CASSAZIONE.net

R.G. 3884/2025

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORRE ANNUNZIATA

SECONDA SEZIONE CIVILE

Il Giudice, dott.ssa Laura Speranza,

a scioglimento della riserva che precede;

letti gli atti e la documentazione di causa, ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Con ricorso ex artt. 1172 c.c., 688 e 700 c.p.c., P1 e P2 convenivano in giudizio il C1 in Sant'Agnello per sentirlo condannare alla esecuzione delle opere necessarie ad eliminare la situazione di pericolo incombente sull'immobile in loro proprietà. A fondamento della domanda deducevano: di essere coniugi e proprietari degli appartamenti identificati con gli interni 13, 15 e 16 situati al terzo piano del fabbricato condominiale, rispettivamente distinti, con riguardo al primo al N.C.E.U. al foglio , p.lla sub , al secondo al foglic p.lla sub , al terzo al foglic p.lla sub. ; che gli appartamenti in questione erano sottostanti ad un terrazzo situato all'ultimo piano, che fungeva anche da copertura dell'edificio, di proprietà del condomino X1 ; che da diverso tempo gli appartamenti erano interessati da infiltrazioni di acque meteoriche, che si propagavano dal terrazzo di copertura dell'edificio condominiale; che già al verificarsi dei predetti fenomeni gli istanti avevano provveduto a denunziare la situazione sia al proprietario del terrazzo che all'amministratore di Condominio, ma che a tale segnalazione erano seguite solo rassicurazioni verbali; che le infiltrazioni si erano di recente aggravate, tanto che a seguito di ulteriori precipitazioni era stato richiesto l'intervento dei Vigili del Fuoco, che avevano addirittura interdetto l'ambiente cucina dell'appartamento di cui all'interno n. 13; che, nonostante le ripetute richieste, alcun intervento era stato posto in essere; che, pertanto, sussistevano i presupposti per l'esperibilità della azione ex art. 1172 c.c. e art. 688 c.p.c., attesa la ricorrenza e concretezza del pericolo di danno da cosa a cosa nonché l'inerzia del C1 resistente; che parimenti sussistevano i presupposti per la promozione della cautela d'urgenza ex art. 700 c.p.c. risultando la concomitanza del *fumus boni iuris* e del *periculum in mora*, quest'ultimo

CASSAZIONE.NET

CASSAZIONE.net

consistente nel pregiudizio non soltanto alla statica del solaio, ma anche alla incolumità degli occupanti dell'immobile.

I ricorrenti, pertanto, chiedevano accogliersi le conclusioni analiticamente rassegnate nell'atto introduttivo.

Instauratosi il contraddittorio, si costituiva in giudizio il C1 , deducendo: che, dopo aver ricevuto la segnalazione da parte dei ricorrenti aveva contattato i proprietari del terrazzo, constatando, il tecnico di fiducia all'uopo nominato, la realizzazione, lungo le pareti perimetrali del corpo scale ed al di sopra dell'imbocco pluviale originario, una soletta rialzata di circa 15 cm rispetto alla quota del terrazzo; che tale nuovo impluvio per il deflusso delle acque meteoriche era stato realizzato dai proprietari all'insaputa del condominio e senza alcuna autorizzazione; che, inoltre, ispezionato il canale per il deflusso delle acque pluviali si riscontrava che lo stesso era ostruito da materiale sciolto e che il manto impermeabilizzante in prossimità del nuovo innesto era danneggiato a seguito delle lavorazioni di allungamento del canale di scarico; che, dunque, si era proceduto a realizzare un intervento risolutivo della problematica consistente nella rimozione del materiale sciolto tipo argilla misto a residui solidi, che aveva ostruito l'imbocco pluviale, non permettendo più il deflusso delle acque; che della esecuzione delle opere venivano notiziati i ricorrenti, i quali rimanevano in attesa dell'esecuzione delle opere di ripristino all'interno delle unità immobiliari in loro proprietà, di competenza dei proprietari del terrazzo; che il C1 era carente di legittimazione passiva, in quanto le infiltrazioni e dunque i danni lamentati dai ricorrenti erano la conseguenza di opere poste in essere dai proprietari esclusivi del terrazzo e comunque della loro incuria nella manutenzione dello stesso; che la domanda cautelare era inammissibile per carenza dei presupposti dell'art. 700 c.p.c., essendo già state eseguite prima del deposito del ricorso le lavorazioni necessarie ad eliminare il pericolo, essendo, dunque, venute meno le esigenze cautelari. Il Condominio, dunque, chiedeva, in via subordinata e solo laddove il giudice non disponesse integrarsi il contraddittorio nei confronti dei proprietari del terrazzo ex art. 107 c.p.c. ovvero estromettere il comparente dal giudizio, di chiamare in causa X2 , X3 X4 , X5 e C2 , affinchè lo tenessero indenne da qualsiasi ed eventuale responsabilità anche di natura cautelare e/o risarcitoria. Il resistente, pertanto, chiedeva accogliersi le conclusioni riportate nel ricorso.

Alla prima udienza del 20.01.2026 il Tribunale, su richiesta del resistente, autorizzava la chiamata in causa, a cura di quest'ultimo, di X2 X4 , X3 X2 e C2 , proprietari del terrazzo.

CASSAZIONE.net

Si costituivano in giudizio i terzi chiamati, in quali deducevano: di essere comproprietari *pro quota* dell'appartamento sito in Sant'Agnello alla Via 66, piano 3, int. 14, identificato nel N.C.E.U. del Comune di Sant'Agnello al foglio , particella , sub cat. A/2 e di essere esclusivi comproprietari del sovrastante terrazzo di copertura del fabbricato condominiale di circa mq 400, riportato ma non censito nel N.C.E.U. del Comune di Sant'Agnello alla partita n. , foglio , particella , sub ; di aver dato immediata disponibilità, una volta avvisati dall'amministratore delle infiltrazioni, ad un sopralluogo nella loro proprietà; che il tecnico incaricato dal condominio aveva individuato un unico punto, localizzato in corrispondenza del cassonetto della tubazione pluviale, da cui provenivano le infiltrazioni, riconducibili alla parziale ostruzione dell'imbocco pluviale e al parziale danneggiamento del manto impermeabilizzante in prossimità della medesima pluviale; che l'impresa incaricata dal C1 aveva provveduto ad effettuare un intervento di risoluzione del fenomeno infiltrativo attraverso la pulizia del suddetto canale di scolo, il ripristino del manto impermeabile e la posa di un nuovo chiusino d'ispezione; che inaspettatamente il C1 aveva loro comunicato l'intervenuta notifica del ricorso e addebitato loro ogni responsabilità; che, pertanto, avevano provveduto a denunciare il sinistro alla propria compagnia assicurativa, ma che i ricorrenti avevano impedito al perito incaricato di accedere al loro immobile per la constatazione dei danni; che, in ogni caso, il ricorso era inammissibile, per carenza dei presupposti, risalendo le infiltrazioni al settembre 2025 ed essendo stata la causa delle infiltrazioni già rimossa con l'intervento dell'1.10.2025; che la eventuale persistenza del fenomeno infiltrativo doveva ascriversi alla responsabilità della impresa appaltatrice dei lavori, per non averli eseguiti a regola d'arte; che la domanda dei ricorrenti era infondata come anche quella di manleva formulata dal C1 nei loro confronti, atteso che, fungendo la terrazza da copertura dell'edificio condominiale, e dovendosi individuare la causa dei fenomeni infiltrativi – tanto di quelli originari già oggetto di riparazione, quanto di quelli eventualmente esistenti e provenienti da ulteriori punti di infiltrazione - a vizi strutturali e/o manutentivi della copertura; che la responsabilità per gli eventuali danni, che dovessero risultare accertati in corso di causa, non poteva essere ascritta a responsabilità esclusiva dei proprietari; che l'eventuale obbligo risarcitorio inerente ai danni derivanti dal fenomeno infiltrativo originario doveva essere ripartito ai sensi dell'art. 1126 c.c., dovendo porsi un terzo della spesa a carico dei proprietari del lastrico e i restanti due terzi a carico del C1 . I terzi chiamati in causa, pertanto, chiedevano accogliersi le conclusioni riportate nella memoria difensiva.

Rigettata la richiesta di chiamata in causa di C3 e della C4 impresa esecutrice dei lavori sul terrazzo, avanzata dai terzi chiamati, ammessa ed espletata C.T.U., alla udienza del 18.06.2026 il Tribunale si riservava di provvedere.

CASSAZIONE.net

Va in via preliminare osservato che non è stato concesso il rinvio per bonario componimento richiesto alla udienza del 18.06.2026 dal procuratore dei terzi chiamati, cui non si è opposta la difesa del C1 atteso che, non provenendo la richiesta da tutte le parti in causa e non essendo state altresì dedotte concrete trattative tra le stesse pendenti, tese a transigere la lite, un eventuale rinvio sarebbe stato confliggente con le ragioni di urgenza sottese alla tutela cautelare azionata.

Tanto premesso, si osserva che la domanda è fondata e va accolta nei termini della motivazione che segue.

Sempre i*n limine litis* si rileva che i ricorrenti hanno azionato nel caso di specie sia il rimedio previsto dagli artt. 688 c.p.c. e 1172 c.c. (denuncia di danno temuto), sia la cautela d'urgenza prevista dall'art. 700 c.p.c.. Sul punto, va osservato che nessuna sostanziale diversità sussiste, quanto alla natura giuridica, tra i provvedimenti previsti dagli articoli 688 e ss. c.p.c. ed i provvedimenti che il giudice può adottare a norma dell'articolo 700 c.p.c., gli uni e gli altri partecipando della identica funzione giurisdizionale di carattere cautelare, diretta ad evitare che un evento possibile o probabile possa irrimediabilmente pregiudicare interessi tutelati dal diritto. Tali provvedimenti, infatti, si distinguono tra loro solo per il grado di determinazione specifica della funzione predetta, nel senso che, mentre nelle ipotesi di denunzia di nuova opera o di danno temuto la funzione cautelare si concreta in un provvedimento dal contenuto già normativamente prefissato, nell'ipotesi dell'articolo 700 c.p.c., invece, la funzione stessa è pressoché indeterminata, sì da poter sopperire anche ad esigenze non del tutto prevedibili specificamente. Pertanto, come è stato più volte affermato dalla Suprema Corte, la qualificazione del rapporto sul quale la domanda è fondata è compito esclusivo del giudice, il quale ha il potere dovere di definire il rapporto stesso sulla base dei fatti prospettatigli, prescindendo dalla denominazione, eventualmente erronea, che la parte abbia usato e con il solo limite di non alterare il *petitum* o la *causa petendi* (cfr. *ex multis* Cass., sez. II, 17.7.2007 n. 15925; Cass., sez. III, 26.6.2007 n. 14751; Cass., sez. III, 6.4.2006 n. 8107). Nel caso che ci occupa, pur avendo i ricorrenti azionato in via alternativa entrambi i rimedi di cui agli artt. 1172 c.c. e 700 c.p.c., la situazione di fatto dagli stessi prospettata, i quali lamentano l'esposizione della loro proprietà ad un pericolo destinato potenzialmente ad accrescersi, in considerazione dell'attuale efficienza della causa che genera il fenomeno infiltrativo, deve essere ricondotta all'alveo di tutela accordata dall'art. 1172 c.c. e 688 c.p.c.. Tale qualificazione, peraltro, non è impedita, nella specie, dalla prospettata lesione del diritto alla salute, che non è incompatibile con la tutela cautelare di cui all'art. 1172 c.c., laddove, come nel caso in esame, tale pericolo di pregiudizio sia assunto come conseguenza della menomazione delle facoltà di godimento pieno ed esclusivo della cosa in proprietà (Cfr. Cass. Civ. n. 1778/2007).

CASSAZIONE.net

Tanto premesso e passando ad esaminare i presupposti dell'azione nunciatoria spiegata, si ritiene che gli stessi possano individuarsi nel pericolo di danno derivante da una cosa ad un'altra e nella gravità e prossimità di tale danno. La giurisprudenza ha altresì avuto modo di precisare che tra i presupposti della denuncia di danno temuto vi è, in primo piano, il pericolo di danno futuro. La minaccia deve necessariamente derivare da una cosa, anziché da un'attività umana, descrivendo una relazione tra più cose e non tra la cosa ed un'attività altrui (Cfr. Cass. n. 9783/1997; Cass. n. 1237/1989). Inoltre, - sempre con riferimento alla denuncia di danno temuto - la responsabilità del denunciato è configurabile anche in presenza di una situazione che, pur derivando da un fattore naturale, può essere scongiurata con l'ordinaria diligenza, in ciò concretandosi l'estremo della colpa. In sostanza, se il danno paventato alla stregua dell'art. 1172 c.c. proviene da un evento naturale relativo ad una cosa inanimata, non per questo si può escludere il comportamento antigiuridico (sulla scorta del principio stabilito nell'art. 2051 c.c.) di colui al quale la cosa pericolosa appartiene: comportamento che, sebbene non abbia preceduto od accompagnato l'evento, si pone tuttavia in un secondo momento, di fronte al *vitium loci* o *soli* o all'*accidens extrinsecus*, come inattività, e quindi si sostanzia in un atteggiamento che configura una responsabilità per colpa.

Con la denuncia di danno temuto, in sostanza, si mira ad eliminare in radice la causa dannosa (ossia il pericolo di danno grave e prossimo), arrestandola nel suo naturale svolgimento mediante l'apprestamento di cautele idonee, per cui si ritiene che, in fase cautelare, il giudice dispone di poteri più ampi di quelli che gli sono ordinariamente riconosciuti con riguardo alla denuncia di nuova opera: ciò si spiega in base alla considerazione che mentre il provvedimento sulla nuova opera mira ad impedire o a rendere più gravosa l'attività, quella sul danno temuto tende a far compiere un'attività necessaria (Cfr. Tribunale di Salerno, 19 febbraio 2004).

Con riguardo alla legittimazione passiva, si osserva che, secondo la giurisprudenza di legittimità, *"in tema di condominio negli edifici, allorquando l'uso del lastrico solare non sia comune a tutti i condomini, dei danni che derivino da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario o l'usuario esclusivo del lastrico solare (o della terrazza a livello), in quanto custode del bene ai sensi dell'art. 2051 c.c., sia il condominio, in quanto la funzione di copertura dell'intero edificio, o di parte di esso, propria del lastrico solare (o della terrazza a livello), ancorché di proprietà esclusiva o in uso esclusivo, impone all'amministratore l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni (art. 1130 c.c., comma 1, n. 4) e all'assemblea dei condomini di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria (art. 1135 c.c., comma 1, n. 4). Il concorso di tali responsabilità, salva la rigorosa prova contraria della riferibilità del danno all'uno o all'altro, va di regola stabilito secondo il criterio di imputazione previsto dall'art. 1126 c.c., il quale pone le*

CASSAZIONE.NET

CASSAZIONE.net

spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'usuario esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del C1 *"* (cfr. Cassazione civile sez. un., 10/05/2016, n.9449).

Nel caso che ci occupa, le condizioni, in cui versano le unità immobiliari in proprietà dei ricorrenti, accertate anche dalla C.T.U. espletata nella presente fase cautelare, integrano, a parere del Tribunale, il pericolo del danno paventato, agli effetti della concessione del provvedimento richiesto. In particolare, secondo le conclusioni peritali, che questo Tribunale fa proprie perché basate su un'indagine approfondita ed accurata dello stato dei luoghi e su un giudizio tecnico immune da vizi logico-scientifici, gli immobili in proprietà dei ricorrenti presentano evidenti tracce di infiltrazioni, caratterizzate da macchie di umidità, lesioni ed esfoliature degli intonaci e tinteggiature a soffitto, di cui il consulente ha accertato la provenienza dal sovrastante terrazzo di copertura in proprietà dei terzi chiamati in causa. A giudizio dell'ausiliario *"tali fenomeni di infiltrazione all'interno del solaio di copertura hanno determinato anche uno stato di ossidazione dei ferri di armatura dei travetti del solaio con conseguente carbonatazione del calcestruzzo e la rottura di alcune pignatte del solaio, oltre ad uno stato generale e diffuso di degrado degli intonaci e delle tinteggiature presenti a soffitto degli appartamenti dei ricorrenti ispezionati"* (Cfr. pag. 11 C.T.U.).

L'ausiliario, inoltre, ha spiegato l'eziologia del fenomeno infiltrativo, essendo lo stesso causato dallo stato di degrado in cui versa l'impermeabilizzazione del terrazzo, precisando che *"l'impermeabilizzazione originaria del terrazzo di copertura degli appartamenti dei ricorrenti e di copertura dell'edificio condominiale di* C1 *è realizzata con teli di guaine bituminose. Tale impermeabilizzazione, così come è possibile rilevare dal pozzetto di ispezione presente in corrispondenza dello scarico pluviale al di sotto della zona rialzata del terrazzo, si trova in uno stato di generale degrado risultando non perfettamente aderente al sottostante supporto, privo di idonea vernice di protezione e di adeguati raccordi impermeabili in corrispondenza del pozzetto di raccolta delle acque meteoriche ".*

Di conseguenza, lo stato di degrado in cui versa l'impermeabilizzazione del terrazzo di copertura, unitamente ai fenomeni infiltrativi visibili negli appartamenti sottostanti, in proprietà dei ricorrenti, *"conferma* (no) *la mancata efficienza dell'originario sistema impermeabilizzante del terrazzo, vuoi per il naturale processo di invecchiamento, vuoi per le sollecitazioni meccaniche generate dalle sue dilatazioni e contrazioni conseguenti alle escursioni termo-climatiche cui è sottoposto. La situazione di "inefficienza" di detta impermeabilizzazione viene poi amplificata dall'assenza di adeguati raccordi impermeabili in corrispondenza dei pozzetti di raccolta delle acque meteoriche, nonché*

CASSAZIONE.NET

CASSAZIONE.net

dalla non perfetta aderenza del manto bituminoso dal sottostante massetto di supporto, nonché dalle non perfette saldature tra i sormonti dei teli impermeabili" (Cfr. pagg. 11 dell'elaborato peritale).

Pertanto, l'accertamento tecnico espletato consente di ritenere che è ancora perdurante la causa efficiente delle lamentate infiltrazioni, dovendosi dedurre da quanto accertato anche la non risolutività dell'intervento effettuato dal C1 in data 1.10.2025 di rimozione del materiale che aveva ostruito l'imbocco pluviale. Conclusivamente, ha affermato il consulente che *"a seguito degli accertamenti condotti sui luoghi si è potuto quindi constatare che le cause dei lamentati fenomeni di infiltrazione negli appartamenti dei ricorrenti ispezionati sono imputabili ad una situazione di inefficienza, degrado e mancata tenuta dello strato di impermeabilizzazione del terrazzo di copertura dell'edificio condominiale ed in proprietà esclusiva dei resistenti sig.ri* X2 *"* (Cfr. pagg. 11-12 della C.T.U.).

Pertanto, da quanto riscontrato dal C.T.U., le condizioni attuali degli immobili di parte ricorrente non ne permetterebbero la normale fruizione potendosi desumere, dunque, una prossima evoluzione peggiorativa dei danni riscontrati, i quali potrebbero anche interessare gli stessi elementi strutturali dell'unità abitativa, compromettendone la staticità. A parere del Tribunale, dunque, sussiste altresì il pericolo di futuri aggiuntivi danni alla proprietà della ricorrente, tali da limitare significativamente le condizioni di normale fruizione del bene, secondo l'uso abitativo cui esso è per sua natura destinato (il potenziale coinvolgimento delle strutture di sostegno è idoneo a comprometterne, nel tempo, la staticità).

Con riguardo, ora, alle opere necessarie a rimuovere la situazione di pericolo, il consulente ha ritenuto che trattasi di interventi di ripristino dell'impermeabilizzazione del terrazzo di copertura dell'edificio condominiale, rappresentando che, per ripristinare la corretta impermeabilizzazione del terrazzo è necessario rimuovere anzitutto la pavimentazione con sottostante masso realizzati autonomamente dai terzi chiamati in causa dopo l'acquisto del terrazzo, che ne era in origine sprovvisto, ed al fine di migliorarne le condizioni di utilizzo e praticabilità da parte di tali nuovi proprietari.

Orbene, il consulente ha individuato i lavori necessari a ripristinare l'impermeabilizzazione del terrazzo e a rimuovere le cause delle infiltrazioni come di seguito: spicconatura dell'intonaco dei parapetti perimetrali per almeno 40 cm del lastrico con successivo rifacimento dell'intonaco e successiva tinteggiatura; applicazione di uno strato impermeabile con teli di guaina armata di sp. 4 mm opportunamente risvoltata alle pareti perimetrali per almeno 30 cm, previa idonea preparazione del supporto; fornitura e posa in opera di nuovi bocchettoni sifonati e griglie in pvc.

CASSAZIONE.NET

CASSAZIONE.net

Ed allora, deve essere ordinato sia al Condominio sia ai terzi chiamati in causa X2 X4 , X3 X5 e C2 , per le argomentazioni già svolte in precedenza, l'esecuzione dei lavori di ripristino della impermeabilizzazione del terrazzo di copertura dell'edificio C5 necessari ad eliminare la causa delle infiltrazioni riportati alle pagg. 12 e 13 dell'elaborato peritale ed i precedenza descritti (fatta salva la successiva ripartizione interna delle relative spese secondo i criteri dettati dal citato art. 1126 c.c.), previa demolizione della pavimentazione del terrazzo e dei massetti di sottofondo, cui devono essere esclusivamente tenuti X2 X4 , X3 X2 e C2 , in quanto proprietari del terrazzo, trattandosi di interventi su opere di pavimentazione autonomamente poste in essere dagli stessi ed esclusivamente preordinate a migliorarne le condizioni di utilizzo e di praticabilità.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo, secondo i parametri di cui al D.M. n. 55 del 2014, per come modificati dal D.M. n. 147/2022, tenuto conto del valore della controversia, determinato in ragione della stima dei lavori da eseguire, avuto riguardo ai valori medi dello scaglione di riferimento (da Euro 26.001 a Euro 52.000), ridotti della metà in considerazione della natura della controversia, di non particolare complessità, e dell'attività processuale espletata, da liquidarsi in favore del procuratore che ha dichiarato di averne fatto anticipazione.

Le spese di C.T.U., liquidate con separato decreto, devono essere poste definitivamente a carico dei resistenti, in solido tra loro, con obbligo di restituzione in favore di parte ricorrente della parte eventualmente anticipata da quest'ultima.

P.Q.M.

Il Tribunale di Torre Annunziata, Seconda Sezione Civile, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta come in narrativa, così provvede:

- Accoglie la domanda e, per l'effetto ordina al C6 , in persona dell'amministratore *pro tempore*, e a X2 X4 , X3 X5 e C2 , l'esecuzione immediata, nel rispetto della normativa vigente, delle opere volte all'eliminazione della causa delle infiltrazioni, così come indicate nelle pagg. 12 e 13 della C.T.U. e riportate analiticamente in parte motiva;
- Ordina a CP , X4 , X3 X5 e C2 l'immediata esecuzione dei lavori di demolizione della pavimentazione del terrazzo

CASSAZIONE.NET

CASSAZIONE.net

e dei massetti di sottofondo, propedeutici alla esecuzione delle opere di cui al capo che precede, nel rispetto della normativa vigente;

- Condanna il C6 in persona dell'amministratore *pro tempore* e X2 X4 , X3 X5 e C2 , in solido tra loro, al pagamento delle spese di giudizio, che si liquidano in Euro 145,5 per spese ed Euro 2.608,00 per compensi, oltre spese generali al 15%, Iva e C.P.A. se dovute, come per legge, da attribuirsi in favore dell'Avv. Valerio Ricciardi, dichiaratosene anticipatario;
- Pone definitivamente a carico del C6 , in persona dell'amministratore *pro tempore* e di X2 , X4 , X3 X5 e C2 , in solido tra loro, le spese di C.T.U., liquidate con separato decreto, con obbligo di restituzione ai ricorrenti della quota eventualmente anticipata da questi ultimi.

Si comunichi a cura della Cancelleria.

Torre Annunziata, 24/07/2026

Il Giudice

Dott.ssa Laura Speranza

CASSAZIONE.NET