



RG n. 22088/09

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE XIII° CIVILE

13011/12
10484/12
COPIA X uff.
Rep. 12

In persona del giudice monocratico, il Giudice Dott.ssa Sabrina Boconcello ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa RG 22088/2009 promossa con atto di citazione notificato il 18.03.2009

DA

[redacted] (C.F. [redacted]) elettivamente domiciliata in [redacted], Via [redacted] n. [redacted] presso lo Studio degli Avv. [redacted] e [redacted] che la rappresentano e difendono in virtù del mandato in calce all'atto di citazione

- attrice -

CONTRO

Condominio di [redacted], Milano elettivamente domiciliato in Milano, [redacted] presso lo Studio dell'Avv. [redacted] che lo rappresenta e difende in virtù della procura a margine della comparsa di costituzione e risposta

- convenuto -

così come precisate all'udienza del 13.07.2012:



Fatto e svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato il 18.03.2009 la Sig.ra [REDACTED] conveniva in giudizio il Condominio di Via [REDACTED] Milano per chiedere che accertata e dichiarata la responsabilità del convenuto condominio in ordine alle infiltrazioni indicate e specificate in narrativa, il condominio stesso fosse condannato al risarcimento del danno relativo alla spesa per la rimessa in pristino dell'unità immobiliare nella misura che emergerà in corso di causa a seguito di espletando istruttoria, oltre interessi e rivalutazione; inoltre l'attrice chiedeva che accertata e dichiarata la responsabilità del condominio in relazione al lucro cessante subito dalla attrice a cagione della risoluzione del contratto di locazione con [REDACTED] che il condominio fosse condannato per una somma pari a tanti canoni mensili ed oneri accessori dal momento dell'avvenuto rilascio (31 dicembre 2008) al momento in cui, eseguiti i lavori di riparazione del tetto, l'appartamento potrà essere rimesso in pristino e nuovamente concesso in locazione, oltre interessi e rivalutazione.

All'udienza del 10.07.2009 si costituiva parte convenuta con comparsa di costituzione e fascicolo documenti con cui dava atto che il Condominio aveva corrisposto all'attrice la somma di Euro [REDACTED] come liquidata dall'assicurazione e chiedeva il rigetto di ogni altra domanda risarcitoria. Concessi i richiesti termini per memorie ex art. 183 VI comma Cpc; esperita la fase istruttoria con l'escussione dei testi e l'interpello dell'amministratore sui capitoli di prova ammessi, nonché con il deposito di elaborato peritale da parte del CTU nominato, all'udienza del 13.07.2012 le parti precisavano le conclusioni ed il Giudice tratteneva la causa in decisione assegnando alle parti termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il presente procedimento, trattenuto in decisione dal g.i. ex art. 281 quinquies cpc, trae origine dalle domande svolte, con atto di citazione dalla condomina [REDACTED] nei confronti del CONDOMINIO relativo allo stabile posto in [REDACTED] Milano per sentir dichiarare la responsabilità dello stesso nella causazione di infiltrazioni nell'unità immobiliare adibita ad abitazione di proprietà dell'attrice, infiltrazioni secondo l'attrice provenienti dal tetto e dovute a



mancata manutenzione delle parti comuni, e per sentir condannare il CONDOMINIO a risarcimento dei danni subiti sia per danno emergente che per lucro cessante.

A fronte di tali domande il CONDOMINIO convenuto si è costituito affermando che i fenomeni infiltrativi erano stati di modestissime dimensioni ed avevano interessato il solo locale notte e parte del soggiorno; le infiltrazioni erano cessate a seguito di interventi di manutenzione eseguiti dal condominio, e le conseguenze erano costituite da macchie che interessavano una superficie di pochi metri quadri di soffitto; infine assumeva che lo stato dell'alloggio non era degradato e che le sopraindicate limitate conseguenze delle infiltrazioni addebitate al Condominio non avevano sostanzialmente comportato alcun peggioramento delle condizioni dell'immobile. Chiedeva quindi il rigetto delle domande attoree.

Dalla esperita CTU, pienamente condivisibile per la puntualità e completezza degli accertamenti condotti, emerge che l'appartamento dell'attrice sia stato effettivamente interessato da infiltrazioni di acqua, da attribuire inequivocabilmente alla precaria condizione dello stato di manutenzione del manto di copertura del tetto. Del resto, lo stesso Condominio non ha contestato che vi sono state infiltrazioni provenienti da parti comuni, e specificamente dal tetto, tant'è che sono state eseguite nel corso degli anni dal 2006 al 2008 opere di sistemazione del manto di copertura e delle tegole.

Il CONDOMINIO deve essere pertanto ritenuto responsabile ex art.2051 cc, quale custode delle parti comuni indicate dal C.T.U. come determinanti le dinamiche infiltrative nell'appartamento di proprietà dell'attrice; conseguentemente va affermato il suo obbligo al risarcimento dei relativi danni.

Sul punto era controversa fra le parti la entità degli stessi, l'attrice avendo esposto nella citazione la somma di Euro [REDACTED] per le riparazioni asseritamente interessanti le pareti e i plafoni dell'appartamento, laddove il CONDOMINIO limitava in misura modestissima le infiltrazioni ad € [REDACTED] come liquidate dall'assicurazione.

Orbene, la esperita C.T.U. ha quantificato in Euro [REDACTED] la spesa necessaria per un intervento di ripristino delle pareti e dei plafoni.



Ritiene il giudicante che detto importo di € [redacted] possa bene considerarsi assolutamente congruo in relazione alla natura ed entità degli ammaloramenti accertati in sede di CTU quali dipendenti dalle lamentate infiltrazioni.

Il CONDOMINIO convenuto va pertanto condannato al risarcimento del danno cagionato, col pagamento in favore dell'attrice della somma di Euro [redacted] oltre IVA, con gli interessi dalla domanda al saldo ed esclusa la rivalutazione monetaria, la misura del danno essendo stata calcolata dal C.T.U. con riferimento ai valori attuali.

Posto poi che il Convenuto ha già versato all'attrice la somma di € [redacted] sin dalla costituzione in giudizio, lo stesso dovrà esser condannato al pagamento del residuo importo di € [redacted] oltre IVA, con gli interessi dalla domanda al saldo effettivo.

L'attrice chiede inoltre che le sia risarcito anche il danno derivante dalla inagibilità dell'appartamento posto che l'immobile, secondo l'assunto attoreo è rimasto vuoto, a causa delle infiltrazioni dal 31.12.2008 all'agosto 2010 e quantifica il lamentato danno pari all'importo dei canoni di locazione non percepiti per tale periodo.

Dall'istruttoria espletata non è risultato provato il nesso di causalità tra le infiltrazioni ed il danno per lucro cessante lamentato dall'attrice.

Né i testi né la CTU hanno confermato la totale inagibilità dell'appartamento de quo: la CTU espletata anzi ha limitato i danni conseguenti alle infiltrazioni al soffitto della camera da letto ed in misura minore del soggiorno limitando ad una cifra inferiore ai [redacted] i costi di ripristino delle pareti.

Ciò posto l'esiguità delle accertate infiltrazioni non conforta la tesi attoree della inagibilità dell'appartamento con la conseguenza che la relativa domanda di risarcimento del danno non potrà trovare accoglimento.

Atteso che l'attrice è risultata solo parzialmente vittoriosa, in quanto la misura del danno di cui è stato chiesto il risarcimento è stata infine considerevolmente ridimensionata e le altre domande non hanno trovato accoglimento, si stima di dovere compensare, nella misura della metà, le spese di causa, ivi comprese quelle per la consulenza tecnica di parte. Pertanto, liquidatele in complessivi Euro [redacted] (di cui [redacted] per spese ed € [redacted] per compensi), il

A handwritten signature or mark is located at the bottom right of the page.



CONDOMINIO convenuto va condannato al rimborso all'attrice della metà, pari a Euro [redacted] oltre IVA e C.P.A..

Quanto alla C.T.U., attesa la rispondenza dell'espletamento della stessa alle deduzioni di parte attrice, si pone definitivamente a carico del condominio l'intera spesa.

Sentenza esecutiva ex lege.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando in composizione monocratica, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così decide.

1. accertata la responsabilità del CONDOMINIO convenuto per le infiltrazioni verificatesi nell'unità immobiliare di proprietà dell'attrice, condanna il convenuto a risarcire l'attrice del danno subito dal rivestimento interno dell'immobile di proprietà esclusiva della stessa attrice, danno che liquida in euro [redacted]
2. e conseguentemente, tenuto conto dell'intervenuto pagamento da parte del Condominio della somma di € [redacted], condanna il CONDOMINIO convenuto al pagamento in favore dell'attrice Elisabetta Carmignani, del residuo importo di € [redacted] oltre interessi dalla data della domanda all'effettivo saldo;
3. rigetta ogni ulteriore domanda
4. liquidate le spese di causa in Euro [redacted] e compensatele per la metà, condanna il CONDOMINIO convenuto al pagamento in favore dell'attrice dell'importo di euro [redacted] oltre IVA e C.P.A.;
5. pone le spese relative allo svolgimento della CTU, come già liquidate con provvedimento del g.i. in data 4.2.2011, definitivamente a carico del condominio.

Sentenza esecutiva

Così deciso in Milano, oggi 23 novembre 2012..

Il giudice

Dott.ssa Sabrina Bocconcello

E' Copia Conforme

All'originale

Milano

IL CANCELLIERE

Handwritten notes and stamps: "26-11-12", "IL CANCELLIERE", and a circular stamp with a star.