



X MATTEO

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Milano

DECIMA civile

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Stefania Illarietti
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 828/2015 R.G. promossa da:

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

ATTORE

contro:

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

CONVENUTO

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (C.F.) rappresentato e difeso dall'Avv.
[REDACTED] [REDACTED] con elezione di domicilio in [REDACTED],
[REDACTED] presso lo studio dell'Avv. [REDACTED] [REDACTED]



TERZO CHIAMATO

CONCLUSIONI

Precisate all'udienza del 24.1.2017 come da fogli allegati al verbale da ritenersi qui integralmente riportate

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione, ritualmente notificato, [REDACTED] ha convenuto in giudizio [REDACTED] per ottenere il risarcimento dei danni arrecati al proprio appartamento - sito in via [REDACTED], Milano - da infiltrazioni d'acqua lurida proveniente dall'appartamento, sito al piano superiore, di proprietà di parte convenuta, e da intollerabili immissioni odorose provenienti dalla soletta che divide la proprietà dell'attrice da quella del convenuto.

Il Sig. [REDACTED], costituitosi in giudizio, ha sostenuto che, in primo luogo, la domanda è infondata in quanto il danno lamentato dalla parte attrice era stato già risarcito a seguito della precedente A.T.P. (R.G. n. 36471/2014), nella misura di euro 750,00 e, in secondo luogo contestava l'entità del richiesto risarcimento. La parte convenuta ha infine chiesto di chiamare in causa la [REDACTED] di [REDACTED], obbligata, in forza di un contratto stipulato dal Condominio di [REDACTED] (Polizza Globale Fabbricati RC Società [REDACTED] n. [REDACTED]), a manlevare e tenere indenne il convenuto da ogni responsabilità, danno o evento pregiudizievole conseguente o relativo ai fatti e alle circostanze lamentate dalla parte attrice.

La predetta società, costituitasi in giudizio, ha innanzitutto, richiamando le argomentazioni della parte convenuta, sostenuto l'infondatezza della domanda e, in ogni caso, precisato che i danni lamentati non sarebbero rientrati nella polizza assicurativa stipulata con il condominio, la quale avrebbe ricoperto soltanto quelli derivanti da rotture (accidentali) di impianti al fabbricato, senza includere le tubazioni e rubinetterie all'interno delle abitazioni del singolo condominio.

La domanda di condanna al risarcimento dei danni proposta da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED], nonché la domanda di manleva proposta da [REDACTED] nei confronti della [REDACTED] è fondata e meritevole di accoglimento nei limiti in cui si dirà.



In primo luogo, risulta provato e non contestato dalla parte convenuta che le infiltrazioni d'acqua nell'appartamento della Sig.ra [REDACTED], in particolare nei locali della camera da letto e, in misura molto inferiore, in quello del bagno, sono effettivamente conseguite da problemi di tubazione e rubinetteria della doccia sita nel bagno del convenuto, il cui appartamento, come detto, si trova al piano immediatamente superiore a quello della parte attrice.

Tale circostanza è emersa chiaramente dalla CTU prestata nell'ambito dell'A.T.P. proposta dall'odierna parte attrice nei confronti dell'attuale convenuto, con ricorso depositato in data 11 giugno 2014 (R.G. n. 36471/2014), innanzi il GU dott.ssa Maura Barberis).

La relazione peritale, depositata in data 23 novembre 2014, ha accertato in particolare che: - nell'appartamento della parte attrice, sul soffitto della camera da letto e in parte sulla porzione della parete (p. 12 e all. 18 relazione CTU), e in misura ridotto nel bagno nella parte adiacente alla camera da letto (all. 19 a relazione CTU) si potevano notare esiti di pregresse infiltrazioni; - le cause del gocciolamento erano da addebitare al **malfunzionamento complessivo della doccia sita nel bagno della parte convenuta;** - onde interrompere le infiltrazioni, sarebbe stato necessario intervenire sul rivestimento della cabina doccia, sulla rubinetteria, sul piatto doccia ed in particolare sulle connessioni e le sigillature di tutti i componenti (p. 14 relazione CTU); i costi per gli interventi nell'immobile della ricorrente erano stimabili in una somma compresa fra euro 550,00 e 750,00.

La relazione peritale non è stata contestata dalla parte convenuta ma dalla parte attrice che ha messo in dubbio l'operare del consulente tecnico di questo ufficio e le sue conclusioni.

Le conclusioni del CTU sono state però confermate successivamente, dal fatto che, in sede di giudizio, il convenuto ha proceduto ad effettuare i lavori richiesti dal CTU, a seguito dei quali, come confermato dalla stessa parte attrice, le infiltrazioni sono cessate (in particolare, all'udienza del 5.4.16 il convenuto si è impegnato a sostituire la doccia entro un termine di 30 giorni e a quella del 21.6.2016 l'attore ha attestato l'avvenuto compimento dei lavori e la cessazione delle infiltrazioni).

Diversamente da quanto allegato dalla Sig. [REDACTED] non vi è prova, invece, del fatto che tali acque fossero luride, né sono emersi elementi che inducano questo giudicante a



ritenere che vi fossero anche immissioni odorose intollerabili. Tale circostanza è al contrario smentita dalla predetta CTU.

Alla luce di quanto fin qui detto, si ritiene che vi siano state infiltrazioni di acqua (non lurida) a danno della parte attrice, che esse siano dipese da malfunzionamento della doccia della parte convenuta e che quest'ultima sia quindi responsabile, ai sensi dell'art. 2051 c.c., per i danni subiti dalla Sig.ra [REDACTED]

Accertata l'addebitabilità dell'evento dannoso alla parte convenuta, è necessario analizzare le domande della parte attrice.

Anzitutto, quanto all'esecuzione dei lavori indicati nell'A.T.P., si ritiene, come evidenziato dalla stessa attrice nella comparsa conclusionale, che sia cessata la materia del contendere.

Come detto, infatti, in corso di giudizio (e in particolare, nell'udienza del 5.4.16), il convenuto si è detto disponibile al compimento dei lavori indicati dal CTU. Tali interventi sono stati eseguiti tra il 13 e il 14 aprile 2016, e poi verificati anche dalla parte attrice nel giugno 2016 (v. all. 26 e 27 fascicolo attoreo), con attestazione dell'avvenuta cessazione delle infiltrazioni nell'udienza del 21.6.16.

Ben più complessa è la questione riguardante la pretesa risarcitoria della parte attrice, in relazione alla quale devono essere ricordati diversi elementi di fatto e processuali che portano a ritenere la pretesa attorea accoglibile soltanto in parte.

Quanto al danno patrimoniale, il CTU in sede di ATP lo ha quantificato in una somma individuabile tra i 550 e i 750 euro. Tale quantificazione risulta inferiore a quella indicata dal consulente della parte attrice, geom. [REDACTED], nella sua relazione del 27.12.2014 (all. 11 fascicolo attoreo.), e da un ulteriore preventivo, prodotto dall'attore, riferibile all'impresa privata [REDACTED] (del 3.04.2014 – all. 6 fascicolo attoreo). Il primo ha ritenuto infatti che i danni ammontino a circa euro 1.823,28 e il secondo a 1.500.

A ciò deve inoltre aggiungersi che la parte attrice lamenta la prosecuzione delle infiltrazioni anche dopo l'A.T.P. in un altro locale, corrispondente al soggiorno, e quindi l'aggravamento delle conseguenze dannose.

A tale proposito, si deve osservare che mentre è incontestato che la riparazione sia avvenuta solo in sede del giudizio, la presenza di parte attrice a tale intervento riparatorio non si appalesa necessaria. Inoltre, la nuova infiltrazione risulta dalle fotografie di parte



attrice (doc.14, fascicolo attoreo) e dalle fotografie allegate alla relazione del consulente di parte attrice, [REDACTED], scattate in sede di verifica dei lavori risulta che, ancora a tale data (9 maggio 2016), sussistevano dei gocciolamenti provenienti dalla cassetta del wc (doc. 26 fascicolo attoreo) .

Alla luce di quanto detto, si ritiene che le perdite della cassetta del wc abbiano causato una nuova infiltrazione nel soggiorno dell'attrice

Quanto alla deduzione di parte convenuta circa il fatto che avrebbe medio tempore provveduto a chiudere gli impianti sanitari, deve osservarsi che, anche qualora il convenuto avesse effettivamente proceduto alla chiusura dei rubinetti, questo non avrebbe eliminato l'acqua già sussistente nella cassetta del w.c. e in altre tubature, e d'altra parte tale misura è solo una misura provvisoria che non esclude riaperture occasionali che possono essere produttive di danni.

In definitiva, alla luce delle risultanze emerse (foto allegate, planimetrie e relazione del [REDACTED]), si ritiene che il mancato pronto intervento di manutenzione abbia aggravato, se pur in modo modesto, i danni a carico della parte attrice, e che, al contrario, il tempestivo compimento dei lavori avrebbe potuto evitare tale aggravio. Non risulta infine che la chiusura della rubinetteria di induzione avrebbe potuto eliminare ogni possibilità di infiltrazione.

Concludendo, sulla base di tali argomentazione, sulla base del preventivo prodotto da parte attrice come doc. 6, appare congrua anche in via equitativa, già detratta la somma di Euro 750,00, corrisposta in data 29 novembre 2014, l'ulteriore somma di Euro 600,00, già comprensiva di interessi e rivalutazione monetaria secondo il criterio di calcolo di cui a Cass. 1712/1995.

Quanto al danno figurativo, non è invece condivisibile quanto lamentato e allegato dalla parte attrice e va pertanto considerata infondata la pretesa attorea in questa parte.

Da una parte, è vero che la maggior parte della giurisprudenza di legittimità ritiene che il danno cd. figurativo sia "in re ipsa" (v. da ultimo e tra le altre Sez. 3, *Sentenza n. 16670 del 09/08/2016* (Rv. 641485 – 01), poiché, in particolare nei casi di occupazione illegittima dell'immobile, discenderebbe dalla perdita del godimento o della disponibilità di un bene, la cui natura è normalmente fruttifera, e dalla impossibilità di conseguire l'utilità da esso ricavabile. Sulla base di tale configurazione del diritto all'indennità di occupazione senza titolo (ovvero al risarcimento del danno), la



giurisprudenza ammette che la relativa quantificazione avvenga sulla base di elementi presuntivi semplici, quale è il valore locativo di mercato dell'immobile oggetto di occupazione (Cass. Civ. 3223/2011; Cass. Civ. 26610/2008; Cass. Civ. 1507/2006; cass. Civ. 13630/2001).

D'altra parte, è altrettanto vero che tali conclusioni riguardano il danno-conseguenza causato dalle soppresse facoltà connesse al diritto di proprietà, che quindi si può ricollegare, salvo prova contraria (consistente ad esempio nel disinteressamento del proprietario o dell'usuario,) al valore locativo dell'immobile.

Da ciò deriva che il danno evento, consistente proprio nella soppressione del diritto e dei poteri ad esso annessi, deve al contrario essere individuato e provato: se nell'ambito delle controversie aventi a oggetto l'occupazione di immobili lo stesso fatto dell'occupazione è evento di compressione della facoltà di godimento, la prova di tale evento deve sussistere, se pur in forma differente, anche nelle controversie aventi ad oggetto infiltrazioni d'acqua tra immobili, quantomeno sulla base di presunzioni gravi, precisi e concordanti.

Nel caso in esame, tale prova, anche in via presuntiva, è del tutto assente.

In primo luogo, infatti, l'A.T.P. ha accertato soltanto infiltrazioni di acqua non lurida e di modeste entità, così come emerge dalle fotografie prodotte sub doc. 18/2-3 e 19 allegato alla CTU in sede di ATP, senza alcuna immissione odorosa intollerabile e senza fare cenno a una limitata usufruibilità degli ambienti esposti all'infiltrazioni.

In secondo luogo, la parte attrice non ha fornito alcuna elemento che potesse indurre a ritenere che vi fosse stata una soppressione (o almeno una limitazione significativa) del godimento dell'immobile, non risultando anche dalle fotografie allegate relative alle alleghe infiltrazioni successive, significativi danneggiamenti. Né tale prova può trarsi dal fatto che la vendita dello stesso sia avvenuta dopo gli interventi di manutenzione operati nell'abitazione del convenuto.

Ancora, come allegato dalla parte convenuta, l'attrice aveva, ai fini della vendita dell'immobile, pubblicizzato il proprio appartamento, dichiarandolo "in buono stato" (all. 5 fascicolo convenuto.).

Alla luce di quanto detto si ritiene di dover rigettare le istanze della parte attrice riguardanti il danno c.d. figurativo, perché non provata la soppressione o una apprezzabile limitazione della facoltà di godimento.



Ciò detto deve comunque rilevarsi che la proposta conciliativa formulata in prima udienza del presente giudizio (in data 29 settembre 2015), attraverso il pagamento di una somma pari a euro 2.250 euro, non può ritenersi soddisfacente del pregiudizio sofferto da parte attrice posto che la medesima non è idonea a coprire il danno, le spese legali per l'ATP e il compenso per CTU e CTP, che ammontano per quanto riguarda le spese di CTU, così come richieste e documentate ad Euro 761,28 e le spese di CTP ad Euro 2.319,27 (come da docc. 9 e 10 fascicolo attoreo).

Si consideri che dovevano essere a carico di parte convenuta le spese di lite nell'ambito della ATP, spese che il giudice liquida, ex DM 55/2014. in Euro 1.500,00 oltre rimborso spese generali, oltre Iva e cpa come per legge

In ultimo, alla parte attrice è contestato di non aver permesso all'assicurazione, terza chiamata, nel marzo e nell'ottobre 2015 di accedere ai locali del suo appartamento per verificare il danno. Le risultanze istruttorie, consistenti in comunicazioni tra il terzo e il convenuto e in una relazione dell'assicurazione, non sottoscritta dalla sig.ra [REDACTED] non risultano sufficienti a provare tale circostanza, né valgono come prova del comportamento sleale della parte attrice, osservandosi peraltro che soprattutto appare motivo di contenzioso le spese di A.T.P.

Si ritiene infine che la Società [REDACTED] debba manlevare il convenuto per il pagamento dei danni finora individuati.

La polizza globale fabbricati stipulata dal condominio copre infatti i danni al fabbricato derivante da acqua per rotture accidentali (v. polizza allegata, documento n. 2 Conv. e all. n. 3 Terzo) di impianti del fabbricato, dovendosi a tale fattispecie ricondurre anche il mal funzionamento della doccia e delle condutture al servizio della medesime.

Tra l'altro, come allegato dal convenuto, nelle more del giudizio, la società [REDACTED] in data 19.1.2017, ha corrisposto a [REDACTED] la somma di euro 750 (precedentemente versata all'attore dallo stesso, a titolo di acconto, per i danni) e la somma di euro 2.636,00 pari ad una quota del danno di ricerca e riparazione della doccia.

In conclusione, va affermata la responsabilità, del Sig. [REDACTED] e per i danni subiti dall'attrice. E' meritevole di accoglimento, inoltre, la domanda di manleva presentata dal convenuto nei confronti della compagnia di assicurazione, in riferimento a tutti i danni liquidati in favore della parte attrice, in base al contenuto della polizza assicurativa.



Il sig. Gianni [redacted] è tenuto al pagamento delle spese legali dell'A.T.P che si liquidano in Euro 1600,00 oltre rimborso spese, oltre Iva e cpa come per legge., delle spese di CTU e di CTP come sopra indicate.

Il convenuto dovrà essere condannato alle spese di lite per il presente giudizio, spese che si liquidano, tenuto conto di quanto liquidato in sentenza e del consistente ridimensionamento della pretesa attorea, e dello sforzo defensionale utilmente spiegato in causa, ex Dm 55/2014, come da dispositivo.

La assicurazione terza chiamata dovrà essere condannata a pagare le spese di lite del convenuto in relazione alla chiamata che si liquidano come da dispositivo

PQM

Il TRIBUNALE di MILANO, X Sezione Civile, definitivamente pronunciando nella causa come in epigrafe promossa, disattesa ogni contraria istanza ed eccezione, così provvede:

- 1) condanna [redacted] al pagamento a favore di [redacted] della somma di € 600,00, già comprensive di rivalutazione e interessi;
- 2) Condanna [redacted] al pagamento delle spese di lite sostenute da [redacted] per l'A.T.P., che si liquidano in euro 1.500; delle spese di CTU, pari a euro 761,28 e di CTP, pari a euro 2.319,27;
- 3) Condanna [redacted] al pagamento delle spese di lite del presente giudizio, che si liquidano in euro 2.500 00 per compensi, euro 284,00 per spese, oltre rimborso spese generali, oltre Iva e cpa come per legge
- 4) condanna [redacted] di [redacted] a manlevare le somme che [redacted] dovrà corrispondere a parte attrice in forza del capo 1,2,3 del presente dispositivo;
- 5) condanna [redacted] al pagamento delle spese di lite sostenute da [redacted] che si liquidano in Euro 1.300,00 oltre spese generali, oltre Iva e cpa come per legge
- 6) sentenza esecutiva ex lege.



Sentenza n. 4716/2017 pubbl. il 27/04/2017
RG n. 828/2015
Repert. n. 3760/2017 del 28/04/2017

Così deciso in data 27 aprile 2017 dal TRIBUNALE ORDINARIO di
Milano.

il Giudice
Dott. Stefania Illarietti

