



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Milano

DECIMA civile

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Maura Caterina Barberis
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 76433/2013 R.G. promossa da:

[REDACTED] (C.F. **[REDACTED]**) e **[REDACTED]** (C.F. **[REDACTED]**), con il patrocinio dell'avv. REZZONICO MATTEO, con elezione di domicilio in VIA ROSSETTI, 17 20145 MILANO, presso e nello studio dell'avv. REZZONICO MATTEO

ATTORI

contro:

[REDACTED] VIA **[REDACTED]** (C.F. **[REDACTED]**) con il patrocinio dell'avv. **[REDACTED]**, con elezione di domicilio in VIA **[REDACTED]** presso e nello studio dell'avv. **[REDACTED]**;

CONVENUTO

CONCLUSIONI: Precisate all'udienza del 23.3.2016 come da verbale da ritenersi qui integralmente riportate

Firmato Da: BARBERIS MAURICA E-mail: D. BARBERIS MAURICA CAS. Giudice Unico, ALBE Firmato Da: NICOLI & MANTOVANI E-mail: D. NICOLI & MANTOVANI CAS. C. 111 11 42

FATTO E DIRITTO

██████████ e ██████████ hanno convenuto in giudizio il Consorzio Supercondominio di Milano ██████████ ██████████, chiedendone la condanna all'esecuzione delle opere necessarie per eliminare le infiltrazioni d'acqua che dal 2010 si ripetevano nell'autorimessa interrata di loro proprietà, precludendone l'utilizzo. Dato atto degli inutili tentativi posti in essere dal convenuto per eliminare il fenomeno, hanno individuato la causa di questo in un cedimento dell'impianto fognario condominiale o, alternativamente, nel difetto di impermeabilizzazione della sovrastante strada condominiale (per entrambi ipotizzando dunque una responsabilità del convenuto quale custode degli stessi ex art.2051 c.c.): hanno altresì chiesto il risarcimento del danno rappresentato dal non aver potuto godere del loro immobile, quantificando la domanda in Euro ██████████

Il ██████████ ██████████, rilevata preliminarmente la nullità della domanda per "estrema indeterminatezza oggettiva", si è opposto al suo accoglimento, negando che le infiltrazioni d'acqua lamentate fossero causate da alcun bene condominiale, ma piuttosto dal difetto di

prodotte dagli attori (doc.11) e da quelle eseguite in sede di indagini peritali. Le cause delle stesse, poi, sono state individuate in termini di certezza dal CTU nella carenza di impermeabilizzazione della copertura del box e delle murature, ed in particolare di quella contro terra verso la pubblica strada: a tale condivisibile conclusione l'Ing. XXXXXXXXXX è pervenuto sulla base della posizione delle tracce di umidità, non localizzate in un singolo punto, ma presenti sia alla base delle murature sia in corrispondenza della muratura demolita sul fondo dell'autorimessa (in corrispondenza di una tubazione), sia in alto (in corrispondenza dello spigolo del soffitto). Poiché è pacifico che la copertura del box, costituita dalla strada privata raffigurata nella foto 1 allegata alla CTU, sia di proprietà del Consorzio convenuto (essendo a servizio dell'intero Supercondominio di edifici), lo stesso è tenuto a rispondere dei danni dalla cosa causati quale custode ex art.2051 c.c., anche nei confronti di uno dei condomini (quali gli odierni attori), che nella fattispecie si pongono come terzi. Diversamente deve dirsi per la risalita di umidità alla base delle pareti interne, che il CTU ha affermato essere causate da difetti di impermeabilizzazione delle murature stesse, le

quali - come da deduzione del convenuto in comparsa di costituzione non contestata dagli attori - costituiscono beni del Condominio Box 1: le opere che l' [redacted] ha indicato come necessarie, peraltro, attengono per lo più al rifacimento della guaina di isolamento della strada di copertura dell' autorimessa, con la sola eccezione dello scavo e della stesura del manto impermeabile (lavorazioni per le quali è stata stimata una spesa rispettivamente di Euro [redacted] e di Euro [redacted], contemplate in voci unitarie stante l' evidente opportunità di procedervi in unica soluzione, sfruttando lo scavo per entrambi gli interventi ed evitando di frazionare l' intervento di impermeabilizzazione con la creazione di critiche giunture nella guaina. Se, pertanto, al convenuto non può essere ordinato di porre rimedio anche alle infiltrazioni causate da cose estranee alla sua custodia, la razionalità dell' intervento unitario suggerito consiglia che sia l' amministratore ad attivarsi per ottenere la collaborazione del Condominio Box 1, per i lavori di sua competenza.

Quanto ai danni alle parti ammalorate, l' attribuzione ad un terzo di parte delle infiltrazioni impone di ridurre di $\frac{1}{4}$ il relativo risarcimento, pari alla spesa necessaria (Euro

██████ + Euro ██████) per la rimozione dell'intonaco e la ritinteggiatura del locale.

Interamente al convenuto va invece attribuito il danno degli attori per non aver potuto godere appieno della loro proprietà immobiliare, atteso che l'impossibilità di ricoverarvi veicoli secondo la sua ordinaria destinazione è stata preclusa dai percolamenti e dal distacco di intonaci dal soffitto (e non già dall'umidità in risalita dal terreno): cfr. CTU punto 5. E infatti "la compressione o la limitazione del diritto di proprietà che siano causate dall'altrui fatto dannoso sono suscettibili di valutazione economica non soltanto se ne derivino perdite dei frutti della cosa (cd. lucro cessante) oppure la necessità di una spesa ripristinatoria (cd. danno emergente), ma anche se la compressione o la limitazione del godimento sia sopportata dal titolare con suo personale disagio o sacrificio ed in base ad una libera scelta fra questa soluzione ed i rimedi di un ripristino immediato comportante l'anticipazione di spese oppure perché costrettovi dall'impossibilità o difficoltà di sopportare l'esborso necessario. In ordine alla sussistenza e quantificazione di tale danno, mentre resta a carico del proprietario il relativo onere probatorio che può essere

assolto anche mediante presunzioni semplici, il Giudice può far ricorso anche ai parametri del cd. danno figurativo, trattandosi di casa di abitazione, come quello del valore locativo della parte dell'immobile del cui godimento il proprietario è stato privato" (Cass. n.4779/88). Orbene, le infiltrazioni risultano esservi verificate a partire dal marzo 2009 (doc.2 att.) e protrattesi fino ad oggi (salvo qualche breve periodo, in cui gli effetti pregiudizievoli sono stati tamponati dagli interventi palliativi fatti eseguire dal Supercondominio): considerato un valore locativo di Euro [REDACTED] al mese per un box avente analoghe caratteristiche e l'utilizzabilità marginale dello stesso quale ricovero di attrezzi e materiali (come da foto in atti), il relativo danno viene stimato in Euro [REDACTED] al mese e dunque complessivamente, alla data odierna, in Euro [REDACTED]. Su tale somma, già espressa in valori attuali, sono dovuti gli interessi dalla sentenza al saldo.

Risulta che gli attori abbiano tempestivamente denunciato al Supercondominio i fenomeni infiltrativi: null'altro poteva dunque essere preteso a loro carico per limitare le conseguenze pregiudizievoli subite. Poiché la domanda è stata

proposta in data 14.11.2013, nessun credito risarcitorio come sopra riconosciuto può ritenersi prescritto ex art.2947 c.c.. Le spese processuali, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza. Secondo il medesimo principio le spese di CTU, già liquidate con separato decreto, vengono definitivamente poste a carico del convenuto.

PQM

Respinte le altre domande, condanna il [redacted] di Milano via [redacted] all'esecuzione delle opere descritte dal CTU Ing. [redacted] alle pagg. 6 e 7 relazione peritale 28.10.2014, con la sola eccezione degli scavi sul lato perimetrale del box e della posa delle membrane elastomeriche sulle stesse murature verticali, nonché al risarcimento dei danni, pari ad Euro [redacted], oltre interessi legali dalla sentenza al saldo. Condanna il convenuto al pagamento delle spese processuali, liquidate in Euro [redacted] per spese ed Euro [redacted] per compensi, oltre spese generali ed oneri fiscali. Pone definitivamente a carico del convenuto le spese di CTU, già liquidate con separato decreto.

Così deciso in data 30 giugno 2016 dal TRIBUNALE ORDINARIO di Milano.

il Giudice

Dott. Maura Caterina Barberis

