

X sito

N. 1892/12 Sen.  
N. 1772/12 Rep.  
N. F.N.



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE D'APPELLO DI MILANO

Seconda Sezione Civile

T. Mi  
S. 12  
D. Fielersp

composta dai Magistrati

Dott. Vinicia Calendino      Presidente  
Dott. Giovanni Rollero      Consigliere  
Dott. Laura Tragni      Consigliere relatore

ha pronunciato la seguente

**sentenza**

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato promossa

da

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] (C.F. [REDACTED])  
[REDACTED]), elettivamente domiciliati in Milano, [REDACTED] presso lo  
studio dell'Avv. [REDACTED] che li rappresenta e difende per delega a margine  
dell'atto di citazione in primo grado

- APPELLANTI -

contro

CONDOMINIO di [REDACTED] MILANO (P. IVA [REDACTED]) in persona  
dell'Amministratore *pro tempore*, elettivamente domiciliato in Milano, [REDACTED]  
[REDACTED] presso lo studio dell'Avv. [REDACTED] che lo rappresenta e  
difende, per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta in primo grado

- APPELLATO E APPELLANTE INCIDENTALI -

e contro

[REDACTED] (P. IVA [REDACTED]) in persona del legale rappresentante *pro tempore*,  
elettivamente domiciliata in Milano, [REDACTED] presso lo studio dell'Avv.

██████████ che la rappresenta e difende, unitamente all'Avv. ██████████ di ██████████, per delega a margine della comparsa di risposta in primo grado

- APPELLATA -

All'udienza di precisazione delle conclusioni i procuratori delle parti, come sopra costituiti, concludevano come da fogli di seguito allegati.

*cb.*

## MOTIVI DELLA DECISIONE

§ 1. Con atto di citazione notificato il 5.12.2002, i signori [REDACTED] e [REDACTED], proprietari di una unità immobiliare sita al piano sottotetto dello stabile condominiale di via [REDACTED] a Milano, convenivano in giudizio il Condominio perché, previo accertamento dell'esistenza delle infiltrazioni e della riconducibilità delle stesse ai lavori effettuati nel 2001 sul tetto condominiale dal Condominio convenuto, quest'ultimo venisse condannato ex art. 2051 c.c. al ripristino dello *status quo* e al risarcimento del danno -anche da lucro cessante- conseguente alla risoluzione da parte dell'inquilino del contratto di locazione dell'appartamento, rimasto vuoto e inabitabile dal febbraio 2002.

Costitutosi in giudizio, il Condominio contestava la pretesa attorea -anche in relazione alla quantificazione dei danni- per lo stato di pregressa e generale incuria in cui versava l'immobile degli attori, precisando che i lavori di ristrutturazione del tetto condominiale, per volontà degli stessi attori, non avevano riguardato gli abbaini di pertinenza della loro abitazione; chiedeva in ogni caso l'autorizzazione alla chiamata in causa della società appaltatrice [REDACTED], per essere manlevato da ogni responsabilità.

La [REDACTED] contestava le domande tutte formulate nei suoi confronti, osservando di non avere effettuato alcun intervento in prossimità degli abbaini né, tanto meno, di avere modificato o alterato la posizione del tubo di scarico della caldaia, come viceversa sostenuto dagli attori. Precisava che le infiltrazioni d'acqua dagli stessi lamentate, esistenti da ben prima che avessero inizio i lavori di ristrutturazione di [REDACTED], erano da addebitare, come emerso dai numerosi sopralluoghi effettuati, allo stato di incuria in cui da tempo versava l'appartamento e, in particolare, alla fessurazione degli infissi posti a protezione degli abbaini. L'estraneità della società era infine confermata dal fatto che, effettuati nel contraddittorio i necessari sopralluoghi e constatata la bontà dei lavori appaltati alla [REDACTED], il Condominio commissionò un nuovo intervento di impermeabilizzazione e di raccordo proprio in prossimità dell'abbaino degli attori.

La causa, istruita mediante prova per testimoni e CTU, veniva decisa dal Tribunale di Milano con sentenza n. 10787/2008 del 9 luglio-2 settembre 2008, con la quale il Giudice rigettava la domanda proposta dai signori [REDACTED] e [REDACTED] nei confronti del Condominio e, di conseguenza, la domanda di manleva avanzata dal Condominio nei confronti della terza chiamata [REDACTED], con compensazione, *inter partes*, delle spese di



lite; condannava infine parte attrice al pagamento delle spese di causa in favore del Condominio.

Hanno proposto appello i signori [redacted] e [redacted] con atto regolarmente notificato.

Si sono costituiti in giudizio il Condominio di [redacted] che ha proposto appello incidentale, e la [redacted].

La causa, senza ulteriore attività istruttoria, è stata quindi tenuta a decisione sulle conclusioni trascritte.

§ 2. Lamentano gli appellanti l'erroneità della sentenza impugnata, non avendo il primo Giudice correttamente ricostruito i fatti "laddove ha ritenuto che i lavori eseguiti dalla [redacted] fossero sicuramente successivi alle infiltrazioni". Affermano in particolare gli appellanti che queste ultime si sarebbero manifestate subito dopo i lavori effettuati dalla società nel settembre 2001, come agevolmente si evinceva dal fatto che l'inquilino [redacted] aveva disdettato il contratto di locazione, proprio a causa delle infiltrazioni, solo in data 28.1.2002 e quindi sei mesi dopo l'esecuzione degli interventi sul tetto terminati nell'estate 2001. Secondo gli appellanti, infatti, "se le infiltrazioni fossero state di molto anteriori al settembre '01 -come ritenuto dal CTU- il sig. [redacted] non avrebbe atteso così tanto tempo a disdettare il contratto". Allo stesso modo il [redacted] che inviò una lettera il 18.9.2001 all'Amministratore per segnalare il problema, non avrebbe atteso fino a quella data se le infiltrazioni si fossero verificate molto tempo prima.

Ed ancora, lamentano gli appellanti l'errore di valutazione delle risultanze istruttorie in cui sarebbe incorso il Giudice, laddove ha escluso che le infiltrazioni fossero provenienti dalle parti comuni condominiali, essendo stati accertati segni di infiltrazioni nella zona degli abbaini, ed ancora si dolgono del mancato accertamento da parte del CTU, quantomeno in termini probabilistici, delle cause delle infiltrazioni pregresse.

I tre motivi d'appello, da esaminarsi congiuntamente attesa la loro intrinseca connessione, sono infondati.

Le osservazioni deduttive cui pervengono gli appellanti per datare le infiltrazioni in epoca successiva all'intervento effettuato dalla [redacted] non configurano infatti un serio esercizio dell'onere della prova e, soprattutto, non appaiono idonee a superare gli elementi di segno contrario emersi all'esito dell'espletata istruttoria.

Come correttamente ritenuto dal Giudice di *prime cure*, "l'elaborato peritale e il relativo supplemento di perizia, che appare nel suo complesso, immune da vizi, sia logici che tecnici, ha accertato, sull'accordo tra il consulente d'ufficio e i periti di parte, che all'epoca del sopralluogo (4/XII/'03), non esistevano più infiltrazioni nell'appartamento degli attori, ma che si evidenziavano tracce di pregresse infiltrazioni con macchie e muffe a plafone dei vari locali nonché a pavimento. Il consulente d'ufficio non essendovi infiltrazioni in atto non ha potuto accertare le cause di quelle pregresse, sicuramente molto datate e originatesi in un periodo di molto precedente ai lavori eseguiti dalla [REDACTED]. In tale situazione di incertezza circa l'epoca delle pregresse infiltrazioni e circa la causa delle stesse, il giudicante rigetta la domanda proposta dai coniugi [REDACTED] nei confronti del Condominio convenuto, ben potendo le infiltrazioni essere state prodotte da rottura o ammaloramento di tubazioni non condominiali o, comunque, da cause non imputabili al Condominio. Si rileva, da ultimo, che il perito d'ufficio ha escluso l'imputabilità ai lavori eseguiti dalla chiamata [REDACTED], sicuramente successivi alle infiltrazioni stesse".

In questa prospettiva, incombeva sugli attori la soddisfazione dell'onere della prova inderogabilmente posto a loro carico dell'art. 2697 c.c., secondo cui chi vuol far valere un diritto in giudizio deve necessariamente provare i fatti che ne costituiscono il fondamento, mentre chi eccepisce l'inefficacia di tali fatti, ovvero eccepisce che il diritto si è modificato o estinto, deve a sua volta provare i fatti su cui l'eccezione si fonda.

La dispensa dal relativo onere probatorio, come noto, opera soltanto qualora, diversamente da quanto avvenuto, i fatti dedotti siano stati esplicitamente ammessi dalla controparte, quando la stessa abbia impostato la propria difesa su argomenti ed elementi logicamente incompatibili con il loro effettivo disconoscimento ovvero quando i fatti possano ritenersi comunque indiscussi, in quanto non oggetto di specifica e tempestiva contestazione.

Nel caso di specie la prova offerta dagli attori, non consentiva e non consente di accertare l'effettiva datazione delle infiltrazioni in epoca successiva all'esecuzione dei lavori effettuati dalla [REDACTED], come apoditticamente sostenuto dagli attori, né la loro riconducibilità causale agli interventi iniziati nei primi mesi del 2001 e terminati nell'estate dello stesso anno.

Nessuna utile indicazione è infatti pervenuta dal teste di parte attrice Arch. [REDACTED], incaricato dal signor [REDACTED] di accertare lo stato dei luoghi solo nel 2002


“quando le infiltrazioni” -come dallo stesso dichiarato- “non erano più in atto” e ne aveva “solo potuto accertare le tracce”, essendosi per il resto limitato a confermare le circostanze di cui ai relativi capitoli di prova in quanto riferitegli dallo stesso [redacted].

La tesi difensiva sostenuta dagli attori in citazione (e cioè l’esistenza e la riconducibilità delle infiltrazioni ai lavori effettuati dalla [redacted] per conto del Condominio) non solo è rimasta indimostrata, essendo parte attrice decaduta dall’assunzione degli altri testi per mancata intimazione degli stessi ex art. 104 disp.att. c.p.c., ma è stata smentita dalle risultanze tecniche e testimoniali acquisite in atti.

Il teste Geom. [redacted] ha infatti ribadito che la [redacted] non ha effettuato alcun intervento in prossimità degli abbaini degli attori, dove nel corso dei sopralluoghi era stata in seguito localizzata l’origine delle infiltrazioni nelle fessurazioni presenti sugli infissi - ammalorati- posti a protezione degli stessi, né ha modificato la posizione del tubo di scarico della caldaia; ha riferito, in ordine all’anteriorità delle infiltrazioni lamentate dagli attori rispetto ai lavori di ristrutturazione eseguiti da [redacted], di avere appreso dall’inquilino dell’appartamento sottostante quello degli attori “che già da tempo e prima che la [redacted] intervenisse, erano già avvenute infiltrazioni nel suo appartamento da quello sovrastante degli attori”; ha infine confermato che il Condominio commissionò alla [redacted] un nuovo intervento di impermeabilizzazione e di raccordo in prossimità dell’abbaino degli attori, non coinvolto dai lavori del primo intervento.

Anche l’elaborato peritale ha ricondotto i danni riscontrati nell’appartamento degli attori “a pregresse situazioni anomale di infiltrazioni”, definendo le “tracce di penetrazione di acque meteoriche palesemente assai vecchie, molto datate, in particolare per quanto concerne la trave in legno” e ha concluso affermando che tali tracce e segni di infiltrazioni pregresse “hanno avuto origine in un periodo molto precedente ai lavori condominiali eseguiti dalla [redacted] nel primo semestre del 2001”.

A riprova di tale affermazione il CTU ha precisato che “le pregresse infiltrazioni sono circoscritte a due zone precise: una delimitata dai contorni dei serramenti e dai telai degli abbaini e del lucernario, vecchi ed ammalorati, su cui la [redacted] non ha operato nessun intervento, l’altra delimitata dalla posizione della tubazione di scarico della caldaietta privata al servizio unico della unità immobiliare e dalla circostante lattoneria. Anche in questa zona la [redacted] non ha operato alcun intervento specifico.”



Solo nel novembre 2002, la società *“su richiesta di intervento extracontrattuale specifico, è intervenuta, con pagamento a parte, su dette due zone, in cui si verificavano penetrazioni di acque di pioggia, ed ha risolto con interventi specifici e puntuali definitivamente la problematica delle infiltrazioni di acque meteoriche”*.

D'altro canto, come si evince dalla comunicazione datata 26.9.2001 (doc. 9 fascicolo attoreo di primo grado), la ██████ sin d'allora attestava la presenza *“di anomalie della tubazione dello scaldabagno che fuoriesce dal manto di copertura”* e di struttura lignea del serramento dell'abbaino che risulta ormai *“in avanzato stato di degrado e permette l'assorbimento dell'acqua ed il suo passaggio sugli elementi sottostanti, posti all'interno dell'abitazione”* fornendo quindi una ricostruzione delle cause delle infiltrazioni nonché della loro epoca, ben antecedente ai lavori effettuati dalla ██████, ricostruzione che ha trovato pieno riscontro all'esito della espletata CTU.

Esclusa pertanto la riconducibilità delle lamentate infiltrazioni ai primi lavori eseguiti dalla ██████, contrariamente all'assunto difensivo iniziale di parte attrice, la pretesa avanzata dalla difesa degli attori all'udienza del 29.4.2004 (cfr. relativo verbale) di far effettuare un supplemento di perizia *“che individui le cause delle pregresse infiltrazioni, l'esatto periodo in cui esse si sono verificate, i costi necessari per il ripristino dello status quo”* appare all'evidenza esplorativa e formulata in violazione dei principi generali che regolano l'onere della prova.

X L'ubicazione e la natura dell'intervento risolutivo effettuato dalla ██████, mediante raccordo delle preesistenti scossaline poste a protezione dell'abbaino e del lucernario degli attori nonché del tubo di esalazione della caldaia di proprietà esclusiva degli stessi, effettuate nel novembre 2002 -come inequivocabilmente si evince dalla produzione documentale contenuta nel fascicolo di primo grado della terza chiamata (missive con allegate ricevute di invio a mezzo fax all'Amministratore del Condominio) nonché dalla documentazione fotografica attestante lo stato di degrado del telaio della finestra dell'abbaino- escludono altresì ogni responsabilità del Condominio, sia sotto il profilo della ritenuta soccombenza virtuale dello stesso, posta a base del quarto motivo d'appello, che della invocata responsabilità da custodia del tetto, a norma dell'art. 2051 c.c., oggetto del quinto motivo di impugnazione, in assenza di prova dell'asserito nesso eziologico tra il lamentato danno e la cosa in custodia. Non può infatti considerarsi tale la conclusione cui è pervenuto il CTP degli attori che ha ipotizzato la causa delle infiltrazioni nella mancata

sostituzione delle lattonerie a difesa degli elementi privati, in particolare abbaino e lucernario, vecchi ed ammalorati, nonché della tubazione di scarico fumi della caldaia privata, e della circostante lattoneria preesistente, non oggetto di alcuna lavorazione da parte della ██████ fino al novembre 2002. X

D'altro canto lo stesso CT di parte attrice evidenzia nella perizia tecnica del 23.9.2002 (doc. 10 fascicolo attoreo) e ribadisce nel proprio elaborato redatto all'esito del sopralluogo del 4.12.2003 "*l'avanzato stato di deterioramento delle strutture portanti della copertura in legno a vista in prossimità della cappuccina del locale soggiorno e nel locale bagno*" che denota la persistenza di un fenomeno infiltrativo pregresso, incompatibile con la tempistica indicata dagli attori e con il breve lasso di tempo intercorso tra la fine dei lavori effettuati dalla ██████ e la denuncia ██████ di poco successiva a tale momento.

Resta infine assorbita la valutazione del sesto motivo, connesso alla quantificazione dei danni, stante il rigetto dei precedenti.

§ 3. Passando all'esame dell'appello incidentale proposto dal Condominio, quest'ultimo lamenta la decisione assunta dal Tribunale in ordine alle spese di consulenza tecnica, provvisoriamente poste a carico solidale delle parti e implicitamente compensate tra le stesse, nonostante la condanna correttamente disposta nei confronti degli attori a rifondere al Condominio convenuto le spese di lite, in osservanza del principio di soccombenza sancito dall'art. 91 c.p.c.

Il motivo è fondato.

L'esito del giudizio, anche alla luce degli accertamenti tecnici disposti, giustifica, in base al principio di soccombenza e causalità, la condanna degli attori al pagamento, in via definitiva, anche delle spese di CTU, come liquidate in corso di causa, e al rimborso al Condominio di quelle dallo stesso eventualmente anticipate.

La Cassazione ha sul punto precisato che viola l'art. 91 cod. proc. civ. la disposizione del giudice che pone parzialmente a carico della parte totalmente vittoriosa il compenso liquidato a favore del C.T.U. perché neppure in parte essa deve sopportare le spese di causa, nè rileva che siano state compensate tra le parti le spese giudiziali (Cass. n. 14925/2010; Cass. n. 6301/2007).





§ 4. Gli appellanti devono infine essere condannati a favore di entrambe le controparti al pagamento delle spese del giudizio di appello, che si liquidano come da dispositivo.

Secondo quanto costantemente affermato dalla giurisprudenza della Suprema Corte, allorchè il convenuto chiami in causa un terzo ai fini di garanzia impropria e tale iniziativa, come nel caso di specie, non si riveli palesemente arbitraria, legittimamente il giudice d'appello -in caso di soccombenza dell'attore appellante- pone a carico di quest'ultimo anche le spese giudiziali sostenute dal terzo, ancorchè nella seconda fase del giudizio la domanda di garanzia non sia stata riproposta, in quanto da un lato la partecipazione del terzo al giudizio di appello si giustifica sotto il profilo del litisconsorzio processuale e, dall'altro, l'onere della rivalsa delle spese discende non dalla soccombenza, mancando un diretto rapporto sostanziale e processuale tra l'attore e il terzo, bensì dalla responsabilità del primo di aver dato luogo, con una infondata pretesa, al giudizio nel quale legittimamente è rimasto coinvolto il terzo (Cass. 26.2.2008 n. 5027).

In difetto di specifica impugnazione, salvo l'accoglimento dell'appello incidentale proposto dal Condominio, le statuizioni della decisione di primo grado rimangono confermate.

**P.Q.M.**

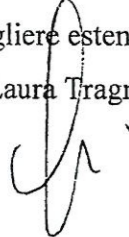
la Corte d'Appello di Milano, definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione,

1. rigetta l'appello proposto da [REDACTED] e [REDACTED] avverso la sentenza n. 10787/2008 emessa dal Tribunale di Milano il 9 luglio-2 settembre 2008;
2. in accoglimento dell'appello incidentale proposto dal Condominio di via [REDACTED], pone definitivamente a carico dei signori [REDACTED] e [REDACTED] anche le spese della espletata CTU, come liquidate nel corso del giudizio di primo grado, disponendo che gli stessi rimborsino a favore del Condominio le spese da quest'ultimo sostenute a tale titolo;
3. condanna gli appellanti a rifondere le spese del giudizio di appello a favore del Condominio e dell'impresa chiamata in causa che liquida rispettivamente, per il primo, in complessivi € [REDACTED] di cui € [REDACTED] per spese, € [REDACTED] per diritti ed € [REDACTED] per onorari, e per la seconda, d'ufficio, in assenza di nota spese, in complessivi € [REDACTED] di cui € [REDACTED] per diritti ed € [REDACTED] per onorari, oltre rimborso spese generali ed accessori di legge.

Così deciso in Milano, nella camera di consiglio del 28 febbraio 2012.

Il Consigliere estensore

Dott. Laura Tragni

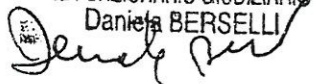


Il Presidente

Dott. Vinicia Calendino



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Daniela BERSELLI



CORTE D'APPELLO di MILANO  
DEPOSITATO IN CANCELLERIA

OGGI 130 MAG. 2012



FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Daniela BERSELLI

