p.c. dalla mera mancata ripartizione tra i convenuti della misura della responsabilità. Il profilo evocato dalla parte convenuta attiene infatti alla quantificazione del danno che è operazione rimessa al giudice. Del resto la domanda di condanna in solido integra un *quid pluris* che deve ritenersi (in virtù del principio per il quale nel più sta il meno) comprensiva anche della domanda risarcitoria proposta ai sensi dell'art. 1126 c.c.

Per il motivo da ultimo indicato non può ritenersi che la domanda (di condanna dei convenuti per la quota di propria spettanza) proposta dagli attori nella memoria depositata ex art. 183, co. 6, n. 1 c.p.c. sia domanda nuova come invece sostenuto dal condominio █████.

3. Tanto detto in via preliminare deve, con riferimento al merito, ritenersi –all’esito dell’esperita istruttoria- che le infiltrazioni oggetto di causa siano state causate dal non corretto adempimento della prestazione da parte della terza chiamata.

Già in sede di accertamento tecnico preventivo (reso tra i soli attori e gli odierni convenuti), il c.t.u. aveva ritenuto che la causa delle infiltrazioni dovesse essere individuata nella non corretta impermeabilizzazione del terrazzo ██████ effettuata prima della posa della pavimentazione (p. 4 della relazione di c.t.u. depositata –nel procedimento avente R. G. 2095/09- il 26.2.2010).

Tale conclusione è stata –parzialmente- confermata anche all’esito della consulenza disposta nel presente procedimento.

Occorre premettere che, a dispetto di quanto sostenuto da ██████ ancora in comparsa conclusionale, nel corso dell’accertamento tecnico non è in alcun modo emersa la presenza di pluviali (p. 4 della relazione del c.t.u. depositata il 24.6.2013). Tanto è espressamente confermato dallo stesso terzo chiamato il quale tuttavia insiste nel sostenere che *“Ciò tuttavia non toglie, ed è questa la convinzione del Sig. ██████, che i pluviali ormai datati, comunque presenti nello stabile, non sono più in grado di garantire la tenuta e lo scarico regolare delle acque nei periodi di pioggia”* (p. 7 della comparsa conclusionale); il carattere (ben risultante dallo stesso tenore del passo della comparsa conclusionale sopra ritrascritto) ipotetico della *“convinzione”* del terzo chiamato consente di ritenere del tutto irrilevante la deduzione della parte, essendo evidente che la presente decisione deve essere fondata in via esclusiva sui fatti effettivamente accertati nel corso del giudizio.

Proprio alla luce dei fatti effettivamente accertati occorre osservare come, con valutazione non contrastata sotto il profilo tecnico da alcuna parte e che, in quanto logica e adeguatamente supportata dagli accertamenti svolti nel contraddittorio tra le parti, può qui essere integralmente richiamata, il c.t.u. abbia ritenuto che *“la responsabilità dell’evento è da attribuirsi alla infiltrazione di acqua meteorica attraverso la soletta del balcone di proprietà ██████ a causa prima di una non perfetta impermeabilizzazione e successivamente della mancata impermeabilizzazione di una piccola superficie causata dalla non immediata rimozione della esistente tramezza”* (p. 6 relazione del c.t.u.).

Il passo della c.t.u. (si ribadisce, non contestata dalle parti sotto il profilo tecnico) sopra ritrascritto consente, a dispetto di quanto sostenuto –senza alcuna motivazione- da ██████ nella comparsa conclusionale, di ritenere esistente una negligenza del terzo chiamato; negligenza esistente tanto con riferimento alla non perfetta impermeabilizzazione della soletta (che, secondo quanto risulta dal sopra riportato passo della c.t.u. è stata la causa principale delle infiltrazioni) quanto con riferimento alla mancata immediata rimozione della tramezza.

Con riferimento a tale ultimo profilo deve rilevarsi come, sin dalla costituzione, il condominio ██████ abbia dedotto (e la circostanza non è stata contestata) di avere

affidato ad [REDACTED] i lavori di impermeabilizzazione del terrazzo [REDACTED]. Solo in comparsa conclusionale il terzo chiamato ha allegato che i lavori affidatigli erano relativi alla mera manutenzione dei balconi e non anche alla rimozione della tramezza (per la quale sarebbe stata necessaria la rimozione integrale di tutti i balconi condominiali).

La prospettazione di [REDACTED] oltre ad essere tardiva non è condivisibile.

Pacifico che il contratto di appalto concluso tra le parti aveva ad oggetto le opere di impermeabilizzazione del terrazzo, deve ritenersi che, avuto riguardo alle concrete caratteristiche dei luoghi, la diligente esecuzione della prestazione da parte dell'appaltatore avrebbe dovuto comportare la rimozione della tramezza esistente (tanto discende anche dal passo della c.t.u. sopra riportato) o, quanto meno, avrebbe richiesto che la questione fosse prospettata al committente.

Tale circostanza era del resto nota anche all'appaltatore il quale ha espressamente ammesso (p. 4 della comparsa di costituzione di [REDACTED]) di avere provveduto –a fronte dell'emersione delle infiltrazioni nell'appartamento dei [REDACTED]- a *“sigillare la tramezza in vetro ivi esistente che divide il balcone della proprietà [REDACTED] da quella adiacente”*.

Fermo il carattere assorbente delle considerazioni sopra svolte deve del resto osservarsi come non possa condividersi l'assunto secondo il quale la rimozione della tramezza avrebbe richiesto la rimozione integrale di tutti i balconi condominiali (e, pertanto, non poteva essere ricompresa in lavori di manutenzione); le infiltrazioni oggetto di causa sono infatti terminate senza che sia emersa una simile rimozione.

4. Così accertate le cause delle infiltrazioni, occorre ora valutare quali soggetti debbano essere chiamati a rispondere dei danni lamentati dagli attori.

4.1. Il condomino [REDACTED] ha escluso la propria responsabilità richiamando il consolidato indirizzo giurisprudenziale secondo il quale l'appaltatore è di regola esclusivo responsabile dei danni cagionati a terzi nell'esecuzione dell'opera.

L'argomento non appare condivisibile.

Pacifico la proposizione da parte degli attori di una domanda fondata sull'art. 2051 c.c. (norma che imputa la responsabilità a chi si trova nelle condizioni di controllare i rischi inerenti la cosa), è appena il caso di osservare come la giurisprudenza citata dal condominio non sia pertinente in quanto relativa ad ipotesi di danni cagionati nel corso dell'esecuzione dei lavori, allorquando, cioè, l'appaltatore esercita il potere di fatto sul cantiere (e, pertanto, la custodia sull'immobile –o sulla porzione di immobile ove sono svolti i lavori-). Nel presente procedimento non è invece contestato che le infiltrazioni si sono verificate solo successivamente alla fine dei lavori; in questo senso è, tra l'altro, il capitolo di prova numero 5 articolato dallo stesso condominio (*“vero che a partire dall'estate/autunno dell'anno 2008, dopo la conclusione dei lavori della ditta [REDACTED], i Sigg. ri [REDACTED] hanno incominciato a lamentare all'Amministrazione del*

Condominio [REDACTED] infiltrazioni di umidità nella propria abitazione”) e confermato dai testi [REDACTED]

Appare pertanto evidente che il potere di fatto sulla porzione di immobile interessata dalle infiltrazioni fosse esercitato non da [REDACTED] (il quale non era più presente in loco), ma dal condominio (quanto meno in relazione alla tramezza) e dalla [REDACTED].

Né può ritenersi che le opere eseguite dal terzo chiamato possano integrare il fortuito di cui all’art. 2051 c.c., atteso che l’emersione delle infiltrazioni si è verificata solo dopo la cessazione dei lavori.

4.2. Neppure è condivisibile l’assunto del condominio secondo il quale non sarebbe ravvisabile una responsabilità solidale delle parti convenute dovendo trovare applicazione (essendo il terrazzo oggetto di uso esclusivo da parte della [REDACTED]) l’art. 1226 c.c. (pacifico essendo che il terrazzo a livello va equiparato al lastrico solare –Cass. 12682/01-).

La norma da ultimo citata pone infatti un criterio di ripartizione delle spese che trova giustificazione nella maggiore utilità che i condomini aventi l’uso esclusivo del terrazzo traggono rispetto agli altri condomini che fruiscono della funzione di copertura del lastrico (Cass., ord., 13 giugno 2014, n. 13526). Tale disposizione non può tuttavia trovare applicazione allorquando si tratti di ripartire il risarcimento del danno tra più coobbligati in solido, poiché in tal caso non viene in rilievo una questione relativa al riparto delle spese di manutenzione.

Rispetto agli attori entrambe le parti convenute devono quindi essere tenute al risarcimento (art. 2055 c.c.) nella misura che sarà determinata come segue.

Peraltro, non avendo i convenuti proposto azione di regresso (come risulta dalla pagina 6 della comparsa di costituzione del condominio il richiamo all’art. 1126 c.c. è stato dalla parte effettuato al solo fine di escludere la responsabilità solidale), non è qui necessario procedere a determinare la misura della responsabilità di ciascuno dei responsabili.

5. Con riferimento alle domande risarcitorie occorre distinguere il danno patrimoniale da quello non patrimoniale.

5.1. Gli attori hanno chiesto, innanzi tutto, il risarcimento del danno patrimoniale (spese da sostenere per ripristinare le pareti della stanza, gli infissi e gli arredi danneggiati). I [REDACTED] hanno contestato la quantificazione (pari ad euro 1.000,00) del danno resa dal c.t.u. in sede di a.t.p. deducendo che, alla luce di preventivo in atti, le spese da sostenere sono pari ad euro 5.300,00 oltre I.V.A., che il danno si è aggravato atteso che le infiltrazioni sono persistite anche dopo l’a.t.p. e che, comunque, la quantificazione del c.t.u. risale al 2010 e dunque, non essendo state le opere ancora realizzate, è necessario provvedere ad aggiornare tale somma. Da ultimo, gli arredi presenti nella stanza sono stati integralmente danneggiati ed è quindi necessario provvedere alla relativa sostituzione con una spesa prevista di euro 1.187,94 (doc. 9).

La quantificazione resa in sede di a.t.p. deve essere confermata.

Con riferimento alle spese per il ripristino delle pareti della stanza e degli infissi occorre innanzi tutto rilevare come non sia possibile tener presente il preventivo prodotto dagli attori che, di formazione unilaterale, non vale a provare l'effettiva entità del danno. Peraltro è appena il caso di osservare come tale preventivo (comprensivo anche delle spese per la sostituzione degli infissi e della parte superiore della tapparella) sia relativo ad opere destinate non a ripristinare lo stato dei luoghi, ma a migliorare le condizioni che la stanza presentava al momento dell'insorgere delle infiltrazioni (anche nel corso del presente giudizio il c.t.u. ha rilevato come il cassonetto e l'avvolgibile in legno erano "già in pessimo stato manutentivo" –p. 3 relazione c.t.u.-).

D'altro canto non è possibile tener presente l'aggravamento del danno dopo il procedimento instaurato ai sensi dell'art. 696 c.p.c. atteso che, accertato lo stato dei luoghi all'esito del procedimento per a.t.p., i ■■■ avrebbero potuto provvedere direttamente al ripristino dei luoghi (art. 1227, co. 2, c.c.).

Sulla somma quantificata dal c.t.u. va invece riconosciuta la rivalutazione dal 23.2.2010 ad oggi.

L'importo (rivalutato) complessivamente dovuto per il ripristino della stanza interessata dalle infiltrazioni è pari ad euro 1.079,00 oltre I.V.A. come per legge e interessi legali dalla sentenza al saldo.

Non può essere accolta la domanda relativa al pagamento delle somme necessarie per l'acquisto (non ancora effettuato) dei nuovi arredi della stanza da letto. Gli attori non hanno infatti provato né gli arredi presenti nella stanza, né l'esistenza di danni agli stessi provocati dalle infiltrazioni.

5.2. I ■■■ hanno altresì richiesto il risarcimento del danno non patrimoniale deducendo che le infiltrazioni provenienti dal terrazzo soprastante hanno impedito il pieno godimento del proprio immobile e sono state causa di danno alla salute.

Il condominio ha chiesto il rigetto della domanda osservando come, alla luce di Cass., S. U., 11 novembre 2008, n. 26972, il risarcimento del danno non patrimoniale può essere riconosciuto solo a fronte della lesione grave di un diritto di rilevanza costituzionale ed in presenza di un danno non futile.

Non è possibile accogliere la domanda di risarcimento per lesione della salute non avendo gli attori provato in alcun modo il preteso danno (in particolare, il certificato dell'A.S.L. –sul quale si tornerà- che attesta la non abitabilità della stanza colpita dalle infiltrazioni nulla prova in ordine alla effettiva lesione della salute).

La domanda di risarcimento del danno non patrimoniale per lesione del diritto di proprietà è invece fondata.

Come è noto, secondo Cass., S. U., 11 novembre 2008, n. 26972, "*Fuori dei casi determinati dalla legge è data tutela risarcitoria al danno non patrimoniale solo se sia accertata la lesione di un diritto inviolabile della persona: deve sussistere una ingiustizia costituzionalmente qualificata*".

Alla luce di tale posizione un diffuso indirizzo tende ad escludere la risarcibilità del danno non patrimoniale per lesione della proprietà, non essendo tale diritto annoverabile tra quelli inviolabili (su tale specifico punto, in giurisprudenza, si rinvia alle interessanti osservazioni contenute in Tribunale di Napoli – sez. dist. Pozzuoli, 14.2.2011, in www.altalex.it).

Questo giudice ritiene di aderire ad un diverso (e, ad oggi, minoritario) orientamento. Non v'è dubbio che la Costituzione repubblicana (a differenza dello statuto albertino) attribuisca al diritto di proprietà il rango non di diritto inviolabile, ma, come osservato da autorevole dottrina, di diritto di partecipazione all'organizzazione ed allo sviluppo della vita economica (non a caso si parla diffusamente di "funzione sociale" della proprietà). Occorre tuttavia ritenere che, per effetto della disciplina europea ed internazionale, il diritto di proprietà abbia assunto una differente e più ampia consistenza.

In questo senso non può non osservarsi come il diritto di proprietà, da tempo considerato dalla Corte del Lussemburgo (tra le altre, Corte giust., 14 maggio 1974, C – 4/1973, *Nold*, Corte giust., 13 settembre 1979, C – 44/79, *Hauer*) come uno dei principi generali del diritto comunitario (circostanza che assume rilievo anche ai fini di quell'"attuazione del diritto dell'Unione" cui ha riguardo l'art. 51 della Carta di Nizza) abbia trovato espresso riconoscimento all'art. 17 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea (Carta che, per effetto del Trattato di Lisbona, ha lo stesso valore giuridico dei trattati –art. 6 T.U.E.-). Tale articolo, al primo comma, così dispone: "*Ogni individuo ha il diritto di godere della proprietà dei beni che ha acquistato legalmente, di usarli, di disporne e di lasciarli in eredità. Nessuno può essere privato della proprietà se non per causa di pubblico interesse, nei casi e nei modi previsti dalla legge e contro il pagamento in tempo utile di una giusta indennità per la perdita della stessa. L'uso dei beni può essere regolato dalla legge nei limiti imposti dall'interesse generale*".

La preminenza dei profili individualistici della proprietà in ambito sovranazionale ben emerge anche alla luce dell'art. 1 del Primo protocollo alla Convenzione per la salvaguardia dei Diritti dell'Uomo e delle Libertà fondamentali, ai sensi del quale "*1. Ogni persona fisica o giuridica ha diritto al rispetto dei suoi beni. Nessuno può essere privato della sua proprietà se non per causa di utilità pubblica e nelle condizioni previste dalla legge e dai principi generali del diritto internazionale. 2. Le disposizioni precedenti non portano pregiudizio al diritto degli Stati di mettere in vigore le leggi da essi ritenute necessarie per disciplinare l'uso dei beni in modo conforme all'interesse generale o per assicurare il pagamento delle imposte o di altri contributi o delle ammende*".

Nonostante il brusco arresto che, per effetto del recente parere n. 2/13 reso il 18.12.2014 dalla Corte di giustizia, ha subito l'adesione (pur prevista ai sensi dell'art. 6.2 T.U.E.) dell'U.E. alla C.E.D.U., deve ritenersi che l'art. 1 del Primo protocollo alla Convenzione per la salvaguardia dei Diritti dell'Uomo e delle Libertà fondamentali abbia un sicuro rilievo ai fini della materia qui in esame.

Ciò non solo perchè “*I diritti fondamentali, garantiti dalla Convenzione europea per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali e risultanti dalle tradizioni costituzionali comuni agli Stati membri, fanno parte del diritto dell'Unione in quanto principi generali*” (art. 6.3 Trattato di Lisbona), ma anche alla luce del rango che la Corte costituzionale ha attribuito alla C.E.D.U. tra le fonti del diritto.

Con le sentenze 348 e 349 del 24 ottobre 2007, infatti, la Consulta ha assegnato alla Convenzione il ruolo di norma interposta tra legge e Costituzione ai sensi dell'art. 117, co. 1, Cost.; ne discende che il giudice nazionale è chiamato a valutare la compatibilità della norma interna con quella C.E.D.U. (procedendo all'interpretazione della prima alla luce della Convenzione, così come interpretata dalla Corte di Strasburgo) e solo ove, nonostante l'interpretazione convenzionalmente orientata, non sia possibile rinvenire la compatibilità della norma nazionale con quella C.E.D.U. potrà sollevare questione di legittimità costituzionale della norma interna in contrasto con quella sovranazionale.

Ebbene, fermo restando che una dottrina allo stato minoritaria è giunta ad ipotizzare addirittura l'immediata disapplicabilità della norma interna in contrasto con quella convenzionale, è appena il caso di rilevare come il ruolo che alla C.E.D.U. è stato assegnato dalla Corte costituzionale con le citate sentenze gemelle appare assai più significativo di quello che alla stessa Convenzione è stato attribuito da Cass., S. U., 26972/08 (che, pur facendo riferimento a Corte cost. 348/07, ha affermato che ai diritti tutelati dalla C.E.D.U. “*non spetta il rango di diritti costituzionalmente protetti, poiché la Convenzione, pur essendo dotata di una natura che la distingue dagli obblighi nascenti da altri Trattati internazionali, non assume, in forza dell'art. 11 Cost., il rango di fonte costituzionale, né può essere parificata, a tali fini, all'efficacia del diritto comunitario nell'ordinamento interno*”).

Tanto detto in linea generale sul ruolo da attribuire alla C.E.D.U. nel nostro ordinamento, occorre ora osservare, sia pur brevemente, che, come in più occasioni precisato dal giudice di Strasburgo (tra le tante, Corte dei diritti dell'uomo, 23 settembre 1982, *Sporrong et Lönnroth c. Svezia*) ciascuna delle tre frasi contenute nell'art. 1 del Primo protocollo alla Convenzione detta una norma distinta che vive in reciproca relazione con le altre due (Corte europea dei diritti dell'uomo, 21 febbraio 1986, *James e altri c. Regno Unito*). Tra tali norme questo giudice, sulla scorta di condivisa dottrina, ritiene di dover assegnare preminente rilievo alla prima disposizione che, ponendo il principio del rispetto dei beni, influenza l'interpretazione e l'applicazione delle altre due.

Proprio la valorizzazione del diritto al rispetto dei beni (unitamente alla costruzione di una riserva di legge con caratteristiche analoghe a quelle proprie dell'art. 17 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea) ha determinato, anche in ambito convenzionale, la preminenza dell'aspetto individualistico della proprietà, residuando uno spazio alla dimensione collettiva solo, oltre che per l'ipotesi di privazione della proprietà

per causa di pubblica utilità, laddove si prevede il diritto degli Stati aderenti di regolare l'uso dei beni in modo conforme all'interesse generale.

Una conferma di quanto appena osservato pare del resto discendere da quella ormai copiosa giurisprudenza sovranazionale che, pur se a fronte di una violazione del diritto di proprietà da parte di un soggetto pubblico, è giunta a riconoscere al danneggiato il risarcimento del danno morale (Corte dei diritti dell'uomo, 11 dicembre 2003, *Carbonara e Ventura c. Italia*, Corte dei diritti dell'uomo, 30 ottobre 2003, *Belvedere Alberghiera c. Italia*).

Ebbene, così chiarita la consistenza che il diritto di proprietà assume a livello sovranazionale, seguendo l'insegnamento delle sentenze gemelle del 2007 della Corte costituzionale occorre ora chiedersi se la norma interna (art. 2059 c.c.) sia interpretabile in senso convenzionalmente orientato (dovendo, in caso contrario, ritenersi necessario sollevare questione di legittimità costituzionale della disposizione codicistica così come interpretata dal diritto vivente).

A parere di questo giudice la risposta deve essere positiva.

Come condivisibilmente ritenuto da un arresto giurisprudenziale successivo alle Sezioni Unite del 2008, ai fini del risarcimento del danno non patrimoniale è infatti necessario accertare un'ingiustizia costituzionalmente “*ed aggiunge questo Collegio, internazionalmente riconosciuta e qualificata*” (Cass., 27 aprile 2011, n. 9422); il giudice nazionale è quindi tenuto ad assicurare il rispetto anche dei diritti che emergono dai documenti sovranazionali (*in primis* C.E.D.U. e Carta di Nizza) così come interpretati dalle Corti di Strasburgo e di Lussemburgo.

In particolare, alla luce della dimensione individualistica che traspare dagli artt. 1 del Primo protocollo alla Convenzione per la salvaguardia dei Diritti dell'Uomo e delle Libertà fondamentali e 17 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea, deve ritenersi ammissibile il risarcimento del danno non patrimoniale per lesione della proprietà.

Non può del resto non considerarsi che il legislatore italiano, ha, al primo comma dell'art. 42bis D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, espressamente previsto, in caso di occupazione acquisitiva, il diritto del proprietario ad un “*indennizzo*” per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale. Ebbene, ammettere un ristoro patrimoniale del danno in caso di lesione del diritto di proprietà da parte di un soggetto pubblico e non, anche, in caso di lesione da parte di privati, appare difficilmente giustificabile alla luce dell'art. 3 Cost.; tanto più che, nel secondo caso, la lesione neppure risulta giustificabile alla luce del perseguimento di interessi di carattere generale.

Da ultimo deve osservarsi come la soluzione qui accolta appare conforme non solo a quel “costituzionalismo cooperativo” che ben traspare dall'art. 53 della Carta di Nizza e che è tratto caratteristico della c.d. “tutela multilivello dei diritti”, ma, anche, agli articoli 47 della Carta di Nizza e 13 della C.E.D.U. che nell'attribuire il diritto ad un rimedio

effettivo devono, secondo condivisa dottrina, essere letti non più, solo, come norme meramente processuali, ma, anche, come disposizioni aventi un immediato valore sostanziale.

Alla luce di quanto sin qui detto deve quindi ritenersi che nell'attuale dimensione internazionale ed europea la lesione del diritto di proprietà possa trovare ristoro anche sotto il profilo non patrimoniale.

Peraltro è appena il caso di osservare come nel caso di specie gli attori ben avrebbero potuto lamentare la lesione del diritto alla propria abitazione (che è tutelato ai sensi degli artt. 2 e 29 Cost., art. 8 C.E.D.U. e art. 7 della Carta di Nizza). Le allegazioni di parte sono state tuttavia incentrate (si veda, in particolare, il riferimento a T. Firenze, 21.1.2011, n. 147, in *Danno e resp.* 4/2011) proprio sulla lesione della proprietà, rimanendo assai più sfumate quanto alla lesione del diritto all'abitazione.

Sussistono altresì i requisiti della gravità della lesione e della non futilità del danno.

Come risulta dal provvedimento dell'A.S.L. di Vercelli in data 22.4.2010 (doc. 7 di parte attrice) *“All'atto del sopralluogo si è riscontrata, su una porzione del soffitto sovrastante la finestra in un locale adibito a stanza da letto, la presenza di una colorazione tipica legata ad infiltrazione di acqua nonché un parziale distacco della tinteggiatura, la suddetta condizione è stata rilevata anche sulla parete e in prossimità del termosifone. In relazione a quanto sopra esposto il locale non risulta idoneo, sotto il profilo sanitario; occorre pertanto provvedere nel più breve tempo possibile all'eliminazione delle cause che provocano il suddetto inconveniente al fine di rendere lo stesso idoneo al soggiorno di persone”*.

Nel corso dell'istruttoria è emerso che le infiltrazioni (con conseguente non abitabilità della stanza) si sono protratte per circa tre anni, che nella stanza gli attori *“quando piove mettono le pentole perché dal soffitto piove”* (così il teste ██████ le cui dichiarazioni sono confermate anche dal teste ██████, secondo il quale *“nella stanza matrimoniale c'era molta umidità e cadeva acqua”*) e che i ██████ hanno utilizzato per dormire un divano letto presente in altra stanza (teste ██████).

Ebbene, alla luce di quanto accertato, l'offesa subita dagli attori deve ritenersi eccedente la soglia minima di tollerabilità. Se è vero che il dovere di solidarietà quale recepito all'art. 2 della Costituzione impone di tollerare minime intrusioni nella propria sfera personale inevitabilmente derivanti dalla convivenza è tuttavia altresì vero, a parere di questo giudice, che, nel caso concreto, il limite della tollerabilità sia ampiamente superato anche in considerazione del tempo per il quale, nonostante le reiterate richieste di intervento ripristinatorio, le infiltrazioni si sono protratte.

Parimenti deve ritenersi che il danno subito non sia futile. La mancata disponibilità di una stanza (peraltro avente la specifica destinazione di camera da letto) per ben tre anni costituisce infatti non un mero fastidio, ma un concreto pregiudizio al diritto di proprietà

in grado di determinare (si pensi anche all' accertata necessità di utilizzare altri spazi della casa per dormire) negative ripercussioni sulla qualità della vita.

Accertata l' esistenza di un danno non patrimoniale risarcibile occorre a questo punto procedere alla quantificazione, in via equitativa, del risarcimento.

Al riguardo occorre innanzi tutto valutare la durata del fenomeno infiltrativo.

Il momento iniziale di tale fenomeno può, presuntivamente, rinvenirsi nel mese di gennaio 2009. In questo senso depone la prima missiva del legale degli attori -doc. 2- datata 7 maggio 2009, nella quale si fa riferimento a plurime richieste di intervento precedentemente formulate all' amministratore (il quale non ha reso alcuna contraria deduzione); alla luce del contenuto del doc. 2 di parte attrice e ritenuto conforme a verosimiglianza che un privato non si rivolga ad un legale subito dopo il verificarsi di un evento lesivo del tipo di quello oggetto di causa, può ritenersi che le infiltrazioni si siano verificate nel mese di gennaio 2009. Le stesse, stando alle allegazioni (non contestate) dei ■■■■, sono inoltre terminate nel corso del giudizio (novembre 2011).

È inoltre necessario tener presenti le dimensioni dell' appartamento degli attori (dovendo in astratto ritenersi che un danno quale quello di cui qui si discorre sia tanto più significativo quanto più ridotta sia la dimensione della proprietà del danneggiato). Ebbene, tenuto conto che la proprietà degli attori risulta composta da “3 vani oltre tinello cucinino e servizi” -p. 3 della c.t.u.- (e, pertanto, ha dimensioni piuttosto elevate, anche considerato che non è emersa la presenza di altri componenti del nucleo familiare) appare equo riconoscere a ciascuno dei ■■■■ euro 500,00 per ogni anno durante il quale (sino alla cessazione delle infiltrazioni -novembre 2011-) v' è stata la mancata disponibilità della stanza da letto.

Gli attori sono quindi creditori in solido della complessiva somma di euro 3.000,00 oltre rivalutazione ed interessi sulla somma di anno in anno rivalutata dal 1 gennaio 2009 al saldo.

6. Accertato, per quanto sopra detto, l' inadempimento di ■■■■■■■■■■, deve essere accolta la domanda di manleva proposta nei confronti del terzo chiamato da entrambe le parti convenute.

7. La domanda riconvenzionale proposta da ■■■■■■■■■■ deve essere rigettata non avendo la parte in alcun modo provato le spese sostenute per l' intervento di rifacimento del terrazzo (intervento peraltro necessario in conseguenza della negligente esecuzione della prestazione dovuta).

8. A carico delle parti convenute vanno altresì poste le spese sostenute dai ■■■■ nel corso del procedimento per a.t.p. Tali spese, alla luce del provvedimento di liquidazione del Presidente del Tribunale depositato il 2.3.2010, devono essere quantificate in complessivi euro 992,00 sui quali devono essere riconosciuti gli interessi legali dal 4.7.2011, data della domanda (non avendo la parte provato il pagamento di tale somma in data precedente), al saldo.

DIRITTO CIVILE CONTEMPORANEO

9. Le spese per la consulenza tecnica d'Ufficio –liquidate come da separato provvedimento- devono, avuto riguardo all'esito dell'accertamento tecnico, essere poste integralmente a carico di [REDACTED].

10. A carico delle parti convenute, in solido, deve, stante il principio della soccombenza, essere posto l'obbligo di provvedere al pagamento delle spese di lite sostenute dagli attori; spese che sono liquidate nella misura di cui al dispositivo alla luce dei valori medi previsti dal D. M. 55/14 per le controversie di valore compreso tra gli euro 5.200,01 e gli euro 26.000. A tali somme devono aggiungersi le spese legali per il procedimento di a.t.p. Tali spese (avuto riguardo alla consistenza del danno emerso all'esito del procedimento) vanno liquidate in euro 805,00 (oltre 15% ex art. 2, co. 2, D. M. 55/14, C. A. e I. V.A.) in applicazione dei valori previsti dal D. M. 55/14 per i procedimenti di istruzione preventiva.

Stante la soccombenza, [REDACTED] deve essere condannata al risarcimento delle spese processuali sostenute da ciascuna delle convenute; spese che si liquidano in dispositivo alla luce dei valori medi previsti dal D. M. 55/14 per le controversie di valore compreso tra gli euro 5.200,01 e gli euro 26.000,00

P.Q.M.

il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni contraria o diversa istanza e deduzione disattesa, così provvede:

- 1) condanna il Condominio [REDACTED], in persona dell'amministratore p. t., e [REDACTED] [REDACTED], in solido, al pagamento, in favore di [REDACTED] di euro 1.079,00 oltre I.V.A. come per legge ed interessi dalla sentenza al saldo a titolo di danno patrimoniale;
- 2) condanna il Condominio [REDACTED], in persona dell'amministratore p. t., e [REDACTED] [REDACTED], in solido, al pagamento, in favore di [REDACTED] di euro 3.000,00 oltre rivalutazione ed interessi legali sulla somma di anno in anno rivalutata dal 1 gennaio 2009 al saldo a titolo di danno non patrimoniale;
- 3) condanna il Condominio [REDACTED], in persona dell'amministratore p. t., e [REDACTED] [REDACTED], in solido, al pagamento, in favore di [REDACTED] delle spese di consulenza per il procedimento di a.t.p. pari ad euro 992,00 oltre interessi legali dal 4.7.2011 al saldo;
- 4) condanna [REDACTED] in persona del legale rappresentante p. t., a tenere indenni il Condominio [REDACTED], in persona dell'amministratore p. t., e [REDACTED] da quanto tali parti saranno tenute a versare agli attori sulla base della presente sentenza;
- 5) pone a carico di [REDACTED] in persona del legale rappresentante p. t., le spese di c.t.u. liquidate come da separato provvedimento

DIRITTO CIVILE CONTEMPORANEO

6) condanna il Condominio [REDACTED], in persona dell'amministratore p. t., e [REDACTED] [REDACTED] in solido, al pagamento, in favore di [REDACTED] delle spese del presente giudizio e del procedimento di at.p. avente R. G. n. 2095/09 che si liquidano in complessivi euro 697,00 per esborsi ed euro 5.640,00 per compensi, oltre 15% ex art. 2, co. 2, D. M. 55/14, C. A. e I. V. A. come per legge;

7) condanna [REDACTED] in persona del legale rappresentante p. t., al pagamento, in favore del condominio [REDACTED], in persona dell'amministratore p. t., delle spese del presente procedimento che liquida in complessivi euro 4.835,00, oltre 15% ex art. 2, co. 2, D. M. 55/14, C. A. e I. V. A. come per legge;

8) condanna [REDACTED] in persona del legale rappresentante p. t., al pagamento, in favore di [REDACTED], delle spese del presente procedimento che liquida in complessivi euro 4.835,00, oltre 15% ex art. 2, co. 2, D. M. 55/14, C. A. e I. V. A. come per legge.

Così deciso in Vercelli, il 12.2.2015.