

N. R.G. 17000452/2013



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
DECIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Rossella Filippi
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 17000452/2013 promossa da:

██████████ ██████████ ██████████ (C.F. ██████████), con il patrocinio dell'avv.
REZZONICO MATTEO e ██████████, elettivamente domiciliato in LARGO KENNEDY, 1 20017 RHO presso il
difensore avv. REZZONICO MATTEO

ATTRICE

contro

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

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni.



Con atto di citazione ritualmente notificato [redacted] conveniva in giudizio il Condominio Via [redacted] esponendo: che l'attrice è proprietaria di un appartamento con annesso vano cantina sito al piano terreno dello stabile condominiale di Via [redacted]; che nell'agosto del 2012 si verificano nell'appartamento nella cantina dell'attrice infiltrazioni d'acqua proveniente dal cortile comune condominiale su cui erano stati eseguiti poco prima alcuni lavori di pavimentazione; in particolare l'impresa, nell'eseguire lavori nel cortile, aveva demolito il precedente marciapiede in calcestruzzo adiacente l'edificio con condominiale. Esponeva che le infiltrazioni interessano oltre al vano cantina la sala e la camera da letto dell'appartamento sulle cui pareti si sono manifestate anche diverse crepature; che nonostante le ripetute segnalazioni il Condominio non ha provveduto a risolvere la situazione; chiedeva, pertanto, che, previa ammissione di accertamento tecnico preventivo volto ad accertare la presenza delle crepe e delle infiltrazioni nonché i danni derivati all'attrice, il condominio responsabile ex articolo 2043 c.c. e/o 2051 c.c. e/o 2049 c.c. fosse condannato a rimuovere a sua cura e spese le cause delle infiltrazioni e a risarcire i danni causati all'attrice ivi compreso il danno derivante dal mancato godimento dei locali.

Si costituiva il Condominio rilevando che tra agosto 2010 e l'aprile 2011 il Condominio [redacted] eseguiva lavori di rifacimento del cortile condominiale ovvero di pavimentazione autobloccante; che fino all'agosto 2012, come risulta dalle fotografie fornite dal locatore dell'immobile dell'attrice non era presente alcuna crepa o l'infiltrazione; che solo due anni dopo lo svolgimento dei lavori condominiali in data 6 maggio 2013 l'attrice lamentava per la prima volta l'esistenza di infiltrazioni nella cantina; che intervenuto il perito dell'assicurazione affermava che non vi era possibilità di dar corso da alcun indennizzo; che solo in data 24 luglio 2013 l'odierna istante affermava che vi era la presenza di crepe e infiltrazioni nei muri perimetrali dell'appartamento nonché deduceva l'inagibilità dei locali interessati; chiedeva, pertanto, che venisse rigettata la richiesta di accertamento tecnico preventivo, che venisse disposta l'integrazione del contraddittorio nei



confronti dell'impresa di [REDACTED] e il rigetto di ogni domanda proposta dall'attrice.

Il giudice ammetteva accertamento tecnico preventivo; depositato l'elaborato peritale assegnati termini di cui all'articolo 183 sesto comma la causa veniva trattenuta in decisione all'udienza del 17 febbraio 2015.

Preliminarmente deve rilevarsi l'inammissibilità delle produzioni effettuate da parte attrice con la comparsa conclusionale atteso che scaduti i termini per le produzioni di cui all'articolo 183 sesto comma numero 2 e 3, nonché essendo già state precisate le conclusioni e trattenuta la causa in decisione nessuna produzione è ammissibile

La domanda proposta da parte attrice può essere accolta solo nei limiti di seguito indicati. Il c.t.u. incaricato di accertare la presenza di infiltrazioni crepe e lamentate da parte attrice, effettuati gli opportuni sopralluoghi e accertamenti, ha constatato la situazione di seguito descritta. Premesso che nell'appartamento dell'attrice sono in corso opere da imbianchini risultano scrostate ampie zone di pittura della superficie dei muri perimetrali ha rilevato che la rimozione di pittura rende evidenti, in due locali, alcune crepe a ridosso di cassonetti contenuti nello spessore del muro per il passaggio di tubazioni pluviali. Tali fessure hanno l'ampiezza variabile in un intervallo di valori tra 2 e 4 mm ed interessano verticalmente l'intera parete; il c.t.u. altresì potuto accertare che la causa di tali crepe è riconducibile alla riduzione della sezione eseguita per contenere pluviali quindi una minor resistenza personale del muro quel punto; tali crepe si sono formate in epoche non recenti per l'evidente colore scuro del bordo delle crepe. Vi sono inoltre una serie di fessure di minor ampiezza, più che altro capillature di varia distribuzione forma, che riguardano alcune porzioni delle pareti del soffitto dei suddetti locali dovuta alla vetustà delle finiture e che non determinano problemi di natura statica così come le fessure sopradescritte. Con riferimento alle denunciate infiltrazioni il c.t.u. ha individuato alcune macchie giallastre sia nell'appartamento al piano rialzato sia in cantina ma ha ritenuto che tali macchie non sono



riconducibili a infiltrazione né in cantina né al piano rialzato dopo aver effettuato gli opportuni rilievi geometrici. Ha rilevato che il piano seminterrato è interessato da umidità nella misura tipica dei locali scantinati privi di riscaldamento e comunque limitatamente alla sola parete in calcestruzzo contro terra; che i valori riscontrati superiori a quelli delle altre cantine appaiono riconducibile alla sigillatura delle apposite aperture sulla porta d'ingresso. Il c.t.u. ha individuato altresì il costo per il ripristino delle crepe riconducibili alla presenza del cassonetto pluviale condominiale in euro 1537,80. Le cavillature e le macchie giallastre trovate nell'appartamento al piano rialzatosi come quanto rilevato in cantina sono ascrivibili alla vetustà delle finiture e non a danni provocati da terzi. Il c.t.u. anche ampiamente risposto alle osservazioni del consulente di parte attrice specificando che il rifacimento della pavimentazione del cortile non ha provocato alcun ristagno d'acqua anche tenuto conto che l'impresa ha adottato gli opportuni provvedimenti con la formazione di un sottofondo in calcestruzzo con rete termosaldata limitatamente per larghezza centimetri 100 sul perimetro dell'edificio. Con riferimento alle cavillature ha rilevato che esse erano antecedenti ai lavori di della nuova pavimentazione come riconosciuto dallo stesso c.t.u. di parte attrice. Rilevava altresì che i danni erano stati valutati in linea con i prezzi correnti di mercato.

Avendo il c.t.u. ampiamente motivato il proprio convincimento come sopra indicato, che si ritiene di condividere integralmente, la domanda di parte attrice va accolta limitatamente alla condanna del Condominio a corrispondere all'attrice la somma di euro [REDACTED] oltre rivalutazione monetaria dalla data della consulenza, marzo 2014, ad oggi, e gli interessi legali sulla somma rivalutata anno per anno dalla stessa data ad oggi. Ritenuto che le pretese di parte attrice sono state accolte solo in minima parte rispetto alla prospettazione difensiva dell'atto di citazione si ritiene che sussistano giusti motivi per compensare integralmente le spese di lite tra le parti.

P.Q.M



il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza o eccezione disattesa:

condanna il Condominio di via [REDACTED] a corrispondere all'attrice la somma di euro [REDACTED] oltre rivalutazione monetaria dal marzo 2014 ad oggi gli interessi legali sulla somma rivalutata anno per anno dalla stessa data ad oggi; e gli interessi legali sulla somma rivalutata da oggi al saldo;

compensa integralmente le spese di lite tra le parti:

pone le spese di ctu a carico di entrambe le parti nella misura del 50%

Milano, 12 luglio 2015

Il Giudice
dott. Rossella Filippi

