



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE DI APPELLO DI GENOVA
SEZIONE SECONDA CIVILE

nelle persone dei magistrati

Dott. Marcello BRUNO

- Presidente

Dott.ssa Valeria ALBINO

- Consigliere

Dott.ssa Maria Laura MORELLO

- Consigliere relatore

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile d'appello avverso la sentenza N. 894/2025 del Tribunale di Genova promossa da:

Parte_1, in persona dell'amministratore pro tempore, rappresentato e difeso dall'Avv. Massimo Casagrande, ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Genova, Piazza della Vittoria 12/23, come da mandato in atti

Appellante

Contro

CP_1 rappresentata e difesa dall'Avv. Angelo Scotto, ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Genova, via Natale Gallino 10/4, come da mandato in atti

Appellata nonché appellante incidentale

e contro

Controparte_2 , rappresentato e difeso dall'Avv. Enzo Gianiorio, ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Genova, Via Fieschi 19/6, come da mandato in atti

Appellato

nonché contro

CP_3 , rappresentata e difesa dall'Avv. Anastasia Sardu, ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Genova, Via Domenico Fiasella 1 int. 19, come da mandato in atti

Appellata

CONCLUSIONI DELLE PARTI:

Per l'appellante Parte_1 :

“Piaccia alla Corte di Appello Ill.ma, contrariis reiectis, per i motivi di cui in narrativa, in accoglimento del presente appello ed in riforma dell'impugnata sentenza: 1) In via preliminare, alla prima udienza, disporre, ex art. 283 e 351 cpc, la sospensione dell'esecutorietà della sentenza impugnata; 2) Annullare e riformare, eventualmente anche in via parziale, la Sentenza n. 894/2025, pubblicata il 31/03/2025, del Tribunale di Genova, nella parte, per i capi ed i motivi dedotti in narrativa ovvero per violazione dell'art. 2051 c.c nella parte in cui il Tribunale ha escluso il caso fortuito quale esimente della responsabilità da cose in custodia, così stabilendo la Corte Ill.ma che alcuna responsabilità sia ascrivibile al Parte_1 appellante, essendo provato il caso fortuito; comunque, respingere le domande tutte dei signori CP_2 e Co perché infondate in fatto ed in diritto e non provate; 3) Nella denegata e non creduta ipotesi di rigetto del primo motivo, in ogni caso, annullare e riformare, eventualmente anche in via parziale, la Sentenza n. 894/2025, pubblicata il 31/03/2025, del Tribunale di Genova, nella parte, per i capi ed i motivi dedotti in narrativa ovvero per erronea valutazione del risarcimento del danno in favore del CP_2 , in quanto l'importo di € 13.300,00, relativo al magazzino seminterrato 1R, concerne opere e lavori strutturali ed esterni, non risarcimento del danno all'immobile, così stabilendo la Corte Ill.ma la riduzione/decurtazione dell'importo di 13.300,00 nei confronti del CP_2 ; 4) Nella denegata e non creduta ipotesi di rigetto del primo motivo, in ogni caso, annullare e riformare, eventualmente anche in via parziale, la Sentenza n. 894/2025, pubblicata il 31/03/2025, del Tribunale di Genova, nella parte, per i capi ed i motivi dedotti in narrativa ovvero per violazione dell'art. 1227 c.c. in ragione dell'erronea valutazione

del risarcimento del danno in favore del CP_2 e della Signora Co, non avendo tenuto conto del fatto colposo dei medesimi per vetustà e mancata conservazione degli immobili, così stabilendo la Corte Ill.ma la relativa diminuzione delle somme risarcitorie; 5) Nella denegata e non creduta ipotesi di rigetto del primo motivo, in ogni caso, annullare e riformare, eventualmente anche in via parziale, la Sentenza n. 894/2025, pubblicata il 31/03/2025, del Tribunale di Genova, nella parte, per i capi ed i motivi dedotti in narrativa ovvero per la mancata compensazione, totale o parziale, delle spese di lite verso il CP_2, così stabilendo la Corte Ill.ma la compensazione totale e/o parziale delle spese di lite del primo grado del giudizio verso il CP_2; 6) Con vittoria di compenso e spese del giudizio di appello e con vittoria di compenso e spese del giudizio di primo grado ove accolto il primo motivo; in via subordinata, nella denegata e contestata ipotesi di rigetto del primo motivo e accoglimento dei restanti, compensazione delle spese di lite del giudizio di primo grado”.

Per l'appellata nonché appellante incidentale CP_1,

“Voglia l'Ill.ma Corte di Appello di Genova, contrariis reiectis: In via istruttoria: – ammettere prova per interpello e/o testi sulle circostanze di cui in narrativa, qui richiamate precedute da “vero che”. Testi e/o sommari informatori riservati; Nel merito – rigettare l'appello proposto dal Parte_2 in quanto infondato in fatto ed in diritto; – confermare la sentenza del Tribunale di Genova n. 894 del 31 marzo 2025 in punto domande svolte nei confronti della sig.ra CP_1 – respingere nel merito le domande del Dr. Controparte_2 e della sig.ra CP_3 in quanto inammissibili, infondate sia in fatto che in diritto e comunque non provate e assolvere la sig.ra CP_1 dalle domande contro di essa proposte; - in via subordinata, ove la sig.ra CP_1 osse ritenuta corresponsabile con altri, attore, convenuti e/o terzi chiamati dei danni lamentati dal Dr. Controparte_2 e/o dalla sig.ra CP_3, accertare e determinare la rispettiva misura percentuale addebitabile a ciascun responsabile ed in particolare la quota della responsabilità personale della sig.ra CP_1 I fine di determinare l'ammontare del suo obbligo ed al fine di eventuali azioni di regresso nei confronti degli altri responsabili. In via incidentale – in accoglimento dell'appello incidentale come sopra proposto riformare la sentenza del Tribunale di Genova n. 894 del 31 marzo 2025 in punto compensazione delle spese e per l'effetto condannare il Dr. Controparte_2 e la sig.ra [...] CP_3 e/o il Cond. di Parte_1 3 in Genova, in solido o come meglio ritenuto, al pagamento

delle sostenute dalla sig.ra CP_1 per resistere nel giudizio di primo grado alle domande contro di essa proposte. Con vittoria di spese e onorari di giudizio”.

Per l'appellato Controparte_2 :

“Voglia la Corte d’Appello Ecc.ma, disattesa ogni contraria istanza: v Confermare le statuizioni rese nei confronti ed a favore dell’attore in primo grado Dott. Controparte_2 dall’impugnata sentenza n. 894/2025, resa dal Tribunale di Genova nel giudizio NRG 9960/2021; v Per l’effetto, respingere l’appello proposto dal Parte_1 , quanto meno nelle domande avanzate nei confronti del Dott. Controparte_2 ; Respingere l’appello incidentale proposto dalla Sig.ra [...] CP_1 in quanto infondato in fatto e diritto, quanto meno nelle domande avanzate nei confronti del Dott. Controparte_2 ; v Con vittoria delle spese di entrambi i gradi di giudizio, anche generali forfetarie, oltre CPA ed IVA di legge, nonché, nel denegato caso di licenziamento d’Ufficio di nuova indagine tecnica, spese di CTP e CTU.”

Per l'appellata CP_3 :

“Piaccia all’Ill.ma Corte d’Appello di Genova: “visto il rigetto della richiesta di sospensione dell’esecutorietà della sentenza, rigettare l’appello incidentale della signora CP_1 perché inammissibile prima ancora che infondato in fatto ed in diritto; rigettare l’appello del Parte_1 , in persona dell’amministratore di condominio in persona dell’Arch. Controparte_4 , perché inammissibile prima ancora che infondato in fatto ed in diritto; Confermare la sentenza emessa dal Tribunale di Genova Rg 9960/2021, numero sentenza n. 894/2025; In ogni caso con vittoria di spese legali oltre accessori di legge di entrambi i gradi di giudizio”.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato Controparte_2 conveniva in giudizio [...] Parte_1 e CP_1 al fine di sentire accertare la responsabilità degli stessi per i danni ai suoi immobili, causati da infiltrazioni e umidità, e condannarli ad eseguire a regola d’arte le opere per eliminare le cause, oltre al risarcimento dei danni, quantificato in € 45.000,00.

L'attore, a sostegno della domanda, deduceva che: -era proprietario dell'appartamento int.1 e dei magazzini nn. Civv. 1rosso e 4°, tutti siti nello stabile in Genova *Parte_1*; - L'appartamento era da tempo interessato da importanti infiltrazioni che avevano provocato il distacco del sottofondo/massetto di posa del pavimento del vano sala, il bagnamento ed imbibimento delle pareti con distacco della tinta e dell'intonaco delle sottostanti murature nonché l'imbibimento delle spalline della porta finestra; -anche nel magazzino civ. n. 1Rosso si rilevava presenza di umidità e stillicidio, dal muro controterra sottostante l'intercapedine condominiale, sul confine a Nord; -un intervento di pulizia alle intercapedini condominiali a cielo aperto aveva provocato accumulo di materiale in adiacenze ai suoi magazzini così favorendo l'accumulo di umidità; -le cause delle infiltrazioni provenivano dalla facciata e dalla grondaia condominiali, dalla conduzione di acque meteoriche a scorrimento sul contrafforte, posto tra il muro di facciata condominiale ed il muro che reggeva il giardino annesso al soprastante appartamento int.3 del civ.3 collegato all'edificio su intercapedine e dalla soletta in appoggio facente capo a giardino in proprietà di *CP_1* nonché dal mancato convogliamento delle acque refluenti nell'intercapedine; -oltre ai danni materiali aveva altresì subito danni per il mancato uso/locazione, spese di amministrazione comprese, dal 2015, periodo nel quale l'immobile era divenuto inabitabile; -il procedimento di mediazione obbligatorio espletato davanti all'Organismo di Mediazione presso l'Ordine degli Avvocati di Genova, rubricato al n. 407/2020, introdotto dalla condolina *CP_3*, a sua volta danneggiata, in seno al quale *Controparte_2* proponeva domanda riconvenzionale e chiamava al procedimento [...] *CP_1* si concludeva con esito negativo dopo un anno dal deposito della domanda.

Si costituiva in giudizio *CP_1* domandando respingere le domande tutte avanzate da *Controparte_2* nei suoi confronti in quanto inammissibili e infondate sia in fatto che in diritto e, in subordine, accertare e determinare la rispettiva misura percentuale addebitabile a ciascun convenuto ed in particolare la quota della responsabilità personale di *CP_1*. Affermava la sua totale estraneità nei fatti di causa sottolineando che la sua proprietà non provocava nessun problema alla proprietà adiacente, in quanto le acque meteoriche del cortile erano convogliate verso il lato opposto, le acque provenienti dall'intercapedine posta a monte non interessavano la proprietà della *CP_1* e le facciate del *Parte_1*, assorbendo acqua in caso di pioggia, provocavano umidità interna.

Si costituiva, altresì, in giudizio il *Parte_1* domandando il rigetto di tutte le domande formulate da parte attrice perché inammissibili, improcedibili, infondate in fatto ed

in diritto, non provate. Precisava che nel 2017 CP_3 , condomina proprietaria dell'immobile di Passo Almeria 4, sottostante il terrazzo del CP_2 , promuoveva ricorso per Atp nei confronti del Parte_1 , nei confronti del CP_2 e nei confronti del Condominio di Passo Almeria 6, dalla cui Ctu emergeva che le infiltrazioni lamentate dall'attore erano addebitabili al cattivo stato di manutenzione del lastrico solare dell'attore medesimo.

Interveniva volontariamente in giudizio CP_3 , la quale deduceva che l'immobile di Passo Almeria 4, di sua proprietà, era totalmente interessato da infiltrazioni dai piani superiori in parte dell'immobile di Controparte_2 ed in gran parte per responsabilità del Parte_1 [...] per non aver effettuato la manutenzione e/o le riparazioni del caso. Rilevava anche una quota di responsabilità a carico di CP_1 proprietaria di un giardinetto con una soletta di appoggio che contribuiva alle problematiche delle infiltrazioni all'immobile di proprietà di CP_3 . Domandava, pertanto, accertare e dichiarare la responsabilità degli altri convenuti e dell'attore per i danni emersi nell'appartamento di sua proprietà e, per l'effetto, condannare il Parte_1 ad eseguire a regola d'arte tutte le opere di ripristino per risanare il fabbricato, CP_1 a provvedere alla sostituzione della soletta del giardino, nonché Controparte_2 a porre rimedio al mal funzionamento del terrazzo posto a copertura di parte dell'immobile di CP_3 . Domandava, infine, condannare il [...] Controparte_5 nonché Controparte_2 al risarcimento dei danni indicati in perizia di parte in solido, pro quota, alternativamente o come meglio visto.

All'udienza del 11.11.2022, fissata per comparizione personale delle parti, veniva esperito il tentativo di conciliazione e disposta ispezione giudiziale dei luoghi di causa in data 26.11.2022. Con ordinanza del 12.12.2022, il giudice Istruttore licenziava Ctu, nominando a tal fine l'Ing. Persona_1 con il seguente quesito: *“il CTU, letti gli atti, esaminati i documenti prodotti ed ispezionati i luoghi, descriva con l'ausilio fotografico e planimetrico lo stato degli immobili per cui è causa (distinguendo quelli di proprietà Controparte_2 da quello di XU). Accerti: -la sussistenza dei danni lamentati dal CP_2 e dalla XU; -in caso di risposta affermativa, le cause e/o concause degli stessi indicando, eventualmente, le relative percentuali ed i rimedi atti ad eliminarle; Indichi: -i costi per un ripristino degli immobili a regola d'arte, previa valutazione comunque della effettiva e complessiva vetustà degli stessi, e precisando le lavorazioni necessarie a tal fine.”*

Indi il Giudice, lette le note pervenute dalle parti, integrava il quesito con le sole precisazioni chieste dal Parte_1 , *“... indichi i costi per un ripristino degli immobili a*

regola d'arte, per quanto concerne le parti e le porzioni dei danni relativi e connessi all'eventuale nesso causale, previa valutazione comunque della effettiva e complessiva vetustà degli stessi immobili e precisando le lavorazioni necessarie a tal fine...". riservando all'esito della Ctu ogni valutazione sulle ulteriori richieste di integrazione.

Depositato l'elaborato peritale, a seguito di contestazioni delle parti in merito allo stesso, concesso nuovo termine alle parti per osservazioni e al CTU per chiarimenti, veniva demandato a quest'ultimo di pronunciarsi in merito ai seguenti aspetti: *"Dica il CTU, esaminati nuovamente i luoghi e consultati gli elaborati con la collaborazione di un geologo di sua fiducia, se sia possibile risalire all'effettiva origine delle acque di percolazione, alle loro possibili variazioni nel tempo e la loro incidenza sui problemi lamentati dall'attore e dalla intervenuta. Suggerisca eventuali soluzioni che possano contribuire ad eliminare la parte di danni lamentati dovuti alla circolazione di acque a contatto con il substrato roccioso".*

A seguito di ulteriore richiesta di integrazione del quesito sottoposto al Ctu da parte di CP_2 [...], il quesito era integrato con la frase finale *"anche con particolare riguardo alla trasmittanza di umidità dal contrafforte e dalla soletta di proprietà CP_1 alla facciata del palazzo".*

Il Ctu indi provvedeva a depositare l'elaborato peritale con le richieste integrazioni.

Il Tribunale, esaminati gli atti alla luce della Ctu e delle relative precisazioni ed integrazioni, emetteva l'impugnata sentenza che così statuiva: *"-condanna il Parte_1 a pagare al Bottaro la somma di euro 29.200,00 oltre rivalutazione dal deposito della CTU ed interessi fino all'effettivo ristoro; -condanna il Condominio ed il CP_2 a pagare alla Co la somma di euro 7000,00; -rigetta le domande volte al risarcimento dei danni proposte nei confronti della CP_1 -condanna il Parte_1, il CP_2 e la CP_1 ad eseguire gli interventi indicati dal CTU, nell'ambito della rispettiva competenza, nella perizia datata 5/6/2023 e successive integrazioni datate 9/9/2023,27/2/2024,9/9/2024; -pone la CTU, come già liquidata, a carico 2/3 del Condominio e 1/3 del CP_2 -condanna il Condominio a rifondere al CP_2 le spese giudiziali che liquida in euro 8616,00 per onorari (comprensivi della mediazione) ed euro 1921,00(comprensive della CTP) per oneri ,oltre IVA e CPA; -condanna Il condominio ed il CP_2 a rifondere le spese giudiziali alla XU che liquida in euro 7616,00 per onorari oltre IVA, CPA e spese generali; -compensa le spese giudiziali tra CP_1 e CP_2 ; -compensa le spese giudiziali tra CP_1 e XU".*

Avverso il provvedimento proponeva appello il *Parte_1* domandando, previa sospensione della provvisoria esecutorietà della sentenza impugnata, respingere le domande tutte di *CP_2* e *CP_3* in quanto infondate in fatto e in diritto. In subordine, domandava riformare la sentenza di primo grado per erronea valutazione del risarcimento del danno in favore del *CP_2* e di *CP_3* nonché per mancata compensazione, totale o parziale, delle spese di lite verso *CP_2*.

In particolare, parte appellante censurava la statuizione di primo grado formulando i seguenti motivi di gravame: 1) violazione dell'art. 2051 c.c nella parte in cui il Tribunale ha escluso il caso fortuito quale esimente della responsabilità da cose in custodia, ritenendo provata la responsabilità del *Parte_1* ex art. 2051 c.c., nei confronti del Sig. *CP_2* e di XU 2) erronea valutazione del risarcimento del danno in favore del *CP_2*, in quanto l'importo di € 13.300,00, relativo al magazzino seminterrato 1R, concerne opere e lavori strutturali ed esterni, non risarcimento del danno all'immobile; 3) violazione dell'art. 1227 c.c. per erronea valutazione del risarcimento del danno in favore del *CP_2* e di *CP_3*, in quanto il Tribunale non ha tenuto conto del fatto colposo dei signori *CP_2* e *Co* per vetustà degli immobili; 4) mancata compensazione, totale o parziale, delle spese di lite spese di lite.

Si costituiva in giudizio *CP_1* la quale chiedeva respingere le domande avanzate o, in subordine, ove la stessa fosse ritenuta corresponsabile con altri, accertare e determinare la rispettiva misura percentuale addebitabile a ciascun responsabile. Spiegava appello incidentale domandando riformare la sentenza di primo grado in punto compensazione delle spese e, per l'effetto, condannare *Controparte_2* e *CP_3* e/o il *Controparte_6* in Genova, in solido o come meglio ritenuto, al pagamento delle spese da lei sostenute.

Si costituiva, altresì, in giudizio *Controparte_2* domandando, previo rigetto dell'istanza di sospensione dell'esecutività della sentenza impugnata, respingere l'appello proposto dal *Parte_1*, con conferma della statuizione di primo grado.

Si costituiva, infine, in giudizio *CP_3* chiedendo il rigetto della richiesta di sospensione dell'esecutorietà della sentenza di primo grado nonché dell'appello avverso.

Con provvedimento del 16.10.2025, il Consigliere Istruttore rigettava l'istanza di sospensione dell'efficacia esecutiva della sentenza impugnata, fissando avanti a sé l'udienza di rimessione della causa in decisione al 09.12.2025.

Con provvedimento del 10.12.2025 il Consigliere istruttore, viste le note depositate dalle parti sostitutive dell'udienza in data 09.12.2025, visto l'art. 352 c.p.c., riservava la decisione al Collegio ed il deposito della sentenza

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo d'appello principale il *Parte_1* deduce la violazione dell'art. 2051 c.c nella parte in cui il Tribunale ha escluso il caso fortuito quale esimente della responsabilità da cose in custodia nei confronti del *CP_2* e di *Per_2*.

Seppure il difetto costruttivo non è ipotesi di caso fortuito, ed in tal senso il *Parte_1* non contesta la statuizione di primo grado sul punto, l'appellante principale sottolinea l'evento determinante individuato in base agli accertamenti peritali nella perdita da fognatura o acquedotto ascrivibile a terzi, come tale idoneo ad interrompere il nesso causale tra la cosa in custodia e il danno.

L'errore in cui sarebbe incorsa la sentenza appellata in sostanza è quello di attribuire la causa principale del danno al difetto costruttivo anziché al fatto del terzo idoneo ad integrare il caso fortuito.

L'appellato *CP_2* rileva che i danni lamentati, anche dalla parte intervenuta, sono causati da acqua, sia di percolazione attraverso la pendice del terreno sia di caduta libera dalla grondaia, che, deformata verso l'esterno (presenta una cd. "corda molla"), consente la fuoriuscita dal canale di gronda di lama d'acqua, che il CTU ha definito come una vera e propria "cascata", *destinata ad incidere sulla soletta sovrastante il magazzino contraddistinto dal civ. n. 4A, sull'attacco alla facciata dell'edificio, nonché sulla facciata stessa dove si presenta con modanature in rilievo, come testimoniato dal degrado del marcapiano*. Aggiunge che la permeabilità del muro dell'edificio nella parte contro terra, inefficiente a contenere l'acqua da percolazione della pendice, è causa dei danni al civ. n. 1R, visto anche lo stato di grave ammaloramento della guaina bituminosa sul fondo dell'intercapedine (in quanto dal verbale della oopp in data 9.2.24 risultava che : *"Già dal sopralluogo del 3/11/23 si era rilevato che il fondo della intercapedine è ricoperto da guaina bituminosa fortemente ammalorata, avendo constatato la presenza d'acqua al di sotto di questa, in quanto camminando sopra ne fuoriusciva abbondantemente"*).

Va premesso che gli immobili oggetto di giudizio sono:-interno 1 appartamento CP_2 ; 1R magazzino seminterrato CP_2 , sotto l'appartamento interno 1 del medesimo; 4A magazzino CP_2 , sotto il terrazzo a livello del medesimo; - civico 4 appartamento XU Liying, sotto il terrazzo a livello del CP_2 .

I complessi accertamenti peritali che si sono susseguiti hanno accertato che la causa principale è d'origine dell'edificio stesso sotto l'aspetto sia strutturale sia ambientale per l'insediamento in un sito non idoneo (addirittura sopra un rivo, in pieno impluvio, con taglio della pendice afferente), fatto salvo l'onere della corretta manutenzione sia del terrazzo CP_2 sia delle facciate e delle gronde dell'edificio; "...la causa primaria dei danni denunciati è da ascrivere a problematiche d'ordine strutturale/geotecnico e d'impianto ambientale/idrogeologico dell'edificio stessoil condomino dovrà comunque farsi carico di chiedere al Comune o all'ARPAL più accurate ed approfondite ricerche circa l'origine delle acque di scolo profondo che incidono sulle sue strutture murarie....".

A seguito di relazione supplementare datata 27 febbraio 2024 con l'ausilio di un geologo nominato, è stato ritenuto molto probabile che un contributo importante ai deflussi nell'intercapedine derivi da perdite di acquedotto o fognatura.

Alla luce delle valutazioni del geologo, il CTU, nella relazione suppletiva, afferma infatti che "le acque che scorrono nell'intercapedine non derivano da eventi di pioggia ma derivano da una fonte costante, quale può essere la perdita da un acquedotto".

Parte appellante si duole del fatto che nel successivo supplemento del settembre 2024 il ctu abbia affermato che "Gli eventi di pioggia, la caduta d'acqua dalla grondaia ammalorata, le venute d'acqua da una pendice alquanto acclive interessata da infrastrutture, acquedotti e fognature, non costituiscono "caso fortuito" in quanto sono "eventi naturali o assimilati" tutti prevedibili e consequenziali ad una mancata manutenzione e rientranti in una "ragionevole prevedibilità" ovviamente a carico delle strutture e infrastrutture disposte nel contesto in oggetto", sostenendo l'inammissibilità di tali valutazioni.

Il Parte_1 chiede escludersi la sua responsabilità sul presupposto che non poteva prevedere le perdite imputabili a condotte di terzi e che hanno determinato l'insorgere di fenomeni di umidità nel sottosuolo del palazzo.

Orbene, la sentenza impugnata ha sulla scorta della ctu, statuito che "la causa fondamentale dei danni è stata rilevata ed espressa al punto 2.3.2 della CTU e consiste nella presenza di acqua incidente sull'edificio e nella sua mancanza di difese, anzi nel presentare caratteristiche

costruttive e qualità tali da favorire l'aggressione da parte delle acque: - la posizione dell'edificio nel contesto geomorfologico locale, - i particolari costruttivi stessi dell'edificio, quali: la presenza di un contrafforte al muro di controripa, a diretto contatto con l'edificio stesso, la presenza di un'intercapedine con piano di scorrimento acque più alto del piano di pavimento dello scantinato, mancanza di impermeabilizzazione delle murature al contatto col piano di scorrimento acque.

A tali difetti d'origine fanno da corollario la scarsa manutenzione dell'edificio (facciate fatiscenti), le costanti permeazioni d'acqua da monte, destinate naturalmente ad incrementarsi nel tempo in assenza di interventi esplorativi e manutentivi sia da monte sia in loco tesi rispettivamente ad evitare inquinamenti e a regimare le acque di filtrazione, evitando che attraversino le murature e risalgano per capillarità lungo queste, alterando sia la qualità dei materiali componenti sia la qualità di vita degli abitanti degli appartamenti interessati”.

Se quindi anche sussiste il fenomeno infiltrativo di umidità dal sottosuolo, verosimilmente derivante da perdite di fognature ed acquedotto, parte appellante ha concentrato la propria doglianza proprio su tale aspetto, senza però offrire concreti elementi di censura alla valutazione compiuta dalla sentenza sulla base degli accertamenti peritali, relativamente al fatto che la causa principale dei danni sia da imputarsi a difetti costruttivi del palazzo.

Trova quindi conferma la sentenza appellata, che lungi dall'omettere la considerazione delle perdite dai collettori *Parte_3* la valuta “assorbita” dalla causa principale.

In effetti non si versa in ipotesi di caso fortuito – che effettivamente avrebbe potuto essere integrato dalle menzionate perdite (da comunque compiutamente indagare) – proprio in quanto il nesso causale è integrato dal vizio costruttivo, unitamente alla mancanza di manutenzione del bene comune ed alla mancata impermeabilizzazione dei terrazzi.

Ne consegue il rigetto del motivo a fronte dell'accertamento della responsabilità del *Parte_1* quale custode ex art. 2051 cc.

Con il secondo motivo d'appello il *Parte_1* deduce l'erronea quantificazione del risarcimento del danno in favore del *CP_2*, con riferimento all'importo di € 13.300,00, relativo al magazzino seminterrato 1R, che concerne opere e lavori strutturali ed esterni.

Effettivamente la sentenza appellata richiama l'accertamento del ctu laddove evidenzia “per danni al civico 1R (propr. Dott. *CP_2*): € 13.300,00 per eliminare l'acqua di filtrazione e

percolazione dai muri perimetrali, acqua proveniente da monte e che sottopassa l'impermeabilizzazione del fondo dell'intercapedine".

Si tratta, come sostenuto dall'appellante, di interventi strutturali esterni e non di quantificazione del danno interno al magazzino 1R.

Pertanto, dovendo il danno riconosciuto in favore del CP_2 essere ridotto dell'importo di 13.300,00, a fronte della condanna risarcitoria a carico del condominio nella misura di € 29.200, la sentenza deve essere riformata con l'individuazione del minore importo di € 15.900,00 a carico del condominio.

Con il terzo motivo è dedotta la violazione dell'art. 1227 c.c. per erronea valutazione del risarcimento del danno in favore del CP_2 e di CP_3, dal momento che il Tribunale non ha tenuto conto del fatto colposo di questi ultimi per la vetustà degli immobili.

Invero, non vi è prova alcuna del fatto che la vetustà degli immobili influisca sulla quantificazione operata dalla sentenza alla luce della ctu esperita.

In assenza quindi di elementi che portino a ritenere un indebito arricchimento in capo ai danneggiati il motivo deve essere respinto.

E' ancora censurato il capo della sentenza che stabilisce un risarcimento di € 15.900,00 *per una sola stanza dell'appartamento Bottaro (interno 1)*, perché sproporzionata

L'appellante si duole del fatto che il CTU, nelle relazioni precedenti del 5 giugno 2023 e del 9 settembre 2023, aveva quantificato il danno nella misura di € 10.500,00, mentre nella successiva relazione che ha determinato la liquidazione da parte della sentenza di primo grado, relazione del 27 febbraio 2024, l'importo era modificato nella misura di € 15.900,00.

Anche tale motivo non può trovare accoglimento in assenza di concrete doglianze in ordine ai criteri adottati dal ctu.

Con il quarto motivo il Parte_1 si duole della mancata compensazione, totale o parziale, delle spese di lite, sostenendo che la compensazione delle spese deriva dall'accoglimento in misura ridotta delle domande attoree di primo grado.

L'assunto non merita condivisione alla luce della pronuncia delle Sezioni Unite della Suprema Corte (sentenza n. 32061/2022), che ha chiarito che l'accoglimento parziale di un'unica domanda non genera "[soccombenza reciproca](#)", poiché la parte che ottiene una condanna, anche se ridotta, è da considerarsi vittoriosa.

La appellata **CP_1** ha svolto appello incidentale, assumendo che la sentenza appellata merita riforma laddove dispone la compensazione delle spese tra **CP_2** , **CP_3** e [...]

CP_1

Richiama l'art. 91 c.p.c. che statuisce che “il giudice, con la sentenza che chiude il processo davanti a lui condanna la parte soccombente al rimborso delle spese a favore dell'altra parte e ne liquida l'ammontare insieme con gli onorari di difesa ...”, affermando che il successivo art. 92 c.p.c. precisa i casi di compensazione delle spese, ora ridotti a seguito delle riforme intervenute.

Contesta la motivazione della compensazione fondata sull'assunto che “nel rapporto processuale tra il **CP_2** e la **CP_1** così come tra **CP_3** e la **CP_1** le spese giudiziali vengono compensate stante la reciproca soccombenza nonché la notevole complessità della fattispecie in esame”.

Chiede invece la riforma della sentenza con condanna in solido di **Controparte_2** , **CP_3** e del **Parte_1** in Genova, alla refusione delle spese di lite di primo grado.

CP_1 assume di avere ha eccepito da subito la propria carenza di responsabilità, non potendo deporre in senso opposto la condanna nei suoi confronti alla realizzazione degli interventi indicati dal CTU, consistenti nel taglio verticale del contrafforte eliminando il punto di contatto tra la soletta di sua proprietà ed il prospetto condominiale, *ciò, in quanto, come detto dal CTU, sia perchè tale situazione non ha alcuna influenza e/o rilievo sulle cause e sulle responsabilità dei danni lamentati sia perché il contatto è veramente minimo sia perché comunque l'intervento, che dovrebbe inserirsi in un contesto di interventi più ampio posto in esser da soggetti responsabili, non sarebbe comunque risolutivo (cfr. CTU del 27.2.2024 pag. 8).*

L'assunto dell'appellante incidentale merita accoglimento nei limiti che si vanno ad indicare. Stante il rigetto in primo grado della domanda di condanna dell'appellante incidentale al risarcimento del danno ed in presenza di un minima condanna ad un facere si stima equa la compensazione nella misura di un mezzo, con condanna in solido di **Controparte_2** , **CP_3** e del **Controparte_7** alla refusione della restante metà, che si liquida in € 2500,00 per competenze, tenuto conto dello scaglione di riferimento del valore della causa e dell'impegno defensionale richiesto, oltre 15% rimb forfet spese gen, iva e cpa come per legge.

Per il resto le spese di lite come liquidate dalla sentenza di primo grado trovano conferma, anche stante l'accoglimento del secondo motivo d'appello, in applicazione del principio di cui Cass SSUU 32061/2022.

Per le stesse ragioni le spese del presente grado di giudizio, gravano sul *Parte_1* appellante con condanna del medesimo alla refusione delle spese in favore di *Controparte_2* e *CP_3*, che si liquidano come in dispositivo, tenuto conto del valore della causa e dell'impegno defensionale richiesto.

Le spese di lite relative all'appellata *CP_1* sono invece compensate nella misura della metà nei rapporti con il *Parte_1*, *Controparte_2*, *CP_3* con condanna di questi ultimo in solido alla refusione della restante metà, che si liquida come in dispositivo.

P.Q.M.

La Corte d'appello definitivamente pronunciando, ogni ulteriore domanda, istanza ed eccezione disattesa,

in parziale accoglimento dell'appello formulato dal condominio *Parte_4* ed in parziale riforma della sentenza N. 894/2025 del Tribunale di Genova, ridetermina in € 15.900,00 la somma che il condominio *Parte_4* è condannato a pagare ad *Controparte_2*,

in accoglimento dell'appello incidentale formulato da *CP_1* compensa nella misura della metà le spese di lite tra *CP_1*, *Controparte_2*, *CP_3* e del *Controparte_8* e condanna questi ultimi in solido alla refusione della restante metà in favore di *CP_1* che liquida in € € 2500,00 per competenze, oltre 15% rimb forfet spese gen, iva e cpa come per legge.

Conferma per il resto.

Condanna il *Controparte_8* alla refusione delle spese di lite del grado in favore di *Controparte_2* che liquida in € 5000,00 per4 competenze, oltre 15% rimb forfet spese gen, iva e cpa come per legge,

condanna il *Controparte_8* alla refusione delle spese di lite in favore di [...] *CP_3* che liquida in € 5000,00 per competenze, oltre 15% rimb forfet spese gen, iva e cpa come per legge.

Compensa nella misura della metà le spese di lite tra *CP_1*, *Controparte_2*, *CP_3* e del *Controparte_8* e condanna questi ultimi in solido alla refusione della

restante metà in favore di CP_1 che liquida in € € 2400,00 per competenze, oltre 15% rimb forfet spese gen, iva e cpa come per legge.

Genova, 12.12.2025

Il Consigliere relatore

Dott.ssa Maria Laura Morello

Il Presidente

Dott. Marcello Bruno