

Tribunale Milano Sentenza 3 maggio 2017, n. 487

FATTO E DIRITTO

I coniugi, con atto di citazione

regolarmente notificato, hanno convenuto in giudizio il condominio "Residence (...) (di seguito "il (...) Condominio)", chiedendone la condanna al risarcimento dei danni causati dalle infiltrazioni d'acqua penetrate nell'autorimessa di cui sono comproprietari, posta al piano interrato dello stabile condominiale e provenienti dal sovrastante giardino pensile: hanno infatti esposto di aver riscontrato tali infiltrazioni sin dal 1994 e di aver denunciato le stesse al Condominio nella persona dell'amministratore ma che, nel corso degli anni, gli esigui interventi realizzati non sono stati affatto risolutivi della problematica; tanto è vero che, in data 29.3.2013, gli odierni attori presentavano ricorso per accertamento tecnico preventivo ex art. **696 c.p.c.**, il cui fascicolo è stato integralmente acquisito nel presente giudizio di merito. Nello specifico, gli attori hanno chiesto il risarcimento dei danni patrimoniali subiti quali diretta ed immediata conseguenza della causa infiltrativa e consistenti:

- nelle spese sopportate nell'ambito del citato ATP, rappresentate dal compenso del CTU Geom. Ca. e del proprio CTP Geom. Cr.;
- nel compenso versato ad un proprio consulente tecnico, Ing. La., unitamente alle spese sostenute per onorari e rimborsi a favore dei legali incaricati nella fase stragiudiziale antecedente l'instaurazione del giudizio cautelare;
- nei canoni pagati per la locazione di un'ulteriore autorimessa e pretesi dai conduttori stante l'inagibilità del proprio box;
- nella somma di denaro pari ai canoni di locazione che gli attori avrebbero percepito dal bene immobile non goduto, quantificata in Euro 1.200,00 annui;
- nelle spese condominiali che hanno dovuto sostenere nonostante il mancato godimento dell'autorimessa, quantificate in Euro 1.000,00 annue a far data dal 2004. Hanno fatto riserva infine di agire con separato giudizio per l'esecuzione in forma specifica delle opere necessarie per eliminare le cause delle infiltrazioni, come indicate

dal CTU nominato nel procedimento per ATP.

Da parte convenuta, il Condominio si è opposto all'accoglimento della domanda limitatamente al quantum risarcitorio chiesto dagli attori, avendo dichiarato di non voler contestare il fatto che la causa delle suddette infiltrazioni ed i danni lamentati siano ascrivibili alle parti comuni dell'edificio condominiale (V. Comparsa di risposta, pag. 4).

Il Giudice, considerato l'esito dell'espletato ATP e vagliata la documentazione allegata dalle parti, accoglie la domanda attorea nei limiti di seguito enunciati.

E' pacifico che l'autorimessa degli attori sia stata interessata, quantomeno a partire dal mese di settembre 1994 (come risulta dalla missiva trasmessa a mezzo raccomandata da all'amministratore V. Fascicolo di ATP, doc. 3), da infiltrazioni provenienti dal giardino pensile sovrastante, dunque di natura condominiale e per le quali il convenuto è dunque tenuto a rispondere ex art. **2051 c.c.**, senza che il Condominio abbia provato che ciò sia derivato da caso fortuito o forza maggiore, essendo al contrario pacifica è la prolungata inerzia del Condominio ed il grave ritardo con il quale ha riconosciuto di esser giuridicamente tenuto ad intervenire per la risoluzione del problema.

Invero, le risultanze dell'elaborato peritale eseguito dal CTU Geom. Ca. nell'ambito del suddetto procedimento di ATP evidenziano che le lamentate infiltrazioni devono ricondursi ad una inadeguata tenuta delle guaine del manto impermeabile di copertura del comparto box, a sua volta (con)causata da una serie di vizi/difetti, quali: "vetustà delle guaine del manto impermeabile ed inadeguata saldatura delle stesse al muretto contenimento terra giardino pensile; mancata esecuzione guscio di raccordo tra il manto impermeabile orizzontale ed i muretti contenimento terra; presenza di alberi di alto fusto su giardino pensile (...); assenza di giunti di dilatazione strutturale sul solaio di copertura del comparto box, sulla verticale dei quali si sarebbero dovuti realizzare i giunti ad omega del manto impermeabile del comparto (...)" (V. Relazione di ATP, pag. 9).

Ebbene, sussistendo la prova del fatto che i danni subiti dagli attori sono eziologicamente connessi a plurimi difetti manutentivi delle guaine del manto impermeabile e plurimi difetti costruttivi dello stesso, codesto Giudice ritiene sussumibile, come si è detto, il caso di specie all'art. **2051 c.c.**, atteso che - pur in difetto di espressa qualificazione della domanda da parte dell'attore - in atto di citazione i lamentati danni vengono attribuiti ad un dinamismo connaturato alla cosa nella custodia del convenuto (tali essendo le strutture condominiali, rispetto alle quali l'"ente di gestione" è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie per mantenerne l'integrità e funzionalità, così da impedire alle stesse di recare pregiudizio).

Alla luce di quanto sopra, deve ritenersi fondata la richiesta risarcitoria avanzata dagli attori in relazione ai danni cagionati all'autorimessa di loro proprietà esclusiva.

Nello specifico, il CTU Geom. Ca. quantifica in Euro 2.000,00 con una maggiorazione del 15% (per complessivi Euro 2.300,00) i costi necessari per la realizzazione delle opere di ripristino dell'autorimessa di proprietà degli attori (V. Relazione CTU, pag. 15); pertanto, questo Giudice, ritenendo fondata la domanda, condanna il Condominio alla corresponsione della predetta somma.

In ordine al "danno figurativo" lamentato dagli attori corrispondente ai canoni di locazione che avrebbero potuto percepire dal bene immobile non goduto, quantificati in Euro 1.200,00 annui, considerato che dalla documentazione fotografica allegata alla relazione peritale è evidente che le macchie di umidità sono state di una consistenza tale da precludere l'utilizzo del bene, questo Giudice ritiene di dover accordare la somma chiesta nell'atto di citazione a far data dall'anno 2004 alla data della decisione, per complessivi Euro 16.000,00 (mentre la domanda non può essere esaminata con riferimento al primo manifestarsi delle infiltrazioni e cioè dal 1994, come richiesto inammissibilmente per la prima volta in comparsa conclusionale). Riconoscendo, però, tale voce di danno patrimoniale non può trovare accoglimento la domanda di rimborso dei canoni versati per la locazione di altra autorimessa per gli anni 2006-2007, trattandosi del medesimo pregiudizio: gli esborsi documentati per la locazione di autorimessa analoga a quella interessata dalle infiltrazioni

(docc. 14 ATP e 13 fasc. att.), tuttavia, confermano la congruità della suddetta liquidazione del danno. La liquidazione nei termini che precedono esclude che sia dovuto alcunché per ripetizione di spese condominiali relative all'autorimessa, trattandosi di onere che attiene alla proprietà, il cui pieno godimento viene ristorato con il risarcimento del danno figurativo.

Quanto alla domanda di risarcimento avente ad oggetto le spese sostenute per la riparazione del motociclo del figlio (V. Fascicolo di ATP, doc. 12), essa è stata proposta per la prima volta solo in comparsa conclusionale, posto che in atto di citazione l'attore ha solo fatto riferimento alla circostanza senza farne oggetto di apposita domanda: essa è dunque inammissibile.

Non costituiscono un vero e proprio danno né le spese legali né quelle di assistenza tecnica sopportate dagli attori nel procedimento di ATP: esse debbono peraltro essere riconosciute in via indennitaria, secondo il principio di soccombenza ex art. **91 c.p.c.**. In particolare, fra queste vanno ricomprese anche quelle relative all'espletato ATP, che gli attori hanno dovuto richiedere per giungere all'individuazione delle cause, delle connesse responsabilità e degli interventi necessari all'eliminazione delle medesime: pertanto, i costi sopportati per detta iniziativa giudiziaria sono stati strettamente funzionali ad ottenere il soddisfacimento del proprio diritto. Tali costi comprendono: il compenso liquidato a favore del CTU geom. Ca. pari ad Euro 2.453,20 (così come risultante da decreto di liquidazione emesso dal Giudice) e quello da riconoscersi al CTP Geom. Cr. An. pari ad Euro 3.766,88 (2.918,24 + 848,64: V. Fascicolo parte attrice, doc. 14).

Le spese processuali vengono liquidate come in dispositivo, con esclusione di quanto richiesto a titolo di attività stragiudiziale, atteso che le prestazioni rese dal professionista a favore degli attori prima del giudizio non hanno rivestito il carattere di autonomia richiesto dall'art. 20 dm 10.3.14 n. 55.

P.Q.M.

il Giudice, respinta ogni altra domanda, dichiara inammissibile la domanda di risarcimento del danno al motorino. Condanna il Condominio di al pagamento in favore (...) di Euro 18.300,00, oltre interessi (...) legali dalla domanda al saldo. Condanna altresì il convenuto al pagamento delle spese processuali, (anche relativamente alla fase di ATP), liquidate in Euro 480,00 per spese ed Euro 7.000,00 per compensi, oltre al 15% di spese generali, IVA e CPA, nonché al rimborso delle spese di assistenza tecnica, pari ad Euro 3.766,88.

Pone definitivamente a carico del convenuto le spese di CTU, già liquidate con separato decreto.

Così deciso in Milano il 2 maggio 2017.

Depositata in Cancelleria il 3 maggio 2017.

Sentenza prelevata da: www.condominioweb.com

In caso di diffusione omettere le generalità e gli altri dati identificativi ai sensi dell'art. 52, comma 5, d. lgs. n. 196 del 2003.