

COPIA X  
MATTEO

Sentenza n. 13652/2016 pubbl. il 14/12/2016

RG n. 33563/2014

Repert. n. 11325/2016 del 14/12/2016



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Milano

DECIMA

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Adriana Cassano Cicuto  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 33563/2014 R.G. promossa da:

**SANTAMERCOLO GIAN PIETRO** C.F. **8106143E28F8648** assistito e difeso  
dall'avv. **REZZONICO MATTEO** e dall'avv. elettivamente domiciliato in VIA  
**ROSSETTI 10/4** MILANO presso avv. **REZZONICO MATTEO**

**BASSO CRISTINA** C.F. **85565148A55E2058** assistito e difeso dall'avv.  
**REZZONICO MATTEO** e dall'avv. elettivamente domiciliato in VIA **ROSSETTI 10/4**  
**10145 MILANO** presso avv. **REZZONICO MATTEO**

ATTORI

contro:

COND. **LA CECILIA ADINI ROBERTO** C.F. **8106143E28F8648**, assistito e difeso dall'avv. **LAURO ROBERTO**  
e dall'avv. elettivamente domiciliato in VIA **ROSSETTI 10/4**  
**MILANO** presso avv. **LAURO ROBERTO**

CONVENUTO

1/5

dott.ssa A. Cassano Cicuto



oggetto: Responsabilità ex artt. 2049 - 2051 - 2052 c.c.

## CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza del 14.9.16 che qui si intendono richiamate.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato i Signori [redacted] e [redacted] convenivano in giudizio avanti il Tribunale di Milano il Condominio di Via [redacted] in Milano, in persona dell'amministratore e legale rappresentante *pro-tempore*, [redacted], per ottenere la condanna dello stesso a risarcire in forma specifica, ai sensi dell'art. 2058 c.c., il danno derivante all'appartamento di proprietà degli attori dalle condense createsi a causa dell'umidità ingiungendo l'esecuzione delle opere necessarie per la loro eliminazione, come asseritamente accertato da consulenza di parte.

Gli attori chiedevano inoltre il risarcimento del danno non patrimoniale alla salute e quello dovuto al parziale mancato godimento dell'immobile nonché quello recato agli arredi, da liquidarsi in via equitativa.

All'udienza fissata per la prima comparizione si costituiva il Condominio instando per il rigetto delle domande attrici.

Concessi i termini di cui all'art. 183 comma 6 c.p.c. e disposta successivamente la CTU, il Giudice rinviava la causa per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 14 settembre 2016 ove la tratteneva in decisione assegnando alle parti termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda attrice è fondata nei limiti di seguito esposti.

Sotto il profilo dell'an debeatur occorre fare riferimento alle conclusioni raggiunte in sede di Ctu che vanno condivise dal Tribunale per logicità e congruità.

L'ing. [redacted] ha infatti accertato la sussistenza dei fenomeni infiltrativi nell'appartamento degli attori individuando l'origine del fenomeno della condensa, in particolare nella camera da letto e nel soggiorno, nella presenza di ponti termici – ovvero di discontinuità nella struttura edilizia - *“che determinano in alcune zone della pavimentazione un rapido decremento della temperatura superficiale in prossimità della parete verticale”* (relazione CTU p. 43).

Nello specifico, la CTU ha stabilito che in relazione alla camera da letto la condensa deriva esclusivamente dalla presenza del ponte termico, mentre per quanto concerne il soggiorno potrebbe



derivare, “seppur in minima parte, da un’umidità relativa interna lievemente superiore ai valori previsti dalla norma” (p. 44).

Tuttavia, in merito a quest’ultimo aspetto il CTU, su osservazione effettuata dal CTP, ha escluso che si possa addebitare agli attori un concorso di colpa nella causazione del fenomeno della condensa per la scarsa areazione dell’immobile abitativo: infatti, è stato accertato che i livelli di umidità all’interno dell’abitazione non erano così alti da creare la condensa, sicché la causa dei difetti lamentati dagli attori è da rinvenirsi esclusivamente nella tipologia di involucro edilizio (p. 62).

La CTU ha quindi confermato le rilevazioni effettuate dal CT di parte attrice, dott. ██████████, secondo il quale il fenomeno della condensa costituisce la conseguenza dello scarso isolamento della struttura condominiale (all. 6 fascicolo attore).

Ne consegue pertanto che nessuna responsabilità può essere imputarsi ai proprietari dell’immobile ex art.1227 c.c., come sostenuto dal convenuto che attribuisce l’eccessivo grado di umidità sussistente all’insufficiente areazione dei locali (doc. 2 fascicolo convenuti).

La responsabilità del danno derivante dalle infiltrazioni deve essere, invece, attribuita al Condominio che, in qualità di custode delle parti comuni dell’edificio, risponde ai sensi dell’art. 2051 c.c. dei danni causati dalle stesse: sul condominio, infatti, incombe un effettivo onere di vigilanza, collegato all’effettivo attuale potere fisico, governo o uso della cosa.

Poiché il vizio causativo del danno è stato individuato nel difetto di struttura dell’immobile, in particolare dei muri perimetrali dell’edificio – che rientrano certamente nella nozione di parte comune – è il Condominio a dover rispondere nel caso in cui dalla cosa in custodia derivi un pregiudizio ai propri condomini.

Ciò è confermato anche dalla giurisprudenza che afferma come sussista “la responsabilità del condominio in relazione ai danni arrecati al singolo condomino dalla cosa comune a causa di infiltrazioni di umidità, tempestivamente segnalate all’amministratore, ma non eliminate” (Trib. Bari Sez. III, 27-06-2016), situazione che peraltro si è verificata nel caso di specie.

Risulta di conseguenza infondata la deduzione di parte convenuta relativa alla mancanza di nesso di causalità tra il danno lamentato dagli attori e la cosa oggetto di custodia, poiché nel caso di specie i difetti rilevati sono stati una conseguenza diretta dalle modalità costruttive dell’edificio e non sussiste altro evento, quale potrebbe essere anche il fatto del danneggiato, che abbia avuto una efficacia causale tale da interrompere il nesso tra la cosa e l’evento dannoso (Cfr. Cass. civ. Sez. III, 29-11-2011, n. 25239).

Peraltro è da ritenersi inammissibile l’eccezione formulata dalla difesa del Condominio relativa alla mancata chiamata in causa da parte degli attori dei costruttori dell’edificio al fine di ottenere da questi ultimi, ai sensi dell’art. 2043 c.c., il risarcimento del danno, essendo oramai decorsi i termini per l’azione ex art 1669 c.c.

Tale eccezione infatti è irrimediabilmente tardiva, essendo stata proposta solamente in sede di comparsa conclusionale.

Il Consulente tecnico ha indicato due possibili soluzioni per risolvere le problematiche rappresentate dagli attori, diverse sia per la natura degli interventi che per i costi da sostenersi.



Va poi rilevato che in sede di chiarimenti il Ctu ha precisato che la soluzione in astratto migliore da adottare è l'intervento strutturale sull'involucro dell'edificio che sebbene più costosa, rappresenta la tecnica più sicura, duratura ed idonea ad eliminare i difetti lamentati.

Orbene tenuto conto che, seppur a fronte di un minor dispendio economico la soluzione relativa all'impiego di deumidificatori non fornisce sufficienti garanzie in termini di durata, deve ritenersi ragionevole l'adozione del sistema che garantisca la soluzione del problema in via definitiva anche se con costi più elevati.

Ne consegue pertanto che la scelta non può che ricadere sul rifacimento dell'isolamento orizzontale dell'immobile così come descritto analiticamente nella relazione peritale.

Il Condominio va pertanto condannato ad eseguire i lavori come descritti nella soluzione 1 della relazione peritale ( pag.45 e ss).

Con riferimento alle ulteriori richieste risarcitorie si osserva quanto segue.

Priva di alcun riscontro probatorio è la richiesta di risarcimento dei danni non patrimoniali alla salute tenuto altresì conto che dalla Ctu effettuata in giudizio è emerso come gli attori non vivano in un ambiente insalubre, essendosi verificato solamente il fenomeno della condensa e non anche della muffa.

Quanto al danno figurativo emergente dal parziale mancato godimento dell'immobile, si rileva come tale voce di pregiudizio non abbia ricevuto adeguato riscontro probatorio nemmeno in termini presuntivi, né risulta essere stato rilevato in sede di consulenza tecnica.

Quanto al danno emergente relativo ai costi sostenuti dagli attori per l'imbiancatura dei locali e per l'acquisto del deumidificatore, si osserva che gli attori non hanno documentato le spese relative.

Va tuttavia rilevato che il Ctu ha riconosciuto che i lavori di imbiancatura sono comunque stati eseguiti dagli attori prima dell'effettuazione della perizia ed ha riscontrato la presenza di un deumidificatore, si ritiene pertanto che tali voci debbano essere liquidate in via equitativa nella somma complessiva di €

Le spese di lite, di Ctu e di ctp seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo, tenuto conto delle tariffe e del costo complessivo della controversia.

### PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, *contrariis rejectis*:

In accoglimento della domanda attrice, condanna il Condominio di Via [REDACTED], Milano, ad effettuare i lavori di isolamento termico dell'edificio, meglio descritti nella relazione di CTU (p. 45) quale soluzione 1;

Rigetta ogni altra domanda;

Pone definitivamente a carico del Condominio le spese di ctu come liquidate in corso di causa;

Condanna il convenuto Condominio a rifondere agli attori le spese di lite liquidate in complessivi € [REDACTED] da distrarsi a favore del procuratore dichiaratosi antistatario, oltre accessori di legge, IVA e CPA, nonché le spese di Ctp come sostenute e pari ad [REDACTED]



Sentenza n. 13652/2016 pubbl. il 14/12/2016  
RG n. 33563/2014  
Repert. n. 11325/2016 del 14/12/2016

Milano 13 dicembre 2016

Il Giudice  
Dott.ssa A. Cassano Cicuto

dott.ssa A. Cassano Cicuto

5/5

