

N. R.G. 52266/2011



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

DECIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Giovanna Gentile  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 52266/2011 promossa da:

██████████ (C.F. ██████████), con il patrocinio dell'avv.  
REZZONICO MATTEO e dell'avv. ██████████, elettivamente domiciliato in VIA ROSSETTI, 17 20145  
MILANO, presso il difensore avv. REZZONICO MATTEO

ATTORE/I

contro

COND. VIA ██████████ MILANO (C.F. ██████████), con il patrocinio  
dell'avv. ██████████ e dell'avv. ██████████, elettivamente domiciliato in VIA ██████████,  
MILANO presso lo studio dell'avv. ██████████

CONVENUTO/I

██████████ (C.F. ██████████), con il patrocinio dell'avv. ██████████ e dell'avv. ██████████, elettivamente  
domiciliato in VIA ██████████, MILANO presso il difensore avv. ██████████

TERZO CHIAMATO

INTERVENUTO

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni  
che qui si intendono richiamati.



### Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

L'attore ha convenuto in giudizio il Condominio via [redacted] [redacted] Milano per sentirlo condannare all'eliminazione delle cause delle infiltrazioni verificatesi fin dal 2007 nel proprio appartamento, sito nello stabile condominiale, nonché al risarcimento del danno.

Il condominio si costituiva sostenendo che non che non vi era prova di una responsabilità condominiale per le infiltrazioni subite dall'attore e per i conseguenti danni; chiamava comunque in causa la propria compagnia assicuratrice [redacted] che si costituiva sollevando eccezione preliminare relative alla chiamata in causa e alla mancanza di potere dell'amministratore alla rispetto alla domanda di garanzia.

Nel merito contestava ogni responsabilità del condominio nella causazione dei danni e in subordine sosteneva che la denuncia del sinistro all'assicurazione era tardiva perché effettuata ad oltre tre anni dal manifestarsi delle prime infiltrazioni.

Va in primo luogo osservato che in corso di causa e dopo la C.T.U. il Condominio ha provveduto ad eliminare tutte le cause delle infiltrazioni. Relativamente quindi a questa domanda può dirsi cessata la materia del contendere.

Residua invece la domanda di risarcimento del danno conseguente al lungo perdurare delle infiltrazioni nell'unità immobiliare di proprietà dell'attore.

Per la quantificazione dei danni relativi al ripristino interni danneggiati non può che farsi riferimento in primo luogo alla consulenza tecnica espletata in corso di causa: il c.t.u. ha determinato in euro 6000,00 oltre Iva ed oltre rivalutazione monetaria da calcolarsi dalla data di deposito della relazione ( 1 ottobre 2013 ad oggi); su detta somma sono altresì dovuti gli interessi legali calcolati sulla somma devalutata alla data di deposito della relazione alla data della sentenza; a questi importo iva aggiunto il danno conseguente alla menomata agibilità dell'immobile derivante dalle infiltrazioni verificatesi nell'appartamento dell'attore.

Appare equo stabilire il danno con riferimento al canone commerciale attuale di € 800,00 e quindi complessivamente in € 9.600,00 (€ 400x24 mesi) considerata la parziale inagibilità e il fatto che un'azione più diligente e tempestiva da parte dell'attore (richiesta di ATP ed eventualmente di art. 700 cpc ) gli avrebbe consentito di risolvere ben più celermente il problema delle infiltrazioni.

Su tutte le somme a oggi rivalutate sono dovuti gli interessi legali dalla sentenza al saldo.

La domanda di garanzia va parzialmente accolta; si osserva, infatti, che vi fu un intervento del tecnico dell'assicurazione il 9 dicembre 2009 senza alcuna contestazione di difetto copertura e anzi con pagamento dei danneggiati; successivamente vi fu un nuovo evento verificatosi il 20-7-2010 e denunciato alla compagnia nel mese di novembre: la tardiva denuncia pare irrilevante, tenuto conto del fatto che la situazione



dei luoghi era sempre la stessa e che l'assicurazione aveva già in carico il sinistro per analoghi fatti precedenti. Dal danno garantito va escluso il danno figurativo da mancata agibilità, trattandosi di fattispecie esclusa dalla polizza e comunque interamente imputabile all'inescusabile negligenza del Condominio.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come d a dispositivo.

Le spese tra convenuto e terza chiamata sono compensate in ragione della parziale reciprocasoccombenza.

### P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- 1) condanna il Condominio a pagare all'attore la somma di € [REDACTED] oltre rivalutazione e interessi come specificato in motivazione;
- 2) condanna [REDACTED] a rimborsare al convenuto la somma di € [REDACTED] oltre rivalutazione e interessi come specificato in motivazione;
- 3) Condanna il condominio e la terza chiamata in solido ( nei rapporti interni al 50%) alla rifusione delle spese e di lite sostenute dall' attore liquidate in [REDACTED] per spese; € [REDACTED] per compenso professionale oltre spese [REDACTED] iva e cpa;
- 4) Dichiaro compensate le spese di lite tra condominio e [REDACTED];
- 5) Pone in via definitiva ctu a carico solidale del Condominio e terza chiamata ( al 50% ciascuno )

Milano, 18 novembre 2014

Il Giudice  
dott. Giovanna Gentile

