



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di AOSTA

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Anna Bonfilio
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 442/2014 promossa da:

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

ATTORE/I

contro

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

CONVENUTO/I

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

TERZO CHIAMATO

nella quale, all'udienza dell'8.09.2016, le parti formulavano le seguenti

CONCLUSIONI

Per la parte attrice:

“Voglia l'Ill.mo Tribunale adito – *contrariis reiectis* – così giudicare:
nel merito: per i motivi di premessa, accertata e dichiarata la responsabilità del convenuto ex artt. 2051
c.c. e/o 2043 c.c., per le infiltrazioni all'appartamento di proprietà dell'attore; accertati e dichiarati i
danni subiti dall'attore; condannare ██████████, in via alternativa o solidale, con i terzi chiamati,
Condominio ██████████ e con la ██████████ ██████████, ove ritenuti responsabili; a) a
rimuovere le cause delle infiltrazioni; b) al risarcimento dei danni causati dalle infiltrazioni nei locali
di proprietà

1 Si dà atto che – a seguito della perizia del geom. ██████████ in data 25.3.'16 - le cause dei fenomeni
infiltrativi sono state rimosse nel giugno '16, con ripercussioni sulla materia del contendere, in ordine
alla domanda sub a). dell'attore, nell'importo ritenuto di giustizia, comprensivo del “danno figurativo”,
che si quantificano nella somma risultanda in corso di causa e di giustizia, oltre agli interessi e alla



rivalutazione monetaria sino alla data del pagamento; il tutto nell'ambito della competenza dell'Ill.mo Tribunale adito;

in ogni caso: con vittoria di spese, diritti e onorari di lite, oltre agli oneri di legge e al rimborso forfettario del 15%;

in via istruttoria: ove non siano ritenute esaustive la documentazione agli atti e la C.T.U. esperita, si chiede ammissione dei capitoli di prova di cui alla memoria in data 27.4.'15, con i testi ivi indicati, nonché disporre la convocazione del CTU a chiarimenti e/o un supplemento di perizia per i motivi di cui al verbale di udienza in data 19/04/2016, cui ci si riporta”;

per la parte convenuta:

“Voglia il Tribunale Ill.mo, respinta ogni contraria istanza eccezione e deduzione, previa ammissione in via istruttoria delle prove tutte dedotte nella memoria istruttoria ex art. 183, 6° comma c.p.c., n. 2 datata 22.5.2015, nel merito in via principale respingere le domande tutte proposte da parte attrice nei confronti del convenuto [REDACTED], in quanto infondate;

in via subordinata nel denegato caso di accoglimento -in tutto o in parte- delle domande attoree, dichiarare tenuto e per l'effetto condannare il terzo chiamato Condominio [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), corrente in località [REDACTED], [REDACTED] a [REDACTED], in persona dell'Amministratore e legale rappresentante pro tempore, a manlevare [REDACTED] da quanto in eventualità fosse condannato a versare a parte attrice, in ragione della esclusiva e/o concorrente responsabilità che dovesse risultare accertata all'esito delle espletande indagini tecniche.

In ogni caso con il favore di spese e competenze di causa, anche della fase cautelare, oltre 15% spese generali, CPA ed IVA come per legge “;

per il terzo chiamato Condominio [REDACTED] in [REDACTED], loc. [REDACTED]:

“In via principale rigettare in quanto infondate in fatto ed in diritto le domande tutte avanzate nei confronti del Condominio [REDACTED], in persona dell'amministratore *pro-tempore*;

in via subordinata

In caso di denegato accoglimento anche parziale delle domande comunque proposte nei confronti del Condominio comparente, ridurre il risarcimento ex art. 1227, 1° e 2° comma, c.c.

Accertare, dichiarare tenuta e quindi condannare la s.p.a. [REDACTED], già [REDACTED], in persona del legale rappresentante, a manlevare e comunque a tenere indenne il Condominio [REDACTED], in persona dell'amministratore *pro-tempore* da ogni attorea pretesa; in ogni caso mandare assolto il Condominio [REDACTED], in persona dell'amministratore *pro tempore* da ogni domanda proposta nei suoi confronti.

Con vittoria di spese ed onorari di giudizio”;

per il terzo chiamato [REDACTED]:

“Voglia il Tribunale ecc.mo, all'esito della svolta istruttoria e dell'eventuale accoglimento della domanda attorea nei confronti del Condominio [REDACTED] - nei limiti di quanto rigorosamente provato in punto *quantum* - dichiarare [REDACTED] tenuta alla manleva dello stesso secondo le condizioni contrattuali, con deduzione della franchigia di [REDACTED]

Con compensazione, quantomeno parziale, delle spese di lite”.

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione notificato in data 24.03.2014 il sig. [REDACTED], premesso di avere acquistato, in forza di decreto di trasferimento in data 4.03.2010, la proprietà di un alloggio nel condominio [REDACTED] in [REDACTED], loc. [REDACTED], lamentava che dal dicembre 2011 si fossero verificate nel predetto immobile infiltrazioni d'acqua provenienti dall'appartamento soprastante, di proprietà del sig. [REDACTED], riproducendosi quindi con diversa intensità nei vari periodi dell'anno, determinando sfarinamenti dell'intonaco del soffitto e finanche allagamenti tali da rendere inagibili i locali. Lamentava peraltro che, pure a seguito di ripetute diffide, il sig. [REDACTED] avesse tuttavia omesso di attivarsi per l'eliminazione delle suddette infiltrazioni. Allegava altresì di aver provveduto nell'agosto 2013 ad integrale ristrutturazione ed all'arredamento del suo appartamento,



evidenziando perciò il pericolo di ulteriori allagamenti e danneggiamenti a seguito del ripetersi delle denunciate infiltrazioni. Chiedeva pertanto, previo esperimento urgente di A.T.P. in corso di causa per l'accertamento delle cause delle denunciate infiltrazioni e la determinazione dei danni conseguenti, accertarsi nel merito la responsabilità del sig. [REDACTED] ex art. 2051 c.c. ovvero ex art. 2043 c.c. in relazione alle lamentate infiltrazioni ed ai danni conseguenti e condannarsi il convenuto al risarcimento; con vittoria delle spese del giudizio.

Si costituiva nel giudizio il sig. [REDACTED], respingendo ogni avversa pretesa e doglianza, allegando di avere a sua volta riscontrato infiltrazioni d'acqua nel gennaio 2012, prima ancora di avere notizia alcuna degli analoghi problemi accusati dall'attore nei locali di sua proprietà, riferendo di essersi perciò rivolto all'Amministratore del condominio. Assumeva peraltro di aver sempre offerto al sig. [REDACTED] piena disponibilità per un sopralluogo congiunto con il predetto amministratore, lamentando piuttosto che lo stesso attore avesse rifiutato invece ogni collaborazione per la verifica delle cause e della provenienza delle infiltrazioni, anche a seguito dei successivi episodi dannosi verificatisi nel 2014. Assumeva comunque assai probabile che le perdite di acqua provenissero piuttosto dall'appartamento soprastante al proprio ovvero derivassero semmai dalle tubazioni condominiali, contestando infine la genericità della domanda risarcitoria attorea, in carenza di prova alcuna della riconducibilità dei danni riscontrati dall'attore ad eventuali perdite od infiltrazioni, tanto più a fronte dei lavori di ristrutturazione compiuti nell'immobile di proprietà del sig. [REDACTED]. Promuoveva comunque istanza per l'autorizzazione alla chiamata in causa del Condominio [REDACTED], chiedendo nel merito rigettarsi ogni pretesa attorea o ricondursi comunque nei limiti di fondatezza l'avversa domanda risarcitoria, condannandosi eventualmente il predetto Condominio a manlearlo; con vittoria delle spese del giudizio.

Rigettata previamente l'istanza attorea per l'esperimento di A.T.P., il Giudice autorizzava la citazione in giudizio del Condominio [REDACTED] che si costituiva quindi ritualmente in causa, eccependo anzitutto la genericità della domanda risarcitoria attorea a fronte della pluralità degli eventi infiltrativi denunciati, contestando comunque l'esistenza ed entità dei danni lamentati, nonché l'esistenza del cd. danno figurativo allegato dal sig. [REDACTED] in relazione ad immobile mai locato a terzi e la risarcibilità dei danni di fatto evitabili con l'uso di ordinaria diligenza, chiedendo peraltro di essere a sua volta autorizzato a chiamare in causa la propria Compagnia assicuratrice per esserne manlevato.

Previa rituale citazione da parte del Condominio intervenuto si costituiva infine nel giudizio la [REDACTED] [REDACTED], facendo proprie le difese esposte dal Condominio assicurato, chiedendo in principalità di essere assolta da ogni avversa pretesa ovvero in subordine dichiararsi l'obbligo di manleva verso il Condominio nei limiti delle condizioni di polizza.

Esaminate le istanze istruttorie delle parti, ritenuta l'opportunità di disporre previamente C.T.U. per l'accertamento della natura, gravità e delle cause delle infiltrazioni denunciate dall'attore, anche in considerazione dei lavori di consolidamento dello stabile eseguiti nel 2012 sull'edificio condominiale comprensivo della proprietà attorea, nonché dei lavori di ristrutturazione eseguiti nell'immobile del sig. [REDACTED], il Giudice nominava per l'incarico il Geom. [REDACTED].

Valutate infine le risultanze dell'indagine peritale svolta, ritenuta la causa matura per la decisione il Giudice invitava alla precisazione delle conclusioni, che le parti formulavano come in epigrafe riportate all'udienza dell'8.09.2016. Dopo il deposito delle difese di rito la causa perviene, dunque, in decisione.

Rileva previamente il Tribunale, con riguardo all'estensione del contraddittorio - promossa dapprima dal convenuto e quindi dallo stesso terzo evocato nel giudizio - attuata in corso di causa nei confronti del Condominio [REDACTED] e la [REDACTED] [REDACTED], che in effetti le domande attoree debbono in specie ritenersi in conseguenza estese nei riguardi del Condominio e della Compagnia intervenuti.



Ed infatti “il principio dell'estensione automatica della domanda dell'attore nei confronti del terzo chiamato in causa dal convenuto opera solo **quando tale chiamata sia effettuata dal convenuto per ottenere la sua liberazione dalla pretesa attorea, individuandosi il terzo come l'unico obbligato nei confronti dell'attore**, in posizione alternativa con il convenuto ed in relazione ad un unico rapporto, mentre non opera in caso di chiamata in garanzia impropria, attesa l'autonomia dei rapporti. Tuttavia, anche in caso di rapporto oggettivamente unico, la presunzione su cui si fonda il principio dell'estensione automatica della domanda dell'attore al terzo chiamato (ossia che l'attore voglia la condanna del chiamato, pur avendo agito nei confronti del solo convenuto) non può operare se l'attore escluda espressamente che la propria domanda sia stata proposta nei confronti del terzo chiamato” (Cass. Civ. Sez. 2, Sentenza n. 8411 del 27/04/2016; Cass. Civ. Sez. 3, Sentenza n. 20610 del 07/10/2011; Cass. Civ. Sez. 3, Sentenza n. 3613 del 17/02/2014).

Nel merito della pretesa risarcitoria attorea la consulenza tecnica esperita in corso di causa ha consentito in effetti di acclarare compiutamente la natura, la gravità e le cause delle infiltrazioni lamentate dal sig. ██████████ a carico dell'appartamento di sua proprietà, tanto che nel corso delle operazioni, avvalendosi delle operazioni di ispezione già compiute, si è addivenuti anche all'eliminazione del problema.

Deve peraltro evidenziarsi, prima di addivenire ad un esame più analitico delle risultanze peritali ai fini dell'accertamento dell'imputabilità del fattore dannoso lamentato dall'attore, che il sig. ██████████ ha in effetti allegato a fondamento della sua domanda risarcitoria di aver subito sin dal dicembre 2011 infiltrazioni di acqua provenienti dall'appartamento sovrastante, di proprietà del sig. ██████████, assumendo di aver quindi nuovamente subito infiltrazioni, pure a seguito di diffida intimata all'odierno convenuto nel giugno 2012, nel dicembre 2013, di fatto prospettando così in termini equivoci e confusivi le sue pretese, peraltro dapprima esposte nei confronti del solo proprietario dell'alloggio sovrastante al proprio, non consentendo così neppure una corretta valutazione dell'istanza pure formulata in citazione per l'esperimento di A.T.P. in corso di causa, respinta in vista dell'ampliamento successivo del contraddittorio quale prospettato dal convenuto, in carenza peraltro di urgenza a fronte di infiltrazioni in atto sin dal 2011. Solo in memoria ex art. 183, comma VI, n. 1 c.p.c. l'attore ha quindi precisato di aver provveduto a proprie spese e *pro bono pacis* all'eliminazione delle conseguenze dannose derivate dal primo fenomeno infiltrativo, limitando così di fatto la sua pretesa al ristoro dei danni derivati dalle percolazioni più recenti.

In sede di C.T.U. si è quindi rilevato già nel “primo sopralluogo effettuato in data 17csettembre 2015, presso le porzioni immobiliari di cui al presente contenzioso” che risultavano “nell'alloggio di proprietà di parte attrice, evidenti efflorescenze, spelature e sfogliamenti della pellicola di tintura all'intradosso del solaio del locale soggiorno, in corrispondenza della muratura di tamponatura esterna. Le efflorescenze, spelature e sfogliamenti della pellicola della tintura risultavano con buona probabilità dovute a cicli più o meno continui di bagnatura e asciugatura, oltre a dell'umidità persistente” (v. relazione peritale in atti, pag. 6). In quella sede è pure emerso che “al tatto, l'intradosso del solaio non risultava umido e/o bagnato. I serramenti di accesso al balcone, posizionati sulla muratura di tamponatura esterna, riportavano alcune colature di tintura, oltre rigonfiamenti dovuti con buona probabilità alla presenza di umidità all'intradosso del solaio, umidità risalita per capillarità all'interno delle strutture lignee”. Al riguardo il C.T.U. ha peraltro evidenziato che “le rigonfiature presenti nella porta finestra di accesso dal soggiorno al balcone, sono tali da non permettere un utilizzo normale e agevole dell'apertura e della chiusura della stessa, tanto da pregiudicarne la corretta funzionalità. Le due finestre presenti sempre sulla muratura di tamponatura esterna, presentano in parte dei rigonfiamenti, non così evidenti e tali di pregiudicarne la funzionalità. Sempre in sede di sopralluogo si rilevava la presenza di leggere efflorescenze nella camera attigua al soggiorno” (v. relazione peritale in atti, pag. 7). Nell'alloggio sovrastante a quello dell'attore risultavano peraltro in corrispondenza delle



efflorescenze come sopra riscontrate rigonfiamento del parquet a riscontro della sede di probabile derivazione delle infiltrazioni.

Nel prosieguo delle operazioni peritali, "in sede di secondo sopralluogo effettuato in data 09 ottobre 2015, presso la porzione immobiliare di proprietà della parte convenuta, si procedeva alla demolizione in traccia del massetto collaborante, al fine di verificare l'integrità delle tubature dell'impianto di riscaldamento, il tutto preceduto dallo smantellamento del parquet in laminato presente sul pavimento. Ad apertura delle tracce, si riscontrava effettivamente dell'umidità lungo la direttrice dei tubi dell'impianto di riscaldamento e nel sottostante polistirolo di alleggerimento del solaio prefabbricato. In particolare, il polistirolo presente, risultava in più punti particolarmente inibito e umido al tatto e pertanto le parti presenti tutte, nessuna esclusa, convenivano che **l'inibizione del polistirolo fosse dovuta a una perdita di carico della tubazione dell'impianto di riscaldamento non meglio individuata**" (v. ancora relazione peritale in atti pag. 8). Premessi, dunque, ulteriori sondaggi presso l'abitazione del convenuto, si è proceduto quindi ad una prova di carico dell'impianto di riscaldamento e così, "in sede del quarto sopralluogo effettuato in data 13 novembre 2015, presso la porzione immobiliare di proprietà della parte convenuta", "effettivamente veniva riscontrata una perdita (gocciolatura), rilevabile al tatto, in corrispondenza di una giunzione/ raccordo sotto un radiatore".

Il C.T.U. ha quindi concluso che "le efflorescenze, spelature e sfogliamenti della pellicola di tintura all'intradosso del solaio sottostante, di proprietà della parte attrice, localizzate nel locale soggiorno e in parte nella camera attigua, così come i rigonfiamenti dei serramenti esterni, **sono riconducibili esclusivamente alla perdita della tubatura di riscaldamento ora riscontrata** e nulla hanno a che vedere con i lavori di consolidamento dello stabile eseguiti nel 2012 sull'edificio condominiale in cui sono comprese le due unità immobiliari, oggetto del presente contenzioso" (v. relazione peritale in atti, pagg. 9,10).

Alla luce delle conclusioni così acquisite, accertato quindi in sede peritale che le infiltrazioni in contestazione risultano derivate da perdita di una tubazione dell'impianto di riscaldamento dello stabile corrente al di sotto della pavimentazione dell'alloggio di proprietà del convenuto, con percolazioni conseguenti a carico dell'appartamento sottostante, stante l'estensione del contenzioso nei confronti del Condominio chiamato in causa e della Compagnia assicuratrice, deve da un lato ritenersi la responsabilità del convenuto sig. [REDACTED] in relazione ai danni derivati da infiltrazioni dovute a perdita di tubazione di riscaldamento da ritenersi di sua proprietà esclusiva ex art. 1117, n. 3, c.c., dall'altro occorre, tuttavia, verificare la pertinenza della polizza assicurativa contratta dal predetto Condominio in relazione al fattore dannoso così individuato.

Sono state prodotte in atti due distinte polizze assicurative, ma quella da ritenersi in specie pertinente, stante la limitazione della domanda attorea ai danni conseguenti alle infiltrazioni verificatesi nel dicembre 2013, è sicuramente quella più recente, contratta per il periodo assicurato 30.05.2013-30.05.2014 (v. documento n. 1 prodotto dalla [REDACTED] [REDACTED] in sede di costituzione), integrata dalla condizioni generali di cui al documento n. 3 prodotto dalla Compagnia intervenuta.

La polizza in esame risulta stipulata dal Condominio intervenuto anche a copertura della responsabilità civile per danni attinenti alla "proprietà del fabbricato" ed alla "conduzione delle unità immobiliari" pure di proprietà dei singoli condomini e prevede per la copertura assicurativa **ampio massimale** per sinistro, almeno in rapporto all'entità dei danni di cui si controverte in causa, **senza franchigia alcuna**, pure prevista invece nella polizza precedente.

Risulta peraltro dalla lettura delle condizioni generali di polizza, al quadro III, relativo a "danni da acqua e altri liquidi", sub B., in relazione alla voce "danni a terzi", che "la Società si obbliga a tenere indenne l'Assicurato/Contraente, nei limiti del Massimale convenuto per la Responsabilità Civile della proprietà del Fabbricato ed alle condizioni che seguono, di quanto sia tenuto a pagare quale civilmente responsabile a titolo di Risarcimento (capitale, interessi e spese) di danni involontariamente causati a terzi in conseguenza di:



• Fuoriuscita di acqua condotta e altri liquidi causata da guasto o rottura accidentali di pluviali, grondaie, impianti idrici, igienici, di condizionamento e di riscaldamento stabilmente installati nel **Fabbricato o di pertinenza dello stesso**", laddove "l'Assicurazione comprende inoltre la Responsabilità Civile derivante all'Assicurato e/o al **conduttore delle Unità immobiliari assicurate**, compresa la responsabilità civile delle persone con lui conviventi e/o delle persone di cui deve rispondere a norma di legge, per danni involontariamente causati a terzi a seguito di fuoriuscita di liquidi in conseguenza della conduzione di locali adibiti ad abitazioni, uffici, studi professionali e relative pertinenze".

Non può, dunque, dubitarsi in specie che l'evento dannoso acclarato nel presente giudizio sia compreso nell'oggetto della garanzia assicurativa prestata dalla Compagnia intervenuta in causa in forza di polizza assicurativa stipulata con il Condominio intervenuto, anche a copertura di rischi gravanti sui conduttori delle unità immobiliari comprese nel condominio, dovendosi intendere per tali – in mancanza di più precise indicazioni nel contesto delle condizioni generali di polizza in esame – i soggetti che hanno in godimento le unità in questione, siano esse adibite ad uffici ovvero ad abitazione.

Il C.T.U. nominato nel giudizio ha peraltro compiutamente provveduto alla stima dei danni conseguenti alle infiltrazioni in questione, ed in specie "alla stima dei costi dei lavori necessari all'eliminazione delle infiltrazioni dell'immobile di proprietà della parte attrice, che, come da computo metrico estimativo allegato – alla relazione peritale –, ammontano a complessivamente euro [redacted], **oltre 10% I.V.A. e pertanto a complessivi euro [redacted]**", precisando altresì che, "sulla scorta del computo metrico allegato, si presume che i tempi necessari alla realizzazione dei lavori utili all'eliminazione delle infiltrazioni, siano stimabili in 10 giorni lavorativi (8 ore/giorno)". I predetti importi così stimati in sede peritale debbono ritenersi già ragguagliati in valori monetari attuali, stante l'andamento attuale del fenomeno inflattivo. Peraltro il C.T.U. ha quindi di sua iniziativa "ritenuto di stimare i costi dei lavori necessari alla ricerca del danno e ai successivi ripristini, lavori effettuati presso l'unità immobiliare di proprietà della parte convenuta", "considerato che l'attività di ricerca è risultata indispensabile per lo svolgimento della stessa attività peritale e tenuto conto che le spese richiamate rilevano nei rapporti" tra le parti in causa. Non risulta, tuttavia che l'odierno convenuto abbia formulato nel presente giudizio domanda alcuna per il ristoro di siffatti danni – pure certamente compresi dalla copertura assicurativa prestata dalla [redacted] [redacted] – la cui valutazione esula perciò dall'oggetto del contenzioso in esame e resta semmai riservata ad altra sede di giudizio.

Risulta peraltro che l'odierno attore abbia nel corso del giudizio respinto ogni possibilità conciliativa, pure a seguito dell'eliminazione delle infiltrazioni denunciate ed a fronte dei modesti danni così accertati, insistendo nella richiesta di ulteriore ristoro del danno cd. figurativo allegato, assumendo che l'alloggio di sua proprietà sia rimasto per lungo tempo inutilizzabile, dal verificarsi degli eventi infiltrativi in questione nel dicembre 2013 sino all'eliminazione della perdita da cui dette infiltrazioni erano cagionate, avvenuta in corso di C.T.U. nel giugno 2016.

L'assunto deve essere tuttavia criticamente valutato. Ed infatti, secondo principi ormai acclarati della giurisprudenza di legittimità in materia, "il danno da occupazione abusiva di immobile non può ritenersi sussistente *in re ipsa* e coincidente con l'evento, che è viceversa un elemento del fatto produttivo del danno, ma, ai sensi degli artt. 1223 e 2056 cod. civ., trattasi pur sempre di un danno-conseguenza, sicché il danneggiato che ne chiedi in giudizio il risarcimento è tenuto a provare di aver subito un'effettiva lesione del proprio patrimonio per non aver potuto locare o altrimenti direttamente e tempestivamente utilizzare il bene, ovvero per aver perso l'occasione di venderlo a prezzo conveniente o per aver sofferto altre situazioni pregiudizievoli, con valutazione rimessa al giudice del merito, che può al riguardo avvalersi di presunzioni gravi, precise e concordanti" (Cass. Civ. Sez. 3, Sentenza n. 15111 del 17/06/2013). Il principio richiamato deve essere semmai ancor più rigorosamente applicato in specie laddove il fattore dannoso non è dato dall'occupazione abusiva dell'immobile di proprietà attorea, ma da fenomeni infiltrativi incidenti semmai sulle possibilità di godimento – pieno o parziale – di detta proprietà. Orbene, non avendo l'odierno attore



provato od almeno dedotto a prova circostanze obiettive e significative a conforto dell'oggettiva impossibilità di godimento dell'alloggio di sua proprietà in conseguenza dei danni derivati dalle infiltrazioni denunciate, non può che aversi riferimento al riguardo, ai fini del decidere, alle mere risultanze della C.T.U. esperita in causa. Orbene, alla luce dei rilievi svolti dal C.T.U., stanti gli effetti dannosi riscontrati in sede di primo sopralluogo presso l'immobile attoreo, può semmai ritenersi presuntivamente che il sig., [REDACTED] abbia risentito modesti disagi a fronte di "evidenti efflorescenze, spelature e sfogliamenti della pellicola di tintura all'intradosso del solaio del locale soggiorno, in corrispondenza della muratura di tamponatura esterna" presenti nel suo alloggio in conseguenza delle infiltrazioni derivanti dalle tubazioni sovrastanti danneggiate e, soprattutto, dalla limitata funzionalità dei serramenti di accesso al balcone dell'abitazione, in specie quello del locale soggiorno, interessati da rigonfiamenti tali da renderne difficoltoso l'utilizzo. Trattasi, tuttavia, di ben modesto pregiudizio, che peraltro l'attore stesso avrebbe potuto ragionevolmente contenere ove avesse formulato in termini più chiari la sua domanda risarcitoria, consentendo anche un più tempestivo accertamento delle cause delle infiltrazioni denunciate.

A fronte di tale modesto pregiudizio, non altrimenti stimabile per equivalente, il Tribunale ritiene congruo liquidare in via equitativa, tenuto conto in specie dell'ubicazione dell'alloggio di proprietà attorea in località di montagna a quota elevata, come tale più esposta ai rigori invernali, un ristoro complessivo di € [REDACTED] già ragguagliato in valori monetari attuali e comprensivo di interessi dalla data del sinistro al presente.

Deve infine rilevarsi, anche ai fini del riparto delle spese del giudizio, che se da un lato risulta dalla corrispondenza in atti che il sig. [REDACTED], in risposta alla denuncia e diffida rivoltagli dal sig. [REDACTED], aveva fondatamente sollecitato l'amministratore del Condominio intervenuto ad un sopralluogo congiunto per la verifica delle cause del fenomeno infiltrativo in questione, laddove non risulta che, anche a seguito di comunicazione trasmessagli e-mail dall'odierno convenuto in data 11.07.2012 (v. documento n. 4 di parte convenuta in atti) l'attore si sia mai attivato per contattare a sua volta il Condominio ora intervenuto anche al fine di verificare la copertura assicurativa garantita dalla polizza stipulata dal Condominio, dall'altro appare evidente come il comportamento processuale dell'attore, nel prospettare dapprima confusamente le sue pretese e respingere quindi ogni possibilità conciliativa insistendo in pretesa risarcitoria sicuramente eccessiva ed infondata in relazione al danno cd. figurativo allegato, abbia in effetti alimentato la protrazione dei tempi del giudizio.

Tenuto conto, dunque, della parziale reciproca soccombenza tra le parti tutte, avuto riguardo al comportamento processuale attoreo, ed alla condotta pre-processuale del Condominio stesso evocato nel giudizio, nell'omettere di attivarsi tempestivamente per la verifica della copertura assicurativa contratta con la stipula della polizza prodotta in atti, sembra, da un lato congruo compensare le spese di difesa e costituzione dell'attore, parzialmente vittorioso nel giudizio nei confronti dell'odierno convenuto e della Compagnia chiamata in causa, nella misura di 1/2 del loro complessivo ammontare, dall'altro porre in via solidale a carico del Condominio e della Compagnia chiamata in causa il pagamento della residua quota degli oneri sostenuti dall'attore e delle stesse spese processuali del convenuto, prontamente attivatosi per sollecitare la copertura dovutagli in forza della polizza assicurativa contratta dal Condominio anche a favore dei terzi proprietari delle singole unità abitative comprese nel condominio. Detti oneri si liquidano come da dispositivo in applicazione dei parametri normativi in vigore in relazione al valore effettivo della controversia, avuto riguardo all'attività difensiva delle parti nel giudizio. Sembra invece congruo porre a carico di tutte le parti in causa per quote eguali le spese della C.T.U. esperita nel giudizio, comunque indispensabile per l'accertamento delle rispettive responsabilità in relazione ai danni denunciati dall'attore.

P.Q.M.

IL TRIBUNALE

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



1. accertata la responsabilità del sig. [REDACTED] ex art. 2051 c.c. in relazione ai danni conseguenti alle infiltrazioni verificatesi nell'alloggio di proprietà dell'odierno attore nel dicembre 2013, accertato altresì l'obbligo della Compagnia chiamata in causa a tenere esente il convenuto dalle obbligazioni risarcitorie conseguenti alla sua accertata responsabilità in relazione ai danni denunciati dall'attore in forza di polizza assicurativa contratta dal Condominio chiamato in causa, condanna la [REDACTED] [REDACTED], in persona del legale rappresentante, al pagamento in favore dell'odierno attore dell'importo complessivo di € [REDACTED] oltre interessi moratori dal dicembre 2013 al saldo su [REDACTED] e dal deposito della presente sentenza al saldo sull'importo residuo;
2. condanna in solido il Condominio [REDACTED] e la [REDACTED] [REDACTED], ciascuna in persona del legale rappresentante, al pagamento in favore del sig. [REDACTED] della quota del 50% delle spese processuali, che liquida per tale porzione in complessivi € [REDACTED] oltre accessori di legge ed [REDACTED] per spese anticipate;
3. compensa la residua quota delle spese processuali attoree nei rapporti con i predetti soggetti processuali;
4. condanna infine in solido il Condominio [REDACTED] e la [REDACTED] [REDACTED], ciascuna in persona del legale rappresentante, al pagamento in favore del sig. [REDACTED] delle spese processuali, che liquida in complessivi [REDACTED] oltre accessori di legge;
5. pone in via definitiva a carico di tutte le parti in causa per quote eguali le spese della C.T.U. esperita nel giudizio, come già liquidate in atti.

Aosta, 27 dicembre 2016

Il Giudice
dott. Anna Bonfilio

