

12242

2011

S. 12242/11

Rep. 1842/11

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

In persona del Giudice Istruttore, in funzione di Giudice Unico, dott. Damiano Spera, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al R.G. n. 58799/2004, promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ADD. FELI
TRIBUNALE DI MILANO
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
 28 OTT. 2011
 RICHIESTA N. *LCIB*
 COPIA CONFORME
 CONSENZA URGENZA
 APPLICAZIONE MARCHE PER DIRITTI
18266

con l'avv. **[REDACTED]**
 - attori -

contro

CONDOMINIO **[REDACTED]**

con l'avv. **[REDACTED]**
 - convenuto -

All'udienza di precisazione delle conclusioni in data 18.05.2011, le parti concludevano come da verbale di causa.

PER GLI ATTORI: vedi fogli n. 2,3

PER IL CONVENUTO: vedi foglio n. 4

ADD. REZZONICO
TRIBUNALE DI MILANO
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
 - 4 NOV. 2011
RELEVATORE
 RICHIESTA N. *RELEVATORE*
 COPIA CONFORME
 CONSENZA URGENZA
 APPLICAZIONE MARCHE PER DIRITTI
 Euro *28.000,00*

DIRITTI DI CANCELLERIA
 Cir. n° 512/05 del 04/05/05
 Ministero della Giustizia
PAGAMENTO
 - 4 NOV. 2011
 Milano, *4* IL CANCELLIERE

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto ritualmente notificato, i signori [REDACTED] (in qualità di usufruttuari) e [REDACTED] (in qualità di nudo proprietario), convenivano in giudizio il CONDOMINIO [REDACTED] [REDACTED] per sentire, *in limine*, ordinare ex art. 700 c.p.c. al Condominio convenuto l'esecuzione delle opere necessarie a rimuovere le cause delle infiltrazioni, nonché al ripristino dell'immobile degli attori; nel merito, condannare il Condominio ad eseguire le opere necessarie per rimuovere le cause delle infiltrazioni, nonché a risarcire tutti i danni, alle cose e alle persone, patiti dagli attori, oltre interessi legali e rivalutazione monetaria.

Instauratosi il contraddittorio, si costituiva il Condominio convenuto, il quale concludeva, in via principale, per il rigetto delle domande attoree.

Il G.I. ammetteva le prove dedotte dalle parti e disponeva consulenza tecnica d'ufficio.

All'udienza del 18.05.2011 le parti precisavano le conclusioni come da verbale di causa e il G.I. rinviava per la discussione orale, ex art. 281 quinquies cpv c.p.c., all'udienza del 18.07.2011.

Quindi all'udienza del 18.07.2011 il G.I. tratteneva la causa in decisione.

Ritiene questo giudice che le domande proposte in giudizio dagli attori debbano essere accolte in quanto, dai documenti prodotti e dall'espletata istruttoria orale, risultano provati i fatti costitutivi del diritto fatto valere.

E' opportuno precisare che gli attori, prima del presente giudizio di merito, proponevano un ricorso per accertamento tecnico preventivo, al fine di individuare le cause delle lamentate infiltrazioni.

Il CTU Geom. [REDACTED], nominato nella fase di ATP, individuava nel tetto a falda e nel lastrico solare le principali cause delle infiltrazioni lamentate dai ricorrenti.

Gli attori, stante un atteggiamento inerte del Condominio, si vedevano costretti ad instaurare la presente causa di merito, al fine di accertare la responsabilità del convenuto.

Nell'atto introduttivo del presente giudizio gli attori affermano:

- che nel loro appartamento si verificano, ormai dal '96, copiose infiltrazioni provenienti dal lastrico solare e dal tetto condominiale sovrastanti l'appartamento stesso;

- che a causa dell'inerzia del condominio gli esponenti sono stati costretti a far intervenire la Asl competente, la quale, a seguito del sopralluogo in data 3.12.2003, ha dichiarato l'alloggio antigienico, a causa delle infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto/solaio sovrastante (cfr doc. 5 fascicolo attori).

che gli attori sono costretti a vivere in un ambiente insalubre, con grave pregiudizio per la loro salute.

Gli attori, inoltre, chiedevano, ex art. 700 c.p.c., un provvedimento d'urgenza al fine di ordinare al Condominio l'immediata esecuzione delle opere necessarie a rimuovere le cause delle infiltrazioni, nonché al ripristino dell'immobile.

La fattispecie prospettata rientra nell'ambito di applicazione dell'art. 2051 c.c. relativa alla responsabilità da cose in custodia.

L'inquadramento nell'ambito della suddetta norma comporta precise conseguenze in tema di onere probatorio gravante sulle parti.

Più esattamente: spetta agli attori la prova della derivazione del danno dalla cosa, nonché quella dell'esistenza di un rapporto di custodia tra il Condominio convenuto e la cosa stessa; spetta, invece, al convenuto, la prova liberatoria del caso fortuito, ossia la prova di un evento eccezionale, imprevedibile ed inevitabile, che – inserendosi nel decorso causale – interrompe il nesso eziologico tra la cosa in custodia ed il danno (vedi Cass. n. 8500/2010; Cass. n. 57417/2009; Cass. n. 11227/2008;).

Orbene, nella fattispecie concreta, gli attori hanno fornito la prova dell'esistenza di un effettivo rapporto di custodia tra il Condominio convenuto e la cosa e della derivazione del danno dalla cosa in custodia.

Infatti, i documenti prodotti dalle parti e l'espletata istruttoria nel corso del presente giudizio, sono elementi da soli sufficienti a fornire la suddetta prova.

Gli attori [redacted] e [redacted] sono usufruttuari, mentre il figlio [redacted] è il nudo proprietario di un appartamento sito al decimo piano della [redacted] del complesso condominiale di [redacted] a [redacted] (cfr doc. 1 fascicolo attori).

Dalle espletate CTU risulta accertata la presenza di difetti sia nel tetto a falda, sia nel lastrico solare sovrastanti l'appartamento degli attori; risulta altresì accertato che da tali difetti derivano le infiltrazioni all'immobile degli attori.

Infatti, con ordinanza cautelare emessa in data 29.11.2006, il Giudice ordinava "al Condominio di [redacted] - in persona del suo Amministratore pro tempore, di eseguire i lavori di copertura dell'immobile descritti dal Ctu".

A seguito di tale ordinanza e del successivo ricorso ex art. 669 duodecies c.p.c., proposto dagli attori, il Condominio ha provveduto ad eliminare le cause delle infiltrazioni, mediante rifacimento della copertura sovrastante la proprietà attorea.

Circa il quantum, risulta provato dall'espletata CTU che per i lavori di sistemazione delle pareti e dei soffitti dei locali, per la sistemazione del parquet e per la riparazione della soglia del balcone, l'attore [redacted], quale nudo proprietario, ha subito in conseguenza delle accertate infiltrazioni il danno complessivo di Euro 7.950,00 oltre IVA.

Detta somma rivalutata ad oggi secondo gli indici Istat costo vita, dal 19.07.2008 (data del deposito della relazione peritale) ad oggi è pari ad (arrotondati) **Euro 8.350,00 oltre IVA.**

Inoltre dall'espletata istruttoria orale, dalla documentazione prodotta e dalle relazioni peritali risultano provati ulteriori danni subiti dagli attori [redacted] e [redacted]

- Euro 409,00 per pernottamento degli attori presso l'hotel Quattro Strade dal 29.12.2003 al 02.01.2004 (cfr doc. 13,14);
- Euro 960,00 per spese di trasloco (cfr doc. 64,65);
- Euro 30,00 per esborsi effettuati a seguito del sopralluogo del personale di vigilanza e d'ispezione del Comune di [redacted] (cfr doc. 69).

Dette somme rivalutate ad oggi secondo gli indici Istat costo vita sono pari ad arrotondati Euro 1.600,00.

- Euro 6.000,00 già rivalutati ad oggi per danno al televisore, al mobilio e agli altri elettrodomestici danneggiati, danno equitativamente liquidato in considerazione delle risultanze peritali, dei documenti prodotti e delle deposizioni testimoniali, tenuto conto altresì della circostanza che non risulta comprovato il valore di detti beni prima dei fatti illeciti di cui è causa.

Inoltre gli attori, a causa dell'insalubrità dell'appartamento accertata dall'Asl (cfr doc. 5), hanno pernottato presso L'hotel [redacted] dal 29.12.2003 al 02.1.2004 e si sono dovuti trasferire in un altro appartamento di proprietà di [redacted] nel periodo febbraio 2005-febbraio 2009.

In merito alla domanda di risarcimento per il mancato godimento dei locali, resi inagibili dalle infiltrazioni, questo Tribunale ritiene che la domanda meriti accoglimento: *"In caso di occupazione senza titolo di un immobile altrui, il danno subito dal proprietario è da ritenere in re ipsa, discendendo esso dalla perdita della disponibilità del bene e dall'impossibilità di conseguire l'utilità ricavabile in relazione alla natura normalmente fruttifera del bene. La determinazione del risarcimento del danno ben può essere, in tal caso, operata dal giudice sulla base di elementi presuntivi semplici, con riferimento anche al c.d. danno figurativo e, quindi, con riguardo anche al valore locativo del bene usurpato"* (cfr. Cass., Terza Sezione, Sent. n. 3223/2011).

Per questo titolo di danno, tenuto conto delle peculiarità della fattispecie concreta, del presumibile valore locativo dell'immobile, al netto degli oneri fiscali, con equo e prudente apprezzamento si liquida agli attori [redacted] e [redacted] la somma complessiva già rivalutata di Euro 24.000,00.

Non risultano provati ulteriori titoli di danno ed in particolare il danno biologico, atteso che le infiltrazioni in concreto accertate non possono aver determinato alcun danno alla persona degli attori, tanto più che gli stessi, come si è detto, si sono trasferiti per quattro anni in altra idonea abitazione (per lo stesso motivo non spetta altresì il rimborso per Euro 30,00 di cui al doc. 61).

In definitiva il danno subito dagli attori [redacted] e [redacted] è pari a complessivi **Euro 31.600,00**.

Gli interessi compensativi - secondo l'ormai consolidato indirizzo delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione (v. sentenza n. 1712/1995) - decorrono dalla produzione dell'evento di danno sino al tempo della liquidazione; per questo periodo, gli interessi compensativi si possono calcolare applicando un tasso annuo medio ponderato, equitativamente determinato, sul danno rivalutato.

Da oggi, giorno della liquidazione, all'effettivo saldo decorrono gli interessi legali sulla somma rivalutata.

Pertanto, tenuto conto di tale criterio di calcolo, il convenuto deve essere condannato al pagamento, in favore dell'attore [redacted], della complessiva somma di **Euro 8.350,00**, oltre IVA liquidata in moneta attuale, oltre:

- interessi compensativi, al tasso annuo medio ponderato del **1,5%**, sulla predetta somma rivalutata di **Euro 8.350,00**, oltre IVA dalla data del 19.07.2008 ad oggi;
- interessi, al **tasso legale**, sempre sulla predetta somma rivalutata di **Euro 8.350,00** oltre **IVA**, dalla data della presente sentenza al saldo effettivo.

Inoltre il convenuto deve essere condannato al pagamento, in favore degli attori [redacted] e [redacted] in solido, della complessiva somma di **Euro 31.600,00**, liquidata in moneta attuale, oltre:

- interessi compensativi, al tasso annuo medio ponderato del **1,5%**, sulla somma rivalutata di **Euro 7.600,00**, dalla data del 01.02.2005 (data in cui tali danni si erano già verificati) ad oggi;
- interessi compensativi, al tasso annuo medio ponderato del **1,5%**, sulla somma rivalutata di **Euro 24.000,00**, dalla data del 01.02.2009 (data in cui tali danni si sono compiutamente verificati) ad oggi;
- interessi, al **tasso legale**, sulla predetta somma rivalutata di **Euro 31.600,00**, dalla data della presente sentenza al saldo effettivo.

Quanto esposto è assorbente rispetto alle altre domande, eccezioni ed istanze proposte dalle parti.

Consegue alla soccombenza la condanna del convenuto a rifondere agli attori, in solido, le spese processuali, di CTU e di CTP del presente giudizio di merito, nonché quelle sostenute in fase di ATP (come riepilogate in comparsa conclusionale e documentate in atti).

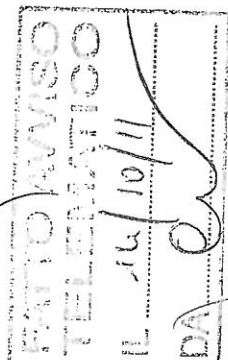
La presente sentenza è dichiarata provvisoriamente esecutiva *ex lege*.

- P. Q. M. -

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando, così provvede:

- condanna il Condominio al pagamento in favore dell'attore [redacted] la complessiva somma di **Euro 8.350,00** oltre IVA e interessi come specificati in motivazione;
- condanna il Condominio al pagamento in favore degli attori, in solido, [redacted] e [redacted] la somma complessiva di **Euro 31.600,00**, oltre interessi come specificati in motivazione;
- condanna il convenuto a rifondere agli attori, in solido, le spese di CTU e di CTP del presente giudizio di merito liquidate nella complessiva somma di **Euro 8.478,47**;
- condanna il convenuto a rifondere agli attori, in solido, le spese legali e di CTU, CTP sostenute nella fase di ATP liquidate nella complessiva somma di **Euro 6.828,01**;
- condanna il convenuto a rifondere agli attori, in solido, le spese processuali del presente giudizio, che liquida in Euro 768,52 per esborsi ed anticipazioni, Euro 6.159,00 per diritti, Euro 10.325,00 per onorario di avvocato, oltre spese generali, C.P.A. ed I.V.A. come per legge;
- dichiara la presente sentenza provvisoriamente esecutiva;

Milano, 13.10.2011



Il Giudice Istruttore
in funzione di giudice unico
dr. Damiano SPERA