

Sentenza n.
N. 30261/01 R.G.
N. Reg. Dep.

7143/05
5857/05

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
Sezione IV Civile

Il Giudice istruttore Dott. Laura Tragni, in funzione di Giudice Unico
ha pronunciato la seguente

s e n t e n z a

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato
promossa con atto di citazione notificato il 15/5/2001

da

██████████ (C.F. ██████████) e ██████████ (C.F. ██████████)
██████████, elettivamente domiciliati in ██████████, Via ██████████
presso lo studio degli ██████████ e ██████████ che li rappresentano e
difendono per delega a margine dell'atto di citazione

- ATTORI -

contro

██████████ (C.F. ██████████), in persona
dell'Amministratore *pro tempore*, elettivamente domiciliato in ██████████ via ██████████
presso lo studio degli ██████████ e ██████████ che lo rappresentano
e difendono per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta

- CONVENUTO -

Conclusioni per gli attori: "Piaccia all'On.le Tribunale di Milano e al suo Giudice Unico,
contrarius reiectis, giudicare: accertata e ritenuta la esistenza di infiltrazioni d'acqua nel
box-autorimessa di proprietà degli attori, provenienti dal sovrastante terreno di proprietà
condominiale, condannare il convenuto ██████████ in ██████████, in
persona del suo Amministratore *pro tempore*, ad eseguire sul detto terreno le opere

indicate ed elencate nella relazione peritale del C.T.U. Geom. [REDACTED], depositata il 20/9/2003, ed a pagare agli attori la somma di € [REDACTED] per il ripristino dei danni nel loro box-autorimessa oltre a £ [REDACTED] pari ad [REDACTED] per canone di locazione corrisposto al sig. [REDACTED] per l'affitto di altro box-autorimessa ed oltre ai danni, da liquidarsi in via equitativa e secondo giustizia, per danneggiamento del mobilio e degli effetti personali.

Il tutto con la rivalutazione monetaria secondo indici Istat ed interessi legali.

Spese di C.T.U. e spese, diritti e onorari di causa rifusi".

Conclusioni per il Condominio convenuto: "Voglia l'Ill.mo Giudice adito, disatteso ogni contrario assunto, respingere ogni domanda proposta dagli attori perchè infondata: con vittoria di spese diritti e onorari, oltre IVA e CPA e rimborso ex art. 15T.F., e rimborso spese di CTU".

Svolgimento del processo.

Con atto di citazione ritualmente notificato i signori [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], proprietari di un appartamento e di un vano ad uso autorimessa siti nello stabile di [REDACTED] in [REDACTED], convenivano in giudizio innanzi a questo Tribunale il [REDACTED] in persona del suo Amministratore *pro tempore* per sentirlo condannare all'eliminazione delle infiltrazioni d'acqua esistenti nel box di proprietà degli attori e provenienti dal sovrastante terreno di copertura condominiale ovvero, in alternativa, al pagamento della somma occorrente per l'esecuzione delle opere necessarie, oltre al risarcimento dei danni per danneggiamento di mobilio ed altri effetti personali custoditi all'interno del box e per esborsi sostenuti a titolo di canoni di locazione di altra autorimessa durante il periodo di inagibilità della propria.

Si costituiva in giudizio il Condominio contestando le domande di parte attrice di cui chiedeva il rigetto.

Affermava infatti il convenuto di avere dato incarico, a seguito di delibera del 2/5/2001, all' [REDACTED], che vi aveva provveduto, di eseguire i lavori di sistemazione del box e di avere già in precedenza risarcito agli attori la somma di £ [REDACTED] seguito di un precedente intervento (non risolutivo) effettuato da altra impresa. Si opponeva inoltre

al richiesto risarcimento degli asseriti danni derivati al mobilio e ad altri beni custoditi all'interno del box in quanto la destinazione dello stesso era -per natura e Regolamento contrattuale- riservata esclusivamente al ricovero di auto, moto e cicli.

Ammesse ed espletate le prove per interrogatorio formale e per testi dedotte dalle parti, il Giudice disponeva CTU volta ad accertare causa, natura ed entità delle infiltrazioni nonché costi necessari per la loro eliminazione e per il ripristino a regola d'arte del vano autorimessa.

All'esito, il Giudice fissava udienza per la precisazione delle conclusioni e, alla scadenza dei termini per il deposito delle difese conclusionali, tratteneva la causa in decisione.

Motivi della decisione.

La domanda di parte attrice è fondata e va pertanto accolta.

E' risultato provato -all'esito dell'istruttoria e dell'espletata CTU- che a partire dall'anno 1998 si sono verificate infiltrazioni d'acqua all'interno del box di proprietà dei coniugi ██████████ ed in particolare sulla parete laterale di sinistra, a confine con il terrapieno condominiale e il locale immondizia, con esclusione quindi del tetto (come riconosciuto dagli stessi attori).

I relativi danni, nonostante un precedente intervento non risolutivo, si sono manifestati con macchie contornate da efflorescenze di salnitro lasciate dallo scorrimento dell'acqua, imputabile alla guaina posata sul muro esterno del box su cui grava il terrapieno.

Il CTU ha individuato due possibili soluzioni tecniche: l'una che prevede lo scavo a sezione obbligata lungo la verticale della parete esterna del box e l'altra comportante l'impermeabilizzazione della soletta della piazzuola condominiale compreso il risvolto sulla parete del tamponamento ed ha concluso che, poichè la piazzuola è costituita da un'area pavimentata con sottostante strati di calcestruzzo, l'eliminazione della causa "potrà avvenire applicando la seconda soluzione, meno dispendiosa, ottenendo il risultato sperato".

Il CTU ha inoltre quantificato in € ██████████ i costi di ripristino del box, somma che il Condominio è tenuto a versare agli attori, in accoglimento della domanda di parte attrice diretta ad ottenere il risarcimento per equivalente in base ad una scelta spettante al solo danneggiato che legittimamente può rifiutare una forma di risarcimento -proposta dal danneggiante- diversa da quella richiesta in giudizio (Cass. 25/7/97 n. 6985).

Non possono viceversa riconoscersi le ulteriori voci di danno indicate dai coniugi [redacted]: non quella riguardante l'asserito danneggiamento della mobilia e degli altri effetti personali custoditi (impropriamente stando alla specifica destinazione d'uso del box prevista dal Regolamento condominiale) all'interno del vano autorimessa, in quanto del tutto sfornita di prova.

Nemmeno può accogliersi la domanda di rimborso della somma di € [redacted] pagata dai signori [redacted] a titolo di locazione per l'affitto di altro box "durante il periodo di inagibilità".

Premesso che gli unici danni accertati riguardano macchie di umidità alla sola parete laterale di sinistra, con esclusione quindi di crepe e fessurazioni sul soffitto e sulle altre pareti del box, gli attori -a fronte delle contestazioni sollevate dal Condominio convenuto in ordine all'asserita inagibilità dell'autorimessa di loro proprietà- non hanno fornito alcuna valida giustificazione in ordine all'esigenza di affittare un altro box, in assenza di prova circa la concreta inutilizzabilità di quello di loro proprietà.

Le spese di lite, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza al pari di quelle della espletata CTU, come già liquidate in corso di causa.

P. Q. M.

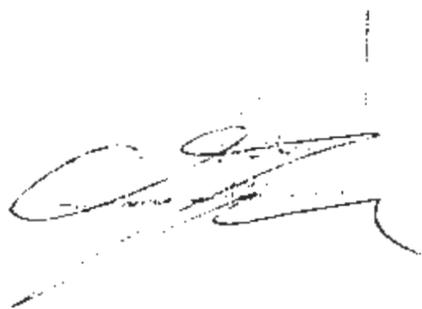
Il Giudice istruttore, in funzione di Giudice unico, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [redacted] e [redacted] contro il [redacted] [redacted] disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione così provvede:

- 1) in accoglimento della domanda di reintegrazione in forma specifica formulata dagli attori, condanna il Condominio convenuto, in persona del suo Amministratore *pro tempore*, ad eseguire le opere indicate nella seconda soluzione riportata a pag. 9 della relazione peritale a firma Geom. [redacted] depositata il 20/9/2003;
- 2) condanna altresì parte convenuta a pagare agli attori, quale costo di ripristino del box, la somma di € [redacted] oltre interessi dalla domanda al saldo;
- 3) respinge ogni ulteriore domanda;
- 4) condanna infine il Condominio a rifondere a parte attrice le spese di lite liquidate in complessivi € [redacted] di cui € [redacted] per spese, € [redacted] per diritti ed € [redacted] per onorari d'avvocato, oltre rimborso spese forfetarie ed accessori come per legge;

5) pone definitivamente a carico del Condominio le spese di CTU come liquidate in corso di causa.

Così deciso in Milano, il 27/5/2005.

Il Giudice
Dr. Laura Tragni



Ente: Tribunale di Milano

Data: 27/05/2005

Numero: 7153

Intestazioni: Responsabilità civile in condominio

Contenuto: responsabilità civile; condominio; infiltrazioni; sussistenza; limiti; fattispecie