

██████ aveva determinato le cause di tali infiltrazioni, prevalentemente riconducibili alla gronda condominiale da rifarsi integralmente ed in parte alla proprietà ██████ su cui effettuare interventi di minore portata, individuando nel dettaglio gli interventi da eseguire e i costi, per i quali aveva indicato la seguente ripartizione: 51% a carico del Condominio, 29% a carico di ██████ e 19% a carico di ██████. A seguito del deposito della predetta relazione, l'odierno ricorrente ha azionato nei confronti degli odierni resistenti procedura di mediazione, conclusasi senza esito positivo e nel corso della quale il sig. ██████ pur dichiarato contumace in sede di ATP, ha contestato le conclusioni della relazione dell'ing. ██████ e ha eccepito che il ricorso per ATP gli era stato irritualmente notificato a Milano in via ██████ 8, pur essendo egli residente a Londra. Tanto premesso, il ricorrente ha argomentato sul presupposto del *fumus boni iuris*, che sarebbe integrato dal contenuto della relazione del CTU nominato in sede di ATP, e su quello del *periculum in mora*, ravvisabile a suo dire nell'impossibilità di eliminare autonomamente ed in via definitiva le cause delle infiltrazioni, intervenendo sulla gronda condominiale e sul terrazzo di proprietà ██████ nelle more del giudizio di merito risarcitorio che ha in animo di introdurre ma che non potrebbe concludersi in tempi brevi.

Con memoria del 2.5.2022 si è costituito il solo resistente ██████ eccependo il tardivo perfezionamento della notifica ex art. 140 c.p.c. dal punto di vista del destinatario rispetto al termine assegnato. Pertanto all'udienza del 3.5.2015 è stato assegnato nuovo termine per notifica sia al Condominio che alla resistente ██████ non essendo tornata indietro la cartolina relativa alla notifica a quest'ultima.

In vista dell'udienza del 15.6.2022 si è costituito il Condominio ██████ premettendo tra l'altro che in data 31.5.2022 l'assemblea condominiale aveva ribadito la volontà di eseguire gli interventi manutentivi indicati dal CTU nel procedimento di ATP R.G. n. 11920/2021, ma previo sopralluogo (doc. 3 Condominio), al che il sig. Uccelli aveva ribadito di non consentire l'accesso al cortile di proprietà indivisa, ma ad uso esclusivo dello stesso. In diritto ha eccepito il difetto di residualità del ricorso ex art. 700 c.p.c., atteso che il ricorrente a seguito del procedimento ex art. 696 c.p.c. non avrebbe coltivato il conseguente giudizio di merito, eventualmente con il più celere strumento del procedimento sommario ex art. 702 bis c.p.c.. Ha inoltre contestato la sussistenza del *periculum*, essendo a suo dire cessate le infiltrazioni in questione. Nel merito ha attribuito la mancata esecuzione dei lavori ad oggi a responsabilità dello stesso ricorrente, per aver negato l'accesso alle parti in uso esclusivo allo stesso,



riservandosi comunque di eccepire nell'eventuale successivo giudizio di merito l'estraneità del Condominio nella causazione delle infiltrazioni lamentate dal ricorrente, che non dipenderebbero dalla grondaia nonostante il suo stato vetusto, che avrebbe indotto il CTU a conclusioni raggiunte senza sufficienti verifiche. Ha quindi concluso per il rigetto del ricorso

Nella memoria integrativa il resistente [REDACTED] costituitosi congiuntamente alla moglie [REDACTED] ha ribadito l'inopponibilità dei risultati dell'ATP nei confronti dei coniugi [REDACTED] attesa la nullità della notifica del ricorso per ATP al [REDACTED] non potendosi applicare le disposizioni di cui all'art. 139 c.p.c. ai residenti all'estero, ed attesa l'inesistenza della notifica nei confronti della sig.ra [REDACTED]. I due resistenti [REDACTED] e [REDACTED] hanno comunque contestato le risultanze dell'ATP, rifacendosi alle conclusioni della perizia di parte di cui al loro doc. 8, da cui risulterebbe che la gronda condominiale, datata e non mantenuta, presenterebbe un sistema di scolo insufficiente a far fronte a carichi di acqua fuori dalla norma. Hanno affermato che, a conferma del fatto che gli interventi di manutenzione andrebbero rivolti esclusivamente al rifacimento della gronda condominiale, sarebbe intervenuta la delibera dell'assemblea condominiale straordinaria del 31.5.2022, in forza della quale risulterebbe cessata la materia del contendere, stante la riconosciuta volontà di effettuare i lavori sulla gronda. Hanno quindi concluso per l'inammissibilità del ricorso d'urgenza per difetto dei presupposti di legge o comunque per la declaratoria di cessazione della materia del contendere ovvero per la loro estromissione dal procedimento per difetto di legittimazione passiva.

All'udienza del 15.6.2022 le parti si sono riportate ai rispettivi atti, insistendo nelle conclusioni come formulate. In particolare il ricorrente si è opposto all'istanza di estromissione dei resistenti [REDACTED] e [REDACTED] rilevando come nell'ultima delibera assembleare il Condominio non si fosse assunto la responsabilità per tutti i lavori indicati dal CTU. Ha insistito quindi nelle proprie richieste, chiedendo solo in via subordinata che l'ordine di esecuzione delle opere sia emesso nei confronti del solo Condominio resistente.

2. Questo Giudice, anche a modifica di quanto affermato *prima facie* all'udienza del 3.5.2022 per superare l'opposizione del resistente [REDACTED] all'acquisizione del fascicolo d'ufficio dell'ATP R.G. n. 11920/2021, deve anzitutto rivalutare la regolarità della notifica del ricorso per ATP allegato in copia dal ricorrente sub doc. 2 nei confronti degli odierni resistenti [REDACTED] e [REDACTED] che in quella sede non si sono costituiti.



Ed infatti, il principio di effettività della notifica potrebbe valere a sanare la stessa nei confronti del sig. ██████ qualora si voglia aderire all'orientamento espresso dalla pronuncia della Suprema Corte così massimata: *“In tema di notificazione, qualora un soggetto, residente all'estero, abbia domicilio in Italia, non trova applicazione diretta l'art. 139 cod. proc. civ., che disciplina le notificazioni da eseguirsi a persone residenti, dimorate e domiciliate in Italia, ma, rivestendo le risultanze anagrafiche solo un valore presuntivo in relazione all'abituale effettiva dimora, accertabile con ogni mezzo anche contro tali risultanze, può ritenersi corretta, alla stregua di una interpretazione sistematica del menzionato articolo e dell'art. 142 cod. proc. civ., nonché del principio di effettività della notifica, la valorizzazione del suddetto domicilio quale collegamento rilevante del notificando con il luogo, sito in Italia, idoneo a far considerare valida la notifica ivi effettuata.”* (Cass. n. 21896/2013).

Nondimeno, resta il fatto che tale notifica appare nulla quanto meno rispetto alla sig.ra ██████ essendo cancellato il nominativo “coniuge ██████ che non era stato prestampato in maniera distinta da quello del sig. ██████ ma immediatamente giustapposto a quest'ultimo. Né si può inferire che la sig.ra ██████ abbia assunto da una simile notifica consapevolezza che il ricorso era rivolto anche nei suoi confronti, avendoglielo l'Ufficiale Giudiziario consegnato, stando a quanto indicato nella relata, nella semplice qualità di moglie del sig. ██████ per la consegna a quest'ultimo ai sensi dell'art. 139 c.p.c.. A tutto voler concedere, permarrrebbe incertezza sul fatto che la notifica sia stata fatta alla sig.ra ██████ anche a titolo personale, con conseguente nullità della notifica stessa ai sensi dell'art. 160 c.p.c. quanto meno nei suoi confronti.

2.1 Detta nullità non è scevra di effetti ai fini dell'opponibilità dell'ATP, dovendosi al riguardo richiamare i principi espressi da una recente pronuncia della giurisprudenza di legittimità, dai quali non vi è ragione per discostarsi: *“In tema di accertamento tecnico preventivo “ante causam”, l'opponibilità del risultato probatorio presuppone che il soggetto nei cui confronti è utilizzato venga validamente evocato nel procedimento cautelare mediante comunicazione del provvedimento di fissazione dell'udienza, in modo che il chiamato possa presentarsi per addurre argomenti a proprio favore.”* (Cass. n. 24981/2020).

L'inopponibilità della relazione redatta all'esito dell'ATP inficia il *fumus boni iuris* del ricorso nei confronti della sig.ra ██████ comproprietaria dell'immobile soprastante a quello del ricorrente, sicché il ricorso non può che essere respinto per le opere che sarebbero di sua competenza in base all'ATP, dovendosi rilevare come, se è vero che “il



giudice di merito può utilizzare, in mancanza di qualsiasi divieto di legge, anche prove raccolte in diverso giudizio fra le stesse o altre parti, come qualsiasi altra produzione delle parti stesse e può, quindi, avvalersi anche di una consulenza tecnica ammessa ed espletata in diverso procedimento, valutandone liberamente gli accertamenti ed i suggerimenti una volta che la relativa relazione peritale sia stata ritualmente prodotta dalla parte interessata” (v. ex multis Cass. n. 2422/2000), tale orientamento è senz’altro condivisibile per quel che concerne il giudizio di merito, mentre i tempi contratti di estrinsecazione del contraddittorio nel procedimento cautelare non consentono di ritenere adeguatamente esplicato il diritto di difesa delle parti rispetto ad una consulenza formatasi in un procedimento al quale non sono state validamente chiamate a partecipare.

3. Ma vi è una ragione assorbente per la quale il ricorso per come formulato non merita accoglimento neppure nei confronti del solo Condominio di [REDACTED] come pure richiesto in via subordinata dal sig. [REDACTED]

In proposito va puntualizzato che questo Giudice, in quanto giudice del procedimento cautelare, pur non potendo emettere in questa sede provvedimenti con valenza di giudicato tra le parti, è pur sempre chiamato ad accertare l’esistenza del diritto azionato ai fini dell’indagine sul *fumus boni iuris* da svolgersi sommariamente in via propedeutica alla concessione dell’invocata misura cautelare (v. Cass. n. 20327/2004).

3.1 Ebbene, va da sé che l’ordine di esecuzione di opere urgenti rivolto al Condominio presupporrebbe l’accertamento della natura di parte comune dell’edificio della grondaia da ripristinare.

Tale natura condominiale è solo apparentemente incontrovertibile tra le parti ad una prima lettura degli atti depositati in questa sede, ma risulta invero essere stata messa in discussione già in fase di ATP dal consulente di parte del Condominio geom. [REDACTED] [REDACTED] nelle osservazioni alla bozza di relazione, come si evince dalla lettura di quanto riportato al riguardo dal CTU a pag. 56 dell’elaborato definitivo. Ci si riferisce all’osservazione n. 9 del CTP geom. [REDACTED] là dove si legge quanto segue: “*si evidenzia che nel caso di specie la gronda in questione sia di esclusiva pertinenza del terrazzo di proprietà [REDACTED] [REDACTED] e che funga da copertura al solo appartamento proprietà [REDACTED] sito nel cortile in uso esclusivo al sig. [REDACTED] stesso. Essa, pertanto, non è riferibile ad alcuna parte comune (lastrico solare o copertura dell’intero condominio). Ed invero, al riguardo è noto che la pulizia delle gronde poste al di sotto del lastrico solare o di un terrazzo di proprietà esclusiva che funge da copertura all’intero o a gran*



parte dello stabile sia a carico del Condominio, in quanto il detto pluviale contribuisce a far defluire le acque piovane dal tetto condominiale sino a terra, rendendo così più agevole l'uso e il godimento della parte comune. Detta condizione, tuttavia, non si ravvisa nella fattispecie in esame; pertanto le spese andranno suddivise tra i condomini interessati o, in estremo subordine, solo una quota minima dovrà essere imputata al Condominio.”. Trattandosi di osservazione a carattere giuridico e non tecnico, il CTU ing. [REDACTED] ha risposto di non essere tenuta ad esprimersi, come per la precedente osservazione n. 8.

Nondimeno detta questione va esaminata da questo Giudice in questa sede di *sommaria cognitio*, sulla scorta degli elementi acquisiti.

3.2 Occorre prendere le mosse da quanto si legge a pag. 45 dell'elaborato peritale circa le opere necessarie ad eliminare le riscontrate infiltrazioni, che sono “*fondamentalmente due, di ordine costruttivo, ovvero il rifacimento della superficie della grondaia e relativa impermeabilizzazione e opere annesse per restituire il lavoro alla regola dell'arte, e l'impermeabilizzazione compiuta con attività non invasive delle superfici murarie di delimitazione del terrazzo*”. Di tali opere il CTU redige un computo metrico e, a seguire, una ripartizione dei costi tra le parti in causa, che fonda sulla considerazione preliminare per cui “*in genere i terrazzi e i lastrici solari sono disciplinati dall'art. 1126 del codice civile, allorquando fungano da copertura per le unità abitative sottostanti, o porzioni di esse, pertanto la competenza dovrebbe essere disciplinata da questo articolo che vedrebbe l'onere 1/3 a carico di [REDACTED] e 2/3 a carico di [REDACTED]. Allo stesso modo la grondaia dovrebbe competere al Condominio, mentre i muri di confine e i parapetti dovrebbero competere a [REDACTED]*”.

Orbene la ripartizione dei costi operata dal CTU appare in linea teorica conforme ai principi espressi dalla giurisprudenza della Cassazione, secondo cui “*in tema di condominio, le gronde, i doccioni ed i canali di scarico, che convogliano le acque meteoriche dalla sommità di un edificio condominiale, costituiscono parti comuni, atteso che, svolgendo una funzione necessaria all'uso comune, ricadono tra i beni di cui all'art. 1117 cod. civ., senza che rilevi la circostanza che la copertura del fabbricato, dal quale provengano tali acque, sia costituita da tetto a falda, lastrico o terrazzo di proprietà esclusiva, né trovi applicazione il regime sulle spese stabilito dall'art. 1126 cod. civ., il quale disciplina soltanto le riparazioni o ricostruzioni del lastrico propriamente inteso*” (Cass. n. 27154/2014).



Occorre tuttavia ricordare che in tema di riparto delle spese relative ai beni comuni di cui all'art. 1117 c.c. trova altresì applicazione la disposizione di cui all'art. 1123 co. 3 c.c., a mente del quale *“qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità”*.

Volendo calare tali principi giuridici nella fattispecie concreta, non si può prescindere dalla precisa descrizione dello stato dei luoghi di cui a pag. 12 dell'elaborato peritale (par. 4), corredata da fotografie che restituiscono con immediatezza visiva quella descrizione. Riferisce il CTU che l'unità immobiliare di proprietà del ricorrente [REDACTED] si trova al civico [REDACTED] di via [REDACTED] Milano, al piano terra di un fabbricato raggiungibile attraversando un cortile interno condominiale. Prosegue il CTU a pag. 13 specificando: *“Qui di seguito invece sono riportate le foto del terrazzo di proprietà del Sig. [REDACTED] e che, in proiezione verticale corrisponde al riquadro di colore azzurro disegnato sulla planimetria che precede, pertanto tale terrazzo è anche la copertura della sottostante proprietà dell'ing. [REDACTED]”*

Da tale descrizione e dall'esame delle fotografie e della planimetria balza agli occhi che la gronda o grondaia di cui si discute è di pertinenza del terrazzo di proprietà [REDACTED] che ha funzione di lastrico solare ovvero di copertura del solo appartamento posto al piano terreno sottostante, di proprietà [REDACTED] ne deriva che la funzione di raccolta e deflusso delle acque piovane di detta grondaia è svolta esclusivamente con riferimento a tale lastrico solare, rispetto a cui è asservita, onde gli unici condomini a trarne utilità sono da una parte [REDACTED] e dall'altra [REDACTED]. Ma, se così è, gli oneri di manutenzione e ripristino vanno ripartiti esclusivamente tra gli stessi, per la gronda secondo il criterio di cui all'art. 1123 co. 3 c.c. e per il lastrico solare secondo il criterio di cui all'art. 1126 c.c..

3.3 In definitiva la domanda del ricorrente non può trovare accoglimento per come formulata anche ed in massima parte nei confronti del Condominio, venendo così a perdere ogni rilevanza le doglianze relative alle ingerenze del delegato operativo nominato dall'assemblea condominiale, ing. [REDACTED] e dovendo piuttosto il ricorrente discutere e concordare con i resistenti [REDACTED] e [REDACTED] le modalità di rifacimento delle parti individuate dal CTU, non essendo vincolato dall'assemblea condominiale per la scelta dell'impresa cui commissionare le opere.

Per tutti i motivi innanzi esposti, il ricorso ex art. 700 c.p.c. va respinto siccome carente del *fumus boni iuris* per come formulato.



4. Sussistono gravi ed eccezionali ragioni (v. Corte cost. n. 77/2018 sulla possibilità di compensare le spese di lite anche al di là delle ipotesi di cui all'art. 92 co. 2 c.p.c.) per disporre la integrale compensazione delle spese di lite del presente procedimento tra tutte le parti, tenuto conto che le problematiche lamentate dal ricorrente sono state riscontrate dal CTU nominato in sede di ATP, che ha peraltro operato una ripartizione dei costi tale da indurre lo stesso ricorrente a coinvolgere in questa sede anche il Condominio. Quanto poi all'accoglimento dell'eccezione di inopponibilità dell'ATP, ulteriore motivo di compensazione delle spese di lite è il mancato rilievo da parte del Giudice dell'ATP dell'irregolarità della notifica nei confronti dei resistenti [REDACTED] e [REDACTED]

P.Q.M.

- visto l'art. 700 c.p.c., respinge il ricorso;
- compensa integralmente le spese di lite tra tutte le parti.

Si comunichi.

Milano, 18.7.2022

Il Giudice
Dott.ssa Grazia Fedele

