

14161/2007  
11340/2007



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Giudice della Sez.4° Civile del Tribunale di Milano dr.ssa M.L.Padova ,  
quale giudice monocratico, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa iscritta al n.46780/2001 R.G., avente ad oggetto una domanda  
di accertamento di responsabilità da infiltrazioni e risarcimento danni  
promossa da

[REDACTED] elettivamente domiciliato in Piazza Missori, 3 - MILANO,  
presso e nello studio dell'avv. ORSENIGO ALESSANDRO che lo rappresenta e  
difende;

**ATTORE**

contro:

[REDACTED]  
elettivamente domiciliato in Via Paolo Da Cannobio, 10 - MILANO, presso e nello  
studio dell'avv. RUGGERI CHIARA che lo rappresenta e difende;

**CONVENUTO**

**CONCLUSIONI:** Per ciascuna delle parti: come nei rispettivi fogli allegati  
al verbale di udienza 05.06.07.

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials 'MP' followed by a flourish.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato la [redacted] di [redacted] conveniva in giudizio il Condominio di [redacted] in Milano chiedendo che venisse accertata e dichiarata l'esclusiva responsabilità del convenuto per la presenza di infiltrazioni e umidità all'interno dei locali di proprietà di essa attrice, ubicati in Milano, [redacted] e confinanti con il Condominio convenuto; con la conseguente condanna di quest'ultimo al compimento di quanto necessario ad eliminare le cause ed a ripristinare i luoghi, oltre al risarcimento di tutti i danni subiti dall'attrice.

Si costituiva in giudizio il convenuto contestando la fondatezza delle allegazioni di controparte e concludendo per il rigetto di ogni pretesa nei suoi confronti. In via meramente subordinata il Condominio chiedeva che - in caso di accertata responsabilità in capo ad esso - venissero individuati i lavori da compiere, che il Condominio si dichiarava pronto ad eseguire secondo i dettami fissati dal giudice.

Venivano disposte ed espletate due CTU all'esito delle quali la causa passava in decisione sulle conclusioni delle parti come sopra richiamate.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

E' anzitutto pacifico in causa quanto si legge nelle premesse dell'elaborato peritale con riferimento allo stato dei luoghi. In particolare (pagg.2 e 3 della relazione di CTU depositata il 31.03.05) *"..la società [redacted] è proprietaria di un capannone seminterrato destinato a magazzino/laboratorio posto in Milano, nel cortile del civico n. [redacted]. La quota pavimento di detta unità immobiliare è posta sotto il piano marciapiede, da circa cm.80 quale quota pavimento, a circa cm.130 quale quota sottofondazione. La parete longitudinale del capannone, lungo il lato destro per chi guarda dall'entrata, è sul confine*



con il civico convenuto di [redacted] L'esecuzione di detto capannone come il fabbricato di cui fa parte può essere comodamente fatto risalire intorno agli anni 1950. Convenuto è il Condominio di [redacted] composto da un fabbricato ad uso abitativo con corpo di fabbrica lungo la via e da un secondo stabile interno. Il cortile interno è in parte a giardino ed in parte pavimentato con massetti autobloccanti per deposito biciclette. Il condominio ha quale delimitazione di proprietà lungo il confine con il [redacted] un muro in mattoni alto mt. 2,50 attiguo al muro in elevazione del capannone dell'Attrice che risulta quindi essere posto in aderenza. L'anno di costruzione dell'insieme facente parte del civico 5 è presumibilmente intorno all'inizio del secolo scorso (1905). "

Occorre altresì evidenziare altre circostanze di fatto pacifiche tra le parti e cioè 1) che il giardino del Condominio convenuto per il passato era in terra battuta e nel corso del 1992 - nell'ambito di più ampi interventi di manutenzione straordinaria - è stata eseguita l'impermeabilizzazione del cortile con il posizionamento del porfido (in luogo della superficie esistente, in terra battuta) e la realizzazione di un'aiuola creata a ridosso del muro di confine tra le due proprietà; 2) che la creazione di detta aiuola si è resa necessaria per garantire la sussistenza dei rapporti prescritti dal regolamento edilizio comunale fra superficie complessiva dell'area cortilizia e superfici drenanti l'acqua piovana; 3) che l'aiuola è stata costituita posizionando la terra a diretto contatto con il muro di confine; 4) che sul lato interno del muro a confine del magazzino dell'attrice si sono manifestati e si manifestano tuttora fenomeni infiltrativi e di trasmissione di umidità, con i conseguenti effetti dannosi; 5) che questi ultimi sono dovuti a risalita di umidità per osmosi nella parete interna del capannone dell'attrice, nella zona confinante con il giardino della convenuta.

Le indagini compiute dal CTU hanno portato ad evidenziare come le infiltrazioni e le manifestazioni di umidità rilevate all'interno della proprietà [redacted] siano dovute con ogni probabilità a fenomeni di risalita delle acque drenate dal giardino condominiale.



Peraltro il CTU ha dato atto della totale mancanza di idonea premeabilizzazione sia nel muro in mattoni del Condominio che su querlo in cemento armato dell'attrice – pur ipotizzando la possibilità (peraltro non più verificabile dato il lungo tempo trascorso dall'edificazione degli immobili confinanti) che nel passato sia stata realizzata una forma di impermeabilizzazione.

In tale situazione di fatto è imprescindibile compiere alcune considerazioni dettate dalla logica, ma fondate sui dati obiettivi raccolti e sin qui enunciati. Anzitutto l'innovazione rappresentata dalla sostituzione – quale pavimentazione del cortile del Condominio al n.5 – della terra battuta con il porfido autobloccante e la creazione – a confine con il magazzino di [REDACTED] – di un'aiuola la cui terra è direttamente a ridosso (senza alcuna forma di impermeabilizzazione) del muro di mattoni non può non avere innovato in maniera decisamente apprezzabile il preesistente sistema di drenaggio e scolo delle acque piovane ed irrigue. La minor capacità drenante della parte di cortile pavimentata con porfido – all'evidenza – comporta un aumentato carico refluo sul giardino posto a confine (la stessa CTU pone in evidenza, in termini tecnici, tale dato). D'altro canto la presenza di un giardino che viene frequentemente irrorato comporta un aggravamento della funzione di drenaggio assoluta dal giardino.

Tale situazione di fatto e la vicinanza (a confine addirittura) della proprietà di terzi (tra l'altro palesemente e dunque notoriamente in quota inferiore rispetto al piano del marciapiede) dovevano imporre – secondo i principi di corretta esecuzione dei lavori e di prudenza per la tipologia degli interventi compiuti - quantomeno la cautela di provvedere all'impermeabilizzazione del muro in mattoni pieni (già di per sé igroscopico), così da evitare effetti negativi per il mutato stato dei luoghi.

D'altro canto la stessa circostanza che i danni alla proprietà attrice si siano manifestati in epoca successiva agli interventi di manutenzione straordinaria compiuti dal Condominio proprio a ridosso del confine induce legittimamente una conferma ulteriore a quanto din qui evidenziato.



Peraltro ritiene questo giudice che neppure la società attrice vada immune da responsabilità.

Come già detto, è pacifico in causa che l'immobile di [REDACTED] è stato realizzato in epoca successiva rispetto a quello del convenuto; così che esisteva già il muro in mattoni del Condominio n.5 allorchè è stato eretto, in aderenza allo stesso, il muro portante in calcestruzzo che costituisce una delle pareti del magazzino dell'attrice.

La stessa presenza del cortile in terra battuta e dunque di un manufatto che era per sua naturale struttura soggetto a ricevere acqua ed a drenarla nel sottosuolo avrebbe dovuto indurre a compiere un'ideale impermeabilizzazione del manufatto – sempre per quelle ragioni di buona tecnica costruttiva e di normale prudenza, in considerazione dello stato dei luoghi, cui sopra si è fatto cenno. Ciò sembra ancor più giustificato dalla circostanza che il magazzino è stato realizzato a quota inferiore al piano del marciapiede e dunque fisiologicamente è esposto ai rischi di umidità ed impone perciò – notoriamente – la necessità di adottare specifiche tecniche costruttive.

Le considerazioni sin qui svolte inducono dunque a ritenere la responsabilità di entrambe le parti in causa per i fatti dannosi lamentati dall'attrice. Poiché manca un parametro obiettivo e tecnicamente idoneo a parametrare in misura diversa la responsabilità delle parti, la stessa va loro addebitata in misura paritaria.

Entrambe le parti (ed in particolare il Condominio convenuto) chiedono che vengano individuate le misure da adottare per eliminare le cause delle infiltrazioni.

Il CTU ha individuato due ipotesi di lavoro e quella indicata come prima soluzione alla pag.5 della relazione depositata in data 31.03.05 sembra essere quella che da maggiori garanzie di protezione dai fenomeni infiltrativi.

Quanto infine alla domanda di ripristino dei luoghi e di risarcimento dei danni, le istanze di parte attrice – per come formulate - sono inammissibili, contenendo una duplicazione: il ripristino è infatti un risarcimento in



forma specifica, mentre la monetizzazione del danno rappresenta un risarcimento per equipollente. La parte danneggiata non può richiedere due volte il risarcimento (in forma specifica e per equipollente) dello stesso danno. Né d'altro canto è possibile leggere nelle difese dell'attrice quantomeno la prospettazione di un' imputazione delle due forme di risarcimento a profili o voci di danno tra loro diverse.

Visto l'esito del giudizio, sussistono le condizioni per compensare integralmente le spese di lite.

Le spese di CTU vengono poste in via definitiva a carico solidale delle parti.

**p. q. m.**

Il giudice, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- 1) dichiara la pari e concorrente responsabilità di entrambe le parti in causa nella determinazione dei danni lamentati dall'attrice;
- 2) determina negli interventi individuati dal CTU come "*prima possibilità*" alle pagg. 5 e 6 della sua relazione scritta depositata il 31.03.05 il rimedio da adottare per l'eliminazione delle cause delle infiltrazioni nella proprietà attorea;
- 3) compensa integralmente tra le parti le spese di lite;
- 4) pone definitivamente a carico solidale delle stesse le spese di CTU.

Milano, 07.12.07.

Il Giudice

*Al. L. Paslove*

