



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO**

**DECIMA CIVILE**

Il Tribunale, nella persona del GOT dott.ssa Carmen Michelotti ha pronunciato *ex art. 281 sexies c.p.c.* la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **28961/2013** promossa da:

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

ATTORE/I

contro

COND. ██████████ (C.F. ),

CONVENUTO/I

**CONCLUSIONI**

Parte attrice ha concluso come da separato foglio già depositato telematicamente. Le conclusioni qui si intendono richiamate e riportate.

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

L'attore conveniva in giudizio il condominio di via ██████████ (MI) per sentirlo condannare ad eseguire gli interventi necessari a rimuovere le cause e a risarcire i danni conseguenti alle infiltrazioni verificatesi nell'appartamento di sua proprietà, previo accertamento della sussistenza delle medesime e della responsabilità del convenuto ai sensi dell'art. 2043-2051 c.c.. Chiedeva inoltre la condanna del condominio a rimborsare la spesa sostenuta per lo spostamento della propria caldaia. Chiedeva altresì la condanna del condominio ad eliminare le cause e risarcire i danni dovuti al ripetuto allagamento del proprio posto auto, previo accertamento del fatto e della responsabilità del convenuto nella causazione del medesimo.

Il condominio convenuto non si costituiva in giudizio e veniva dichiarato contumace.

La domanda di parte attrice deve essere accolta nei limiti e per le motivazioni che seguono.



Dall'istruttoria espletata è emerso che sussistono le infiltrazioni lamentate da parte attrice al proprio appartamento e che si sono verificati altresì gli allagamenti al posto auto dell'attore nel cortile condominiale.

In tal senso sia le dichiarazioni testimoniali rese all'udienza in data 10 aprile 2014, sia la Consulenza Tecnica d'Ufficio svolta, le cui risultanze, prive di vizi logici, qui si richiamano e condividono, nonché la documentazione fotografica agli atti.

In particolare il CTU, in relazione ai danni all'appartamento dell'attore, ha constatato che le infiltrazioni di acqua provenienti dal tetto condominiale hanno interessato i locali cucina, bagno, e camera nonché il solaio di copertura dei balconi.

Gli effetti dannosi di queste ultime permangono e le cause dei medesimi sono state individuate dal CTU nella mancata tenuta del tetto nel suo complesso, compresi i comignoli e gli esalatori che ivi sono presenti (cfr. relazione CTU agli atti pagg. 5 e 7).

Dalla qualificazione di parte comune di tale manufatto (tetto), discende l'applicabilità in capo al condominio della responsabilità ex art. 2051 del Codice Civile.

Il CTU non ha potuto individuare con precisione le opere necessarie alla eliminazione delle cause delle infiltrazioni all'appartamento dell'attore, non avendo potuto effettuare i necessari rilievi per il mancato assenso da parte dell'amministratore (cfr in tal senso la relazione del CTU pag. 8) né le prove di invasivo, sempre per il mancato assenso dell'amministratore del condominio (cfr relazione del CTU pag. 5 e verbale di sopralluogo allegato alla relazione).

Accertata nel corso dell'attività istruttoria la presenza nell'appartamento della medesima parte attrice delle infiltrazioni lamentate, individuatene le cause nella mancata tenuta del tetto nel suo complesso, compresi i comignoli e gli esalatori, si ritiene di dover accogliere la domanda di parte attrice volta alla condanna del Condominio di via [REDACTED] (MI) alla esecuzione delle opere necessarie ad eliminare le cause delle infiltrazioni medesime.

Si condanna inoltre il Condominio di via [REDACTED] (MI) al pagamento di euro [REDACTED], in valuta attuale, a favore dell'attore a titolo di risarcimento dei danni materiali subiti dall'appartamento del medesimo, ritenuta congrua la valutazione in tal senso operata dal CTU (ed esplicitata in particolare alle pagg. 3 e 4 dell'allegato 1 alla relazione).

X Dalla istruttoria espletata (c.f.r. dichiarazioni testi escussi all'udienza in data 10 aprile 2014) e dalla documentazione fotografica agli atti (cfr. docc. nn. 3 e 4 del fascicolo di parte attrice) emerge altresì l'innegabile disagio che lo sfarinamento del soffitto e delle pareti arreca all'attore impedendogli il pieno e completo utilizzo del proprio appartamento. Conseguentemente si condanna altresì il medesimo Condominio al pagamento a favore dell'attore di euro [REDACTED], liquidati in valuta attuale, per il parziale



mancato godimento dell'appartamento nel periodo nel quale si sono verificate le infiltrazioni accogliendo la domanda di parte attrice come puntualizzata in sede di precisazione delle conclusioni e condividendo sul punto la quantificazione operata dal CTU nella propria relazione che anche sullo specifico aspetto si richiama. (cfr. pag. 9 della relazione del CTU agli atti). X

Non si ritiene, invece, di condannare il Condominio odierno convenuto al pagamento a favore dell'attore della richiesta somma di euro [REDACTED] per lo spostamento della caldaia in quanto anche se il costo dello spostamento è congruo, tale intervento risulta privo di collegamento causale con le infiltrazioni per cui è causa, inoltre, sempre in relazione a questa specifica richiesta, l'attore non ha adeguatamente provato l'ingiustizia del danno né gli ulteriori presupposti per l'applicazione degli art. 2051 o 2043, invocati dall'attore.

Sempre il CTU, in relazione ai danni al posto auto dell'attore, ha constatato che il posto auto dell'attore ha una superficie non complanare e che la superficie forma un avvallamento. La causa viene individuata dal CTU nella mancata o comunque non adeguata manutenzione della pavimentazione condominiale, che non ha le dovute pendenze per scaricare le acque piovane.

Dalla qualificazione di parte comune di tale manufatto (cortile condominiale) discende ancora una volta l'applicabilità in capo al condominio della responsabilità ex art. 2051 Codice Civile.

Pertanto, sempre in accoglimento della domanda di parte attrice, accertata nel corso dell'attività istruttoria la presenza di ripetuti allagamenti in corrispondenza del posto auto della medesima (cfr verbale udienza di escussione testi in data 10 aprile 2014) e del conseguente danneggiamento del posto auto dell'attore (cfr. relazione CTU agli atti), individuatene le cause nel ristagno dell'acqua piovana dovuta alla carenza di manutenzione e alla errata pendenza del cortile condominiale, si ritiene di dover accogliere la domanda di parte attrice volta alla condanna del Condominio di via [REDACTED] (MI) alla esecuzione delle opere ritenute risolutive del problema dal CTU nell'allegato 1 alla propria relazione, allegato denominato "computo metrico estimativo valore opere rimediali – valore opere rimediali esterne".

Si condanna altresì il condominio di via [REDACTED] (MI), al pagamento a favore dell'attore della somma di euro [REDACTED], liquidata in valuta attuale, a titolo di risarcimento del danno relativo al parziale mancato godimento del proprio posto auto, somma già individuata come congrua dal CTU nella propria relazione che anche su questo punto si richiama e condivide così accogliendo la richiesta di parte attrice come da ultimo puntualizzata in sede di precisazione delle conclusioni.

Non si ritiene di fare applicazione dell'art. 614 bis c.p.c. non sussistendone, nel caso di specie, i presupposti ed apparendo manifestamente iniqua, sempre in relazione alle peculiarità del caso concreto, la relativa applicazione.



Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

**P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza disattesa o assorbita, così provvede:

- In accoglimento della domanda di parte attrice, accertata la presenza delle lamentate infiltrazioni all'appartamento di parte attrice e la provenienza delle medesime da una parte comune dell'edificio condominiale, condanna il condominio convenuto ad eseguire gli interventi necessari ad eliminare la causa delle infiltrazioni medesime.
- Condanna il condominio convenuto al pagamento a favore dell'attore di euro [REDACTED] quale risarcimento dei danni subiti in conseguenza delle infiltrazioni medesime, come meglio dettagliato in parte motiva.
- In accoglimento della domanda di parte attrice, accertata la presenza dei lamentati allagamenti del posto auto dell'attore dovuti a carenza di manutenzione ed errata pendenza del cortile condominiale, condanna il condominio convenuto ad eseguire gli interventi necessari ad eliminare la causa degli allagamenti medesimi e meglio descritti in parte motiva.
- Condanna il condominio convenuto al pagamento a favore dell'attore di euro [REDACTED], quale risarcimento dei danni subiti dall'attore in conseguenza del parziale mancato utilizzo del proprio posto auto.
- Condanna il condominio convenuto a rimborsare all'attore le spese di lite che liquida in euro [REDACTED] oltre accessori di legge. Condanna altresì il condominio convenuto a rimborsare all'attore le spese di CTU come già liquidate con separato provvedimento e le spese di CTP.

Sentenza resa ex articolo 281 *sexies* c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al verbale.

Milano, 19 febbraio 2016

Il Giudice  
dott. Carmen Michelotti

