



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE DI FIRENZE  
SEZIONE II CIVILE**

Il Tribunale, in composizione monocratica nella persona del Giudice onorario dott.ssa. Micaela Picone ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **9968 / 2021** promossa da:

*Parte\_1* **n persona del legale rappresentante pro-tempore dott.** *Parte\_2*

con avv.

giusto mandato in atti

Attrice

**contro**

*CP\_1*

con avv.te

giusto mandato in atti

Convenuta

**nonché contro**

*Controparte\_2* **in persona del suo legale rappresentante pro-tempore,**

con avv.

giusto mandato in atti

Terza chiamato in causa

\*\*\*\*\*

**OGGETTO:** risarcimento danni infiltrazioni

**CONCLUSIONI:** per come rassegnate dalle parti all'udienza del 2 ottobre 2021

## RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Si omette l'analitica esposizione dello svolgimento del processo e la motivazione che segue è redatta ai sensi dell'art.16-bis, comma 9-octies (aggiunto dall'art. 19, comma 1, lett. a, n. 2- ter, D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015, n. 132) decreto-legge 18 ottobre 2012, n. 179, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2012, n. 221 secondo cui gli atti di parte e i provvedimenti del giudice depositati con modalità telematiche sono redatti in maniera sintetica; pertanto, per quanto riguarda domande, eccezioni e richieste conclusive delle parti, si rinvia agli atti processuali delle medesime ed ai verbali delle udienze.

La *Parte\_1* - proprietaria di un appartamento al piano secondo del fabbricato condominiale posto a Firenze, *Indirizzo\_1* - ha convenuto davanti al Tribunale di Firenze la sig.ra *CP\_1* [...] chiedendo di accertare l'esclusiva responsabilità della stessa per i danni causati dalle infiltrazioni di acqua provenienti dall'appartamento sovrastante di proprietà della medesima nel novembre 2020.

La società attrice ha assunto che la percolazione d'acqua avrebbe provocato la caduta di un grosso lampadario che si sarebbe riempito d'acqua e che, staccandosi dal soffitto, avrebbe infranto un tavolo con il piano di cristallo e danneggiato irrimediabilmente delle sedie, un divano e un mobile. Inoltre, ha lamentato di aver sostenuto danni al soffitto ed al parquet nonché sostenuto i costi per le perizie di parte, per le spese di deumidificazione oltre al danno emergente per il mancato introito del canone di locazione per 5 mesi.

Infine, la *Parte\_1* ha affermato di aver ricevuto dall'assicurazione del condominio la minor somma di Euro 6.830,00 trattenuta in acconto al maggior avere e sulla scorta di tali allegazioni, ha rassegnato le seguenti conclusioni *“Piaccia all' III.mo Tribunale di Firenze, in accoglimento della domanda attrice, dichiarare per i motivi di cui in narrativa, la esclusiva responsabilità della Sig.ra CP\_1 nell'aver provocato il sinistro di cui in premessa e per l'effetto condannarla al risarcimento a favore di Parte\_1 nella misura di Euro 12.470,00 od a quella maggiore o minore che risulterà di giustizia, con gli interessi dal di del dovuto al saldo effettivo e con la rivalutazione monetaria. Con vittoria di spese e di compensi di causa e con sentenza munita di clausola di provvisoria esecuzione”*.

Nel costituirsi in giudizio la sig.ra *CP\_1* in via preliminare ha eccepito l'improcedibilità della domanda per non aver parte attrice esperito il procedimento di negoziazione assistita ai sensi dell'art. 3 del D.l. n. 132 del 2014 (convertito in L. n. 162 del 2014), bensì un procedimento di mediazione volontaria; sempre in via preliminare, ha formulato istanza di chiamata in causa del terzo *Controparte\_2* per essere da questa rilevata indenne, in virtù della polizza contratta dal

Condominio di Via Venezia n. 10, per tutti i danni e le spese che si trovasse a dover corrispondere all'attrice, nei limiti del massimale di polizza; nel merito ha istato per il rigetto delle domande spiegate nei suoi confronti.

In particolare, la sig.ra **CP\_1** ha assunto la totale assenza di prova dei presupposti relativi alla responsabilità contro di lei invocata dalla **Parte\_1** non essendo specificata in citazione la dinamica del sinistro, così come non allegato né provato il nesso causale tra il danno e la cosa, essendosi la stessa limitata a quantificare il preteso (e contestato) danno.

Ritualmente evocata in giudizio con atto di citazione, la **CP\_3** di Assicurazione **[...]** **CP\_2** si è costituita in giudizio contestando nel merito le domande svolte da parte attrice, ritenute infondate sia in fatto che in diritto, e chiedendo, in ogni caso, che l'importo già concordato e liquidato alla stessa **Parte\_1** venisse dichiarato satisfattivo.

All'esito della concessione dei richiesti termini ex art. 183 cpc, VI comma, rigettata l'istanza attorea volta alla rimessione in termini per il deposito delle memorie istruttorie (vedi ordinanza del 14 luglio 2022), la causa è stata istruita con la sola acquisizione della documentazione prodotta dalle parti.

Viene decisa sulle conclusioni rassegnate dalle parti a seguito di concessione dei richiesti termini ex art. 190 cpc.

In via preliminare deve essere disattesa l'eccezione di improcedibilità della domanda attorea per mancato esperimento del procedimento di negoziazione assistita ai sensi dell'art. 3 del D.l. n. 132 del 2014 (convertito in L. n. 162 del 2014), per come formulata da parte convenuta **CP\_1**.

E' pacifico che parte attrice abbia esperito il procedimento di mediazione volontaria con esito negativo anteriormente all'istaurazione di questo giudizio (doc. 5 **Parte\_1**).

Pertanto, può dirsi configurata la condizione di procedibilità in quanto, poiché la mediazione volontaria prevede la presenza di un soggetto terzo e imparziale come il mediatore, la stessa offre maggiori garanzie rispetto alla negoziazione assistita, che invece è priva di tale figura.

Indiscusso è che nel caso di specie sia stata invocata la responsabilità della sig.ra **CP\_1** ai sensi dell'art. 2051 c.c. per i danni cagionati da cose in custodia che, secondo l'orientamento giurisprudenziale ormai consolidato, ha natura oggettiva e presuppone non la colpa del custode, ma la mera esistenza di un nesso causale tra la cosa ed il danno, la cui prova è fornita dal danneggiato mediante la dimostrazione delle condizioni potenzialmente lesive possedute dalla cosa, da valutarsi alla stregua della normale utilizzazione di essa (cfr. *“La responsabilità di cui all'art. 2051 c.c. ha carattere oggettivo, e non presunto, essendo sufficiente, per la sua configurazione, la dimostrazione*

*da parte dell'attore del nesso di causalità tra la cosa in custodia ed il danno, mentre sul custode grava l'onere della prova liberatoria del caso fortuito, rappresentato da un fatto naturale o del danneggiato o di un terzo, connotato da imprevedibilità ed inevitabilità, dal punto di vista oggettivo e della regolarità o adeguatezza causale, senza alcuna rilevanza della diligenza o meno del custode” Cass. civ. sez. un., 30/06/2022, n. 20943).*

La responsabilità è perciò esclusa solo dalla prova del fortuito, nel quale può rientrare anche la condotta della stessa vittima, ma, nella valutazione dell'apporto causale da quest'ultima fornito alla produzione dell'evento, il giudice deve tenere conto della natura della cosa e delle modalità che in concreto e normalmente ne caratterizzano la fruizione (vedi. Cass. Civ. n. 26533/2017).

L'inquadramento nell'ambito della suddetta norma comporta precise conseguenze in tema di onere probatorio gravante sulle parti.

Invero, a parte attrice spetta la prova, oltre che dell'esistenza del rapporto di custodia tra il convenuto e la cosa stessa, dell'esistenza di un danno, nonché del nesso causale, ossia della derivazione del danno dalla cosa.

Ritiene il Tribunale che l'attrice non abbia provato gli elementi costitutivi della domanda proposta in giudizio, ovvero, più precisamente, che non abbia dimostrato che i lamentati danni siano eziologicamente riconducibile alle percolazioni del novembre 2020 provenienti dall'immobile di proprietà della **CP\_1** peraltro, essendo condivisibili le motivazioni e le argomentazioni logiche e giuridiche in particolare della terza chiamata in causa, da intendere integralmente richiamate e trascritte, fondate su argomenti e norme correttamente individuate ed applicate (vedi Cassazione 642/15 e 22562/16).

E' documentalmente accertato il verificarsi di un evento infiltrativo nel novembre 2020 per come lamentato dalla difesa della **Parte\_1** tanto che il **Controparte\_4**, in cui si trovano gli immobili di proprietà di parti attrice e convenuta, provvide tramite l'Amministratore a denunciare tempestivamente il sinistro alla propria Compagnia Assicurativa, **Parte\_3**

[...]

Dalle Relazioni di Perizia redatte dal Perito della **Parte\_3** tempestivamente coinvolta dall'Amministratore del Condominio in forza della stipulata polizza Globale Fabbricati, si desume che “A seguito dell' accidentale rottura di una serpentina del bollitore di una caldaia di pertinenza dell'appartamento di proprietà della sig.ra **CP\_1** ... si verificava l'allagamento dello stesso appartamento (danni a tinteggiatura e parquet), di quello sottostante di proprietà della **Parte\_1** (danni all'intonaco, tinteggiatura, parquet e contenuto) ... ” (vedi doc. 2 parte convenuta, descrizione confermata dal doc. 3 parte convenuta).

Risulta documentato che, sulla scorta di tali perizie, la Soc. *Parte\_3* di Assicurazioni, in forza della stipulata polizza Globale Fabbricati, corrispondeva a parte attrice un totale di euro 5.530,00 (€ 2.800,00 corrisposti al Condominio ma imputati ai danni subiti dalla *Parte\_1* ed € 2.830,00 direttamente a parte attrice, in forza della R.C.T per i beni ammalorati in seguito all'evento sopra descritto).

La *Parte\_1* assumendo la non congruità dell'importo corrisposti dalla *Parte\_3* e lamentando di aver subito danni ben maggiori, chiede il riconoscimento dell'ulteriore importo di € 12.470.00.

Tuttavia, tale richiesta è completamente priva di supporto probatorio.

Non è stata fornita idonea prova, neanche indiziaria, che i danni lamentati in citazione dalla proprietà *Parte\_1* siano da imputare all'evento per cui è causa e siano da quantificare secondo le mere allegazioni della difesa attorea: per tale motivo non si è ritenuto di disporre una consulenza tecnica d'ufficio per la valutazione degli insufficienti elementi di fatto allegati dall'attore

La difesa della *Parte\_1* difatti, ha omesso di depositare la perizia dell'ing. *Persona\_1* richiamata in Citazione quale doc. 2, non sono depositate fotografie dei luoghi e dei beni danneggiati.

L'elencazione del conteggio, delle fatture e dei preventivi prodotti quale doc. 1 da parte attrice, debitamente e specificamente da parte convenuta e terza chiamata in causa, nulla provano in merito all'asserito maggior danno subito a causa delle infiltrazioni in parola che appaiono, quindi, congruamente liquidati dalla compagnia assicurativa.

Non risulta provata la corresponsione e la congruità delle spese di cui al preventivo della *Parte\_4* di *CP\_5*, per opere, non meglio specificate, dichiarate essere connesse con le infiltrazioni lamentate; manca la fattura di € 400,00 asseritamente spese per la verifica dell'impianto elettrico; manca la fattura di € 1.400,00, quale spese di pulizia, lavaggio tendaggi, tappeti e sanificazione; mancano le bollette relative all'importo di € 600,00 asseritamente sostenute per spese di riscaldamento e deumidificazione.

Tantomeno, si rinviene una causa giustificativa al Progetto di notula Arch. *CP\_6* del 28 aprile 2021 per perizia di parte pari ad € 366,00 e al Progetto di notula Ing. *Per\_1* del 26 aprile 2021 sempre per perizia estimativa dei danni all'appartamento pari ad € 1.015,04, in assenza del deposito dei rispettivi elaborati.

Il mancato deposito degli elaborati non consente allo scrivente neanche di comprendere quando le perizie sono state redatte e se le stesse siano riferibili ai danni provocati all'immobile ed ai beni per il percolamento di acqua in parola verificatosi nel novembre 2020.

In assenza di idonea prova (documentale e per testimoni) non risulta accertabile il mancato introito del canone di locazione per 5 mesi di cui parte attrice chiede ristoro: non è stato dimostrato in alcun modo, difatti, che l'appartamento della *Parte\_1* fosse locato, né a quanto ammontasse l'eventuale canone di locazione, né l'impossibilità per il conduttore di continuare ad utilizzare l'immobile a seguito dei fatti lamentati e per quanto tempo né un eventuale recesso anticipato.

In altri termini manca completamente la prova del nesso causale tra il *Parte\_5* ed i danni lamentati nonché la riferibilità di molte delle voci di spesa di cui si chiede il ristoro, ed assunte come sostenute, al fenomeno in parola ritenendosi, quindi, soddisfatto quanto già corrisposto dalla compagnia Assicurativa chiamata in causa.

La pronuncia nel merito, in applicazione del principio processuale della "ragione più liquida", quale questione assorbente e di più agevole e rapido scrutinio, rende superfluo l'esame delle ulteriori questioni sottoposte all'attenzione dello scrivente Giudice quale anche la domanda di manleva formulata dalla sig.ra *CP\_1* nei confronti della *Parte\_3*

Le spese processuali seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo, dovendo essere poste a carico dell'attrice anche quelle sostenute dai terzi chiamati, alla luce del costante orientamento giurisprudenziale in base al quale, le spese sostenute dal terzo chiamato in giudizio a titolo di garanzia dal convenuto, legittimamente vengono poste a carico della parte che risulti soccombente nei confronti del convenuto in ordine a quella pretesa che ha provocato e giustificato la chiamata in garanzia e sempre che non risulti la soccombenza del chiamato ovvero del chiamante, a nulla rilevando la mancanza di un'istanza di condanna in tal senso (Cass. 28 agosto 2007 n. 18205).

Le spese legali sono liquidate come in dispositivo secondo il d.m. n. 55/2014, aggiornati al d.m. 147/2022, parametri minimi, tenuto conto del valore della domanda e della relativa complessità delle questioni affrontate e dell'assenza di attività istruttoria specifica.

#### P.Q.M.

Il Tribunale ordinario di Firenze, seconda sezione civile, definitivamente pronunciando, assorbe ogni altra eccezione deduzione e domanda:

1. **rigetta** la domanda attorea;
2. **condanna** la *Parte\_1* a rifondere alla sig.ra *Parte\_6* le spese di lite che si liquidano in € 2.540,00 oltre spese generali ed accessori di legge;
3. **condanna** la *Parte\_1* a rifondere alla *Parte\_3* le spese di lite che si liquidano in € 2.540,00 oltre spese generali ed accessori di legge.

Sentenza provvisoriamente esecutiva ex lege

Così deciso in Firenze, il 30 aprile 2024

Il Giudice  
dott.ssa Micaela Picone

