



SENT. N° 5230/14
REP. N° 4588/14

RG n.59761\2011

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE XIII CIVILE

In persona del giudice monocratico, Dott.ssa Sabrina Bocconcello, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa RG.n.56761\2009 promossa con atto di citazione notificato in data 29.9.2011

da

[REDACTED] **[REDACTED]** (CF **[REDACTED]**) e **[REDACTED]** **[REDACTED]**
(CF **[REDACTED]**), rappresentati e difesi dall'Avv. **[REDACTED]** ed elettivamente
domiciliati nello studio di questo sito in Milano **[REDACTED]**, come da procura a margine
dell'atto di citazione

- Attori-

CONTRO

CONDOMINIO **[REDACTED]** (C.F. **[REDACTED]**), difeso e assistito dall'Avv. Matteo
Rezzonico con studio in Milano Via Rossetti 17 giusta delega in calce all'atto di citazione
notificato

- convenuto -

CONCLUSIONI delle parti così come precisate all'udienza del 11.12.2013



Fatto e svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato il 29.9.2011 i sig.ri [redacted], quali proprietari di immobili siti nel Condominio di via [redacted] in Milano convenivano in giudizio il condominio suddetto per chiedere che venisse accertata e dichiarata la nullità e/o l'annullabilità e/o l'invalidità della delibera assembleare del 13.7.2011 punto 4 dell'ODG assunta dal Condominio stesso; che venisse dichiarato che le spese di rifacimento del lastrico a copertura dei loro immobili fossero ripartite tra tutti i condomini per millesimi di proprietà, mentre le spese per il risarcimento dei danni agli appartamenti degli attori che fossero poste a carico degli altri condomini per millesimi di proprietà eccettuati gli attori ed in subordine, che il condominio fosse tenuto a concorrere nella misura di 1/3 della spesa necessaria alla ricostruzione del lastrico di cui è causa, mentre le spese per il risarcimento dei danni agli appartamenti degli attori che fossero poste a carico dei condomini per millesimi di proprietà. Chiedeva altresì la condanna del Condominio al pagamento in favore degli attori dei danni provocati nei rispettivi appartamenti quantificati in € [redacted] per la [redacted] e € [redacted] per il [redacted] o nella misura determinata in corso di causa, oltre ai danni per mancato o limitato uso e godimento dei rispettivi appartamenti oltre al danno non patrimoniale da liquidarsi in via equitativa, oltre alla condanna ex art. 96 cpc ed oltre al pagamento delle spese di ATP sostenute dagli attori.

La causa veniva iscritta al ruolo Rg 59761\2011 ed assegnata alla dott.ssa Giuluzza.

Si costituiva il condominio convenuto eccependo la improcedibilità ed inammissibilità dell'impugnativa perché promossa in violazione dell'art. 34 del regolamento, e quanto al merito il rigetto delle domande attoree.

Concessi i termini ex art. 183 VI comma cpc, veniva disposta CTU tecnica volta a determinare la provenienza delle lamentate infiltrazioni, previa verifica della proprietà del lastrico solare de quo. Esperita la fase istruttoria con il deposito dell'elaborato peritale e l'escussione dei testi sui capitoli di prova ammessi, all'udienza del 22.1.2013 il Giudice ritenuta la causa matura per la decisione rinviava per la precisazione delle conclusioni.

All'udienza del 11.12.2013 avanti la dott.ssa Bocconcello, a cui la causa veniva definitivamente assegnata a seguito di provvedimento del Presidente di sezione, entrambe le parti precisavano le



conclusioni ed il Giudice tratteneva la causa in decisione assegnando termini di legge per il deposito di atti conclusivi.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il Condominio si è costituito eccependo in via pregiudiziale l'improcedibilità ed inammissibilità dell'impugnativa perché promossa in violazione dell'art. 34 del Regolamento Condominiale che stabilisce che *"insorgendo controversie fra condomini e fra questi e l'amministratore e parti, pria di adire l'autorità giudiziaria, dovranno sottoporre le controversie stesse alla locale Associazione fra proprietari di casa per i tentativo di amichevole componimento"*.

L'eccezione non è fondata e quindi non merita accoglimento.

Come noto, è oramai consolidato l'orientamento giurisprudenziale che statuisce che se il regolamento prevede, come nel caso de quo, esclusivamente l'obbligo di esperire, prima della fase giudiziale, un tentativo di amichevole composizione, non può configurarsi una clausola compromissoria, con la conseguenza che non sussiste alcuna preclusione al ricorso all'azione giudiziaria. (Cass. 5985\1979).

Quanto al merito.

Gli attori lamentano l'invalidità della delibera resa dall'assemblea in data 13.7.2011 punto 4 ODG per errata ripartizione delle spese condominiali relative al rifacimento del lastrico solare a copertura anche degli appartamenti degli attori, poiché il condominio ha deliberato la ripartizione delle spese di ripristino e risarcimento a carico dei condomini del solo corpo di fabbrica sottostante il lastrico solare e non anche a tutti i condomini come era già successo in altre occasioni. Inoltre gli attori lamentano che l'assemblea ha deliberato che i costi di ripristino dei danni subiti dagli stessi fossero poste anche a carico loro.

Il Condominio si è costituito deducendo l'applicazione dell'art.1126 c.c. e dell'art.10 del Regolamento condominiale.

Premesso che il lastrico solare, anche se attribuito in uso esclusivo a uno dei condomini - ovvero in proprietà esclusiva dello stesso - svolge funzione di copertura del fabbricato e perciò, ai sensi dell'art. 1126 c.c., le spese per la sua riparazione o ricostruzione sono poste per due terzi a carico del condominio (cfr. Cass. nn. 11029/03, 13858/01, 3542/94, 5125/93 e 1618/87), ed 1\3 al suo proprietario o utilizzatore, va osservato che, sempre secondo la giurisprudenza della Suprema



Corte, il criterio di ripartizione fra i condomini di un edificio delle spese di manutenzione e riparazione del lastrico solare o della terrazza a livello che serva di copertura ai piani sottostanti, fissato dall'art. 1126 c.c. (un terzo a carico del condomino che abbia l'uso esclusivo del lastrico o della terrazza; due terzi a carico dei proprietari delle unità abitative sottostanti) riguarda non solo le spese per il rifacimento o la manutenzione della copertura, e cioè del manto impermeabilizzato, ma altresì quelle relative agli interventi che si rendono necessari in via consequenziale e strumentale, sì da doversi considerare come spese accessorie (Cass. n. 11449/92) tra cui il ripristino ed i danni arrecati nell'appartamento dei condomini danneggiati. (Cass.16583\2012).

Pertanto, dei danni cagionati all'appartamento sottostante per le infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico, deteriorato per difetto di manutenzione, rispondono tutti gli obbligati inadempienti alla funzione di conservazione, secondo le proporzioni stabilite dall'art. 1126, vale a dire, i condomini ai quali il lastrico serve da copertura, in proporzione dei due terzi, ed il titolare della proprietà o dell'uso esclusivo, in ragione delle altre utilità, nella misura del terzo residuo (Cass 26239\2007)

Sul punto si veda anche Cass. civ., sez. un., 29 aprile 1997, n° 3672: *"Poichè il lastrico solare dell'edificio (soggetto al regime del condominio) svolge la funzione di copertura del fabbricato anche se appartiene in proprietà superficaria o se è attribuito in uso esclusivo ad uno dei condomini, all'obbligo di provvedere alla sua riparazione o alla sua ricostruzione sono tenuti tutti i condomini, in concorso con il proprietario superficario o con il titolare del diritto di uso esclusivo. Pertanto, dei danni cagionati all'appartamento sottostante per le infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico, deteriorato per difetto di manutenzione, rispondono tutti gli obbligati inadempimenti alla funzione di conservazione, secondo le proporzioni stabilite dall' art. 1126 c.c. (. . .)*

Vi è però da rilevare che *«Il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno, e risponde in base all'art. 2051 c.c. dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini . . .»* (Cass., 20 agosto 2003, n. 12211); ed ancora: *«In tema di condominio di edifici il lastrico solare - anche se attribuito in uso esclusivo, o di proprietà esclusiva di uno dei condomini - svolge funzione di copertura del fabbricato e, perciò, l'obbligo di provvedere alla sua riparazione o ricostruzione, sempre che non derivi da fatto imputabile soltanto a detto condomino, grava su tutti; ne consegue che il condominio, quale*



custode ex art. 2051 c.c. – in persona dell'amministratore, rappresentante di tutti i condomini tenuti ad effettuare la manutenzione, ivi compreso il proprietario del lastrico o colui che ne ha l'uso esclusivo – risponde dei danni che siano derivati al singolo condomino o a terzi per difetto di manutenzione del lastrico solare (Cass. 17 gennaio 2003, n. 642).

Ciò posto nel caso in esame sia l'ATP che la CTU espletate hanno accertato che parte del lastrico solare in uso ai sig.ri Faucera sia da considerarsi pertinenza esclusiva dell'appartamento del sig.ri ██████ ed il resto quale parte comune condominiale (con funzione specifica di copertura del fabbricato) (Pag.4 ATP e pag.7 CTU). Sia la CTU che l'ATP hanno ritenuto di poter attribuire le cause delle accertate infiltrazioni per cui è causa alle precarie condizioni e deterioramento del manto impermeabile del lastrico solare sia per quanto riguarda la porzione condominiale che per quella del terrazzo di pertinenza dell'appartamento ██████ (pag. 7 ATP e pag.8 CTU) ed la CTU ha segnalato la necessità di provvedere con urgenza a porre in atto le opere di rifacimento globale di tutto il lastrico solare onde rendere normalmente abitabile gli appartamenti degli attori indi al ripristino generale degli intonaci e dei controsoffitti ammalorati dei locali attorei ed alla loro globale ritinteggiatura a fine lavori. Per quanto sopra, questo Tribunale, ritenuto che la causa delle infiltrazioni debba attribuirsi anche alla responsabilità del Condominio non solo quale proprietario del lastrico solare ma anche quale custode delle cose comune ex art. 2015 c.c. e nella fattispecie della copertura del fabbricato, ritiene che, ai fini dell'odierna impugnativa, debba applicarsi l'art.1126 c.c.,così come peraltro richiamato dall'art.10 del regolamento condominiale, con la conseguenza che la spesa di riparazione del lastrico solare deve essere ripartita per la parte condominiale 1\3 al Condominio tutto quale custode del bene ex art. 2015 c.c. (e pro quota millesimale) e 2\3 ai condomini sottostanti il fabbricato su cui insiste il lastrico.

Non rileva sul punto quanto dedotto da parte attrice in merito alla precedente ripartizione pro quota millesimale relativa ad altra spesa deliberata nel 2006 per il rifacimento di parte del lastrico solare, posto che il criterio di cui all'art. 1126 c.c. non è derogabile, neanche con delibera presa all'unanimità del condominio e la relativa delibera è quindi nulla (Cass., sent. n. 5125 del 3.5.1993). Né risulta provato, come vorrebbe parte convenuta, che per la causa delle infiltrazioni relative alla parte condominiale, possa ravvisarsi una esclusiva responsabilità di terzi con



riferimento all'incidenza causale di eventuali carenze di impermeabilizzazione ad essi imputabili nel verificarsi dei danni accertati, e con conseguente esonero della responsabilità del Condominio.

Ne consegue che in accoglimento della domanda attorea va dichiarata la nullità della delibera del 13.7.2011 punto 4 ODG nella parte in cui non ha ripartito le spese di rifacimento dell'impermeabilizzazione del lastrico relativa alla parte condominiale per 1/3 al Condominio tutto quale custode del bene ex art. 2051 c.c.e pro quota millesimale e 2/3 ai condomini sottostanti il fabbricato su cui insiste il lastrico, quindi anche agli attori.

Quanto alla delibera in merito alla ripartizione dei danni subiti dagli attori, si rileva quanto segue.

Come sopradetto, dei danni cagionati all'appartamento sottostante per le infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico, deteriorato per difetto di manutenzione, rispondono tutti gli obbligati inadempienti alla funzione di conservazione, secondo le proporzioni stabilite dal cit. art. 1126, e nel caso de quo nei limiti sopra indicati, vale a dire, i condomini ai quali il lastrico serve da copertura, in proporzione dei due terzi, ed il titolare della proprietà o dell'uso esclusivo, in ragione delle altre utilità, nella misura del terzo residuo (cass 26239/2007) e nel caso de quo tutto il Condominio pro quota millesimale .

In tutti i casi in cui il danno viene (totalmente o parzialmente) ripartito tra i condomini, il soggetto danneggiato riveste sia la qualità di danneggiato che la qualità di danneggiante, in quanto appartenente al condominio. Pertanto, pur percependo il risarcimento, egli dovrà comunque partecipare alle spese di riparazione del bene comune e alla ripartizione delle spese di risarcimento (in proporzione ai suoi millesimi).

Ne consegue che compete anche agli attori la ripartizione delle spese di risarcimento (in proporzione ai suoi millesimi) ma ovviamente in proporzione a quanto statuito sopra circa la ripartizione ex art. 1126 c.c.: ovvero per 1/3 al Condominio tutto quale custode del bene ex art. 2051 c.c. e 2/3 ai condomini sottostanti il fabbricato su cui insiste il lastrico, e quindi anche su questo punto la delibera dovrà essere dichiarata nulla.

Quanto ai danni patrimoniali lamentati.

Dall'elaborato peritale esperito sia in sede di ATP che in sede di CTU, pienamente condivisibili per la puntualità e completezza degli accertamenti ivi condotti, emerge come provato che gli



immobili degli attori sono stati effettivamente interessati da infiltrazioni di acqua, da attribuire al cattivo stato di conservazione del manto di impermeabilizzazione del lastrico solare (sia nella parte condominiale che nella parte di pertinenza dei sig.ri [redacted]) sovrastante gli appartamenti degli attori con il che risulta provata la responsabilità, peraltro solidale con i sig.ri [redacted] del Condominio nella causazione delle infiltrazioni per cui è causa.

Ne consegue che il Condominio convenuto, in accoglimento alla domanda attorea, va condannato al risarcimento dei danni così come indicati in sede di ATP a pag.12 ,13 e 14 dell'elaborato: in particolare in relazione all'appartamento del sig. [redacted] l'ATP ha quantificato l'importo di spesa per l'esecuzione dei lavori di ripristino compresa tra € [redacted] ed € [redacted], mentre "l'importo di spesa per l'esecuzione dei lavori di ripristino dell'appartamento di proprietà [redacted] può essere ricompreso tra € [redacted] ed € [redacted]".

Il Tribunale ritiene quindi di dover condannare il Condominio convenuto al risarcimento dei danni agli appartamenti degli attori, che liquida quanto al Sig. [redacted] in € [redacted] e quanto alla Sig.ra [redacted] in € [redacted], il tutto oltre interessi legali dalla presente sentenza al saldo effettivo.

Quanto al mancato godimento degli appartamenti, è risultato provato dall'istruttoria espletata, e comunque non contestato, che gli appartamenti degli attori sono stati interessati dai fenomeni infiltrativi per cui è causa dal 2006 sino alla primavera del 2013.

E' confermato dalla CTU espletata che tali fenomeni infiltrativi hanno determinato una diminuzione di godimento degli immobili dovuta alle muffe tanto da rendere insalubri gli appartamenti stessi (pag 2 e 3 ed 8 e 9 della CTU).

Non è risultato provato però che gli attori non abbiano potuto abitare nell'immobile nello stesso lasso di tempo, con la conseguenza che accertato il minor godimento abitativo, il Tribunale ritiene accertata la responsabilità del minor godimento dell'immobile per responsabilità da attribuirsi al Condominio posto che non vi è prova che lo stesso condominio abbia fatto il possibile per eliminare prontamente le cause delle infiltrazioni e quindi è rimasto inerte, sebbene piu' volte sollecitato anche dai CTU. In merito alla quantificazione del danno per il minor godimento, posto che la documentazione in atti prodotta dagli attori attesta un valore abitativo tenuto conto



dell'impossibilità totale di abitare gli immobili de quo, si ritiene di liquidare la minor somma di € [redacted] per ogni anno di minor godimento per appartamento.

Ciò posto il Tribunale condanna il Condominio convenuto al relativo risarcimento del danno in favore degli attori, per un totale di € [redacted] per ogni attore, oltre interessi legali dalla sentenza al saldo effettivo.

Quanto ai danni personali, sebbene in atti vi sia un principio di prova che attesti che all'epoca dei fatti alla sola attrice [redacted] sia stata diagnosticata una "Sindrome ansioso depressiva", non si ritiene provato il nesso causale tra tale stato e le infiltrazioni de quo, né vi è in atti prova del quantum debeatur.

La domanda sul punto non può trovare accoglimento.

Quanto infine alla condanna ex art. 96 cpc la stessa non può trovare accoglimento posto che non risulta che la parte soccombente abbia agito o resistito in giudizio con mala fede o colpa grave, essendosi peraltro difesa anche in merito all'impugnativa di delibera così come proposta dagli attori. In relazione alle spese di ATP, stante l'esito del giudizio, che ha visto soccombente il condominio convenuto si ritiene di accogliere la domanda attorea sul punto e condannare il convenuto alla ripetizione di tutte le somme che gli attori hanno corrisposto per l'ATP quantificate come da doc. da 10 a 13 del fascicolo attoreo, in € [redacted]

Le spese di lite seguono il criterio della soccombenza tenuto conto dell'attività processuale svolta e dell'esito del giudizio e si liquidano come da dispositivo in favore degli attori ed a carico del condominio convenuto. Si pongono definitivamente a carico di parte convenuta le spese di CTU. La sentenza è esecutiva ex lege.

P. Q. M.

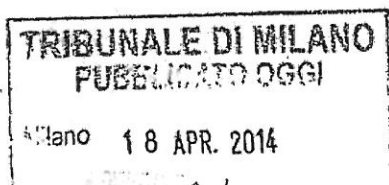
Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa:

- 1) Dichiara la nullità della delibera del 13.7.2011 punto 4 ODG nella parte in cui non ha ripartito le spese di rifacimento dell'impermeabilizzazione del lastrico relativa alla parte condominiale per 1/3 al Condominio tutto ed in misura pro quota millesimale e 2/3 ai condomini sottostanti il fabbricato su cui insiste il lastrico.



- 2) Dichiarata la nullità della delibera del 13.7.2011 punto 4 ODG nella parte in cui non ha ripartito le spese di risarcimento dei danni subiti dagli attori per 1/3 al Condominio tutto ed in misura pro quota millesimale e 2/3 ai condomini sottostanti il fabbricato su cui insiste il lastrico.
- 3) Accertata e dichiarata la responsabilità del condominio convenuto nella causazione dei danni subiti dagli attori negli appartamenti di loro proprietà, per l'effetto
- 4) condanna il Condominio convenuto al risarcimento dei danni subiti dal Sig. [REDACTED] e dalla sig.ra [REDACTED] per i fatti di cui in narrativa e conseguentemente
- 5) condanna il Condominio convenuto al risarcimento dei danni subiti dal Sig. [REDACTED] che quantifica in € [REDACTED] per spese di ripristino, € [REDACTED] per mancato godimento dell'immobile, oltre interessi legali dalla sentenza al saldo effettivo.
- 6) condanna il Condominio convenuto al risarcimento dei danni subiti dalla Sig.ra [REDACTED] che quantifica in € [REDACTED] per spese di ripristino, € [REDACTED] per mancato godimento dell'immobile, oltre interessi legali dalla sentenza al saldo effettivo.
- 7) condanna il Condominio convenuto al pagamento in favore degli attori [REDACTED] e sig.ra [REDACTED] della somma di € [REDACTED] per rimborso spese di ATP
- 8) Rigetta ogni altra domanda
- 9) Condanna il condominio convenuto alla rifusione delle spese di lite in favore delle attrici che si liquidano in [REDACTED] per compensi e [REDACTED] per spese oltre oneri accessori ex lege, ove dovuti.
- 10) Pone definitivamente a carico del Condominio convenuto le spese di CTU.
- 11) sentenza esecutiva.

Così deciso in Milano, il 18 aprile 2014



Il Giudice
(Dott. Sabrina Bocciccello)