



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MONZA

Sezione II Civile

in persona del giudice dott.ssa Maddalena Ciccone ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n.8350 del Ruolo Generale per gli Affari Contenziosi dell'anno 2020, vertente

tra

██████████ (C.F. ██████████) elettivamente domiciliata in Merate (LC), via ██████████ presso lo studio dell'avv. ██████████ che la rappresenta e difende giusta procura allegata all'atto di citazione, su foglio separato

ATTRICE

e

CONDOMINIO "██████████" (C.F. ██████████ e P.IVA ██████████) in persona dell'amministratore *pro tempore*, elettivamente domiciliato in Merate, via ██████████ n.██████████ presso lo studio dell'avv. ██████████ che lo rappresenta e difende giusta procura allegata alla comparsa di costituzione e risposta, su foglio separato

CONVENUTO

██████████ S.P.A. (C.F. ██████████) in persona del procuratore ██████████ elettivamente domiciliata in Milano, via ██████████ n.██████████ presso l'avv. ██████████ che la rappresenta e difende giusta procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta

TERZA CHIAMATA

SOCIETÀ ██████████ (C.F. ██████████ e P.I.V.A. ██████████) in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata in Milano, via ██████████ n.██████████ presso lo studio dell'avv. ██████████ che la rappresenta e difende giusta procura allegata alla comparsa di costituzione e risposta, su foglio separato

TERZA CHIAMATA

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato l'attrice in epigrafe indicata conveniva in giudizio il Condominio ██████████ chiedendo al Tribunale di "... condannare il Condominio convenuto all'esecuzione delle opere indicate dal C.T.U., Geom. ██████████ nell'elaborato peritale a firma dello stesso, depositato, in data 01.12.2019, nel procedimento per ATP 8715/2018, volte ad eliminare le accertate infiltrazioni presenti nell'unità immobiliare di



proprietà della Sig.ra [REDACTED] - previo ogni opportuno accertamento e declaratoria sulla fondatezza delle pretese creditorie della Sig.ra [REDACTED] nei confronti del Condominio [REDACTED] così come specificate in narrativa, condannare il convenuto al pagamento delle seguenti somme: • € 16.500,00, oltre interessi legali e rivalutazione monetaria, a titolo di risarcimento di tutti i danni subiti e subendi dalla Sig.ra [REDACTED] a causa delle infiltrazioni de quibus, così come specificati in narrativa; • € 17.400,34 per spese legali, costi di CTU e di CTP sostenuti dalla Sig.ra [REDACTED] nel procedimento per ATP RG 8715/2018 e nella successiva procedura di mediazione obbligatoria; o in quella diversa maggiore o minore somma che verrà individuata in corso di causa; - condannare il Condominio convenuto a sostenere i costi necessari per il ripristino della pavimentazione del box di proprietà dell'attrice".

A motivo di tali domande l'attrice esponeva:

- di essere proprietaria dell'appartamento sito al secondo piano del Condominio [REDACTED] in Bernareggio, via [REDACTED] n° [REDACTED]
- di aver depositato, in data 05/09/2018 ricorso ex art.696 c.p.c. nel quale chiedeva di accertare le cause delle infiltrazioni provenienti dalle parti comuni del fabbricato condominiale e quantificare i costi necessari al ripristino dello *status quo ante*, anche al fine di vedersi risarcire le spese sostenute e i danni subiti (doc.2 fasc. attrice);
- più precisamente, l'esponente dava atto che, a partire dalla primavera del 2012, si erano verificati importanti fenomeni di infiltrazioni all'interno del proprio appartamento, le cui cause, tuttavia, non erano state rinvenute nonostante gli interventi eseguiti, l'indagine termografica effettuata e le relazioni tecniche realizzate da vari periti, incaricati sia dall'attrice che dal Condominio;
- che, nel tentativo di far fronte ai problemi di infiltrazione presenti all'interno del proprio appartamento, aveva fatto eseguire autonomamente i lavori necessari a rendere utilizzabili i vani interessati dalle infiltrazioni, (quali, a titolo esemplificativo, la sostituzione di tutti i miscelatori, l'installazione di riduttori di pressione montati sulle saracinesche della caldaia e sulla saracinesca del bagno padronale), senza tuttavia risolverli;
- che, sulla base di una nuova consulenza tecnica condivisa con il condominio, l'amministratore provvedeva, in data 02/12/2013, a disattivare l'autoclave, individuata nella relazione tecnica come "l'unico elemento che può generare una tale sovrappressione nell'impianto condominiale ..., il quale è possibile che in alcuni momenti del suo funzionamento potrebbe portare l'impianto ad una pressione d'esercizio oltre taratura per possibile anomalia di alcune parti elettromeccaniche";
- che, tuttavia, l'entità delle infiltrazioni si aggravava nuovamente, ripresentandosi nell'appartamento "acqua dai soffitti, problemi con la caldaia ..., nonché forti scariche elettriche, che interrompevano il circuito di alimentazione ...".
- che la situazione migliorava improvvisamente a decorrere dall'estate del 2016, per poi ripresentarsi, nel mese di maggio 2018, perdite d'acqua dal soffitto e dal pavimento, in maniera copiosa, con conseguenti notevoli danni, così rendendo necessario ed indispensabile un intervento risolutivo, al fine di rimuovere definitivamente le cause delle citate infiltrazioni;



- che il procedimento ex art.696 c.p.c. aveva in tutto e per tutto confermato la fondatezza delle sue doglianze, individuando la causa dei percolamenti nelle perdite cagionate dalla colonna montante di carico e affermando la necessità e indifferibilità dei lavori indicati in perizia;

- che nelle due assemblee del 09/01/2020 e del 24/02/2020 – convocate per deliberare in merito all’approvazione o meno dei lavori previsti dalla c.t.u.– l’assemblea condominiale dava parere negativo alla proposta di esecuzione dei riferiti lavori;

- che, pertanto, l’attrice si vedeva costretta ad instaurare la mediazione obbligatoria, la quale dava esito negativo (doc.14 fasc. attrice).

Per queste ragioni l’attrice, prospettando la responsabilità del condominio per i danni lamentati, ne chiedeva la condanna all’esecuzione delle opere indicate dal c.t.u. come necessarie a rimuovere le infiltrazioni a tutt’oggi presenti e al ripristino dello stato dei luoghi, compresa la pavimentazione del box manomessa a seguito dei lavori eseguiti nell’ambito della consulenza tecnica.

Chiedeva inoltre la condanna del condominio alla refusione dei costi già sostenuti per il ripristino delle parti interne dell’immobile – oltre che per il procedimento per A.T.P. e di mediazione obbligatoria – e al ristoro dei danni subiti a causa del “*grosso stress per l’attrice, la quale, in più occasioni, si è vista costretta ad assumere farmaci per far fronte agli stati di ansia in cui versava [essendo] costretta a vivere in un appartamento che costantemente si allagava (e ancora oggi continua ad allagarsi, ...), con impossibilità, in certi casi, persino di dormire (sia lei che le di lei figlie) nel proprio letto, oltre che a dover rientrare a casa, lasciando in più occasioni il posto di lavoro, per asciugare l’acqua che fuoriusciva dai muri*”; il tutto col favore delle spese di lite.

Si costituiva in giudizio il Condominio [REDACTED] chiedendo il rigetto delle domande di parte attrice.

In particolare, il convenuto: (i) rappresentava che nel corso dei sopralluoghi effettuati in sede di A.T.P., l’esame dei luoghi aveva rilevato presenza di percolamenti nell’immobile dell’attrice solo nel corso del primo sopralluogo del 10/01/2019 e solo sul pavimento del bagno; (ii) evidenziava che i fenomeni ulteriori descritti in perizia erano stati “immortalati” mediante foto eseguite dalla proprietaria dell’immobile, sempre e comunque al di fuori dei sopralluoghi svolti dal c.t.u., che mai aveva potuto accertare visivamente i copiosi percolamenti denunciati nell’immobile attoreo; (iii) aggiungeva che nessuna responsabilità poteva essere contestata al condominio in ordine alle infiltrazioni lamentate in citazione, atteso che i fenomeni osservati direttamente durante le ispezioni “hanno riguardato in modo minimale alcuni scarichi e plafoni e con portata ben più ingente il solo sottofondo del pavimento della signora [REDACTED] con ripercussioni evidenti nell’appartamento del 1° piano [REDACTED]”, estranea al presente giudizio; (iv) contestava le conclusioni del c.t.u., il quale aveva individuato la debole resistenza dell’impianto alla pressione interna dell’acqua sul solo presupposto della mancanza di perdite in concomitanza con la chiusura dell’impianto durante le operazioni peritali; (v) osservava, infine,



che tali conclusioni si ponevano in "palese contraddizione con l'osservazione e la descrizione dell'impianto", non essendo emersi "dettagli che possano indicare una carenza manutenzione ordinaria o straordinaria, poiché nei vari controlli visivi (con demolizioni) le colonne e gli impianti non presentavano segni particolari di usura, rottura, vetustà...".

Il condominio contestava, altresì, la richiesta risarcitoria di parte attrice, in quanto non supportata da un valido accertamento da parte del c.t.u., il quale si era limitato a recepire, senza contraddittorio con le altre parti, interventi e costi indicati dalla parte ricorrente nelle proprie osservazioni.

Il condominio domandava, infine, il differimento della prima udienza di comparizione per poter chiamare in giudizio [REDACTED] e [REDACTED] per essere da queste manlevato e garantito nel caso di accoglimento della domanda principale.

Differita l'udienza di comparizione, e notificati gli atti di chiamata in causa da parte del Condominio [REDACTED] si costituivano in giudizio anche [REDACTED] e [REDACTED] contestando (entrambe) l'operatività dell'invocata garanzia, nonché il *quantum debeatur* come richiesto da parte attrice. [REDACTED] eccepiva, inoltre, la prescrizione dei diritti derivanti dal contratto di assicurazione.

Concessi i termini di cui all'art. 183 comma 6 c.p.c., il presente giudizio è stato di seguito assegnato al nuovo giudice (diversa persona fisica) dott.ssa [REDACTED]

La causa veniva istruita con produzioni documentali e con l'acquisizione del fascicolo del precedente procedimento ex art.696 c.p.c. e all'udienza del 07/12/2021, trattata ai sensi dell'art. 83 comma 7, lett. h), D.L. n.18/2020 e succ. modd., le parti hanno precisato le conclusioni come da note di udienza depositate in atti e la causa è stata trattenuta in decisione con concessione dei termini ex art.190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

Nel merito, l'attrice ha convenuto in giudizio il Condominio [REDACTED] svolgendo una domanda intesa ad ottenere: (i) la condanna all'esecuzione delle opere necessarie a rimuovere le infiltrazioni a tutt'oggi presenti nell'appartamento di sua proprietà; (ii) la rifusione delle spese sostenute per il ripristino delle parti interne dell'immobile, oltre che le spese per i procedimenti per A.T.P. e di mediazione obbligatoria; (iii) il risarcimento del danno non patrimoniale subito a causa del "grosso stress" correlato all'impossibilità del pieno utilizzo e godimento dell'appartamento.

Ciò ha chiesto adducendo la presenza di fenomeni di infiltrazione di acqua provenienti dalle parti comuni del fabbricato condominiale e imputati alle condizioni in cui versante la colonna montante di carico, non più idonea a contenere internamente la pressione dell'acqua che avrebbe dovuto garantire.

Dalla lettura dell'atto introduttivo del giudizio emerge chiaramente come l'attrice abbia evocato la responsabilità oggettiva per danni da cose in custodia, in quanto ha delineato fatti giuridicamente rilevanti agli effetti dell'art.2051 c.c., quali il verificarsi



di fenomeni di infiltrazione provenienti dall'impianto di carico a servizio del condominio, il quale, in qualità di 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 dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva dei condomini (cfr. Cass. n.11526/2017).

Per quanto sopra, le azioni svolte nell'atto introduttivo del giudizio devono essere qualificate: (a) in termini di domanda di risarcimento danni in forma specifica (art.2058 c.c.), laddove è stata chiesta la condanna della controparte al ripristino dello stato dei luoghi; (b) in termini di azione risarcitoria ex art.2051 c.c., laddove si è chiesta la condanna della controparte al risarcimento dei danni, anche non patrimoniali, correlati all'impossibilità del pieno utilizzo e godimento dell'appartamento.

Nel merito, giova premettere che il condominio, nel costituirsi in giudizio, non ha contestato la propria legittimazione passiva, né l'effettiva titolarità (*ex latere debitoris*) del rapporto controverso.

Ciò detto, l'istruttoria tecnica esperita *ante causam* ha comprovato il nesso di causalità tra le infiltrazioni a carico della proprietà attrice (compiutamente illustrate nella relazione di consulenza tecnica e nelle fotografie ad essa allegate), e la compromessa funzionalità della colonna montante di carico dell'acqua.

L'elaborato peritale redatto dal c.t.u. [REDACTED] sulla base di indagini tecniche condotte secondo criteri e parametri del tutto condivisibili, riporta dettagliatamente tutte le specifiche prove tecniche empiriche, endoscopiche, strumentali e invasive realizzate presso l'unità immobiliare di proprietà dell'attrice [REDACTED] e presso le unità sovrastanti e sottostanti.

Le indagini tecniche riscontravano, in particolare: a) in data 10/01/2019, durante il primo sopralluogo, la presenza di infiltrazioni e percolamenti sul pavimento del bagno di proprietà attrice provenienti dal plafone del bagno stesso; (b) in data 31/01/2019, nel corso del secondo sopralluogo, la presenza di una piccola perdita in corrispondenza dello scarico della cassetta del bagno di proprietà attrice; (c) in data 05/04/2019, in sede di quarto sopralluogo, la presenza di fenomeni di umidità nel sottofondo del pavimento della cucina di parte attrice; (d) in data 17/05/2019, durante il sesto sopralluogo, la presenza di acqua nel pavimento al piano secondo (della [REDACTED] e copiosi percolamenti sotto il balcone della cucina con interessamento del plafone dell'appartamento situato al piano primo.

Ulteriori fenomeni infiltrativi (documentati dall'odierna attrice nel corso delle operazioni peritali e recepiti dal c.t.u.) hanno interessato, oltre alla proprietà [REDACTED] parti comuni dell'edificio condominiale, nonché le proprietà di altri condomini. In particolare: (i) in data 11/02/2019 si verificavano copiose perdite di acqua dal soffitto nel pianerottolo condominiale del 2° piano, causando un allagamento del piano stesso limitatamente alle aree condominiali (pag. 6 c.t.u.); (ii) tra il 6 e il 13/04/2019 si verificavano fuoriuscite di acqua in diversi punti (pavimento, plafone) e percolamenti sino al piano primo (sottostante la [REDACTED])



e nei box al piano terra (pag. 9 c.t.u.); (iii) in data 19/04/2019 si verificavano fuoriuscite di acqua nel cavedio della cucina al piano secondo [REDACTED] con evidenti percolamenti visibili sotto il balcone tra il piano secondo e il piano primo (pag. 10 c.t.u.).

La descrizione che il geom. [REDACTED] ha fatto delle perdite riscontrate nell'immobile attoreo in epoca (da gennaio a settembre 2019) non contemporanea ma comunque assai prossima alla datazione del sinistro lamentato da parte attrice (maggio 2018) è oltremodo eloquente, in quanto dà inequivocamente conto del fatto che, oltre ad una quota di umidità presente in tutto l'appartamento, la parte più interessata dalle infiltrazioni (ancora in atto durante le operazioni peritali) era la zona cucina e la zona bagno, zone che – come accertato dallo stesso c.t.u. in sede di sopralluogo – si trovano esattamente in prossimità delle colonne montanti di carico dell'acqua.

Le tracce di infiltrazioni rilevate dal c.t.u. in sede di A.T.P. sono, poi, particolarmente significative, in quanto descrivono inequivocamente la "direzione" assunta dai rivoli d'acqua dal soffitto verso il pavimento, con segni di veri e propri "percolamenti", "allegamenti" e "stillicidio".

Nel corso delle operazioni peritali il geom. [REDACTED] ha poi opportunamente escluso possibili difetti delle colonne di scarico, ovvero fenomeni legati all'impianto autoclave. Difatti, sono state effettuate "prove di scarico" nei lavandini *"per verificare se la tubazione, (pvc rosso) posta adiacente alla colonna montante, fosse oggetto di percolamenti lungo il suo percorso fino a p.t. in corrispondenza del box"* (pag. 10 c.t.u.), ma nessun risultato rilevante è stato osservato, né sono state trovate tracce di infiltrazioni o presenza di acqua all'interno del cavedio preventivamente creato in corrispondenza della colonna di carico del locale cucina. Il c.t.u., con i rispettivi c.t.p., ha inoltre verificato *"il locale adibito ad impianto autoclave, senza rilevare dettagli tecnici che possano essere riconducibili alle problematiche riscontrate nell'appartamento"* (pag. 4 c.t.u.), né sono state *"visionate letture strumentali come indicato dal CTP [di parte attrice] di 8-9 bar all'interno del locale autoclave e in corrispondenza delle colonne montanti, ..."*; al contrario, viste le informazioni fornite dal gestore Brianzacque (il quale ha dichiarato che la pressione di partenza dai "Pozzi" per la fornitura ai condomini è di circa 3,5 bar) e considerate tutte le perdite di carico lungo il tragitto, il c.t.u. stima *"una pressione di circa 2,5 - 3,00 bar in corrispondenza del condominio [REDACTED] di Bemareggio"* (cfr. pag. 20 c.t.u.).

Alla luce della situazione riscontrata il geom. [REDACTED] ha, quindi, offerto una spiegazione tecnica dei problemi rilevati nell'abitazione attorea del tutto ragionevole e convincente.

In particolare, il c.t.u. ha appurato che i fenomeni di infiltrazione lamentati in citazione, effettivamente riscontrati in loco all'interno dei locali di proprietà della sig.ra [REDACTED] nonché a carico dell'edificio condominiale, sono dovuti alle *"perdite cagionate dalla colonna montante di carico specialmente durante il funzionamento in presenza di quasi tutti gli utenti dei 4 piani serviti dalla colonna stessa"*, l'impianto non essendo *"più in grado di contenere internamente la pressione dell'acqua, causando percolamenti ed infiltrazioni copiose come si evince dalle fotografie allegate sopra riportate"* (pag. 11 c.t.u.).



Nello specifico, a seguito degli accertamenti e dei sopralluoghi effettuati, è stato possibile per il c.t.u. verificare una *“tangibile problematica relativa alla colonna montante di carico posizionata in corrispondenza delle cucine, dove tutti i CTP e lo scrivente CTU, hanno potuto accertare visivamente i copiosi percolamenti denunciati”*. A sostegno di quanto evidenziato il c.t.u. sottolinea che *“... ogni volta che lo scrivente CTU si è recato in loco, e per vari motivi (indagini, prove ecc.) ha dovuto chiudere la valvola di apertura/chiusura della colonna montante, le percolazioni e le infiltrazioni sono cessate immediatamente, riprendendo solo dopo la riapertura della valvola suddetta. ...”* (pag. 12 c.t.u.).

Diversamente, prosegue il c.t.u., *“la colonna di carico relativa ai bagni, a causa dei fenomeni molto più rari e con frequenza ridotta rispetto alla colonna delle cucine, non ha consentito di accertare in contraddittorio e visivamente le infiltrazioni, oltre al primo sopralluogo effettuato in data 10/01/2019”*.

Ciononostante, il c.t.u. individua una problematica anche a carico della colonna montante *“lato bagni”*, atteso che, nel corso delle indagini peritali, *“sono state eseguite numerose prove evidenziando una similitudine delle percolazioni con quelle della colonna relativa alle cucine, effettuando anche numerose ispezioni per la ricerca del punto di rottura nei limiti concessi allo scrivente CTU, nello specifico senza demolire in maniera invasiva la muratura/struttura dell’edificio evitando di peggiorare la situazione già compromessa. Le indagini hanno posto in evidenza le stesse identiche infiltrazioni e percolamenti rilevate nella colonna montante delle cucine ...”* (pag. 18 c.t.u.).

L’intervento più immediato per l’eliminazione dell’inconveniente ed evitare continui percolamenti e infiltrazioni consiste, secondo il c.t.u., *“dal punto di vista igienico-sanitario e strutturale”, nella “realizzazione di un nuovo impianto idrico realizzato esternamente lungo la facciata lato cortile, abbandonando completamente la colonna di carico attualmente posizionata nella muratura interna adiacente alle cucine degli alloggi. ... similmente dovrà essere utilizzata la stessa tipologia anche per la colonna montante lato bagni zona notte, vista la similitudini degli eventi ...”* (pagg. 15-17 c.t.u.).

Le conclusioni a cui è giunto il c.t.u. in sede di A.T.P. sono frutto di un iter logico privo di vizi, condotto in modo accurato ed in continua aderenza allo stato di fatto analizzato.

La consulenza espletata *ante causam*, in sede di accertamento tecnico preventivo, ha dunque acclarato che i periodici allagamenti e infiltrazioni verificatisi all’interno del locale di proprietà dell’attrice sono motivati dall’insufficienza del sistema montante di carico dell’acqua rispetto al numero delle utenze servite (*“specialmente durante il funzionamento in presenza di quasi tutti gli utenti dei 4 piani serviti dalla colonna stessa”*, pag. 14 c.t.u.), con evidente esposizione a pericolo non solo della salute degli occupanti, ma anche della intera capacità statica dell’edificio.

Ciò che, invece, è rimasta obiettivamente oscura è l’origine della fuoriuscita accidentale di acqua dalla colonna montante di carico. Sul punto, effettivamente il c.t.u., geom. [REDACTED] non avendo rilevato alcun segno di rottura, né altro indizio che facesse pensare alla rottura dell’impianto, ha potuto fare solo delle valutazioni



probabilistiche.

Il fatto che non vi sia in atti prova idonea della rottura di una tubazione (o di altra componente dell'impianto) non toglie, comunque, valore alla circostanza che invece il c.t.u. ha accertato con certezza, ovvero che la causa effettiva delle infiltrazioni subite dall'immobile attoreo sono state delle perdite di acqua originate dall'impianto condominiale, e precisamente dalle colonne montanti di carico dell'acqua, non più in grado di contenere internamente la pressione: tale circostanza, accertata dal c.t.u. sulla base di valutazioni tecniche pienamente condivisibili (in quanto perfettamente aderenti allo stato di fatto analizzato), è compatibile con una pluralità di (diverse) ricostruzioni, tra cui, ad esempio, il degrado naturale, vizi e difetti di materiale, posa/esecuzione fallace, alterazioni pressorie.

Quindi, nella specie trova puntuale applicazione la disposizione dettata dall'art.2051 c.c., norma implicitamente invocata da parte attrice a sostegno della domanda proposta nei confronti del condominio.

Infatti, ai fini dell'attribuzione della responsabilità prevista dall'art.2051 c.c. è necessaria – e sufficiente – la sussistenza di una relazione tra la cosa in custodia e l'evento dannoso.

Se, pertanto, come nella specie, l'insufficienza del sistema montante di carico dell'acqua – pacificamente di proprietà comune – si riverbera sulle unità immobiliari di proprietà esclusiva, il condominio è responsabile, salvo il caso in cui il difetto sia dovuto ad altri fattori che causano effettivamente il danno, tali da integrare il caso fortuito.

Difatti, in conformità a quanto statuito dalla Suprema Corte *“la responsabilità ex art. 2051 c.c. per i danni cagionati da cose in custodia, ... ha carattere oggettivo e, perché tale responsabilità possa configurarsi in concreto, è sufficiente che sussista il nesso causale tra la cosa in custodia e il danno arrecato, senza che rilevi al riguardo la condotta del custode e l'osservanza o meno di un obbligo di vigilanza, per cui tale tipo di responsabilità è esclusa solo dal caso fortuito, fattore che attiene non già ad un comportamento del responsabile bensì al profilo causale dell'evento, riconducibile non alla cosa (che ne è fonte immediata) ma ad un elemento esterno, recante i caratteri dell'oggettiva imprevedibilità ed inevitabilità e che può essere costituito anche dal fatto del terzo o dello stesso danneggiante”* (Cass. n.8935 del 12/04/2013; v. poi Cass. n.18753/2017; Cass. n.11526/2017; Cass. n.7805/2017; Cass. n.1677/2016; Cass. n.9547/2015; Cass. n.1896/2015).

Ex art.2051 c.c. non è, dunque, sufficiente la dimostrazione dell'assenza di colpa da parte del custode, ma si richiede la prova positiva della causa esterna (fatto materiale, fatto del terzo, fatto dello stesso danneggiato) che, per imprevedibilità, eccezionalità, inevitabilità, sia completamente estranea alla sfera di controllo del custode, restando così a carico di quest'ultimo anche il danno derivante da causa rimasta ignota (cfr. Cass., n.7805 del 27/03/2017).

Il condominio è, perciò, liberato dalla responsabilità ex art.2051 c.c. laddove dimostri che l'evento sia stato determinato da cause estrinseche ed estemporanee create da terzi, non conoscibili né eliminabili con immediatezza, neppure con la più



diligente attività di manutenzione, ovvero da una situazione la quale imponga di qualificare come fortuito il fattore di pericolo, avendo esso esplicato la sua potenzialità offensiva prima che fosse ragionevolmente esigibile l'intervento riparatore dell'ente custode (cfr. Cass., n.20619 del 30/09/2014).

Nel caso di specie non può ritenersi integrato il caso fortuito richiesto dalla legge perché il condominio custode sia esente da responsabilità, non avendo, quest'ultimo, provato l'interruzione del nesso di causalità, né l'autonoma idoneità causale di un fattore esterno.

Invero, ai fini della delibazione della domanda in esame, appare assolutamente irrilevante, giova ripeterlo, che la causa concomitante delle perdite e delle infiltrazioni all'interno dei locali di proprietà attrice, potrebbe (anche) risiedere nel difetto di *"alcune componenti dell'impianto (giunto, guarnizione, sfianto o microfratture), [da cui] potrebbe fuoriuscire acqua, indipendentemente dalla tenuta della pressione nella colonna, ma certamente al passaggio di acqua"* (pag. 10 comparsa condominio).

Premesso che le indagini ispettive *ante causam* – svolte nel corso di circa 10 mesi – non hanno consentito di individuare un punto di rottura a cui porre rimedio con idonea attività idraulica di riparazione, seppure dovesse profilarsi un concomitante difetto di specifiche componenti dell'impianto (circostanza non del tutto esclusa dal c.t.u., secondo il quale *"evidenziare quanto scritto ... sulla colonna montante che non è più in grado di contenere internamente la pressione dell'acqua, non significa escludere la presenza di eventuali microfratture presenti in punti impossibili da verificare durante le operazioni peritali (ad esempio internamente alle solette in c.a.", pag. 18 della relazione)*, ciò non fa che confermare che le problematiche presentate dalla colonna montante condominiale sono ascrivibili (anche, e principalmente) alle intrinseche condizioni e caratteristiche strutturali dell'impianto, tali da renderlo inadeguato alla distribuzione dell'acqua per tutto il condominio, e tali da pretendere gli interventi indicati dal consulente nominato in sede di A.T.P., atti ad evitare il continuo riprodursi degli eventi di infiltrazioni e perdite di acqua, e quindi un nocumento non solo possibile, ma anzi probabile.

Del pari, del tutto irrilevante è la circostanza che, nel corso delle operazioni peritali, *"... non sono emersi dettagli che possano indicare una carente manutenzione ordinaria o straordinari",* non essendo sufficiente, come già evidenziato, la dimostrazione dell'assenza di colpa da parte del custode.

Del resto, lo stesso c.t.p. del Condominio [REDACTED] da un lato riconosce che, nel corso delle operazioni peritali, *"problemi di perdite d'acqua si sono sempre e solo verificati nell'abitazione al piano secondo, sia sulla colonna cucine sia sulla colonna bagni, fino all'apertura della breccia a pavimento nel corso delle presenti operazioni peritali"*; dall'altro esclude ulteriori fattori causali quali: (i) fenomeni legati a precipitazioni atmosferiche; fenomeni legati all'impianto autoclave; (ii) fenomeni legati a collegamenti ad altri gruppi di pressurizzazione; (iii) fenomeni non continui, quindi non legati ad una perdita in atto; (iv) perdite legate a piccoli trafilamenti o gocciolamenti, esclusi dall'elettronica di controllo di cui è dotato il misuratore di portata installato durante le operazioni peritali; (v) perdite legate a carenze di manutenzione ordinaria o straordinaria; con ciò ulteriormente avvalorando le



conclusioni raggiunte dal c.t.u. [REDACTED]

Tali conclusioni trovano ulteriore riscontro nelle osservazioni del perito della terza chiamata, [REDACTED] secondo il quale "Si è ... giunti alla conclusione, condivisibile, che la colonna montante di approvvigionamento idrico che dal piano terra (1° piano fuori terra) sale sino al 4° piano (5° piano fuori terra) non è più in grado di contenere interamente la pressione dell'acqua. ... Si conviene assolutamente perciò sulle conclusioni, già riportate, rispetto all'assoluta mancanza di tenuta dell'impianto idraulico montante, che manifesta una carenza ormai strutturale derivante da possibili molteplici cause (degrado naturale, piccoli vizi - difetti di materiale, posa/esecuzione fallace, alterazioni pressorie, etc.) Lo scrivente osserva altresì che soltanto nel corso delle lunghe attività svolte (tra gennaio e ottobre 2019) si sono manifestate nuove copiose infiltrazioni d'acqua sia nell'appartamento Petruzzelli oggetto di causa (2° piano), ma soprattutto nell'appartamento al 1° piano (Brambilla), al piano terreno (n. 2/3 autorimesse degli stessi condomini) ed anche visibilmente e diffusamente sulla facciata del fabbricato. Tutto ciò evidenzia ulteriormente le conclusioni del C.T.U. sulla tenuta degli impianti, che tende evidentemente a peggiorare nel tempo, e sulla necessità di operare una completa riqualificazione della colonna condominiale montante per operare drastica eliminazione di una possibile causa delle perdite. ..." (pagg. 41 e 42 c.t.u. [REDACTED])

Considerata la stessa natura degli eventi considerati, e la loro intrinseca suscettività di esporre a pericolo la stessa stabilità dell'edificio, oltreché la salute degli occupanti l'unità immobiliare in proprietà dell'attrice, è con ciò dimostrata la necessità di tale adottare i provvedimenti indicati in perizia, idonei ad ovviare ad un ulteriore nocumento alla cosa.

Ne consegue che il tribunale, facendo proprie le conclusioni cui pervenuto il consulente d'ufficio, debba condannare il condominio convenuto alla realizzazione delle opere e lavorazioni volte all'eliminazione delle cause delle infiltrazioni, analiticamente descritte alle pagine 15 e ss. della relazione geom. [REDACTED] nonché nel computo metrico inserito nella medesima relazione), aventi il controvalore di €26.000,00, per la realizzazione dell'impianto esterno per la zona lato cucine, e di €23.000,00 per la realizzazione dell'impianto esterno per la zona lato bagni; relazione e computo metrico da aversi qui per integralmente trascritti e riportati.

Va, altresì, condannato a risarcire parte attrice dei danni causati all'appartamento di proprietà attrice, pari del costo delle opere di risanamento interne indicate come necessarie dal c.t.u. del procedimento ex art.696 c.p.c. (geom. [REDACTED] per la complessiva somma di €7.000,00.

D'altronde, checché ne dica la difesa del condominio convenuto, la consulenza tecnica espletata in corso di causa ha accreditato la congruità delle spese stimate dalla parte attrice (pag.17 della relazione c.t.u. geom. [REDACTED] tenendo presenti le "Opere di ripristino delle parti interne dell'unità immobiliare della ricorrente, consistenti in sostituzione dei battiscopa e dei telai delle porte, sostituzione delle porte ammalorate, sostituzione dei materassi (n.1 matrimoniale ed n.2 singoli), del mobile in legno del soggiorno, dei suppellettili in cucina, della tinteggiatura dell'intera unità immobiliare, sostituzione dei corpi illuminanti"; sotto tale profilo, nessuna particolare osservazione o contestazione, connotata da apprezzabile contenuto tecnico, è pervenuta dalla



difesa contro-interessata, che ha semplicemente lamentato la mancanza di contraddittorio sui criteri adottati dal consulente d'ufficio.

All'esito delle operazioni peritali, nonché della documentazione fotografica prodotta da parte attrice (non specificamente contestata), il Tribunale ritiene che gli importi indicati nella relazione debbano ritenersi congrui, avuto riguardo alla natura delle opere, al costo corrente della manodopera e dei materiali.

Atteso che tale somma, liquidata a titolo di risarcimento del danno, è un credito di valore, deve tenersi conto della svalutazione monetaria sopravvenuta fino alla decisione, nonché degli interessi compensativi maturati, anche d'ufficio (Cass. n.2037/2019) che devono essere calcolati anno per anno, sul valore della somma via via rivalutata nell'arco temporale compreso tra l'insorgenza del danno e la liquidazione.

È pertanto necessaria una devalutazione nominale dei predetti importi, rapportandoli all'equivalente della data di insorgenza del credito (data del fatto lesivo, maggio 2018) per poi procedere alla rivalutazione, applicando gli interessi alle somme che man mano che si incrementano per effetto della rivalutazione, con cadenza mensile alla stregua della mensile variazione degli indici ISTAT, mentre i corrispondenti interessi, di tempo in tempo applicati sulla variabile base secondo il tasso vigente all'epoca di riferimento, si accantonano e si cumulano senza rivalutazione.

La somma sulla quale calcolare la rivalutazione e gli interessi è, quindi, quella risultante dalla devalutazione di €7.000,00 al momento dell'illecito (maggio 2018), pari ad €6.499,54. Su tale somma vanno calcolate la rivalutazione e gli interessi, sulla somma rivalutata anno per anno, fino all'attualità, per un totale di €7.090,92.

È a carico del di parte convenuta, ex art.2051 c.c., anche il costo necessario per il ripristino della pavimentazione del box di proprietà dell'attrice (manomessa a seguito dei lavori eseguiti nell'ambito della consulenza tecnica), prudenzialmente ed equitativamente stimabile in €500,00, in mancanza di idonea allegazione ai fini della quantificazione del danno. Per un totale di €7.590,92 a titolo di risarcimento per i danni causati agli immobili di proprietà attrice.

Non si condividono, invece, le conclusioni del c.t.u. quanto alle spese di verifica dell'impianto elettrico delle unità immobiliari e delle aree condominiali, per un importo di €2.500,00.

Invero, la circostanza che il C.T.U., in ciò confortato dal consulente del condominio, abbia incidentalmente osservato che *"il percorso delle perdite, a soffitto, sembra interessare l'impianto elettrico"*, non costituisce prova di un danno risarcibile ex art.2051 c.c., né tantomeno di una situazione di pericolo, trattandosi di una mera congettura non supportata da evidenze e indagini specifiche, le operazioni peritali essendosi concentrate unicamente sulle origini e le cause dei percolamenti e delle infiltrazioni denunciati da parte attrice.

Il condominio è inoltre tenuto al rimborso, in favore dell'attrice, delle spese documentate in atti per le spese legali e il compenso pagato al c.t.p. in sede di



A.T.P., liquidate, quale danno emergente, limitatamente alle somme di €2.288,00 (a titolo di spese legali) e di €1.294,18 (a titolo di compenso del c.t.p.), le uniche di cui è stato dimostrato l'effettivo esborso. Ciò in quanto, nel caso di specie, alla luce delle indagini peritali e secondo una valutazione *ex ante*, l'esito vittorioso della lite poteva facilmente prevedersi nella fase stragiudiziale (cfr. Cass. n.39384/2021; Cass. n.17685/2019; Cass. n.21941/2017; v. anche Cass., sez. un., n.16990 del 10/07/2017; Cass. n.2644 del 02/02/2018).

In conclusione, il Condominio è tenuto a risarcire a parte attrice la complessiva somma di €11.173,10.

Quanto alla domanda di risarcimento del danno non patrimoniale "da stress" derivante dall'inutilizzabilità dell'appartamento *"che costantemente si allagava (e ancora oggi continua ad allagarsi, ...), con impossibilità, in certi casi, persino di dormire ... nel proprio letto"*, nonché collegato al fatto di *"dover rientrare a casa, lasciando in più occasioni il posto di lavoro, per asciugare l'acqua che fuoriusciva dai muri. Si pensi, altresì, che sono anni che la Sig.ra . non va in vacanza, proprio per paura che nel proprio appartamento si verifichino le infiltrazioni che sono state accertate in corso di A.T.P."*, essa va respinta, in quanto la prospettazione di parte attrice è del tutto generica e carente, sia in punto di allegazione che di prova, in ordine al pregiudizio sofferto e all'efficacia causale della cosa in custodia del condominio rispetto al danno lamentato.

Ed infatti, al di là della generica allegazione in ordine all'inutilizzabilità degli ambienti interessati dalle infiltrazioni, e al mutamento delle abitudini di vita, l'attrice non ha compiutamente allegato, né quindi tentato di dimostrare, in che misura i fenomeni denunciati fossero tali da precludere il godimento dell'appartamento e renderlo inidoneo all'abitazione, nonché ad alterare le sue abitudini di vita.

Come già visto, il convenuto principale (Condominio [REDACTED]) ha chiesto di riversare le conseguenze patrimoniali derivanti dall'eventuale accoglimento della domanda svolta dall'attrice sulle parti chiamate in causa, ognuna per quanto di sua competenza (v. le conclusioni della comparsa di costituzione in giudizio).

A tale proposito si osserva che la terza chiamata, [REDACTED] ha eccepito, tra le altre cose, l'inoperatività della Polizza sottoscritta dal convenuto, sostenendo che l'evento dedotto in atti non rientrerebbe nell'ambito del rischio assunto con il contratto.

L'allegazione costituisce mera difesa e non eccezione in senso proprio, e, in quanto tale, non è soggetta alla deducibilità solo in caso di tempestiva costituzione in giudizio: in questo senso si è ripetutamente espressa, del resto, la Cassazione, che, nella sentenza n.4234/2012, ha affermato *"In tema di assicurazione della responsabilità civile, qualora l'assicuratore, convenuto per l'adempimento del contratto, allegghi l'esclusione della garanzia, come delimitata alla luce dei criteri normativi di interpretazione del contratto, risolvendosi detta allegazione non nella proposizione di un'eccezione in senso*



proprio, ma nella mera contestazione della mancanza di prova del fatto costitutivo della domanda, egli non assume riguardo all'oggetto della copertura assicurativa alcun onere probatorio, che resta, perciò, immutato a carico dell'attore i.e. dell'assicurato" (conf. Cass. n.6108/2006; Cass. n.16831/2003).

Nel caso di specie, l'inoperatività della polizza dedotta dalla terza chiamata è stata correlata alla clausola delle Condizioni Generali che prevede una espressa esclusione della copertura assicurativa in caso di danni derivanti da "spargimento d'acqua" salvo che siano conseguenti ad una "rottura accidentale" degli "impianti (al servizio del fabbricato) idrici, igienici, di riscaldamento, di condizionamento, antincendio" (cfr. doc. n. 4 fasc. [REDACTED] pag.30 delle Condizioni di Assicurazione): spettava, quindi, al condominio assicurato dare prova certa del fatto costitutivo della propria domanda di manleva, ovvero dare prova idonea del fatto che le infiltrazioni e gli allagamenti cagionati all'attrice fossero derivati da spargimento d'acqua originato dalla colonna montante in conseguenza della rottura accidentale di tubazioni o condutture, circostanza che, invece, per le ragioni sopra diffusamente spiegate, non risulta dimostrata in giudizio.

La domanda di manleva del condominio verso la terza chiamata, [REDACTED] è, pertanto, infondata e va respinta. Restano assorbite le ulteriori eccezioni e difese avanzate da [REDACTED]

Tanto detto in relazione alle domande riconvenzionale di manleva nei confronti di [REDACTED] l'ulteriore richiesta di manleva di parte convenuta nei confronti di [REDACTED] va invece accolta.

Pacifico che nella polizza contratta dal condominio convenuto è contemplata la copertura per i danni da spargimento/perdite d'acqua (circostanza, peraltro, non contestata da [REDACTED] l'assunzione di inoperatività della clausola di garanzia spiegata dalla società assicuratrice non può trovare accoglimento.

La polizza è stata, infatti, sottoscritta dal Condominio in data 17/10/2017, sicché la compagnia deve dirsi tenuta a manlevare il condominio assicurato dei danni verificatisi a causa delle, tuttora irrisolte, infiltrazioni verificatesi a partire da maggio 2018.

È indimostrato quanto sostenuto da [REDACTED] e cioè che le cause delle infiltrazioni accertate in sede di A.T.P. "sono le medesime che colpiscono l'immobile a partire dal 2012 e sino al 2016", atteso che oggetto di accertamento peritale sono state, unicamente, le infiltrazioni presentatisi a partire dal maggio 2018 e nessuna valutazione è stata fatta da parte del c.t.u. in ordine alla riconducibilità dei fenomeni lamentati a quelli presentatisi a partire dal 2012.

La clausola di polizza, poi, condiziona la copertura del rischio al positivo accertamento che le perdite non siano "conseguenza di casi preesistenti alla data di decorrenza della copertura e noti all'Assicurato/Contraente".

Nel caso in esame, tuttavia, ferma la non riconducibilità dei fenomeni lamentati a cause preesistenti la data di sottoscrizione della polizza, è pacifico che



l'individuazione e l'accertamento della problematica a carico della colonna montante è intervenuta solo in sede di A.T.P. e, dunque, in piena vigenza della polizza stipulata con [REDACTED] essendo altrettanto pacifico, nonché documentato, che le precedenti perizie commissionate da parte attrice e dal Condominio tra il 2012 e il 2016 avevano individuato una problematica a carico dell'impianto autoclave, poi rivelatasi infondata.

La domanda di manleva del condominio verso la terza chiamata, [REDACTED] è pertanto fondata e va accolta.

Quanto alle spese di lite, si osserva che:

- tra l'attrice e il Condominio [REDACTED] si registra prevalente soccombenza dell'ente di gestione, che pertanto va condannato alla rifusione delle spese della lite principale, ivi incluse quelle di accertamento tecnico preventivo, già separatamente liquidate;
- la parziale soccombenza dell'attrice (che ha visto respinta la domanda di risarcimento del danno non patrimoniale "da stress", nonché per le spese di verifica dell'impianto elettrico) giustifica la compensazione delle spese di lite nella misura del 10%;
- il condominio è altresì tenuto alla rifusione delle spese sostenute da parte attrice per il procedimento di mediazione, considerata l'obbligatorietà della fase stragiudiziale e le spese che la parte deve sostenere per fruire dell'assistenza di un difensore in tale fase (cfr. Cass., n.12712 del 14/05/2019). In particolare, il Tribunale ritiene che le spese sostenute per la mediazione obbligatoria debbano essere ricondotte (indipendentemente dalle previsioni di cui all'art.13 del D.lgs. n.28/2010) nel novero delle spese processuali di cui all'art.91 c.p.c. Invero, stante la riconducibilità eziologica del procedimento di composizione della lite all'accertata responsabilità del convenuto, in forza del principio di causalità le spese sostenute per la mediazione obbligatoria sono recuperabili dal vincitore, in quanto esborsi. In effetti, il rapporto tra mediazione obbligatoria e processo civile non si limita ad una relazione "cronologica" necessaria, *"implicando anche un necessario coordinamento tra l'attività svolta davanti al mediatore e quella dinanzi al giudice, sotto una pluralità di profili; sicché la condotta della parte nel corso della mediazione non può non avere ricadute nel successivo processo in termini di spese di lite, nel senso che ben può la parte soccombente essere condannata a rimborsare al vincitore anche le spese da questo sostenute per l'esperimento del tentativo obbligatorio, in quanto qualificabili come esborsi, ai sensi e per gli effetti dell'art.91 c.p.c."* (cfr. Trib. Modena 09/03/2012). Nel caso qui in esame – integrante senz'altro controversia soggetta a mediazione obbligatoria, dove peraltro è necessaria l'assistenza di un legale – l'odierna attrice ha dovuto in effetti sostenere delle spese a causa dell'atteggiamento della controparte e, quindi, appare legittima la pretesa di rifusione delle spese legali di avvio della mediazione, in misura che si ritiene congruo quantificare in €1.008,80, di cui €48,80 per spese e €960,00 per compensi; salva anche al riguardo una parziale compensazione del 10%, per le ragioni già sopra esposte, per un totale di €912,80;
- il Condominio [REDACTED] va, inoltre, condannato, secondo il principio della



soccombenza, a rifondere a Società [REDACTED] le spese relative alla sua chiamata in causa;

- [REDACTED] è condannata, secondo sua prevalente soccombenza, a rifondere al Condominio [REDACTED] le spese relative alla sua chiamata in causa.

La relativa liquidazione è fatta in dispositivo tenuto conto del valore della causa, dell'attività concretamente effettuata (senza attività istruttoria orale), del contenuto degli scritti difensivi, nonché dei criteri stabiliti dal D.M. Giustizia 10 marzo 2014 n.55.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nella causa civile indicata in epigrafe, ogni diversa istanza, deduzione ed eccezione disattesa, così provvede:

1) accoglie per quanto di ragione le domande proposte dall'attrice [REDACTED] ai danni del Condominio '[REDACTED] e per l'effetto:

- condanna il Condominio '[REDACTED] sito in Bernareggio (MB), via [REDACTED] n. [REDACTED] alla realizzazione delle opere e lavorazioni volte all'eliminazione delle cause delle infiltrazioni, analiticamente descritte alle pagine alle pagine 15 e ss. della relazione geom. [REDACTED] (nonché nel computo metrico inserito nella medesima relazione), aventi il controvalore di €26.000,00, per la realizzazione dell'impianto esterno per la zona lato cucine, e di €23.000,00 per la realizzazione dell'impianto esterno per la zona lato bagni;

- condanna il Condominio '[REDACTED] sito in Bernareggio (MB), via [REDACTED] n. [REDACTED] al pagamento in favore dell'attrice, [REDACTED] della somma di €11.173,10, oltre interessi legali eventualmente maturati a decorrere dalla data odierna fino a quella dell'effettivo soddisfo;

2) rigetta la domanda di manleva proposta dal Condominio '[REDACTED] sito in Bernareggio (MB), via [REDACTED] n. [REDACTED] nei confronti di Società [REDACTED]

3) accoglie per quanto di ragione la domanda di manleva svolta dal Condominio '[REDACTED] sito in Bernareggio (MB), via [REDACTED] n. [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] S.p.A., e per l'effetto:

- condanna [REDACTED] S.p.A. a rifondere al Condominio in [REDACTED] sito in Bernareggio (MB), via [REDACTED] n. [REDACTED] le somme versate dal medesimo Condominio in esecuzione della condanna di cui al capo 1 della presente sentenza;

4) condanna il Condominio '[REDACTED] sito in Bernareggio (MB), via [REDACTED] n. [REDACTED] a rifondere all'attrice [REDACTED] le spese della lite, compensate nella misura del 10%, che liquida in €912,80 per spese di mediazione obbligatoria, €759,00 per esborsi, €8.685,00 a titolo di compenso professionale, oltre spese generali al 15%, i.v.a. e c.p.a. come per legge;

5) pone definitivamente a carico del Condominio '[REDACTED] sito in Bernareggio (MB), via [REDACTED] n. [REDACTED] il compenso spettante al c.t.u., geom. [REDACTED] liquidato con separato decreto in sede di A.T.P. e detratta la compensazione in ragione del 10%;



6) condanna il Condominio '██████' sito in Bernareggio (MB), via ██████ n.█████ a rifondere a ██████ le spese di lite che liquida in €3.232,00 a titolo di compenso professionale, oltre spese generali al 15%, via e cpa come per legge;

7) condanna ██████ S.p.A. a rifondere al Condominio '██████' sito in Bernareggio (MB), via ██████ n.█████ le spese della lite che liquida in €4.200,00, oltre spese generali al 15%, iva e cpa come per legge.

Così deciso in Monza, il 29/04/2022

Il giudice

Maddalena Ciccone

