

STUDIO LEGALE INTERNAZIONALE

AVV. ALFONSO MARRA

GIURISTA LINGUISTA

ABILITATO AL BILINGUISMO TEDESCO - ITALIANO DALLA PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO

IDONEO ALL' ESAME DI STATO DI COMPETENZA LINGUISTICA TEDESCA DELL'ISTITUTO GOETHE DI NAPOLI

IDONEO ALL' ESAME DI STATO DI COMPETENZA LINGUISTICA CINESE HSK DI PECHINO

IDONEO ALL' ESAME DI STATO DI COMPETENZA LINGUISTICA GRECA DI ATENE

IDONEO ALL'ESAME DI STATO DI COMPETENZA LINGUISTICA FRANCESE

DELL'ISTITUTO FRANCESE DI NAPOLI "LE GRENOBLE"

IDONEO ALL'ESAME DI COMPETENZA LINGUISTICA OLANDESE "CNAVIT – PTIT"

IDONEO ALL'ESAME DI FRANCESE GIURIDICO PROFESSIONALE DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI PARIGI

IDONEO ALL' ESAME DI STATO DI COMPETENZA LINGUISTICA SPAGNOLA DELL' ISTITUTO CERVANTES DI NAPOLI

MASTER IN CONTRATTUALISTICA INTERNAZIONALE

CORSISTA DI TEDESCO GIURIDICO PRESSO L' HOCHSCHULE DI BREMEN

CORSISTA DI FRANCESE GIURIDICO ALL' ISTITUTO FRANCESE DI NAPOLI "LE GRENOBLE"

PERFEZIONATO IN DIRITTO DELL'UNIONE EUROPEA APPLICATO PRESSO L'UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI SALERNO

SPECIALISTA IN DIRITTO CIVILE PRESSO L'UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI CAMERINO

SPECIALIZZATO IN PROFESSIONI LEGALI PRESSO L'UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI SALERNO

CORSISTA DI FRANCESE GIURIDICO ALL'ISTITUTO FRANCESE DI NAPOLI "LE GRENOBLE"

INTERPRETE E TRADUTTORE PRESSO LA CAMERA DI COMMERCIO DI NAPOLI

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO E PERITO IN MATERIA PENALE IN QUALITA' DI

INTERPRETE E TRADUTTORE DI LINGUA **TEDESCA, CINESE, GRECA, INGLESE** PRESSO IL TRIBUNALE DI NAPOLI

INTERPRETE E TRADUTTORE DI LINGUA **TEDESCA, CINESE, GRECA, INGLESE, FRANCESE**

PRESSO LA PROCURA DELLA REPUBBLICA E LA PROCURA GENERALE DELLA REPUBBLICA DI NAPOLI

ASSISTENZA LEGALE ANCHE IN LINGUA TEDESCA, CINESE, GRECA, INGLESE, FRANCESE,

OLANDESE, SPAGNOLA

VIA E. NICOLARDI 52

80131 NAPOLI

VIA DEGLI ARANCI 37/4

80067 SORRENTO

TEL: 081 807 39 75 – 081 743 32 51

FAX : 081 878 57 65

CELL: **335 69 48 594**

POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA (PEC): alfonsomarra@avvocatinapoli.legalmail.it

E - MAIL : avvalfonsomarra@yahoo.it

SITO INTERNET: www.studiolegaleinternazionaleavvocatoalfonsomarra.it

Condominio: infiltrazioni dal lastrico solare

– risarcimento del danno al singolo condomino

nell'appartamento sottostante di proprietà esclusiva –

commento alla recentissima sentenza del Tribunale di Napoli,

pubblicata il 28 Luglio 2015

Il Tribunale di Napoli con la recentissima sentenza pubblicata il 28/07/2015 ha affermato la responsabilità del condominio ex artt. 1123 e 1126 c.c. nell'ipotesi di infiltrazioni all'appartamento di proprietà esclusiva di un condomino provenienti dal lastrico solare condominiale, trattandosi di **responsabilità per inadempimento delle obbligazioni propter rem.**

Parte della sentenza, con le opportune modifiche per motivi di privacy,

viene qui riportata testualmente:

<< ... Alla luce di questi rilievi tecnici, confermati oltre che da argomentazioni logiche anche da numerosi rilievi fotografici, deve essere affermata la responsabilità del Condominio in ordine ai danni prodotti nell'appartamento di

In ordine alla responsabilità per i danni verificatesi negli appartamenti di ... per difetto di manutenzione della copertura del lastrico e delle grondaie la Suprema Corte, a Sezioni Unite, con la pronuncia n. 3672/97 (vedi anche Cass. 9009/1998; Cass. 5123/2000; Cass. 3676/2006; Cass. 5848/2007), ha affermato, in un caso simile, che tale responsabilità, piuttosto che al disposto dell'art. 2051 c.c., si ricollega direttamente alla titolarità del diritto reale (condominio, proprietà superficaria o uso esclusivo) e, perciò, deve considerarsi come conseguenza dell'inadempimento delle obbligazioni di conservare le parti comuni poste a carico dei condomini (art. 1123, co I, c.c.) o, ma non è questo il caso, del titolare della proprietà superficaria o dell'uso esclusivo (art. 1126 c.c.). La Corte ha, infatti, precisato che tanto l'art. 1123, co I, c.c., norma di carattere generale concernente tutte le parti comuni, quanto l'art. 1126 c.c., norma particolare riguardante il lastrico solare di proprietà superficaria o di uso esclusivo (come nel caso della terrazza a livello che funge da copertura dei sottostanti appartamenti), disciplinano delle obbligazioni *propter rem*. Si tratta di obbligazioni poste dalla legge a carico ed in favore dei condomini dell'edificio (titolari altresì della proprietà solitaria dei piani o delle porzioni di piano), del tutto simili a quelle che insorgono a carico ed a favore dei comproprietari del muro comune, a norma dell'art. 882 c.c..

Soggetti passivi di tali obbligazioni sono i condomini ed i titolari della proprietà superficaria o dell'uso esclusivo; soggetti attivi sono del pari i partecipanti al condominio in quanto titolari della proprietà

solitaria sui piani o sulle porzioni di piano sottostanti il lastrico o, come nel caso in esame, la terrazza a livello. Oggetto di tali obbligazioni è la prestazione delle spese per la conservazione dei beni esistenti nell'edificio, siano essi comuni o esclusivi.

L'inadempimento delle obbligazioni *propter rem* di tutelare l'integrità del lastrico solare si concreta nel difetto di manutenzione, da cui, sul piano materiale e di fatto possono derivare danni all'appartamento sottostante. Così la responsabilità ed il risarcimento dei danni devono essere regolati secondo i medesimi criteri di imputazione e di ripartizione fissati dall'art. 1123, co I, e dall'art. 1226 c.c. rispettivamente nell'ipotesi in cui lastrico svolga soltanto la funzione di copertura dell'edificio ed appartenga a tutti i condomini e nell'ipotesi in cui, invece, oltre che fungere da copertura offra utilità e vantaggi ad uno solo dei condomini, come nel caso del terrazzo a livello.

Deve, quindi, essere affermata la responsabilità della compagine condominiale, qui rappresentata dall'amministratore, ma anche dello stesso (attore), inadempiente al pari degli altri, in qualità di proprietario di immobile posto sotto quella copertura, all'obbligazione di manutenzione di quest'ultima.

Il Condominio, pertanto, deve essere condannato al risarcimento dei danni subiti da (attore) (detratta la quota, determinata in base alle tabelle millesimali, gravante sul medesimo ai sensi dell'art. 1123 c.c.). Al riguardo si osserva che (l'attore) non ha anche chiesto la condanna del Condominio all'esecuzione delle opere idonee a rimuovere le cause delle infiltrazioni ma si è limitato a richiedere il risarcimento per equivalente.

Passando alla quantificazione dei danni, le opere per l'eliminazione degli stessi sono state così individuate dal CTU: *nel bagno, sostituzione dell'intera superficie del controsoffitto in cartongesso;*

negli altri ambienti, sostituzione delle parti ammalorate del controsoffitto in cartongesso, si stima di sostituire il 15% dell'intera superficie; pitturazione di tutta la superficie dell'appartamento, soffitti e pareti; ripristino dell'impianto elettrico del bagno maggiormente interessato da infiltrazioni d'acqua; ripristino dei profili in gesso danneggiati. Non sono stati riscontrati danni agli intonaci. La necessità della pitturazione di tutti gli ambienti interessati dalle infiltrazioni deriva dall'impossibilità di evitare difformità cromatiche nel caso in cui si intervenisse solo sulle parti ammalorate. Il CTU ha preventivato la somma di euro 12.601,50, Iva esclusa, per il ripristino dell'appartamento. Aggiungendo l'IVA al 10% si ottiene l'importo di Euro 13.861,65.

Deve essere esclusa la risarcibilità in favore di (attore) del danno "non patrimoniale" (così è stato indicato) atteso che il medesimo è risarcibile solo nei casi previsti dalla legge oppure qualora vi sia la lesione di un diritto fondamentale della persona tutelato dalla Costituzione o da superiori Convenzioni internazionali, presupposti che nella fattispecie non ricorrono.

Si ricorda, infatti, che il pregiudizio di tipo esistenziale è risarcibile (Cass., Sez. Unite, 26972/2008) solo entro il limite segnato dalla ingiustizia costituzionalmente qualificata dell'evento di danno. Se non si riscontra lesione di diritti costituzionalmente inviolabili della persona non è data tutela risarcitoria. Palesemente non meritevoli dalla tutela risarcitoria, invocata a titolo di danno esistenziale, sono, poi, i pregiudizi consistenti in disagi, fastidi, disappunti, ansie ed in ogni altro tipo di insoddisfazione concernente gli aspetti più disparati della vita quotidiana che ciascuno conduce nel contesto sociale, ai quali ha prestato invece tutela la giustizia di prossimità. Non vale, per dirli risarcibili, invocare diritti del tutto immaginari, come il diritto alla qualità della vita, allo stato di benessere, alla serenità: in definitiva il

diritto ad essere felici. Al di fuori dei casi determinati dalla legge ordinaria, solo la lesione di un diritto inviolabile della persona concretamente individuato è fonte di responsabilità risarcitoria non patrimoniale.

Nella fattispecie questo diritto inviolabile non è stato neppure indicato.

L'importo di Euro 13.861,65 è stato determinato all'attualità (considerata la stagnazione economica di quest'ultimo periodo) ed il riconoscimento del tasso degli interessi di cui al codice civile dalla domanda al soddisfo è idoneo ad assicurare il risarcimento anche del danno derivante dal mancato godimento della somma già al momento in cui (attore) ha subito i danni (momento da farsi risalire alla prima lettera del ... 2012 di venti giorni precedente alla notifica dell'atto di citazione).

A questo importo occorre aggiungere quello di Euro 600,00 (IVA compresa) per la perizia stragiudiziale del dott. agr. ... (apparendo eccessivo l'importo della fattura in atti per l'attività complessivamente svolta).

In conclusione, il Condominio deve essere condannato al pagamento in favore di (attore) della complessiva somma di Euro (13.861,65 + 600,00 = 14.461,65) (detratta la quota gravante sul medesimo (attore) ai sensi dell'art. 1123 c.c.) oltre interessi al tasso di cui al codice civile dalla domanda alla soddisfo.

Alla soccombenza segue la condanna del Condominio al pagamento delle spese di lite in favore di (attore), spese che si liquidano in dispositivo sulla base del DM 55/2014, ivi comprese le spese di CTU, che ... ha già versato, e le spese di CTP (che si riconoscono nell'importo di Euro 800,00 accessori di legge già compresi).

P.Q.M.

...

>>.

Commentando la suddetta sentenza del Tribunale di Napoli, si fa presente che con ordinanza del 13/06/2014 n. 13526, la Seconda Sezione civile della Corte di Cassazione ha rimesso al Primo Presidente della Suprema Corte gli atti di una causa relativa al risarcimento dei danni causati ad un appartamento da infiltrazioni di acqua provenienti dal lastrico solare di uso o proprietà esclusiva.

Il Collegio critica i principi di diritto sanciti dalle Sezioni Unite nel 1997, sostenendo che vada ripensata la natura giuridica della responsabilità per danni provenienti dal lastrico solare di uso o proprietà esclusiva e conseguenti oneri risarcitori; **caldeggiando la responsabilità ex art. 2051 c.c. nell'ipotesi di cattiva manutenzione di cose in uso esclusivo al condomino.** Si sottolinea in particolare l'indebita applicazione degli articoli 1123 e 1126 cod. civ. Esse, infatti, vengono interpretate non più solo come norme che disciplinano la ripartizione delle spese interne ma come fonti da cui scaturiscono le obbligazioni *propter rem*.

In particolare si ricorda che la Cassazione, accogliendo le istanze della dottrina maggioritaria, ha individuato espressamente nell'art. 2051 c.c. un'ipotesi di responsabilità oggettiva.

Tale tesi è stata sostenuta in due sentenze << gemelle >> della Corte di Cassazione depositate il 06/07/2006 (nn. 15383 e 15384), le quali pur concernendo, in modo specifico, la responsabilità della P.A. per i danni da omessa o insufficiente manutenzione delle strade, **hanno svolto considerazioni di carattere generale relativamente alla responsabilità per danni da cose in custodia.**

Appare opportuno riportare il principio di diritto affermato da queste sentenze, in merito alla natura della responsabilità del custode:

<< La responsabilità ex art. 2051 c.c. per i danni cagionati da cose in custodia ... ha carattere oggettivo e, perché tale responsabilità possa configurarsi in concreto, è sufficiente che sussista il nesso causale tra la cosa in custodia e il danno arrecato, senza che rilevi al riguardo la condotta del custode e l'osservanza o meno di un obbligo di vigilanza, per cui tale tipo di responsabilità è esclusa solo dal caso fortuito, fattore che attiene non già ad un comportamento del responsabile bensì al profilo causale dell'evento, riconducibile non alla cosa (che ne è fonte immediata) ma ad un elemento esterno, recante i caratteri dell'oggettiva imprevedibilità ed inevitabilità e che può essere costituito anche dal fatto del terzo o dello stesso danneggiante. >>.

Del resto, la S.C. di Cassazione nell'ambito della responsabilità ex art. 2051 c.c. esige come prova liberatoria la prova, in positivo, del fortuito, facendo gravare sul danneggiante il rischio del fatto ignoto, inidoneo ad eliminare l'incertezza in ordine allo svolgimento eziologico dell'accadimento.

Inoltre, analizzando il dato letterale, dal testo della norma si evince che la responsabilità si fonda sul mero rapporto di custodia tra il soggetto e la cosa che ha prodotto l'evento dannoso, non assumendo alcun rilievo il comportamento del custode.

Allo stesso modo il contenuto della prova liberatoria, incentrato sulla nozione di caso fortuito, non attiene alla condotta del presunto responsabile, ma alle modalità di causazione del danno.

La responsabilità è esclusa, infatti, solo laddove il convenuto dimostri la riconducibilità dell'evento lesivo all'intervento di un fattore esterno.

In particolare, il fortuito inteso nell'accezione più ampia, comprende il fatto illecito del terzo, la colpa del danneggiato e più in generale, qualsiasi elemento estraneo alla sfera soggettiva del custode, interruttivo del nesso di causalità ed idoneo ad assurgere a causa esclusiva del danno.

Inoltre, per completezza di esposizione, si ricorda quanto ha stabilito la S.C. di Cassazione con la sentenza n. 2308/2007 che richiama la sentenza n. 3651/2006, la quale con riguardo alla prova liberatoria, che il custode ha l'onere di fornire per andare esente da responsabilità ai sensi dell'art. 2051 c.c., osserva che essa consiste:

<< non già nella dimostrazione dell'interruzione del nesso di causalità determinato da elementi esterni o dal fatto estraneo alla sfera di custodia (ivi compreso il fatto del danneggiato o del terzo), bensì anche nella dimostrazione – in applicazione del principio di cd. vicinanza alla prova – di avere espletato, con la diligenza adeguata alla natura e alla funzione della cosa, tutte le attività di controllo, vigilanza e manutenzione su di esso gravanti in base a specifiche disposizioni normative e del principio generale del “neminem laedere”, di modo che il sinistro appaia verificato per un fatto non ascrivibile a sua colpa. >>

Inoltre la S.C. di Cassazione con la sentenza n. 16373/2005 ha affermato che l'art. 2051 c.c. *<< non richiede necessariamente che la cosa sia suscettibile di produrre danni per sua natura ... in quanto, anche in relazione alle cose prive di un dinamismo*

proprio, sussiste il dovere di custodia e di controllo, allorquando il fortuito o il fatto dell'uomo possano prevedibilmente intervenire, come causa esclusiva o come concausa, nel processo obiettivo di produzione dell'evento dannoso, eccitando lo sviluppo di un agente che conferisce alla cosa l'idoneità al nocimento. >>.

Ancora, la S.C. di Cassazione con la sentenza n. 19045 del 03/09/2010 ha stabilito che:

<< Perché possa configurarsi in concreto la responsabilità per i danni cagionati da cose in custodia è sufficiente che sussista il nesso causale tra la cosa in custodia ed il danno arrecato, senza che rilevi al riguardo la condotta del custode e l'osservanza o meno di un obbligo di vigilanza, in quanto la nozione di custodia non presuppone né implica uno specifico obbligo di custodire analogo a quello previsto per il depositario. Ne consegue che il custode convenuto è onerato di offrire la prova contraria alla presunzione iuris tantum della sua responsabilità mediante la dimostrazione positiva del caso fortuito, cioè del fatto estraneo alla sua sfera di custodia, avente impulso causale autonomo e carattere di imprevedibilità e di assoluta eccezionalità. Nell'eventualità della persistenza dell'incertezza sull'individuazione della concreta causa del danno, rimane a carico del custode il fatto ignoto, in quanto non idoneo ad eliminare il dubbio in ordine allo svolgimento eziologico dell'accadimento. >>.

Del resto la S.C. di Cassazione con la sentenza n° 2422 del 09/02/2004 ha affermato che la responsabilità ex art. 2051 c.c. presuppone un **inidoneo controllo ed un improprio governo della cosa, da parte di chi ha l'obbligo di sorveglianza**, chiarendo che il requisito del potere-dovere di intervento non opera come fondamento di una presunzione di colpa (che non è nella struttura della norma), ma, semplicemente, come uno degli elementi per individuare la figura del custode.

Si fa, inoltre, presente che si è sviluppata una costante Giurisprudenza che riconosce la responsabilità del "custode" ex art. 2051 c.c., anche per i danni cagionati da beni assolutamente inerti e comunque non pericolosi, ovvero per danni cagionati dalla cosa non solo a causa della sua intrinseca forza dinamica, ma anche per i danni prodotti dalla cosa per l'insorgenza in essa di agenti dannosi (Cass. n° 2331 del 16/02/2001 - n° 10434 del 21/10/1998 - n° 6616 del 22/05/2000 - n° 4480 del 28/03/2001).

Inoltre la S.C. di Cassazione con sentenza n° 1948 del 10/02/2003 ha affermato che il termine "custodia" ha diverse accezioni nelle fonti romane. Le opinioni che si sono succedute sulla portata della "custodia", come criterio di determinazione della responsabilità, possono essere raggruppate in due categorie, quella più antica, che si riallaccia alla configurazione giustiniana, per cui la custodia non è che un tipo particolare di "diligenza", quella "custodia rei", la quale rimane un criterio soggettivo di determinazione della responsabilità; quella più recente, che individua il concetto di custodia nella responsabilità oggettiva.

La custodia si concretizza, cioè, in un criterio di responsabilità, intendendo per tale quello che addossa a colui che ha la custodia della

cosa la responsabilità per determinati eventi, indipendentemente dalla ricerca di un nesso causale tra il comportamento del custode e l'evento.

I limiti della responsabilità della custodia vanno, quindi, cercati nella determinazione degli eventi per cui il custode è chiamato a rispondere.

Infatti al custode fanno capo obblighi di vigilanza, controllo e diligenza, i quali impongono al medesimo di adottare tutte le misure idonee a prevenire ed impedire la produzione di danni a terzi, con lo sforzo diligente adeguato alla natura della cosa e alle circostanze del caso concreto.

In ragione del potere fisico sulla cosa, che gli impone di vigilare al fine di evitare che la cosa produca danni a terzi (v. Cass., 14 giugno 1999, n. 5885; Cass., 11 marzo 1995, n. 2861; Cass., 14 gennaio 1992, n. 347; Cass., 1° aprile 1987, n. 3129; Cass., 23 luglio 1973, n. 2147; Cass., 12 giugno 1973, n. 1698), fondamento della responsabilità è infatti la violazione del dovere di sorveglianza gravante sul custode.

La Corte di Cassazione, poi, ha anche da tempo affermato il principio per il quale il dovere di vigilanza impone al custode di accertare che il bene, per il dinamismo ad esso connaturato o per l'insorgenza di un elemento dannoso esterno, versi in condizioni tali da non arrecare pregiudizio a terzi. A tal fine deve pertanto egli esplicitare un'attività di controllo, sorveglianza, manutenzione adeguati alla natura della cosa stessa ed in particolare all'uso cui essa è destinata, avuto riguardo anche ai pericoli normalmente connessi, essendo tenuto ad adottare tutte le cautele idonee ad

evitare la degenerazione della cosa in condizioni tali da risultare dannosa (v. Cass. 14 gennaio 1992 n. 347).

La S.C. di Cassazione con la sentenza n. 12219/2003 ha stabilito che:

<< va affermata la natura oggettiva della responsabilità per danno da cose in custodia. Si deve parlare a tal riguardo di rischio da custodia, più che di colpa nella custodia, ovvero, seguendo l'orientamento della giurisprudenza francese, di presunzione di responsabilità e non di presunzione di colpa >>.

La dottrina francese parla al riguardo di *risque dans la garde*: il soggetto che assume determinate qualità nei confronti della res, si assume il rischio che ne discende.

Si osservi che anche il condominio è qualificabile come << custode >> ai sensi dell'art. 2051 c.c. .

In particolare, il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché questi ultimi non rechino pregiudizio ad alcuno.

Ne consegue che il condominio risponde ex art. 2051 c.c. dei danni cagionati dalle cose comuni ai condomini o ai terzi.

Ad esempio, la S.C. di Cassazione con la sentenza 21/02/2006 n. 3676 ha avuto occasione di ribadire che il lastrico solare, anche se di proprietà esclusiva di uno dei condomini o ad uno di essi attribuito in uso esclusivo, svolge una funzione di copertura del fabbricato con la conseguenza che l'obbligo di provvedere alla sua riparazione o ricostruzione, sempre che non derivi da fatto imputabile soltanto a detto condomino, grava su tutti, con ripartizione delle spese secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c. .

Dunque, si afferma, il condominio (in persona dell'amministratore rappresentante di tutti i condomini tenuti ad effettuare la manutenzione), quale custode ex art. 2051 c.c. risponde dei danni subiti dai singoli condomini o da terzi per difetto di manutenzione del lastrico solare.

Inoltre si ricorda che il riconoscimento della natura oggettiva della responsabilità ex art. 2051 c.c. comporta conseguenze rilevanti sul piano della risarcibilità anche dei **danni non patrimoniali**.

In realtà occorre distinguere i danni non patrimoniali risarcibili in base al combinato disposto degli artt. 2059 c.c. e 185 c.p. ed i danni non patrimoniali da lesione di diritti fondamentali della persona.

Per quanto riguarda i danni da lesione di diritti costituzionalmente protetti, la S.C. di Cassazione (con le sentenze nn. 8827 e 8828/2003) ne ha ammesso la risarcibilità ex art. 2059 c.c., asserendo che le norme costituzionali rappresentano << *casi determinati dalla legge* >> ai sensi dell'art. 2059 c.c., ulteriori rispetto alla previsione contenuta nell'art. 185 c.p. .

Di conseguenza, tali danni, a differenza dei primi, possono essere risarciti anche in presenza di una mera responsabilità oggettiva del danneggiante, in quanto in tali casi si prescinde, completamente, dal previo accertamento di una fattispecie di reato, di qui la fondatezza della richiesta di risarcimento non solo dei danni patrimoniali, ma anche dei danni non patrimoniali subiti dall'attore.

Dunque, **non è divisibile la decisione del Tribunale di Napoli che non ha riconosciuto all'attore il danno non patrimoniale, atteso che il benessere di una persona è strettamente collegato alla serenità ed alla tranquillità dei luoghi ove si svolge la sua vita.**

Per il combinato disposto degli artt. 32 della Costituzione, 2043 c.c. e 844 c.c., la presenza di immissioni non tollerabili nell'ambiente dove si svolge la quotidianità, determina non solo un danno alla salute, ma integra una lesione della sfera emotiva e psichica della persona.

La tutela risarcitoria deriva direttamente dall'art. 32 Cost. .

A tacer d'altro, si ricorda che sulla scorta dell'art. 32 della Costituzione può ritenersi che l'art. 844 c.c. si riferisca non solo ai diritti legati alla proprietà del fondo, ma anche a quelli attinenti alla salute dei proprietari dei fondi finitimi, solo incidentalmente collegati al diritto di proprietà.

Come giustamente ha affermato il Tribunale di Biella con sentenza del 19/09/1989, l'esposizione ad intollerabili emissioni dà, comunque, luogo ad un danno risarcibile, consistente nello "stress", nel fastidio, nell'exasperazione, nella tensione psichica.

Tale danno è equitativamente calcolato dal giudice.

Il Tribunale di Venezia con l'ordinanza del 27/07/2007 ha dimostrato di aver recepito la nozione di salute da intendersi in senso lato, cioè come l'insieme delle condizioni di vita ed ambientali dove l'individuo può svolgere la propria personalità.

Ne consegue, quindi, che il danno alla salute viene considerato meritevole di tutela pure quando non sia correlato ad un pregiudizio psico-fisico medicalmente accertato.

Dunque le immissioni eccedenti la normale tollerabilità di cui fanno parte, senza alcun dubbio, le infiltrazioni da acque meteoriche provenienti dal tetto di copertura dell'edificio, pur in assenza di prova idonea a dimostrare la configurabilità di un danno biologico specifico,

realizzano una lesione del diritto alla salute genericamente inteso ex art. 32 Cost., che trova il fondamento della sua risarcibilità nell'art. 2043 c.c. Si precisa che va anche riconosciuta la risarcibilità del danno non patrimoniale per la violazione del diritto di proprietà, rientrando nella categoria dei diritti fondamentali inerenti alla persona (secondo l'interpretazione fornita in diverse pronunce dalla Corte europea di Strasburgo ed in considerazione dei rapporti delineati dalla nostra Corte costituzionale, nelle sentenze nn. 348 e 349 del 2007, tra ordinamento interno e diritto sovranazionale).

Invero, posto che << *la risarcibilità del danno non patrimoniale è ammessa, oltre che nelle ipotesi espressamente previste dalla legge, nei casi in cui il fatto illecito altrui vulneri diritti inviolabili della persona costituzionalmente protetti* >> (Cassazione civile, sez. III, 01/06/2010, n. 13431) e che << *..la tutela non è ristretta ai casi di diritti inviolabili della persona espressamente riconosciuti dalla Costituzione nel presente momento storico, ma, in virtù dell'apertura dell'art. 2 Cost., ad un processo evolutivo, deve ritenersi consentito all'interprete rinvenire nel complessivo sistema costituzionale indici che siano idonei a valutare se nuovi interessi emersi nella realtà sociale siano, non genericamente rilevanti per l'ordinamento, ma di rango costituzionale attenendo a posizioni inviolabili della persona umana ...>> (Cass. SS.UU n. 26972/08 cit.), deve nella specie ritenersi configurabile il risarcimento del danno non patrimoniale da lesione del diritto di proprietà, posto che la lesione di tale diritto non può non considerarsi ingiusta.*

Pur non costituendo una prerogativa assoluta, tale diritto viene di fatto tutelato alla stregua di un diritto fondamentale e costituzionalmente garantito, le cui restrizioni devono soggiacere al giusto equilibrio tra interesse generale e interesse privato.

Non è dubbio infatti che nella specie la lesione del diritto di proprietà dell'attore abbia ecceduto una apprezzabile e consistente soglia di offensività, rendendo il pregiudizio tanto serio da essere meritevole di tutela in un sistema che pur impone un grado minimo di tolleranza.

Anche se occorre adoperare il filtro della gravità della lesione e della serietà del danno al fine di attuare il bilanciamento tra il principio di solidarietà verso il soggetto danneggiato e quello di tolleranza, con la conseguenza che il pregiudizio non sia futile e quindi il risarcimento del danno non patrimoniale è dovuto solo nel caso in cui sia superato il livello di tollerabilità in virtù del dovere della tolleranza che la convivenza impone (art. 2 Cost.), riteniamo che entrambi i requisiti sussistono nella fattispecie secondo il parametro costituito dalla coscienza sociale nel determinato momento storico.

Non può dubitarsi infatti che la ripetuta presenza di infiltrazioni ha chiaramente limitato ed intralciato fortemente il diritto dell'attore nel godimento del diritto di proprietà sulla propria abitazione. Basta visionare le fotografie agli atti per rendersi conto di ciò che si verifica all'interno dell'abitazione dell'attore nei giorni di pioggia.

E', quindi, palese la limitazione avvenuta nel caso in esame al diritto di proprietà dell'attore, definito dall'art. 832 c.c. come diritto di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo e costituzionalmente tutelato (art. 42 della Costituzione). La sua limitazione, anche ai sensi

della recente sentenza delle Sezioni Unite della Cassazione n. 26972/2008 è quindi fonte di danno risarcibile.

È innegabile poi che l'abitare in un appartamento interessato da infiltrazioni d'acqua frequenti e protrattesi per diverso tempo senza che le richieste di "intervento" vengano considerate in alcun modo, abbia causato nell'attore uno stato di stress e di frustrazione rilevanti sotto il profilo del "danno morale".

In tal senso anche il Tribunale di Firenze, che con la sentenza 21.01.2011 n° 147 ha precisato :

<< Va riconosciuta la risarcibilità del danno non patrimoniale per la violazione del diritto di proprietà, rientrante nella categoria dei diritti fondamentali inerenti alla persona.

Posto che la risarcibilità del danno non patrimoniale è ammessa, oltre che nelle ipotesi espressamente previste dalla legge, nei casi in cui il fatto illecito altrui vulneri diritti inviolabili della persona costituzionalmente protetti, la tutela non è ristretta ai casi di diritti inviolabili della persona espressamente riconosciuti dalla Costituzione nel presente momento storico, ma, in virtù dell'apertura dell'art. 2 Cost., ad un processo evolutivo, deve ritenersi consentito all'interprete rinvenire nel complessivo sistema costituzionale indici che siano idonei a valutare se nuovi interessi emersi nella realtà sociale siano, non genericamente rilevanti per l'ordinamento, ma di rango costituzionale attenendo a posizioni inviolabili della persona umana: deve nella specie ritenersi configurabile il risarcimento del danno non patrimoniale da lesione del

diritto di proprietà, posto che la lesione di tale diritto non può non considerarsi ingiusta. >>.

Affermata quindi la sussistenza del dedotto danno non patrimoniale nei limiti di cui si è detto, in ordine alla quantificazione dello stesso parte attrice ha indicato la somma di Euro 2.000,00 o di quella maggiore o minore che sarà ritenuta di Giustizia (per tutte Cass. Civ., sez. II, 24 maggio 2010, n. 12613).

Secondo la lettura costituzionalmente orientata dell'art. 2059 c.c., l'attore ha subito la lesione di beni costituzionalmente protetti e quindi aveva ed ha diritto al risarcimento per tale danno subito, il quale va liquidato in unica somma che l'attore ha chiesto di liquidarsi nella misura di Euro 2.000,00 .

Si ricorda che il Condominio è venuto meno ai suoi obblighi di solidarietà verso il condomino attore ex art. 2 della Costituzione, violando anche la sua proprietà privata, costituzionalmente protetta e riconosciuta ex art. 42 della Costituzione ed il suo diritto alla salute garantito dall'art. 32 della Costituzione a vivere in un ambiente non malsano.

Si ricorda che la Suprema Corte di Cassazione a Sezioni Unite fin dal 1979 con la sentenza n. 5172 del 06/10/1979 ha riconosciuto l'esistenza del diritto all'ambiente salubre ed ha configurato l'esistenza di un diritto soggettivo all'ambiente, quale diritto della personalità, atteso l'inscindibile rapporto esistente tra l'essere umano ed il suo habitat.

Il diritto all'ambiente ha rilievo costituzionale, potendo essere desunto agevolmente dalla lettura dell'art. 2 della Costituzione, nella parte in cui è scritto che la Repubblica riconosce e garantisce i diritti inviolabili

dell'uomo ove si svolge la sua personalità, dell'art. 3, 2° comma (pieno sviluppo della persona umana) e 32 (tutela della salute) della Costituzione, partendo dalla nozione di salute in senso lato, ossia come l'insieme delle condizioni di vita ed ambientali al cui interno l'individuo può svolgere la propria personalità.

www.studiolegaleinternazionaleavvocatoalfonsomarra.it