



## Conclusioni:

Per l'Appellante [REDACTED]

[REDACTED]:

“Piaccia alla Corte di Appello Ecc.ma, respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, in riforma della sentenza impugnata previa ogni più opportuna dichiarazione ed accertamento *contrariis reiectis*, così giudicare:

- In totale o parziale riforma della sentenza quivi impugnata emessa dal Tribunale di Monza n. 671/2019, Giudice Dott. [REDACTED], pronunciata nel procedimento R.G. n. 9374/2017 e resa pubblica mediante deposito in Cancelleria in data 20 marzo 2019, per tutti i motivi sopra esposti, accogliere il proposto appello e, per l'effetto, accogliere tutte le conclusioni avanzate in prime cure che qui si riportano:

**In via preliminare:** accertare e dichiarare l'improcedibilità della domanda attorea per il mancato invito alla convenuta all'esperimento della mediazione obbligatoria che è condizione di procedibilità dell'azione.

**Nel merito in via principale:** accertare e dichiarare la carenza di qualsivoglia responsabilità ex art. 2051 c.c. e/o ex art. 2043 c.c. ascrivibile al [REDACTED] [REDACTED] in relazione alle infiltrazioni, alle servitù nonché alle immissioni odorose intollerabili per quanto esposto in narrativa e, per l'effetto, rigettare in toto le richieste di parte attrice in quanto infondate in fatto e in diritto.

**In via subordinata:** nella denegata e non creduta ipotesi in cui l'III.mo Giudicante ritenesse sussistere una responsabilità in capo al [REDACTED] accertare e dichiarare, ai sensi dell'art. 1227 c.c., comma primo, il concorso nel fatto colposo della [REDACTED] e, per l'effetto, diminuire il risarcimento richiesto da parte attrice secondo la gravità della colpa e l'entità delle conseguenze che ne sono derivate.

**In via ulteriormente subordinata:** nella denegata e non creduta ipotesi in cui

l'ill.mo Giudicante dovesse ritenere non applicabile l'art. 1227 c.c., primo comma, e quindi non fosse ravvisabile il concorso nel fatto colposo dell'attrice, accertare e dichiarare ai sensi dell'art. 1227 c.c., comma secondo, che il risarcimento non è dovuto per i danni che parte attrice avrebbe potuto evitare usando l'ordinaria diligenza.

**In via ulteriormente subordinata gradata:** nella denegata e non creduta ipotesi in cui l'ill.mo Giudicante ritenesse fondata una responsabilità oggettiva del ██████████ dev'essere comunque ritenere totalmente errati, e quindi da ricalcolare integralmente, i conteggi del Giudice di primo grado, come esposto in narrativa, per errata applicazione iva, duplicazione di importi, mancata applicazione del criterio di cui all'art. 1126 c.c.

E conseguentemente disattendere tutte le eccezioni e le istanze sollevate dall'appellata dinnanzi il Tribunale per tutti i motivi meglio esposti nel presente atto.

Con vittoria di spese e compensi oltre rimborso forfettario oltre epa e iva come per legge, relativi ad entrambi i gradi di giudizio e conseguente condanna dell'appellata al pagamento delle spese, competenze ed onorari, oltre IVA e CPA e spese forfettarie come per legge nonché spese di CTU e CTP relative ad entrambi i gradi di giudizio come da conclusioni”.

Per l'Appellata e Appellante incidentale [REDACTED]

“ Piaccia all'On.le Corte d'Appello, contrariis reiectis, così giudicare:

**nel merito:** per i motivi di comparsa, respingere l'appello ex adverso perché infondato in fatto e in diritto, confermando, in parte qua (cioè per quanto attiene ai motivi di gravame del condominio), la sentenza del Tribunale di Monza 671/2019, previa ogni più opportuna declaratoria e con ogni ulteriore e conseguente pronuncia;

**nel merito ed in via di appello incidentale:** per i motivi di cui ai punti 1, 2 e 3 della presente comparsa, in punto di appello incidentale, (pagine 29 e seguenti della presente comparsa), riformare parzialmente la sentenza del Tribunale di Monza 671/2019, condannando il condominio al risarcimento del danno figurativo in favore dell'appellata, per la mancata/diminuita utilizzazione da parte della Caruso della terrazza e del proprio appartamento (sostanzialmente inagibile), che si quantifica nella somma risultanda in corso di causa e di giustizia, oltre interessi e rivalutazione monetaria sino alla data del pagamento; nonché condannare il condominio, in solido con [REDACTED] al risarcimento dei danni in favore dell'appellata per l'illegittima costituzione di servitù, che si quantificano nella somma risultanda in corso di causa e di giustizia, anche in base a criteri

equitativi, con interessi e rivalutazione monetaria sino alla data del pagamento;

**in ogni caso:** vinte le spese del doppio grado di giudizio, ivi compresi gli oneri di legge e il rimborso forfettario del 15%;

**in via istruttoria:** è reiterata l'istanza di prova orale, di cui alla memoria 183, n. 2, C.P.C., in data 9/02/2018. Ci si oppone, ove reiterate, alle istanze istruttorie ex adverso”

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

Il Condominio di Viale F. Testi 174 - Cinisello Balsamo ha proposto appello avverso la sentenza n. 671/2019 in data 19/20.3.2019 del Tribunale di Monza, che, sulla domanda risarcitoria svolta da [REDACTED] (condòmina) sia nei suoi confronti, che nei confronti dei [REDACTED] [REDACTED] (rimasti contumaci), ha così deciso:

**n. r.g. 2593/2019**

*“1) condanna il [REDACTED],*

*[REDACTED] in solido tra loro (dato l'accertato sversamento di acqua piovana derivante dal tratto di canale di gronda e dalla relativa guaina di raccordo, di pertinenza della copertura condominiale, posti sopra l'appartamento dei confinanti [REDACTED] e sporgenti sul terrazzo di [REDACTED] modificare il tratto di canale sporgente su detto terrazzo nonché la guaina di raccordo, ripristinando la testata di chiusura del tratto di canale in lamiera risultata danneggiata e piegata verso l'interno;*

*2) condanna il [REDACTED] (data la presenza di un tubo di scarico in ferro del vaso di espansione della caldaia condominiale posizionato sul muro del terrazzo di proprietà [REDACTED] tubo risultato interrotto a circa 40 cm. di altezza dal piano del pavimento finito del terrazzo senza alcuna raccordo alla rete fognaria) a modificare il posizionamento del tubo raccordandolo a regola d'arte alla rete di scarico delle acque chiare pluviali;*

*3) condanna il [REDACTED] (date le infiltrazioni presenti al piano undicesimo dell'immobile di proprietà [REDACTED] ascrivibili all'impermeabilizzazione del terrazzo della sovrastante piano dodicesimo di proprietà [REDACTED]) a ripristinare la guaina*

*impermeabilizzante integralmente e senza alcuna soluzione di continuità così da garantire l'assenza di infiltrazioni;*

4) *condanna il [REDACTED] (date le infiltrazioni riscontrate sul plafone del locale al piano dodicesimo dell'immobile di [REDACTED] ascrivibili alle guaine bituminose della copertura che presentano segni di lacerazioni in vari punti) a ripristinare le guaine bituminose impermeabilizzanti;*

5) *il tutto come da perizie in atti del C.T.U. arch. [REDACTED] datate 28/4/2017 e 15/10/2018.*

*Nell'ipotesi in cui [REDACTED] non intenda avvalersi del diritto di esigere l'esecuzione di quanto sopra,*

6) *condanna il [REDACTED] a pagare in suo favore la somma di € 34.060,16 oltre interessi legali dall'1/3/2019 al saldo, opzione da esercitarsi e comunicarsi con raccomandata A.R. alle controparti entro 30 giorni liberi dalla pubblicazione della sentenza;*

7) *condanna il [REDACTED] alla rimozione dall'attuale collocazione del tubo di scarico del vaso di espansione della caldaia nonché delle due porzioni di guaina impermeabilizzante della copertura condominiale sversanti sulla proprietà [REDACTED], lato terrazza Viale Fulvio Testi;*

**n. r.g. 2593/2019**

8) *condanna [REDACTED] in solido alla rimozione del canale di gronda, per la parte sporgente sulla proprietà Caruso nonché ad eliminare la sporgenza del cordolo in muratura dei confinanti [REDACTED] che invade la proprietà Caruso;*

*ovvero, nell'ipotesi in cui [REDACTED] non intenda avvalersi del diritto di esigere l'esecuzione di quanto disposto,*

9) *condanna il [REDACTED] nonché [REDACTED] solo questi ultimi in via solidale tra loro, a pagare in favore dell'attrice la somma di € 6.810.71 oltre interessi legali dall'1/3/2019 al saldo, opzione da esercitarsi e comunicarsi con raccomandata A.R. alle controparti entro 30 giorni liberi dalla pubblicazione della presente sentenza;*

10) *condanna in via solidale tra loro il* [REDACTED] *a pagare:*

- a) le spese di C. T. U. nell 'A. T.P. per € 3.552,64;*
- b) le spese di CTP ing. [REDACTED] per € 1.932,41;*
- c) le spese giudiziali del procedimento di ATP pari ad € 2.847,83;*
- d) le spese di C.T. U. per 2,571,76 oltre accessori;*
- e) le spese giudiziali per € 10.914,08 oltre accessori”.*

Avverso tale pronuncia, Condominio di [REDACTED] ha proposto appello, deducendo:

I) Totale carenza di motivazione sull'improcedibilità della domanda per mancata Mediazione Obbligatoria;

11) Erronea applicazione di legge ed illogica motivazione per quanto riguarda gli artt. 2051 e 2043 c.c.;

III) Erronea ripartizione dei costi di riparazione della terrazza e del risarcimento dei danni all'appartamento dell'attrice;

IV) Erronea determinazione della somma posta a proprio carico;

V) Erronea duplicazione della somma pari a € 6.710,00 per l'eliminazione della servitù;

VI) Erroneo apprezzamento del concorso nel fatto colposo del danneggiato ex art. 1227 c.c.;

VII) Indeterminatezza della ripartizione fra i convenuti dei costi volti all'eliminazione delle servitù;

VIII) Erroneo inserimento della voce di spesa relativa alle immissioni odorose (e loro eliminazione) nella condanna del Condominio;

IX) Errore riguardo la presenza del tubo di scarico del vaso di espansione della caldaia condominiale, da ritenersi corretta (servitù per destinazione del padre di famiglia art. 1031 c.c.);

IX) (BIS) Erronea individuazione di servitù rispetto alla presenza di canale di

gronda e porzioni di guaina impermeabilizzante sporgenti sulla proprietà dell'appellata;

X) Erronea attribuzione della soccombenza e delle conseguenti spese di lite.

██████████ si è ritualmente costituita, insistendo per la reiezione del gravame, siccome infondato, e chiedendo, con la proposizione di appello incidentale sia nei confronti del ██████████, che nei confronti di ██████████ ██████████, la riforma parziale della sentenza, con condanna del ██████████ al risarcimento del danno figurativo per mancata/ridotta utilizzazione della terrazza e dell'appartamento di sua proprietà, nonché la condanna del ██████████ in solido, al risarcimento dei danni (liquidati anche in via equitativa) per illegittima costituzione di servitù.

██████████ sono invece rimasti contumaci.

In data 2.3.2021, essendone stata disposta la trattazione scritta, la causa è stata trattenuta in decisione dalla Corte sulle conclusioni precisate dalle parti costituite come in epigrafe, con assegnazione dei termini di cui agli artt. 190-352 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

L'appello principale è in parte fondato e merita accoglimento per quanto di ragione.

Con il primo motivo, l'appellante lamenta la totale carenza di motivazione sull'improcedibilità della domanda per mancata mediazione obbligatoria a norma dell'articolo 5, comma 1 *bis* del D.Lgs. 28/2010, vertendosi in tema di rapporti condominiali.

Sebbene il primo Giudice non si sia espresso al riguardo, l'eccezione è infondata.

E' lo stesso appellante ad evidenziare come la presente causa verta essenzialmente sui danni da infiltrazioni che si assumono prodotti da pluviali e grondaie, nonché da altre parti comuni (vaso di espansione e manto

impermeabilizzante del lastrico/terrazza di proprietà dell'appellata, oltre che della copertura piana dell'appartamento sempre di proprietà della stessa) e da esalazioni odorose intollerabili provenienti dai pluviali condominiali.

Trattandosi di domanda risarcitoria avente titolo nel disposto degli artt. 2051 c.c. e 2043 c.c., è evidente che la causa non si configuri come condominiale ai sensi dell'art. 71 *quater* Disp. Att. c.c., dal momento che, secondo quanto chiarito dalla stessa norma, per controversie in materia di ██████████, nell'accezione dell'art. 5, comma 1, D.Lgs. n. 28/2010 cit., si intendono esclusivamente quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice.

Ipotesi certamente non ricorrenti nel caso in esame, con la conseguenza di doversi escludere che l'esperimento del procedimento di mediazione costituisca nella specie condizione di procedibilità della domanda giudiziale proposta da ██████████ nei confronti del ██████████ appellante.

Con il secondo e il terzo motivo, strettamente congiunti e quindi suscettibili di trattazione unitaria, il Condominio appellante - da un lato - denuncia violazione degli artt. 2051 e 2043 c.c., sul rilievo che la responsabilità per i danni, in termini di *culpa in vigilando* (art. 2051 c.c.) o di negligenza (art. 2043 c.c.), farebbe in realtà capo all'appellata, proprietaria della parte calpestabile, essendo esso Condominio tenuto a rispondere solo dell'esecuzione delle opere di conservazione/riparazione del bene, e - dall'altro - lamenta che i costi di riparazione della terrazza e il risarcimento dei danni all'appartamento dell'appellata siano stati erroneamente ripartiti.

Preso atto di tali motivi, osserva la Corte che l'art. 1126 c.c., sebbene ponga a carico di chi abbia l'uso esclusivo del lastrico solare l'obbligo di contribuire alle relative spese di riparazione o ricostruzione in misura di 1/3, essendo i restanti 2/3 proporzionalmente a carico di tutti i condòmini, tuttavia nulla prevede riguardo l'eventuale riparto di responsabilità nel caso di danni provenienti dal lastrico di copertura in uso o in proprietà esclusivi.

La questione, ampiamente dibattuta, sull'individuazione dei soggetti responsabili è stata inizialmente risolta dalle Sezioni Unite della Cassazione, con sentenza del 29 aprile 1997 n. 3672, nel senso che, assolvendo il lastrico solare alla fruizione di copertura dello stabile ed incombendo su tutti i condòmini l'obbligo di provvedere alla sua riparazione, anche se attribuito in proprietà esclusiva, i danni cagionati dalle infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico solare dovessero «essere risarciti da tutti i condomini interessati, ossia quelli individuati dall'art. 1126 c.c. secondo le proporzioni stabilite in questa norma».

A seguito di successive pronunce difformi, favorevoli all'applicazione della disciplina relativa ai danni da cose in custodia (art. 2051 c.c.) poiché l'art. 1126 c.c., introduttivo di un semplice criterio di ripartizione delle spese, sarebbe inidoneo a fondare alcun titolo di responsabilità, le Sezioni Unite della Suprema Corte, con un intervento ulteriore (Cass. S.Un. n. 9449 del 10.5.2016), si sono espresse chiarendo che grava bensì sul proprietario esclusivo un obbligo di custodia derivante dalla sua posizione rispetto al lastrico solare, ma, avendo quest'ultimo la funzione di copertura dell'edificio (o di parte di esso), non è possibile ignorare l'obbligo di intervento a carico del Condominio, che trova riscontro nella particolare disciplina di ripartizione della spesa per le opere di manutenzione prevista dall'art. 1126 c.c.

Si è quindi stabilito che, dei danni da infiltrazioni provenienti dal lastrico solare in uso (o in proprietà) esclusiva, risponde sia l'utilizzatore ai sensi dell'art. 2051 c.c., sia il Condominio in quanto obbligato all'attività di manutenzione ai sensi degli artt. 1130-1135 c.c. e solo in assenza di prova quanto alla responsabilità esclusiva dell'uno o dell'altro tale responsabilità va ripartita ai sensi dell'art. 1126 c.c., ovvero per 1/3 all'utilizzatore del lastrico e per i restanti 2/3 ai proprietari delle unità immobiliari da esso coperte.

Nel caso in esame, emerge dalla relazione di CTU depositata il 15.11.2018 che l'appartamento della sig.ra [REDACTED], tanto al piano undicesimo quanto al piano dodicesimo, è interessato da *“fenomeni infiltrativi ingenti, sia sulle pareti che sui plafoni”*, quali del resto già *“precedentemente riscontrati durante il procedimento per l'Accertamento Tecnico Preventivo R.G. n.*

11295/2016”, con *“avanzamento della condizione di degrado ... perfettamente in linea con l’arco temporale trascorso”* tra i due sopralluoghi.

Riferisce in particolare il Consulente che, a causa delle infiltrazioni, risulta essersi prodotto un *“forte distacco dell’intonaco e della relativa tinteggiatura sia sulle pareti che sui plafoni, con la conseguente presenza di muffe in gran parte dei locali posti a piano undicesimo (corridoio di ingresso, corridoio di accesso alla cucina, corridoio di accesso alle camere, camere lato viale Fulvio Testi), direttamente sottostanti alla terrazza di proprietà di parte attrice, posta a piano dodicesimo e avente funzione di lastrico solare condominiale”*, mentre al piano dodicesimo i fenomeni di infiltrazione sono *“localizzati sul plafone dell’unico locale presente”*, con *“evidenti segni di degrado sulla pavimentazione del terrazzo posto su lato Viale Fulvio Testi 174 soprastante i locali posti a piano undicesimo*

La causa delle infiltrazioni è chiaramente individuata e ricondotta

*“all’impermeabilizzazione del terrazzo di proprietà di parte attrice - sig.ra ██████████ ██████████ Concetta - che, per vetustà e tecnica realizzativa ormai superata (presumibilmente catramina pennellata a freddo in linea con la tipologia costruttiva adottata negli anni di realizzazione del condominio) risulta ammalorata e non più integra, e a piano dodicesimo alla guaina impermeabilizzante della copertura condominiale che presenta lacerazioni in più punti ”,*

Quanto alla *“collocazione temporale ”* del fenomeno, osserva il CTU che, pur in difetto di elementi certi, è possibile ritenere che i danni *“si siano verificati fin da subito e siano conseguenti al progressivo invecchiamento della guaina impermeabilizzante della terrazza posta a piano dodicesimo e della lacerazione della guaina impermeabilizzante posta sulla copertura condominiale”*, con evoluzione in senso peggiorativo constatata anche rispetto ai mesi trascorsi tra lo svolgimento dell’ATP e quello della CTU, *“non essendo stati presi provvedimenti in merito alla riparazione delle guaine impermeabilizzanti”* nel relativo lasso temporale.

Alla luce di tali rilievi, del tutto condivisibili poiché risultato di un’attenta analisi e di un percorso argomentativo coerente e scevro da vizi logici di sorta, non è possibile revocare in dubbio che i danni riportati dall’unità abitativa della signora

██████████ si siano manifestati “*da subito*” e siano quindi da ricondurre alle modalità e alla tecnica con cui venne realizzata l'impermeabilizzazione del lastrico solare, pur di proprietà esclusiva dell'appellata.

Quest'ultima tuttavia non può andare esente da responsabilità, non solo in quanto custode ai sensi dell'art. 2051 cit. in difetto di alcuna prova dell'esimente costituita dal c.d. fortuito, ma anche in considerazione dei comportamenti ostantivi posti in essere rispetto agli interventi di manutenzione o conservazione che il Condominio avrebbe inteso attuare, come evidenziati nella stessa sentenza oggetti gravame sulla scorta dei seguenti “*fatti ed elementi documentali*”:

*1 il verbale di assemblea condominiale del 5 maggio 2016 la quale deliberava in quell'occasione di eseguire le opere di rifacimento del terrazzo ██████████ come da preventivo della ditta ██████████ del Geom. ██████████, al costo di € 8.800,00, iva 10% compresa;*

*2 il numero davvero consistente (ben otto) raccomandate inviate dall'amministratore di ██████████ per le questioni poi oggetto di causa;*

*3 due ricorsi ex art. 700 c.p.c. depositati - entrambi con esito ██████████ proprio in relazione al comportamento assunto dalla ██████████ e che ha visto coinvolte le stesse parti di questo processo;*

*4 la relazione della Polizia Municipale comprovante l'indisponibilità della ██████████ a far accedere nella proprietà alcuno ivi compresi gli stessi agenti di polizia locale Tali considerazioni giustificano anche il rigetto del primo motivo di appello incidentale, con cui ██████████ ha dedotto l'errata applicazione degli articoli 115 e 116 c.p.c., in relazione al riparto di responsabilità tra la sé e il condominio, nella causazione dei danni.*

Ne consegue che la responsabilità per le infiltrazioni, secondo i principi sanciti dal Supremo Collegio nella menzionata sentenza n. 9449/2016, in tutto recepiti e condivisi da questa Corte, deve essere attribuita al ██████████ ██████████ nella misura di 2/3 e alla signora ██████████ in ragione di 1/3, dovendo in tale situazione ritenersi assorbita la disamina del sesto

motivo con cui l'appellante ha dedotto l'erroneo apprezzamento, nel caso specifico, del concorso nel fatto colposo della danneggiata ex art. 1227 c.c.

Con il quarto, il quinto e l'ottavo motivo, per i quali si pone ancora una volta l'opportunità di un esame congiunto, il [REDACTED] si duole anzitutto dell'errore che il Giudice di prime cure avrebbe commesso nella quantificazione del risarcimento in misura di € 27.505,31, maggiorando tale somma di IVA al 22% e quindi aumentandola ad € 33.556,48, con successivo calcolo di rivalutazione e interessi al 28/2/2019 e definitiva liquidazione dell'importo di € 34.060,16, oltre ulteriori interessi dal 1/3/2019 al saldo; lamenta inoltre l'erronea duplicazione della somma di € 6.710,00 per l'eliminazione della servitù correlata alla presenza, da un lato, di un tubo di scarico del vaso di espansione della caldaia, nonché di due porzioni di guaina impermeabilizzante della copertura condominiale sversanti sulla proprietà [REDACTED] lato terrazza [REDACTED] e, dall'altro, di parte del canale di gronda e del cordolo in muratura dei confinanti [REDACTED] sporgenti sulla proprietà [REDACTED]; lamenta infine che erroneamente sia stato inserita tra le voci di spesa quella relativa alle immissioni odorose (e loro eliminazione) nella condanna del [REDACTED]

Alla luce delle considerazioni già svolte riguardo la responsabilità concorrente del [REDACTED] e dell'appellata quanto al verificarsi dei danni all'origine dell'azione risarcitoria oggetto del presente giudizio, deve anzitutto condividersi il rilievo di erroneità delle prime due cifre indicate (€ 27.505,31 ed € 33.556,48), e conseguentemente della terza (€ 34.060,16), poiché 1/3 di tali somme avrebbe dovuto essere posto a carico alla signora Caruso nella sua qualità di proprietaria della terrazza ammalorata.

Rispetto all'importo di € 33.556,48, lamenta inoltre l'appellante che lo stesso sia stato calcolato applicando l'FVA al 22% su € 27.505,31, senza tener conto del fatto che, per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su edifici a destinazione abitativa, l'IVA è ridotta al 10% (articolo 7, comma 1, lett. b, Legge n. 488/1999), giustificandosi dunque il calcolo dell'Imposta nella misura del 22% solo per le prestazioni professionali connesse all'intervento edilizio, quali

progettazione, direzione lavori e sicurezza.

Rileva la Corte che in effetti la normativa invocata consente una riduzione di imposta per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata.

Nell'impossibilità tuttavia di apprezzare, allo stato, l'esistenza o meno dei presupposti per l'operatività dell'agevolazione, miglior soluzione deve ritenersi quella di procedere alla liquidazione dei danni senza ricomprendervi il calcolo dell'imposta, che andrà quindi effettuato al momento della fatturazione tenuto conto dell'aliquota in concreto applicabile rispetto alle singole prestazioni.

Deve anche condividersi il rilievo riguardante la mancata esclusione, dal novero dei danni risarcibili, della somma di € 500,00 riferita alle opere per l'eliminazione delle immissioni maleodoranti, poiché non rilevate dal CTU e conseguentemente escluse dal Tribunale.

L'importo di € 27.505,31 come quantificato nella relazione peritale si riduce quindi ad € 27.005,31.

E' fondato anche il rilievo riguardante l'erronea duplicazione della somma pari a € 6.710,00 per l'eliminazione delle servitù.

Nella relazione del CTU [REDACTED] è infatti indicato che *"il dettaglio delle opere di ripristino e dei relativi costi è riportato nel computo metrico estimativo Allegato n. 6 alla ... relazione"*, essendo di € 5.500,00 (IVA esclusa).

Tale importo, proprio perché relativo all'eliminazione delle servitù, non può tuttavia far carico alla signora Caruso.

Ne consegue che, rispetto alla somma complessivamente indicata dal CTU per le opere di ripristino, ridotta di € 500,00 (€ 27.005,31), il relativo 1/3 a carico dell'appellata deve conteggiarsi su € 21.505,31 (€ 27.005,31 - € 5.500,00) e si quantifica in € 7.168,44, gravando sul [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] gli ulteriori 2/3.

In riforma del capo 6 della sentenza oggetto di gravame, il [REDACTED] [REDACTED] è quindi condannato a corrispondere a [REDACTED] [REDACTED], in alternativa rispetto all'esecuzione delle opere di ripristino

come indicate dal CTU, la somma di € 14.336,87, oltre IVA, con rivalutazione e interessi legali sulla somma complessiva via via rivalutata dal 28.4.2017 alla data della presente pronuncia e con gli ulteriori interessi legali dalla data della presente pronuncia al saldo effettivo.

Con il settimo motivo, l'appellante lamenta l'indeterminatezza della ripartizione dei costi per l'eliminazione delle servitù riconducibili, rispettivamente a fatto proprio (tubo di scarico del vaso di espansione) e a fatto dei signori [REDACTED] [REDACTED] (canale di gronda e cordolo in muratura).

Il rilievo è privo di fondamento.

Quanto alla pozione di cordolo raccordato ad una delle due guaine impermeabilizzanti che sversano abusivamente dalla copertura condominiale sul terrazzo della [REDACTED], poiché la stessa si attesta sulla proprietà della [REDACTED] solamente per "*pochi centimetri*", come riferito dal CTU, deve ritenersi che la relativa rimozione abbia incidenza trascurabile sui costi complessivi di ripristino.

Per quanto invece riguarda la servitù collegata alla "*presenza di un tratto di canale proveniente dalla proprietà [REDACTED] e sporgente sul terrazzo lato corte interna di proprietà della sig.ra [REDACTED] ... oggettivamente posizionato oltre il confine di proprietà dei sig.ri [REDACTED] ...*", la rimozione della relativa servitù non può non far capo anche al Condominio, per il fatto di non aver esercitato la dovuta sorveglianza rispetto al posizionamento di guaina di raccordo rispetto al pluviale, che è bene di proprietà comune e di cui quindi il Condominio è comunque custode.

Affermata sotto tale profilo la responsabilità concorrente dell'appellante, risulta per conseguenza assorbito il nono motivo (bis) con cui quest'ultimo ha lamentato l'attribuzione a sé, da parte del primo Giudice, di una servitù illecita di sversamento di acqua piovana per la presenza del canale di gronda posizionato dai condòmini [REDACTED].

Considerata nondimeno la fondatezza delle ragioni sviluppate dal [REDACTED] in relazione al calcolo dell'IVA anche rispetto alla somma indicata dal Consulente per gli interventi di rimozione delle servitù, in parziale riforma del capo 9 della

sentenza appellata il [REDACTED]  
nonché i signori [REDACTED], in solido, sono condannati a pagare in favore dell'appellata € 5.500,00 più IVA, con rivalutazione e interessi legali sulla somma via via rivalutata dal 28.4.2017 alla data della presente pronuncia e con gli ulteriori interessi legali dalla data della presente pronuncia al saldo effettivo.

Con il nono motivo, il [REDACTED] appellante assume che il Giudice di prime cure avrebbe anche erroneamente disposto la ricollocazione del tubo di scarico del vaso di espansione della caldaia condominiale sfociante direttamente sul terrazzo di proprietà della [REDACTED] sul rilievo che la collocazione del tubo in questione debba farsi necessariamente risalire all'epoca di costruzione dell'immobile e di collocazione della caldaia condominiale (*ante 1967*), con correlativa costituzione di servitù per destinazione del padre di famiglia ex art. 1031 c.c., e che comunque si tratti di manufatto inidoneo *“ad arrecare alcun danno alla terrazza ... proprio per le irrilevanti quantità di acqua emessa che, nel caso, scorrerebbe fino alla piletta del pluviale senza arrecare alcun danno o disagio*

Il rilievo non ha pregio.

Occorre osservare che il riferimento all'art. 1031 c.c. costituisce un elemento di novità inammissibilmente introdotto in grado d'appello.

Ad ogni buon conto, manca ogni prova, positivamente fornita dall'appellante, del fatto che la collocazione del tubo di espansione debba farsi risalire all'epoca di costruzione dell'edificio condominiale, avendo lo stesso CTU, in risposta al quesito formulato sul punto, dichiarato che non è possibile alcuna ricostruzione al riguardo *“né sulla base degli atti e documenti di causa, né in base ad ulteriori elementi riscontrabili in loco*

La rimozione del tubo di cui si tratta e il relativo riposizionamento secondo le indicazioni fornite dal Consulente d'Ufficio trovano in ogni caso giustificazione nel fatto che, pur non generando la relativa presenza fenomeni infiltrativi, risulta comunque all'origine dalla

*“formazione di macchie di umidità sulle pareti ad esso attigue e sul pavimento*

*della terrazza lato corte interna di proprietà di parte attrice, con conseguente formazione di muffe e muschi”.*

Riservando a tal punto l'esame del decimo motivo alla regolamentazione finale delle spese, e passando ad esaminare il motivo dell'appello incidentale, che fa riferimento all'errata applicazione dell'art. 2051 c.c. e/o dall'art. 2043 c.c. in relazione alla prova del cosiddetto danno per il mancato (o diminuito) utilizzo dei locali (c.d. "danno figurativo"), deve ritenersi che le doglianze svolte al riguardo da [REDACTED] siano infondate.

Merita osservare come la [REDACTED] non abbia fornito, né offerto alcuna prova del fatto che, pur in presenza dell'importante fenomeno infiltrativo presente nell'appartamento di sua proprietà, si sia determinata una situazione di concreta ed effettiva indisponibilità, in tutto o in parte, del bene.

Anche in materia di liquidazione equitativa del danno, ai sensi degli artt. 2056 e 1226 c.c., è necessario infatti che dagli atti risultino elementi oggettivi di carattere lesivo, tali da tradursi in un pregiudizio economico valutabile ed apprezzabile in concreto e non meramente potenziale o possibile.

Tali elementi difettano nel caso in esame, in cui la signora [REDACTED] non solo non ha allegato l'impossibilità di godere dell'appartamento di sua proprietà, ma nessuna prova *a contrario* ha articolato al riguardo, tanto da non giustificarsi neppure l'eventuale ingresso di testimonianze sui capitoli articolati nella memoria ex art. 183 co. 6 n. 2 c.p.c., nessuno dei quali riferito all'agibilità dell'immobile e all'eventuale impossibilità di utilizzare in tutto o in parte lo stesso a causa dell'illecito attribuito al [REDACTED], con correlativa lesione (neppure dedotta) del diritto allo svolgimento della vita familiare e alla piena esplicazione delle normali abitudini di vita all'interno dell'abitazione.

Senza contare che, in ogni caso, l'indisponibilità a consentire l'esecuzione di interventi da parte del [REDACTED], non giustificabile alla luce della ritenuta inidoneità degli stessi (peraltro non fondata su elementi oggetti di valutazione), è stata da quest'ultimo documentata ed è all'origine del ritenuto concorso della

stessa [REDACTED] nella produzione dei danni lamentati.

Sotto altro profilo, e sempre con la proposizione dell'appello incidentale, [REDACTED] [REDACTED], lamenta violazione degli artt. 1027 e 2043 c.c. in relazione al mancato accoglimento della domanda di risarcimento danni per l'illegittima imposizione di servitù.

Il motivo è fondato.

A tale proposito si rileva che il proprietario ha, in linea generale, pieno diritto di usare e godere della cosa propria secondo la sua naturale destinazione, per cui qualsiasi intervento diretto a limitare tale uso e godimento costituisce turbativa del diritto di proprietà e legittima la richiesta non solo di tutela in forma specifica, mediante cessazione della turbativa e ripristino della situazione antecedente al verificarsi dell'illecito, ma anche di risarcimento dei danni collegati alla perdita di valore del bene per l'intero periodo di tempo anteriore all'eliminazione dell'abuso.

Potendo la prova del pregiudizio essere fornita anche mediante ricorso a presunzioni semplici o al fatto notorio, e dovendo nel caso in esame ritenersi che la presenza delle illecite servitù riscontrate dal Consulente d'Ufficio (*"tubo di scarico del vaso di espansione della caldaia, canale di gronda dei [REDACTED] [REDACTED] sporgente sulla proprietà della [REDACTED] n. 2 porzioni di guaina impermeabilizzante della copertura condominiale sversanti sulla proprietà della sig.ra [REDACTED] [REDACTED]"*) abbia in effetti arrecato danni alla signora [REDACTED] correlati all'aver dovuto subire indebite immissioni d'acqua su porzioni della sua proprietà, tanto da dar luogo al fenomeno di infiltrazioni per cui è causa.

In assenza di parametri di stima, ed essendosi la parte comunque rimessa a valutazione equitativa, reputa la Corte, che, per il titolo in esame, e considerato il carattere temporaneo delle servitù (destinate a venir meno con l'esecuzione delle opere indicate dal CTU), reputa la Corte che il [REDACTED] [REDACTED] e gli appellati [REDACTED] [REDACTED] debbano essere condannati a corrispondere solidalmente in favore della signora [REDACTED] [REDACTED] la somma di attuali € 1.000,00 in ragione di anno dal 8.10.2013

(data della prima diffida con cui si richiedeva la rimozione dei manufatti - doc. 3) alla data della presente pronuncia, ovvero complessivamente € 7.521,92, oltre interessi dalla data della presente pronuncia al saldo effettivo.

Per quanto da ultimo concerne le spese di lite, l'accoglimento parziale sia dell'appello principale che dell'appello incidentale ne impone una diversa regolamentazione anche per il giudizio di primo grado, con conseguente assorbimento del decimo motivo svolto sotto il profilo in esame dal Condominio, che ha lamentato l'erronea applicazione, da parte del Tribunale, del criterio di cui all'art. 91 c.p.c.

Considerato l'esito complessivo della causa, e tenuto particolarmente conto, da un lato, degli obblighi imposti al Condominio, sia dal punto di vista risarcitorio (in concorso dei signori ██████████ nella misura di circa la metà del dovuto), che dal punto di vista del compimento di opere di ripristino, e, dall'altro, del concorso attribuito alla signora ██████████ nella causazione dei danni, reputa la Corte che sussistano giusti motivi per dichiarare compensate in ragione di 1/5 le spese di entrambi i gradi, con condanna ██████████ e degli appellati contumaci a rimborsare i 4/5 delle spese sostenute da ██████████, con solidarietà tuttavia limitata, quanto a ██████████ alla metà degli importi liquidati. Il tutto come da dispositivo in applicazione dei criteri di cui al D.M. n. 55/2014, avuto riguardo al valore della causa e delle fasi concretamente espletate in ciascun grado.

#### **P.Q.M.**

La Corte d'Appello di Milano, Sezione Seconda Civile, definitivamente pronunciando; ogni altra istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

in accoglimento per quanto di ragione sia dell'appello incidentale proposto dal ██████████ ██████████ che dell'appello incidentale proposto da ██████████ e in parziale riforma della sentenza n. emessa dal Tribunale di Monza in data e pubblicata in data, così dispone:

- 1) a parziale modifica del capo 6) della sentenza gravata, ritenuta la concorrente responsabilità del [REDACTED] quanto ai danni risentiti dall'immobile di proprietà di quest'ultima, nella misura, rispettivamente, di 2/3 e 1/3, condanna il [REDACTED] a versare in favore di [REDACTED], a titolo di risarcimento, la somma di € 14.336,87, oltre IVA, con rivalutazione e interessi legali sulla somma via via rivalutata, comprensiva di Imposta, dal 28.4.2017 alla data della presente pronuncia e con gli ulteriori interessi legali dalla data della presente pronuncia al saldo effettivo;
- 2) a parziale modifica del capo 9) della sentenza gravata, condanna [REDACTED] in solido tra loro, a versare in favore di [REDACTED] la somma di € 5.500,00, oltre IVA, con rivalutazione e interessi legali sulla somma complessiva via via rivalutata, comprensiva di Imposta, dal 1.3.2019 alla data della presente pronuncia e con gli ulteriori interessi legali dalla data della presente pronuncia al saldo effettivo;
- 3) condanna il [REDACTED], in solido tra loro, a versare in favore di [REDACTED] a titolo di risarcimento per la temporanea costituzione di servitù illecite, la somma di € 7.521,92, oltre interessi legali dalla data della presente pronuncia al saldo effettivo;
- 4) dichiara le spese di entrambi i gradi compensate in ragione di 1/5 e liquidate tali spese, per l'intero, in complessivi € 10.914,08 (di cui € 571,08 per spese esenti ed € 10.343,00 per compensi professionali) quanto al giudizio di primo grado, e in complessivi € 9.260,96 quanto al presente giudizio di appello (di cui € 1.194,46 per spese esenti ed € 8.066,00 per compensi professionali), condanna il [REDACTED], nonché [REDACTED] in solido tra loro, a corrispondere in favore di [REDACTED] i 4/5 di tali somme, ovvero € 8.731,26 oltre rimborso forfettario spese generali 15% e accessori di legge per il giudizio di primo grado, e in complessivi € 7.408,77 oltre rimborso forfettario spese generali 15% e accessori di legge per il

presente giudizio di appello, con solidarietà limitata, quanto ai signori [REDACTED]  
[REDACTED] alla metà degli importi come sopra liquidati;

5) conferma nel resto in ogni sua parte la sentenza oggetto di impugnazione.

Così deciso in Milano nella Camera di consiglio della Seconda Sezione Civile  
della Corte il 16.6.2021

Il Consigliere est

[REDACTED]  
[REDACTED]

Il Presidente

[REDACTED]  
[REDACTED]