

Tribunale | Milano | Sezione 10 | Civile | Sentenza | 29 settembre 2025 | n. 7230

Data udienza 29 settembre 2025

**Integrale**

**Responsabilità del custode - Danni da allagamento - Sistema condominiale - Imprevedibilità e eccezionalità**

---

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Decima Sezione Civile

Il Tribunale, in persona del Giudice Unico, dott. Marco Carbonaro, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nel procedimento civile di primo grado iscritto al n. R.G. 44248/2023 avente ad oggetto: responsabilità ex art. 2051 c.c.

promosso da:

(...) (già ...) (C.F. (...), con il patrocinio dell'avv. (...), elettivamente domiciliato presso il difensore

parte attrice

contro

(...) (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. (...), elettivamente domiciliato presso il difensore (...) (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. (...), elettivamente domiciliato presso il difensore

parti convenute

## CONCLUSIONI

Parte attrice

Come da foglio di p.c. depositato il 17.6.2025.

Parte convenuta (...) di (...)

Come da memoria ex art. 171 ter n. 2 c.p.c. depositata il 21.5.2024.

Parte convenuta (...) di (...)

Come da foglio di p.c. depositato il 17.6.2025.

### Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Ai sensi degli articoli 132, comma 2 n. 4 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c. la motivazione della sentenza consiste nella succinta esposizione dei fatti rilevanti della causa e delle ragioni giuridiche della decisione, anche con riferimento a precedenti conformi.

Ai sensi dell'art. 121 c.p.c., la presente sentenza viene redatta in maniera sintetica e l'esame delle questioni seguirà il criterio della ragione più liquida (cfr. Cass. S.U. 9936/2014; Cass. 17214/2016).

La società (...) (ora (...)), conduttrice di un immobile ad uso commerciale sito in (...) e ricompreso in parte nel (...) e in parte in quello di (...), esponeva che in data 14 e 15 maggio 2020, a seguito di un fenomeno piovoso, tale immobile veniva interessato da un copioso allagamento.

Essa deduceva che il predetto allagamento proveniva sia dal tubo fognario del (...) (...) da cui si era staccato il tappo d'ispezione, sia dallo scarico dei sanitari situati nel seminterrato del negozio e facenti parte del (...) (...), a causa di un malfunzionamento della "della pompa di sollevamento delle acque" nel locale autoclave.

Essa conveniva, pertanto, in giudizio, avanti a questo Tribunale, entrambi i Condomini sopracitati, chiedendone la solidale condanna, ai sensi dell'art. 2051 c.c., al risarcimento del danno patrimoniale e non patrimoniale patito, quantificato in circa 52mila euro.

Si costituiva il (...) eccependo l'assenza di ogni sua responsabilità attesa la sussistenza del caso fortuito per l'eccezionalità del fenomeno atmosferico occorso tra il 14 e il 15 maggio 2020; nel merito, il convenuto, chiedeva, pertanto, il rigetto delle domande attoree e la condanna di parte attrice ex art. 96 c.p.c.

Si costituiva altresì il (...) domandando il rigetto delle domande ex adverso formulate ed eccependo anch'esso l'eccezionale intensità dei fenomeni piovosi verificatisi tra il 14 e il 15 maggio 2020, non essendo pertanto ascrivibile ad esso alcuna responsabilità.

Escussi numerosi testimoni, assunto l'interrogatorio formale degli amministratori dei condomini convenuti ed espletata CTU (relazione Arch. ...) depositata il 05.05.2025), la causa veniva trattenuta a decisione, ai sensi del novellato art. 281quinquies c.p.c., all'udienza del 17.9.2025, sulle conclusioni richiamate in epigrafe.

La causa è matura per la decisione, con superfluità delle ulteriori istanze istruttorie dedotte dalle parti, e la domanda di parte attrice è fondata, nei limiti di cui appresso.

## 1. Accertamento della responsabilità

È dimostrato, e per vero non specificamente contestato, che, nella notte tra il 14 e il 15 maggio 2020, un allagamento ha interessato e danneggiato il locale commerciale di abiti da sposa della società attrice, causando danni a pareti, arredi, abiti e relativi accessori.

L'evento è confermato dalle fotografie allegate alla perizia di parte attrice (doc.2 att.) e dalla testimonianza del direttore del negozio (...) il quale in udienza ha riferito di essere stato il primo a sopraggiungere in loco e di aver trovato " i locali pieni d'acqua"., precisando:

"la luce era spenta, ho guardato con la luce del telefono e ho visto cappelli e velette che galleggiavano" (ud.28.1.2025). Le medesime circostanze sono state confermate dalle testimoni (...) e (...) le quali hanno riferito la presenza di una decina di centimetri d'acqua in tutto il negozio e di melma a terra (ud.6.11.24).

La quaestio facti del presente giudizio è dunque l'individuazione della causa del pacifico allagamento patito dalla società attrice.

I testimoni escussi nel presente procedimento hanno riferito di aver visto l'acqua fuoriuscire dal tappo del tubo di ispezione del (...) e dai servizi igienici collegati allo scarico del (...).

Il direttore (...) ha dichiarato in udienza di aver visto "l'ispezione aperta" e il tappo dell'ispezione della tubatura dalla parte opposta del locale, aggiungendo altresì che "dal lato di (...) (...) c'erano tutti i sanitari sporchi con il liquame che usciva " (ud.28.1.2025). Le medesime circostanze sono state riportate anche dal teste (...): "abbiamo riscontrato che il tappo del pozetto nel condominio di (...) era saltato in aria e l'acqua era uscita da lì" e dalla teste (...) la quale ha notato il tappo del tubo di ispezione galleggiare nel salone con evidente "fuoriuscita di liquami", nonché tracce di acqua fuoriuscita dal water dal lato di (...) (ud. 6.11.24).

Ebbene, la riferita provenienza della copiosa quantità di acqua dal tappo di ispezione di una tubatura del (...) e dal sistema di scarico del (...), ha trovato conferma anche all'esito della consulenza tecnica disposta in corso di causa.

Il consulente tecnico, con analisi ragionata, motivata e non specificatamente contestata dalle parti né in sede di CTU né in comparsa conclusionale, all'esito delle osservazioni dei luoghi, ha infatti ritenuto che l'allagamento sia stato causato:

- "Per il lato di (...), da un eccesso di acque meteoriche non sufficientemente smaltite dal sistema di scarico fognario. L'eccessiva pressione dell'acqua sul sistema di scarico condominiale e poi comunale ha provocato una fuoriuscita dei liquidi dalla tubazione che transita nella porzione a piano interrato. In particolare, dal punto di ispezione della tubazione è fuoriuscita l'acqua;
- Per il lato di (...), l'allagamento si è verificato a seguito di un eccesso di acque meteoriche non sufficientemente smaltite dal sistema di scarico fognario. L'eccessiva pressione dell'acqua sul sistema di scarico condominiale e poi comunale ha provocato un rigurgito fognario. Questo si è sfogato nel punto più basso, ovvero i servizi igienici al piano interrato dell'allora (...) (CTU p. 10 e 20).

Ritiene dunque provato il Tribunale che l'allagamento è stato originato sia da una tubazione sita nel (...) sia dal sistema di scarico del (...): i predetti beni, infatti, non riuscendo a contenere l'acqua hanno causato un copioso sversamento d'acqua nei locali dell'attrice.

Ne deriva che, dalla consulenza tecnica depositata, risulta dimostrato che l'allagamento sia stato causato da impianti condominiali, sicché entrambi i Condomini, in qualità di custodi delle loro parti comuni, sono chiamati a rispondere ex art. 2051 c.c. dei danni patiti dall'attrice.

I (...) convenuti non hanno, infatti, provato la sussistenza di un caso fortuito/forza maggiore idonei a esonerarli da responsabilità, non avendo dimostrato che il fenomeno piovoso occorso nella notte tra il 14 e il 15 maggio 2020 rivesta i caratteri di eccezionalità.

In proposito, la Corte di Cassazione ha recentemente affermato che affinché "le precipitazioni atmosferiche possano integrare l'ipotesi del caso fortuito, assumendo rilievo causale esclusivo, occorre che esse rivestano i caratteri dell'imprevedibilità e dell'eccezionalità ed il conseguente accertamento, in particolare quello della ricorrenza di un "forte temporale", di un "nubifragio" o di una "calamità naturale", presuppone un giudizio da formulare - in relazione alla peculiarità del fenomeno - non sulla base di nozioni di comune esperienza, ma con un'indagine orientata essenzialmente da dati scientifici di tipo statistico (i cosiddetti dati pluviometrici) riferiti al contesto specifico di localizzazione della "res" oggetto di custodia"(cfr. ex multis Cass.civ.n. 30521/2019 e n. 4588/2022).

Ebbene, nel caso di specie, si osserva che il (...) non ha prodotto nessun documento per dimostrare l'eccezionale intensità del fenomeno atmosferico occorso. Il (...) (...), invece, si è limitato a versare in atti due soli documenti: un articolo di giornale con riferimenti ad una "bomba d'acqua" avvenuta nella giornata del 14 maggio 2020 a (...) (doc. 3 conv.) e un bollettino di allerta meteo arancione e gialla diramato dalla protezione civile della Regione Lombardia (doc. 4 conv.). Nessuno dei due Condomini ha dunque allegato rilevazioni pluviometriche ufficiali relative alle zone appunto di (...) e di (...) da cui desumere che le precipitazioni avvenute rivestissero i caratteri di eccezionalità.

Del resto, è opportuno rilevare che fenomeni atmosferici intensi (cd. bombe d'acque) e bollettini di allerta meteo sono sempre più frequenti nei nostri territori, sicché, aderendo ai sopraesposti principi della Cassazione, al fine di qualificare un fenomeno atmosferico come eccezionale, è necessario versare in atti dati scientifici precisi (ad es. intensità di una precipitazione) tesi a dimostrare l'eccezionalità del fenomeno.

Allo stesso modo la causa dell'allagamento non è riconducibile ad una problematica della rete fognaria comunale atteso che in corso di causa non è emerso nessun elemento idoneo a corroborare tale ipotesi, come ad esempio allagamenti in altre zone della città o interventi di riparazione della fognatura nella zona ove sono siti i (...) convenuti.

Il Tribunale ritiene quindi che, in assenza di specifica prova, il fenomeno piovoso occorso tra il 14 e il 15 maggio 2020 non abbia i connotati di eccezionalità e imprevedibilità tali da ricondurlo al caso fortuito, sicché i convenuti non sono esonerati dalla responsabilità ex art. 2051 c.c.

Alla luce di tutto quanto esposto, risulta provato un contributo causale di entrambi i Condomini convenuti alla produzione dei danni patiti dall'attrice, sicché sussiste una responsabilità solidale ex art. 2055 c.c. non essendo rilevante nei riguardi della danneggiata la quantificazione delle singole quote di responsabilità dei soggetti corresponsabili.

Trovano dunque applicazione i consolidati principi di diritto in relazione all'art. 2055 c.c. secondo cui "per il sorgere della responsabilità solidale dei danneggianti, l'art. 2055 primo comma cod. civ. richiede che sia accertato il nesso di causalità tra le condotte secondo il criterio di cui all'art. 41 cod. pen., e quindi solo che il fatto dannoso sia in questo senso imputabile a più soggetti, ancorché le condotte lesive siano fra loro autonome e pure se diversi siano i titoli di responsabilità di ciascuno, e anche nel caso in cui siano configurabili titoli di responsabilità contrattuale ed extracontrattuale, atteso che l'unicità del fatto dannoso - considerata normativamente - deve essere riferita unicamente al danneggiato e non va intesa come identità delle norme giuridiche violate' (ex multis Cass. S.U. 13143/2022).

Inoltre, in assenza di specifica domanda, ritiene il Tribunale di non dover decidere sulle quote interne di responsabilità.

L'accertamento e la ripartizione delle quote di responsabilità di ciascun responsabile condebitore solidale, infatti, devono essere operati dal Giudice soltanto se espressamente domandati dai convenuti, con specifica domanda subordinata di regresso o quantomeno di accertamento delle quote interne di responsabilità (cfr. cass. civ. n. 32930/2018, Par. 3.11). Nessuna traccia di tale domanda vi è nelle domande e conclusioni del (...) e né ritiene il Tribunale che tale domanda possa rinvenirsi nelle conclusioni del (...); quest'ultimo sin dalla comparsa di costituzione e risposta ha solamente domandato, nell'ipotesi di accertamento della responsabilità, di limitare il risarcimento dei danni a quanto accertato in corso di causa.

Ne consegue che il (...) e il (...) devono essere condannati ex art. 2051 e in solidi tra loro ex art. 2055 c.c. al risarcimento dei danni patiti dalla società attrice.

## 2. Quantificazione dei danni

In ordine alla quantificazione dei danni, il Tribunale osserva quanto segue.

Occorre premettere che al momento delle operazioni peritali (dicembre 2024), il ctu ha rilevato il mutamento dello stato dei luoghi, ad oggi occupati da una palestra, dovendo, di conseguenza valutare la necessità e la congruità delle opere edili di ripristino poste in essere dall'attrice sulla base dello stato attuale dei luoghi e della documentazione versata in atti.

Ebbene, quanto ai costi per le opere di ripristino dei locali, il ctu ha ritenuto condivisibilmente necessarie l'asciugatura dell'acqua sparsa sulla pavimentazione, la rimozione del contenuto dei locali, l'imbiancatura, la pulizia e sanificazione dei servizi igienici, nonché la verifica dell'impianto elettrico e dell'ascensore, stimando congrua una spesa di euro 13.464,03 (ctu p.13-14).

Nessun importo può, invece, essere riconosciuto per la posa di un nuovo parquet atteso che, nonostante tale spesa sia indicata nel preventivo versato in atti dalla parte attrice (doc.2 att.), il ctu ha constatato che, al momento delle operazioni peritali, fosse ancora presente il vecchio pavimento tenuto conto della presenza di "danni da bagnamento e imperfezioni estetiche" (ctu p.13).

Quanto agli abiti da sposa esposti nel negozio, si reputa provato che l'allagamento li abbia danneggiati come risulta dalle fotografie indicate alla perizia di parte (doc.2 att.) e anche dalle dichiarazioni rese dai testimoni in udienza (ud.6.11.24 Teste (...)" ovunque c'era a terra quella melma scura che si vede nelle foto e aveva imbrattato il fondo degli abiti da sposa"; teste (...) "vi erano abiti appesi il cui fondo si è sporcato"). L'allagamento ha dunque reso necessario provvedere ad un lavaggio degli abiti, così come confermato dal direttore del centro sposi (ud. 28.1.25 teste (...) "i vestiti sono stati in gran parte lavati.").

Si reputa dunque congruo riconoscere all'attrice l'importo di 9.800 stimato dal ctu come prezzo medio di mercato, non potendosi risarcire la maggior somma richiesta dalla società attrice tenuto conto altresì che in atti è stato versato solamente un preventivo di spesa e non la fattura per il lavaggio, sicché il Tribunale, in assenza di prova di un maggior esborso effettuato, non ritiene di discostarsi dai valori medi di mercato così come stimati dal consulente.

Infondata è, invece, la domanda di parte attrice di condanna al risarcimento di una somma da stimarsi in via equitativa a titolo di "disagio subito" (p.10 citazione e p.22 comparsa conclusionale). Sebbene non sia nemmeno del tutto chiaro quale sia il tipo e la voce di danno invocato, la domanda, che pare doversi interpretare come domanda di risarcimento di danno non patrimoniale, dev'essere in ogni caso respinta, mancando tout court la prova di uno specifico pregiudizio effettivamente patito dall'attrice, non potendo riconoscersi un danno non patrimoniale in re ipsa ed essendo peraltro altresì astrattamente difficilmente ravvisabile un danno non patrimoniale in capo ad una persona giuridica per indisponibilità di un locale commerciale.

Deve riconoscersi, invece, l'importo domandato (pag. 22 concl.) di euro 450 (e da ritenersi congruo) per la consulenza tecnica di parte ante causam da parte del Geom. (...) necessaria per l'impostazione della causa (doc.3-4 att.).

In conclusione, i convenuti devono essere condannati al pagamento di euro 23.714,03 oltre interessi al tasso legale dalla sentenza al saldo, trattandosi di danno liquidato sostanzialmente già in moneta attuale.

Nessuna rivalutazione può essere riconosciuta atteso che la somma complessiva andrebbe devalutata al momento dell'esborso e poi rivalutata sino all'attualità; tuttavia, siccome i lavori sono stati eseguiti ma non è stata versata in atti alcuna

documentazione da cui possa evincersi la data di esecuzione dei lavori e di lavaggio degli abiti da cerimonia (e dunque la data dell' effettivo esborso), non è possibile indicare una data da cui far rivalutare la somma liquidata e pertanto devono essere riconosciuti i soli interessi legali dalla sentenza al saldo.

### 3. Spese di CTU e di lite

Quanto alle spese di lite, il Tribunale osserva che la società attrice, anche all'esito della CTU che ha ridimensionato l'entità dei danni, ha precisato le conclusioni continuando a quantificare il danno risarcibile in 52.373 euro, somma superiore al decisum, sicché sussistono gravi ed eccezionali ragioni per compensare le spese nella misura di un terzo tra le parti. Il rifiuto da parte di entrambi i Condomini convenuti della proposta conciliativa di questo Giudice, invero accettata da parte attrice, non rileva in punto spese, atteso l'accoglimento della domanda attorea in misura inferiore, seppur lievemente, alla proposta stessa.

Non vi sono i presupposti di resistenza temeraria (invocata dal convenuto (...)), attesa la fondatezza delle domande formulate dalla parte attrice.

Ne deriva che le spese di lite sono compensate per un terzo, a fronte della liquidazione del danno in misura inferiore al petitum e sono poste a carico dei convenuti in solido, soccombenti in via principale, per i residui due terzi, che sono liquidati in applicazione dei parametri generali e degli importi previsti dal D.M. 55/2014 (e succ. mod.) per le cause di valore compreso tra 5.200 e 26.000 euro (considerando il decisum) nella misura di cui al dispositivo, previo lieve aumento per complessità causa e valore prossimo al limite superiore dello scaglione.

Nessuna somma può essere liquidata alla parte attrice per le spese del CTP in corso di causa attesa l'assenza in atti di una fattura attestante tale esborso.

Le spese di CTU vanno poste interamente a carico del (...) e del (...) (...), per metà ciascuno, attesa la soccombenza principale degli stessi in punto di an, ferma la solidarietà verso il consulente.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, contrariis reiectis,

DICHIARA la responsabilità del (...) e del (...) (...) per i danni cagionati alla società attrice dagli allagamenti di cui è causa avvenuti nella notte tra il 14 e il 15 maggio 2020 e per l'effetto,

visti gli articoli 2051 e 2055 c.c.,

CONDANNA il (...) e il (...), in solido tra loro, a pagare a (...) (già (...)), a titolo di risarcimento del danno patrimoniale, la somma di euro 23.714,03, oltre interessi al tasso legale ex art. 1284 comma 1 c.c., dalla sentenza al saldo;

PONE le spese della CTU svolta nel presente procedimento, già liquidate in corso di causa, definitivamente a carico dei Condomini convenuti (metà a testa), ferma la solidarietà di tutte le parti nei confronti del consulente;

COMPENSA le spese di lite tra le parti per un terzo;

CONDANNA il (...) di (...) e il (...) di (...), in solido tra loro, a rimborsare a (...) (già (...) ...) i residui due terzi, che si liquidano in euro 5.000 per compensi (euro 900 per fase di studio; euro 900 per fase introduttiva; euro 1.600 per fase istruttoria ed euro 1.600 per fase decisionale), oltre 15% per spese generali forfetarie, imposte e contributi previdenziali di legge ed euro 524 per esborsi (2/3 C.U. e marca).

Così deciso in Milano, il 29 settembre 2025