Corte d'Appello di Salerno - Sezione II civile - Sentenza 30 giugno 2020 n. 801

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Appello di Salerno, Seconda Sezione Civile, riunita in Camera di Consiglio nelle persone dei Sigg. Magistrati:

1) Dott. Bruno de Filippis – Presidente

2) Dott.ssa Giulia Carleo - Consigliere

3) Dott.ssa Sabrina Serrelli - Consigliere rel.

ha pronunciato la seguente SENTENZA nella causa iscritta al n. 154/2018 in tema di appello avverso la sentenza n. 1577/2017 resa dal Tribunale di Nocera Inferiore in data 30.08.2017 pubblicata il 13.10.2017 nella causa n. 806/2006, vertente in tema di risarcimento danni da infiltrazioni,

TRA

GA.GE. (...), rappresentato e difeso dall'avv. At.Lo., con domicilio eletto presso lo studio professionale in Angri via (...), come da procura a margine dell'atto di appello, appellante,

e

MA.MA. (...) e MI.DE. (CF: (...)), rappresentati e difesi dall'avv. Sa.Es., con domicilio eletto in Angri via (...), come da procura allegata telematicamente, appellati,

e

FA.CA., residente ad Ischia (NA) via (...), appellata contumace,

FATTO

Con atto di appello notificato a Ma.Ma. e Mi.De. in data 8.02.2018, a

Fa.Ca. in data 12.12.2018 (a seguito di ordinanza di integrazione del contraddittorio resa dalla Corte di Appello di Salerno del 20.06.2018), e depositato l'8.02.2018, Ga.Ge. ha impugnato la sentenza n. 1577/2017, pubblicata il 13.10.2017 nel giudizio n. 806/2006, con la quale il Tribunale di Nocera Inferiore accoglieva la domanda proposta da Ma.Ma. e Mi.De. e, per l'effetto, dichiarava la esclusiva responsabilità dei convenuti Ga.Ge. e Fa.Ca. per i danni oggetto di causa, condannando, quindi, i convenuti, in solido tra loro, al pagamento in favore degli attori della somma di Euro 2.100,00, oltre interessi e rivalutazione monetaria dalla domanda (ripartiti in Euro 700,00 in favore di Ma.Ma. per i lavori di ripristino dei rivestimenti murari e di riparazione dell'impianto elettrico, ed in Euro 1.400,00 in favore di Mi.De. per i danni subiti dall'attrezzatura presente nel locale e, quindi, per la riparazione della di videocamera, la sostituzione di album danneggiati, il mancato guadagno relativo alle riprese di cerimonie non effettuate, per la fotocamera danneggiata, per il recupero dati e sostituzione hard disk). Il

Tribunale di Nocera Inferiore, infine, condannava i convenuti, in solido tra loro, al pagamento dei compensi professionali e delle spese di lite, che liquidava in complessivi Euro 1.378,00, oltre IVA, CPA e spese generali al 15%, e poneva definitivamente le spese di consulenza tecnica di ufficio a carico dei convenuti soccombenti in solido tra loro.

Il Tribunale di Nocera Inferiore nella sentenza impugnata premetteva che con atto di citazione in rinotifica del 3 luglio 2006 gli attori convenivano in giudizio Ga.Ge. e Fa.Ca., affinché, accertata la responsabilità dei predetti convenuti in ordine ai danni subiti dall'immobile sito in Angri, via Amendola n. 13, di proprietà dell'attrice Ma.Ma. e condotto in locazione per uso commerciale (studio fotografico) da Mi.De., a causa di una infiltrazione di acqua proveniente dall'appartamento sito al piano superiore di proprietà del convenuto Ga.Ge. e condotto in locazione da Fa.Ca., i convenuti fossero condannati al pagamento in favore di Ma.Ma. della somma di Euro 750,00 per i danni alle strutture murarie dell'immobile ed in favore di Mi.De. dell'importo di Euro 3.750,00 per i danni subiti dalle attrezzature fotografiche presenti nell'immobile condotto in locazione. Si costituiva in giudizio il solo Ga.Ge. che chiedeva il rigetto della domanda nei suoi confronti, previa dichiarazione di responsabilità esclusiva della conduttrice Fa.Ca. nella causazione dei danni.

Il Tribunale di Nocera Inferiore, tanto premesso, all'esito della prova testimoniale e della disposta consulenza tecnica di ufficio depositata il 5.02.2014, evidenziava che le infiltrazioni presenti nell'immobile sito in Angri via Amendola n. 13, piano terraneo, provenivano dal bagno presente nell'abitazione di proprietà di Ga.Ge., ubicato al primo piano dello stesso stabile, e rilevava che le stesse non erano state causate da rotture o guasti all'impianto idrico; ed infatti, il testimone De.Vi., idraulico, aveva dichiarato che le infiltrazioni erano cessate immediatamente dopo che egli ebbe chiuso la chiave di arresto principale dell'impianto idrico senza la necessità di interventi di riparazione non avendo notato perdite di acqua dalle tubazioni. Anche all'esito della disposta consulenza tecnica di ufficio, l'acqua risultava, dunque, essere tracimata dal bagno del primo piano ed essersi riversata copiosamente sul pavimento, penetrando nel piano sottostante attraverso il solaio, propagandosi al soffitto ed alle pareti dei vani direttamente sottostanti e comunicanti, raggiungendo per gocciolamento anche il calpestio dei vani terranei e di conseguenza gli arredi, i tavoli e quant'altro presente. In definitiva, il Tribunale affermava che l'epoca di insorgenza dei fatti era individuabile nella notte tra il 31.10.2005 e l'1.11.2005, la causa era da rinvenirsi nella tracimazione dell'acqua da un servizio igienico-sanitario al primo piano di proprietà di Ga.Ge. provocata da un rubinetto lasciato inavvertitamente aperto, e che doveva ritenersi sussistente il rapporto diretto di causa-effetto tra detta tracimazione ed i danni subiti.

Da tanto conseguiva l'affermazione di responsabilità dei convenuti, in solido tra loro, e la condanna dei predetti al risarcimento del danno quantificato secondo la consulenza tecnica di ufficio in favore di Ma.Ma. per il deterioramento delle strutture murarie, e di Mi.De. per quello delle attrezzature presenti nello studio fotografico sito al piano terra.

Nei suoi motivi di appello Ga.Ge. contestava la sentenza di primo grado rilevando che il Tribunale, pur avendo la prova certa, inequivocabile ed inconfutabile, come risultato dalla consulenza tecnica di ufficio e dalla prova testimoniale, della riconducibilità dell'evento

dannoso esclusivamente alla Fa., conduttrice dell'immobile, e che i danni provocati non erano invece ricollegabili alle strutture murarie ed agli impianti in esse conglobati ed in particolare all'impianto idrico, bensì ad un servizio igienico - sanitario il cui rubinetto era stato inavvertitamente lasciato aperto dalla Fa., aveva erroneamente affermato la responsabilità solidale del proprietario e della conduttrice e li aveva condannati in solido tra loro al risarcimento del danno.

Tanto premesso, l'appellante concludeva chiedendo la riforma della sentenza di primo grado, affinché venisse dichiarato non tenuto al risarcimento dei danni subiti dagli appellati, essendo Fa.Ca. l'unica responsabile della causazione dei danni da condannare al pagamento delle somme così come quantificate, vinte le spese di lite del doppio grado di giudizio, con attribuzione. Ma.Ma. e Mi.De. si costituivano all'udienza del 14 giugno 2018 eccependo l'inammissibilità dell'impugnazione, non essendo stata proposta nei confronti di tutti i legittimati passivi, mancando la citazione di Fa.Ca., nonché ai sensi dell'art. 342 c.p.c. Nel merito, gli appellati chiedevano la conferma della sentenza di primo grado non essendo stato esibito alcun contratto di locazione documentativo della ripartizione di responsabilità tra proprietario e locatore. Tanto premesso, concludeva chiedendo, in via preliminare, l'inammissibilità dell'appello ed, in via subordinata, il rigetto dell'appello e la conferma della sentenza di primo grado.

La Corte di Appello di Salerno, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 14.06.2018, onerata parte appellata del deposito della procura alle liti ai sensi dell'art. 182 comma 2 c.p.c., disponeva l'integrazione del contraddittorio nei confronti di Fa.Ca., contumace in primo grado e litisconsorte processuale nel giudizio di impugnazione, rinviando all'udienza dell'8.11.2018 nella quale parte appellante chiedeva rinvio per la rinotifica e parte appellata depositava la procura alle liti. Alla successiva udienza del 4.04.2019, presente parte appellante, la causa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 9.01.2020 ove veniva riservata in decisione con i termini dell'art. 190 c.p.c. L'appellante depositava comparsa conclusionale.

DIRITTO

In via preliminare va dichiarata la contumacia di Fa.Ca., regolarmente edotta del giudizio, come da relata di notifica - ricevuta in data 12.12.2018 a mani della destinataria - dell'atto di appello per l'integrazione del contraddittorio, così come disposto dalla Corte con ordinanza resa all'esito dello scioglimento della riserva assunta all'udienza del 14 giugno 2018.

Venendo al merito l'appello è fondato e va accolto.

Secondo l'orientamento consolidato della Suprema Corte di Cassazione (cfr. Cass. civ. sez. III, sent. del 04/11/2019, n. 28228) "In tema di danni da cose in custodia originati da un immobile condotto in locazione, il proprietario del bene è responsabile, in via esclusiva, per i danni arrecati a terzi dalle strutture murarie e dagli impianti in esse conglobati, di cui conserva la custodia anche dopo la locazione, salvo che egli provi la sussistenza del caso fortuito e, cioè, di un evento eccezionale, imprevedibile ed inevitabile - che può essere costituito anche dal comportamento del conduttore - determinante la causazione del danno".

Ed ancora "...Il proprietario dell'immobile locato, conservando la disponibilità giuridica, e quindi la custodia, delle strutture murarie e degli impianti in esse conglobati (come cornicioni, tetti, tubature idriche), su cui il conduttore non ha il potere - dovere di intervenire, è responsabile, in via esclusiva, ai sensi degli artt. 2051 e 2053 cod. civ., dei danni arrecati a terzi da dette strutture ed impianti (salvo eventuale rivalsa, nel rapporto interno, contro il conduttore che abbia omesso di avvertire della situazione di pericolo). Con riguardo invece alle altre parti ed accessori del bene locato, rispetto alle quali il conduttore acquista detta disponibilità con facoltà ed obbligo di intervenire onde evitare pregiudizio ad altri (come i servizi dell'appartamento, ovvero le piante di un giardino), la responsabilità verso i terzi, secondo le previsioni del citato art. 2051 cod. civ., grava soltanto sul conduttore medesimo". (cfr. Cassazione civile sez. III, 26/11/2019, n. 30729; cfr. Cass. III civile, sent. 21788/2015).

Da tanto consegue che se risulta accertato che i danni arrecati all'immobile di proprietà di Ma.Ma., condotto in locazione commerciale da Mi.De. che ivi svolgeva attività di studio fotografico, così come riscontrati in atti dagli accertamenti del consulente tecnico di ufficio e dalle dichiarazioni testimoniali assunte in primo grado, vanno causalmente ricondotti alla tracimazione dell'acqua da una vasca dell'appartamento sovrastante di proprietà di Ga.Ge. e condotto in locazione da Fa.Ca., che raggiungeva il pavimento dell'appartamento e quindi penetrava al piano sottostante attraversando il solaio e propagandosi al soffitto ed alle pareti dei vani direttamente sottostanti, raggiungendo per gocciolamento anche il pavimento dei vani terranei e, quindi, gli arredi e quant'altro in essi presente, e ciò poiché la conduttrice aveva dimenticato il rubinetto aperto nella notte tra il 31.10.2005 e l'1.11.2005, e se non è stata riscontrata alcuna rottura delle tubazioni o degli impianti o delle strutture, la sentenza di primo grado va riformata nella parte oggetto di impugnazione e cioè in relazione alla dichiarazione di responsabilità solidale di Ga.Ge. ed alla condanna di quest'ultimo al risarcimento del danno in solido con la conduttrice Fo.Ca..

Dagli atti, infatti, emerge che l'immobile in questione era condotto in locazione da Fa.Ca., come si evince dal contratto di locazione del 12.01.2005, registrato il 18.01.2005 presso l'Agenzia delle Entrate di Pagani; peraltro, la circostanza che l'appartamento sovrastante quello della Ma. fosse occupato dalla Fa., quale inquilina, risulta riscontrato da tutti i testi sentiti nel corso del giudizio di primo grado (Mo.Co., sentito all'udienza del 19.05.2010, An.Pa., sentito all'udienza del 17.10.2012, Mo.Gi. e D'Am.Gi., sentiti all'udienza del 17.10.2012).

L'assenza di rotture alle tubazioni (si confrontino, in particolare, le dichiarazioni rese all'udienza del 17.10.2012 dal teste De.Vi., idraulico intervenuto al momento dei fatti, che ha escluso qualsivoglia rottura alle tubazioni e le risultanze della consulenza tecnica di ufficio, redatta dall'ing. Al.Co., che ha escluso che le infiltrazioni provenienti dal bagno dell'appartamento di proprietà di Ga.Ge. condotto in locazione da Fa.Ca. fossero state causate da rotture o da guasti dell'impianto idrico) consente di affermare l'insussistenza di qualsivoglia responsabilità del proprietario dell'immobile dal quale si è originata la fuoriuscita di acqua.

Ed invero, se con riferimento ai danni da cose in custodia ai fini della configurabilità della responsabilità ex art. 2051 cod. civ. è sufficiente la sussistenza del rapporto di custodia con la

cosa che ha dato luogo all'evento lesivo, rapporto che postula l'effettivo potere sulla cosa, e cioè la disponibilità giuridica e materiale della stessa che comporti il potere-dovere di intervento su di essa, e che compete al proprietario, e se nondimeno è pacifico che in caso di locazione dell'immobile si determina anche il trasferimento al conduttore della disponibilità del bene locato con conseguente obbligo di custodia dello stesso, nel caso di specie non si configura alcuna ipotesi di responsabilità solidale tra il proprietario ed il conduttore (anche a vario titolo) ed alcuna responsabilità esclusiva del proprietario.

L'allagamento del bagno al primo piano per la dimenticanza della Fa. che per ore ha lasciato il rubinetto aperto (con conseguenti copiose infiltrazioni di acqua nel locale sottostante) configura una iniziativa della conduttrice idonea ad esonerare il locatore da responsabilità, in quanto integrante il fatto del terzo ex art. 2051 c.c., poiché l'evento lesivo va ricondotto unicamente ad una condotta autonoma, eccezionale, imprevedibile ed inevitabile, dotata di efficacia causale esclusiva nella produzione dell'evento lesivo posta in essere dalla Fa., come accertato nel corso del primo grado con statuizione passata in giudicato, senza che alcuna censura possa muoversi alla condotta del proprietario, neanche nell'ambito della responsabilità oggettiva dell'art. 2051 c.c.

Da tanto consegue la riforma della sentenza di primo grado con riferimento alla affermazione della responsabilità solidale di Ga.Ge. nella causazione dell'evento dannoso ed alla condanna solidale dello stesso al pagamento del risarcimento del danno, delle spese di lite e di consulenza tecnica di ufficio.

Ai fini della distribuzione tra le parti dell'onere delle spese del processo, come è noto, deve tenersi presente l'esito complessivo del giudizio, in quanto la valutazione della soccombenza opera, ai fini della liquidazione, in base a un criterio pur sempre unitario e globale (cfr. Cass. Cassazione civile sez. III, 12/04/2018, n. 9064), avuto anche riguardo al principio di causalità.

Orbene, Ma.Ma. e Mi.Do. devono ritenersi soccombenti rispetto alla domanda proposta nei confronti di Ga.Ge. e pertanto, ferma restando la condanna di Fa.Ca. al pagamento delle spese di lite in favore degli attori nella misura determinata dal Tribunale, escluso il vincolo di solidarietà con il Ga, gli attori devono essere condannati al pagamento delle spese di lite del primo grado in favore di Ga.Ge., con attribuzione al suo procuratore, avv. At.Lo., che ha dichiarato di averle anticipate, nella misura di cui in dispositivo ai sensi del DM55/2014, tenuto conto del valore della causa, e dei valori minimi di riferimento per tutte le fasi del giudizio.

Quanto alle spese del presente grado di giudizio gli appellati soccombenti, Ma.Ma. e Mi.De., devono essere condannati alla rifusione delle spese di lite e dei compensi professionali sostenuti da Ga.Ge., che si liquidano come in dispositivo ai sensi del DM 55/2014, tenuto conto del valore della causa e dei minimi di riferimento per le varie fasi, esclusa quella istruttoria, con attribuzione all'avv. At.Lo. che ha dichiarato di averle anticipate.

P.Q.M.

La Corte di Appello di Salerno, Seconda Sezione Civile, definitivamente pronunciando in ordine all'appello proposto da Ga.Ge. nei confronti di Ma.Ma. e Mi.De., nonché nei confronti di Fa.Ca., avverso la sentenza n. 1577/2017 resa dal Tribunale di Nocera Inferiore in data 30.08.2017 nella causa n. 806/2006 e pubblicata il 13.10.2017, ogni diversa istanza, domanda, richiesta o eccezione disattesa o assorbita, così provvede:

1. accoglie l'appello proposto da Ga.Ge. e, per l'effetto, in parziale riforma della sentenza di primo grado, rigetta la domanda originariamente proposta da Ma.Ma. e da Mi.De. nei confronti di Ga.Ge. e, quindi, con riferimento al capo 1) esclude la responsabilità solidale di Ga.Ge., confermando l'esclusiva responsabilità di Fa.Ca. in ordine ai danni oggetto del giudizio; con riferimento al capo 2) esclude la condanna solidale di Ga.Ge., confermando la condanna di Fa.Ma. in favore degli attori Ma.Ma. e Mi.De. al pagamento della somma complessiva di Euro 2.100,00, oltre interessi e rivalutazione dalla domanda, così come ripartita nelle sentenza di primo grado; con riferimento al capo 3) esclude la condanna di Ga.Ge. al pagamento in solido delle spese di lite che pone ad esclusivo carico di Fa.Ca. ed in favore di Ma.Ma. e Mi.De. nella misura determinata nella sentenza di primo grado; con riferimento al capo 4) pone le spese di consulenza tecnica di ufficio ad esclusivo e definitivo carico di Fa.Ca.;

2. Condanna Ma.Ma. e Mi.De., in solido tra loro, al pagamento delle spese di lite del primo grado di giudizio in favore di Ga.Ge., con attribuzione all'avv. At.Lo. che ha dichiarato di averle anticipate, spese che liquida in Euro 1.378,00, a titolo di compensi professionali omnicomprensivi, oltre IVA e CPA se dovute come per legge ed al 15% a titolo di rimborso forfettario; condanna Ma.Ma. e Mi.De., in solido tra loro, al pagamento delle spese di lite del presente grado di giudizio in favore di Ga.Ge., con attribuzione all'avv. At.Lo. che ha dichiarato di averle anticipate, spese che liquida in Euro 180,00 per spese vive ed in Euro 920,00 a titolo di compensi professionali omnicomprensivi, oltre IVA e CPA se dovute come per legge ed al 15% a titolo di rimborso forfettario.

Così deciso in Salerno il 4 giugno 2020.

Depositata in Cancelleria il 30 giugno 2020.