



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
SEZIONE TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Giacomo Rota
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 32650/2013 promossa

DA

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) rappresentato e difeso dall'avv.
[REDACTED] ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Milano, [REDACTED].

ATTORE

CONTRO

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) rappresentato e difeso dagli
avv. [REDACTED] e [REDACTED] ed elettivamente domiciliato presso il loro studio
in Milano, [REDACTED].

CONVENUTO

E CONTRO

Condominio di [REDACTED] Milano (C.F. [REDACTED]), in persona
dell'amministratore pro tempore, rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED]
[REDACTED] ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Milano, Via [REDACTED].

CONVENUTO

Oggetto: uso delle parti comuni in materia di condominio e risarcimento danni

Conclusioni: come da fogli allegati al verbale di causa



RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

██████████, proprietario dell'unità immobiliare sita al piano rialzato del Condominio di Via ██████████ in Milano, ha evocato in giudizio ██████████, proprietario dell'unità immobiliare sita al piano primo del medesimo stabile sovrastante l'appartamento dell'attore, nonché il Condominio di ██████████ in Milano, lamentando, in primo luogo, l'illecita apposizione da parte del condomino ██████████ di due canaline di scolo per l'acqua di risulta nel balcone di quest'ultimo, con conseguente pregiudizio per il decoro architettonico e l'estetica della facciata dell'edificio condominiale ed, in secondo luogo, la presenza di stillicidio proveniente dal balcone del predetto condomino ██████████, non consentito dalla sussistenza di alcuna servitù di tale contenuto a carico del proprio fondo e causa di danneggiamento per le parti in muratura, per i tendaggi e per gli arredi ubicati all'interno del proprio balcone.

L'attore ha chiesto, pertanto, previo accertamento dell'illiceità delle modifiche apportate da ██████████ alla facciata condominiale, la condanna dello stesso al ripristino dello *status quo ante* e al risarcimento dei danni cagionati dall'illecito stillicidio; ha chiesto, inoltre, l'accertamento della responsabilità del Condominio di ██████████ in Milano per omessa custodia sulle parti comuni, con condanna del Condominio di ██████████ in Milano, in via solidale con il convenuto ██████████, al risarcimento dei danni sofferti dall'attore.

Il Condominio ██████████, Milano, si è costituito sostenendo la propria estraneità ai fatti oggetto di causa e contestando *in toto* le pretese attore delle quali ha chiesto il rigetto.

Il condomino ██████████, a seguito della notifica dell'atto di citazione in rinnovazione, si è regolarmente costituito eccependo preliminarmente l'inammissibilità delle domande attoree per mancata impugnazione, entro il termine decadenziale di cui all'art. 1137 c.c., della delibera assembleare del 23.11.2012 con la quale era stato deciso di non dare corso alla richiesta di eliminazione delle canaline di scolo oggetto di causa; quanto al merito, il predetto convenuto ha contestato la prospettazione attorea sostenendo l'utilità delle canaline per un miglior deflusso delle acque meteoriche dai balconi sovrastanti verso il giardino condominiale nonché l'insussistenza di alcun pregiudizio per il decoro architettonico del Condominio e di alcun danno per l'immobile di proprietà dell'attore, concludendo per il rigetto di tutte le domande da questi avanzate.

La causa è stata istruita attraverso l'espletamento di c.t.u. diretta ad accertare lo stato dei luoghi, con particolare riferimento ai balconi di proprietà dell'attore e del convenuto ██████████ e alla presenza di eventuale stillicidio, percolamenti o infiltrazioni, nonché ad individuare le relative cause e quantificare i conseguenti danni.



A seguito del deposito della relazione peritale il convenuto [REDACTED] ha offerto *banco iudicis* la somma di [REDACTED], pari al costo stimato dal C.T.U. per i danni subiti dalla proprietà [REDACTED], somma che quest'ultimo ha accettato in acconto sul maggior dovuto, chiedendo di conseguenza la dichiarazione della cessazione della materia del contendere con riferimento alla domanda risarcitoria proposta dall'attore.

Ciò premesso, alla luce della documentazione prodotta e dell'istruttoria espletata, il Giudice ritiene che tutte le domande avanzate dall'attore, [REDACTED], sia nei confronti di [REDACTED] che del Condominio [REDACTED], Milano, vadano rigettate in quanto infondate per i motivi di seguito evidenziati.

Preliminarmente, deve affermarsi che l'eccezione di inammissibilità sollevata dal condomino convenuto [REDACTED] in relazione alla mancata tempestiva impugnazione ad opera dell'attore [REDACTED] della delibera assunta dall'assemblea condominiale in data 23.11.2012 è del tutto inconferente: la presente causa, infatti, non verte sulla legittimità della decisione assembleare di non rimuovere le canaline di scolo presenti sul balcone di proprietà di [REDACTED], quanto piuttosto sulla tutela del diritto di proprietà esclusiva dell'attore sull'unità immobiliare sita al pian terreno, ed asseritamente danneggiata dai convenuti, nonché sul diritto di comproprietà dell'attore sulla facciata dell'edificio condominiale, asseritamente lesa nella sua estetica dall'apposizione delle canaline. Ebbene, contrariamente a quanto sostenuto da parte convenuta [REDACTED], in relazione alla tutela di tali diritti da parte del loro titolare non è ravvisabile alcuna preclusione discendente dalla definitività di una delibera assembleare, nel caso di specie non contestata: la decisione assunta dai condomini di non porre rimedio alla lesione lamentata dall'attore non impedisce invero a quest'ultimo di adire l'autorità giudiziaria per ottenere il ripristino del diritto reale leso e il ristoro degli asseriti pregiudizi patiti.

Procedendo, quindi, all'esame del merito della causa, non può ritenersi sussistente nel caso di specie la lamentata violazione, ad opera del convenuto [REDACTED], degli artt. 1102, 1120, quarto comma e 1122 c.c., nonché degli artt. 2 e 3 del regolamento condominiale (per reperire il regolamento vedi il doc. 8 fascicolo attore).

Le norme codicistiche richiamate, infatti, nel disciplinare l'uso delle parti comuni nel Condominio degli edifici, consentono le modificazioni e le innovazioni sulle parti comuni nonché le opere sulle parti di proprietà esclusiva dei condomini, purché esse non impediscano il pari uso e godimento delle parti comuni dell'edificio da parte degli altri condomini e non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio nonchè, per quanto attiene alle opere su parti di proprietà esclusiva, non arrechino danno alle parti comuni. Con riferimento a tale ultima disposizione viene altresì in rilievo, nel caso di specie,



l'art. 2 del regolamento condominiale, secondo cui “è considerato bene comune dei condomini anche l'estetica della facciata, sia verso la strada sia verso l'interno, in ogni loro parte, anche se di proprietà esclusiva, come balconi, infissi (...)” (cfr. doc. 8 fascicolo attore).

Ebbene, secondo la giurisprudenza della Suprema Corte in materia, è ravvisabile una lesione del decoro architettonico laddove si alterino le linee architettoniche dell'edificio, o comunque si incida negativamente sull'aspetto armonico di esso, sempre che le innovazioni o modificazioni siano visibili e abbiano un'incidenza apprezzabile e significativa sulla complessiva armonia del fabbricato, intesa come complesso delle sue linee e forme (si vedano, *ex multis*: Cass. civ., sez. II, n. 1076 del 19/1/2005; Cass. civ., sez. II, n. 14455 del 19/06/2009).

Nel caso in esame, dalla documentazione fotografica allegata dall'attore (cfr. docc. 1, 9-12) e dai rilievi e dalle conclusioni a cui è pervenuto il consulente incaricato, geom. ██████████ – fondate sull'applicazione di idonee conoscenze tecnico-scientifiche ed esenti da vizi logici apparenti e, pertanto, condivise da questo Giudice – emerge che in epoca non precisata, ma certamente risalente a molti anni fa, nelle feritoie di tutti i balconi posti al primo e al secondo piano del fabbricato e degli altri fabbricati del complesso immobiliare sono stati posti dei manufatti a sezione U in rame, sporgenti al filo esterno dei balconi: tale modifica, compiuta attraverso la rimozione della copertina in marmo di contenimento del pavimento e sostituzione con due piastrelle per facilitare il deflusso dell'acqua, è stata effettuata al fine di evitare il deflusso dell'acqua di risulta e meteorica dai balconi sovrastanti a quelli sottostanti, deviando l'acqua verso il giardino condominiale, come meglio si preciserà nel prosieguo (cfr. relazione C.T.U., pagg. 5-8); risulta, quindi, evidente, da un lato, che la soluzione adottata ha comportato un'utilità per i proprietari delle diverse unità immobiliari coinvolte, dal momento che essa evita, o riduce notevolmente, lo scolo delle acque dai piani superiori sui davanzali dei balconi sottostanti e, dall'altro, che tale soluzione non ha pregiudicato in maniera significativa l'armonia delle linee e delle forme della facciata.

Più specificamente, tutte le canaline sono posizionate nella medesima posizione in tutti i balconi e, per quanto visibili, sono di dimensioni talmente ridotte da non incidere significativamente sulla estetica della facciata: lo stesso C.T.U. ha rilevato che la soluzione adottata appare “corretta e razionale e non lesiva e/o non invasiva del decoro del prospetto della facciata, soluzione tra l'altro oggi adottata da molti progettisti nelle nuove costruzioni e in quelle in fase di ristrutturazione” (cfr. relazione C.T.U., pag. 8). Ne discende, quindi, che non può trovare accoglimento la domanda di condanna alla riduzione in pristino proposta nei confronti di ██████████, consistente nella rimozione delle canaline di scolo in oggetto, per lesione del decoro architettonico del fabbricato.



Parimenti, i rilievi tecnici effettuati non hanno riscontrato l'ulteriore lamentata violazione dell'art. 3 del regolamento condominiale, il quale vieta di "*collocare vasi di fiori e piante sui davanzali delle finestre e sui balconi che non siano incassati in recipienti che ne impediscano lo stillicidio*" (cfr. doc. n. 8 fascicolo attore, con relative fotografie): il C.T.U. ha, infatti, accertato che sul balcone di [REDACTED] sono effettivamente presenti vasi di piante e fiori, ma dal corredo fotografico allegato è dato evincere che essi sono dotati di sottovasi volti ad impedire la tracimazione dell'acqua e dalle prove espletate in loco si è appurato che l'impianto di irrigazione eroga l'acqua ai vasi con sistema "goccia a goccia" ed è regolarmente funzionante, impedendo anomale fuoriuscite e/o schizzi d'acqua (cfr. relazione C.T.U., pagg. 10 e s.): anche sotto tale profilo, quindi, la domanda di riduzione in pristino non può essere accolta.

Con riferimento, poi, al lamentato stillicidio proveniente dal balcone di proprietà del convenuto [REDACTED] e i conseguenti danni al balcone di proprietà attorea e ai suoi arredi, va osservato quanto segue.

L'art. 908 c.c., nel regolamentare i rapporti di vicinato, vieta lo scarico delle acque sul fondo vicino imponendo al proprietario di costruire i tetti in modo da far defluire le acque sul proprio fondo, a meno che i proprietari vicini non abbiano regolato convenzionalmente lo scarico delle acque, costituendo una servitù di stillicidio. Tale disciplina, per costante giurisprudenza, è ritenuta applicabile non soltanto ai tetti, ma altresì ai balconi, in relazione ai quali è stato affermato che "*lo stillicidio sia delle acque piovane sia, a maggior ragione, di quelle provenienti dall'esercizio di attività umane (come, ad es., dallo scorinio di panni stesi mediante sporti sul fondo alieno) può essere legittimamente esercitato soltanto se trovi rispondenza specifica in un titolo costitutivo di servitù "ad hoc" o comunque - ove connesso alla realizzazione di un balcone aggettante sull'area di proprietà del vicino-sia stato esplicitamente previsto tra le facoltà del costituito diritto reale. Infatti, l'apertura di un balcone non può che integrare una servitù avente un duplice oggetto (la parziale occupazione dello spazio aereo sovrastante il fondo del vicino, in deroga alle facoltà dominicali di cui all'art. 840 comma secondo cod. civ., e il diritto di veduta e di affaccio in deroga alle distanze prescritte dall'art. 905 cod. civ.), ma non anche le diverse facoltà esercitate in deroga a uno dei principi informativi della proprietà fondiaria dei quali gli artt. 908 e 913 cod. civ. sono espressione*" (così Cass. civ., sez. II, n. 7576 del 28/03/2007).

La normativa testè citata, seppur astrattamente conferente, non assume tuttavia rilievo nel caso in esame, atteso che l'istruttoria espletata ha dimostrato che non sussiste stillicidio tra il balcone sovrastante di proprietà di [REDACTED], ed in particolare dalle canaline di scolo ad esso apposte, e il balcone sottostante di proprietà attorea. Invero, come rilevato dal C.T.U., anche attraverso



documentazione fotografica degli esperimenti di rovescio di acqua compiuti in loco, l'acqua proveniente dal balcone del piano superiore scola, attraverso le canaline a U sopra menzionate, ben al di fuori del balcone del piano inferiore, di proprietà di Trischitta, finendo sul giardino di proprietà comune (cfr. relazione C.T.U., pag. 9): non si verifica, pertanto, alcun fenomeno di stillicidio tra gli immobili di proprietà dell'attore e del convenuto [REDACTED] e risulta, di conseguenza, insussistente la doglianza relativa alla violazione dell'art. 908 del codice civile.

Quanto alla origine dei percolamenti di acqua lamentati dall'attore, causa dell'ammaloramento di piccole quantità di intonaco del muro del balcone e delle macchie di salnitro indelebili sul tendaggio parasole (cfr. relazione C.T.U., pag. 14), essi devono ricondursi allo scollamento dei risvolti della guaina di impermeabilizzazione del balcone di proprietà di [REDACTED], problema attualmente risolto a seguito degli interventi di ripristino effettuati dal convenuto nel giugno 2014, come appurato dal perito (cfr. relazione C.T.U., pagg. 12 e ss.).

In proposito va, tuttavia, stigmatizzato come l'attore abbia posto a fondamento della propria pretesa risarcitoria l'illecita apposizione delle canaline ad U, e ad esse soltanto abbia ricondotto l'origine dei danni lamentati: sebbene, infatti, nella propria memoria ex art. 183, sesto comma, n. 1, abbia introdotto il tema della impermeabilizzazione della pavimentazione del balcone soprastante a dimostrazione della presenza da lungo tempo delle infiltrazioni, ha ciò nondimeno continuato a individuare soltanto nelle canaline di scolo la causa dello stillicidio e/o infiltrazioni, e tale prospettazione ha continuato a fornire sino alle memorie conclusive, nonostante i rilievi delle parti convenute sul punto (cfr. comparsa conclusionale, pag. 17 "*le cause di infiltrazioni, bagnamenti e stillicidio sono da individuarsi nella creazione di due canaline di scolo installate...*").

Deve ritenersi, pertanto, del tutto estranea all'oggetto del presente giudizio, e quindi non passibile di accertamento giudiziale, la responsabilità del convenuto [REDACTED] per i danni cagionati dalla cattiva impermeabilizzazione della pavimentazione del balcone di sua proprietà, mentre, con riguardo alla domanda di condanna al risarcimento dei danni azionata nella presente sede ricollegati alla sola apposizione delle canaline di scolo, essa va rigettata in quanto destituita di fondamento alcuno per i motivi sopra esposti.

Sul punto merita di essere precisato che, contrariamente a quanto richiesto da parte convenuta [REDACTED], quanto alla domanda risarcitoria non può essere dichiarata la cessazione della materia del contendere nonostante l'avvenuto pagamento, da parte del convenuto [REDACTED], della somma [REDACTED] pari ai costi di ripristino accertati dal C.T.U., atteso che tale pronuncia riguarda le sole ipotesi in cui sopravvenga una situazione che elimini integralmente la ragione del contendere tra le parti, facendo venir meno l'interesse ad agire e contraddire, che consiste nell'esigenza di ottenere un



risultato utile, giuridicamente apprezzabile e non conseguibile senza l'intervento del giudice (si veda Cass. civ., sez. I, n. 14194 del 28/07/2004): nel caso di specie, tale ipotesi non può considerarsi integrata posto che la pretesa risarcitoria avanzata dall'attore è comprensiva di voci di danno ulteriore rispetto a quanto riconosciuto ed unilateralmente liquidato dal convenuto [REDACTED], quali ad esempio il danno non patrimoniale.

X Con riferimento, invece, alla domanda di risarcimento del danno da cose in custodia, ai sensi dell'art. 2051 c.c., avanzata dall'attore Trischitta nei confronti del Condominio [REDACTED] in Milano, va osservato che tale responsabilità può essere ascritta al Condominio allorché il danno provenga da beni di proprietà condominiale (si vedano da ultimo: Cass. civ., sez. II, n. 1674 del 29/01/2015; Cass. civ., sez. III, n. 18168 del 25/08/2014): nel caso in oggetto, all'opposto, è stato accertato che il danno al balcone di [REDACTED] ed alle suppellettili ivi ubicate è stato provocato dal balcone di proprietà esclusiva del condomino [REDACTED] in quanto sprovvisto di adeguato manto impermeabilizzante, cosicché il solo rapporto di custodia rilevante ai fini della responsabilità ex art. 2051 c.c. è quello facente capo a quest'ultimo, rapporto a cui rimane completamente estraneo il Condominio convenuto. Né può, con ogni evidenza, sostenersi che il rapporto di custodia rilevante in capo al Condominio sia quello con la facciata dell'edificio oggetto di proprietà comune: come più volte ribadito, infatti, l'origine delle infiltrazioni dannose va individuata nel balcone di proprietà del convenuto [REDACTED] e non certo nella facciata né tantomeno nella violazione dell'estetica del fabbricato.

Parimenti, non può ascriversi alcuna responsabilità al Condominio per omessa vigilanza sull'operato del condomino, non sussistendo in capo ad esso un obbligo giuridico di vigilare sull'uso che ciascun condomino faccia dei beni di sua esclusiva proprietà.

Da tutto quanto sopra discende il rigetto della domanda di condanna al risarcimento dei danni formulata dall'attore nei confronti del Condominio di [REDACTED] Milano.

Quanto alle spese di lite, esse seguono la soccombenza: sul punto, ai sensi dell'art. 28 del Decreto 55/2014, che ha riformato la disciplina dei compensi professionali, "*le disposizioni di cui al decreto si applicano alle liquidazioni successive alla sua entrata in vigore*" (avvenuta il 3 aprile 2014), il che rende applicabile la nuova normativa al caso concreto. In considerazione delle caratteristiche della controversia, nonché del numero e la rilevanza delle questioni trattate, si ritiene congruo fissare il compenso in [REDACTED] per il Condominio di [REDACTED] Milano, ed € [REDACTED] per [REDACTED], facendo riferimento, in base a quanto dettato dall'art. 5 del D.M. 55/14 per le cause di valore indeterminabile, allo scaglione relativo alle controversie di valore compreso tra € [REDACTED] ed € [REDACTED], oltre il rimborso forfettario delle spese nella misura del 15%, IVA e C.P.A., alle rispettive aliquote di legge: la riduzione della misura della condanna al rimborso delle spese a favore di [REDACTED]



██████████ si giustifica in considerazione degli esiti della C.T.U., che ha accertato la riconducibilità delle infiltrazioni derivanti dal cattivo manto impermeabilizzante del balcone di proprietà di quest'ultimo – per quanto estranee al presente giudizio, per le ragioni sopra esposte – all'immobile di proprietà del convenuto, il quale ha infatti provveduto a ristorare spontaneamente in corso di causa l'attore dei relativi danni. Le medesime ragioni impongono di porre definitivamente a carico solidale dell'attore e del convenuto ██████████ le spese della consulenza d'ufficio.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, XIII Sezione Civile, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa, così provvede:

- 1) Rigetta le domande proposte da ██████████ nei confronti dei convenuti ██████████ e Condominio ██████████ Milano;
- 2) Condanna l'attore al rimborso, a favore dei convenuti ██████████ e Condominio ██████████ in Milano, delle spese di lite rispettivamente liquidate in Euro ██████████ e in Euro ██████████ per compensi, oltre rimborso spese generali nella misura del 15,00%, I.V.A. se e in quanto dovuta e C.P.A. come per legge;
- 3) Pone definitivamente a carico solidale di ██████████ e di ██████████ le spese della consulenza d'ufficio.

Milano, 9 settembre 2015

Il Giudice
Dott. Giacomo Rota

