

TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO QUARTA CIVILE

Ordinanza n 12754/22 del 22.12.22

Nel procedimento cautelare promosso da:

E

RICORRENTE

contro

Condominio

contro

M

RESISTENTI

e contro

Z

TERZA CHIAMATA

Il Giudice dott. Antonella Cozzi, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 15/12/2022, ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Con ricorso ex art. 1172 cod. civ., E, quale proprietaria di un appartamento sito al piano 4° del Condominio, agiva nei confronti di M, quale proprietario dell'unità immobiliare sito al 5° piano dell'edificio condominiale avente un terrazzo a livello che funge parzialmente da lastrico solare dell'unità sottostante della ricorrente e nei confronti del Condominio denunciando il protrarsi, dal maggio 2020, di un fenomeno infiltrativo sul soffitto dell'unità immobiliare di cui è proprietaria e chiedendo:

- di ordinare al Condominio, ed ove occorrer possa al proprietario dell'appartamento ubicato al quinto piano del predetto stabile, M, l'esecuzione dei lavori necessari a 1) eliminare le infiltrazioni d'acqua che hanno danneggiato l'abitazione della ricorrente; 2) evitare ulteriori manifestazioni del medesimo fenomeno, 3) ripristinare l'appartamento ricorrente nello stato anteriore agli eventi dannosi manifestatisi a far tempo dal maggio 2020 eliminando così lo stato di pericolo ivi determinatosi; - disporre idonea garanzia per i danni subiti e subendi dalla ricorrente fino al ripristino dell'edificio.

M si costituiva contestando che vi siano elementi da cui desumere che le infiltrazioni lamentate dalla ricorrente abbiano causa dall'unità immobiliare sito al 5° piano di sua proprietà; eccepiva l'inammissibilità della domanda della ricorrente di ripristino/risarcimento del danno avendo l'azione di nunciazione di cui all'art. 1172 c.c. e 688 c.p.c. natura cautelare ed interinale quindi essendo ammissibili soltanto le domande

volte ad ovviare al pericolo di danno; sosteneva che la causa delle infiltrazioni fosse l'occlusione del bocchettone e del pluviale del 5° piano, che aveva causato danni anche alla sua proprietà, quindi chiedeva: - il rigetto delle domande della ricorrente nei suoi confronti; - di ordinare al condominio l'esecuzione dei lavori necessari per eliminare le cause delle infiltrazioni verificatesi nell'appartamento di proprietà M, ponendo a carico del condominio una garanzia per i danni subiti pari, nel minimo, ad € 2.475,00, e con riserva di agire in separato giudizio per il relativo risarcimento.

in via subordinata - nella denegata ipotesi in cui l'Ill.mo Tribunale dovesse ritenere sussistente un vizio di impermeabilizzazione delle soglie delle porte finestre dell'appartamento di proprietà M, disporsi che l'esecuzione delle opere di impermeabilizzazione sia comunque subordinata all'esito non risolutivo degli interventi sulle parti comuni, a carico del condominio volti ad eliminare le cause delle infiltrazioni verificatesi negli appartamenti di proprietà E ed M.

Il Condominio si costituiva in giudizio esponendo di aver eseguito gli interventi sulle parti comuni per ovviare al pericolo di danno lamentato dalla ricorrente ed in particolare che, il 31.8.2020, aveva disostruito il bocchettone del 5° piano posto sul terrazzo M e che, nell'aprile 2021, aveva sostituito il pluviale in eternit/amianto del 5° piano per ragioni di sicurezza (l'intervento era stato ultimato a luglio 2021). Quindi assumeva che le infiltrazioni nell'appartamento della ricorrente erano state causate, già nel maggio 2020, da una cattiva impermeabilizzazione e dal sistema di deflusso delle acque piovane del soprastante terrazzo M e dalla ostruzione del bocchettone del pluviale, oltre che dalle tubazioni di scarico e di adduzione acqua sanitaria dell'appartamento sovrastante, tutte circostanze che esulano dalla responsabilità del condominio. Il Condominio concludeva chiedendo: - preliminarmente di autorizzare il condominio a notificare il ricorso introduttivo del presente giudizio alla compagnia assicurativa, differendo all'uopo l'udienza fissata per la comparizione delle parti; - rigettare la richiesta cautelare avversaria, non sussistendone i presupposti; - dichiarare cessata la materia del contendere quantomeno nei confronti del condominio - stante gli interventi effettuati nel terrazzo di M e nell'appartamento della ricorrente; - rigettare la richiesta di ripristino dell'appartamento della resistente nello stato non conosciuto e non dimostrato anteriore agli eventi dannosi del maggio 2020, non imputati e non imputabili all'odierno resistente, nonché quella relativa alla imposizione di una garanzia giacché indeterminata e non definita. In subordine, nell'ipotesi di accoglimento della

domanda della ricorrente, chiedeva che fossero tenuti nella necessaria attenzione le responsabilità ascrivibili a ciascuno dei resistenti, anche in relazione alla chiesta prestazione di garanzie.

Veniva autorizzata la chiamata del terzo che si costituiva in giudizio eccependo la nullità della chiamata di terzo per violazione del disposto di cui all'art. 163 c.3, 4 c.p.c. e nel merito chiedendo, in via principale, di respingere tutte le domande proposte nei confronti del Condominio perché infondate in fatto ed in diritto e di conseguenza respingere ogni domanda proposta dal Condominio nei confronti della propria assicurazione. In via subordinata, nella denegata e non creduta ipotesi di accoglimento, anche parziale, delle domande svolte dalla ricorrente nei confronti del Condominio, di respingere le domande svolte dal Condominio nei suoi confronti per inoperatività della polizza ed in quanto è eventualmente oggetto del contratto assicurativo l'attribuzione di un indennizzo per un danno materiale e diretto subito dal bene garantito dal contratto, il tutto nei limiti di garanzia contrattualmente previsti, e non una manleva per un facere.

Nel corso del procedimento veniva disposta una c.t.u. nominando all'uopo il geom. A con il seguente quesito: esaminati gli atti e i documenti di causa, esperito un sopralluogo ed ogni opportuno accertamento: descriva il CTU lo stato dei luoghi; accerti l'esistenza, l'entità e le cause dei fenomeni di infiltrazione d'acqua nell'appartamento della ricorrente; individui gli interventi necessari a porvi rimedio ed il relativo costo; individui le opere necessarie per riportare l'appartamento della ricorrente alle ordinarie condizioni di fruibilità ed il relativo costo; tenti la conciliazione tra le parti.

Il quesito veniva integrato su richiesta della resistente M con ordinanza del 13.12.2021 come di seguito indicato: accerti il c.t.u. l'esistenza, l'entità e le cause dei fenomeni di infiltrazione d'acqua nell'appartamento del resistente M; individui gli interventi necessari a porvi rimedio ed il relativo costo; individui le opere necessarie per riportare l'appartamento del resistente alle ordinarie condizioni di fruibilità ed il relativo costo.

La c.t.u. veniva espletata e depositata il 2.3.2022, quindi con ordinanza del 10.3.2022, su richiesta della ricorrente e del resistente M - che chiedevano la rinnovazione delle operazioni peritali e la nomina di altro c.t.u. ricorrendo gravi motivi per la revoca - veniva disposta l'integrazione della c.t.u. e poi la sua prosecuzione. All'esito delle predette operazioni la ricorrente ed il resistente M reiteravano la richiesta di rinnovazione della c.t.u. con la sostituzione del professionista.

Il procedimento può essere deciso senza necessità di rinnovare le operazioni peritali, essendo già stati acquisiti in atti elementi sufficienti per valutare, in questa fase processuale avente natura cautelare, il pericolo di danno temuto.

Occorre premettere che l'art. 1172 c.c. prevede che Il proprietario, il titolare di altro diritto reale di godimento o il possessore, il quale ha ragione di temere che da qualsiasi edificio, albero o altra cosa sovrasti pericolo di un danno grave e prossimo alla cosa che forma l'oggetto del suo diritto o del suo possesso, può denunciare il fatto all'autorità giudiziaria e ottenere, secondo le circostanze, che si provveda per ovviare al pericolo. L'autorità giudiziaria, qualora ne sia il caso, dispone idonea garanzia per i danni eventuali.

L'azione di nunciazione disciplinata dall'art. 1172 c.c. e dall'art. 688 c.p.c. ha natura e funzione cautelare, essendo preordinata alla prevenzione di un danno della cui verifica il ricorrente abbia timore. Ne consegue che sono ammissibili in questo procedimento soltanto le domande di natura cautelare ed interinale, volte ad ottenere la cessazione del pericolo di infiltrazioni lamentato dalla ricorrente. Va altresì ritenuta ammissibile anche la domanda riconvenzionale del resistente M in quanto relativa alle medesime problematiche denunciate dal ricorrente (infiltrazioni di acqua piovana) che non comporta un aggravio di attività con l'allungamento dei tempi del procedimento.

Non sono invece ammissibili le domande di ripristino/risarcitorie proposte dalle parti, né la domanda di manleva proposta dal condominio nei confronti della terza chiamata.

Legittimati passivi rispetto a questa azione di danno temuto sono i soggetti che hanno la proprietà o la disponibilità della cosa che minaccia di danno la proprietà della ricorrente, nella specie il proprietario dell'unità immobiliare sita al 5° piano dell'edificio condominiale avente un terrazzo a livello che funge parzialmente da lastrico solare dell'unità sottostante, al piano 4°, della ricorrente ed il Codominio che è legittimato passivo per le parti comuni dell'edificio (Cass. Sez. 2, Sentenza n.5336 del 17/03/2016 Nell'azione di danno temuto è legittimato passivo, non solo, il titolare del diritto reale, ma anche il possessore e colui che, in ogni caso, abbia la disponibilità del bene da cui si assume che derivi la situazione di pericolo di danno grave, in quanto l'obbligo di custodia e manutenzione sussiste in ragione dell'effettivo potere fisico sulla cosa). Va invece esclusa la legittimazione passiva del terzo chiamato assicurazione, rispetto all'azione ex art. 1172 c.c. che è finalizzata ad ottenere i provvedimenti necessari per eliminare il pericolo incombente sul bene, che hanno ad oggetto un *facere*.

Ciò premesso, la denuncia di danno temuto richiede che la cosa (immobile o mobile) del ricorrente sia minacciata da un pericolo grave e prossimo da un'altra cosa (immobile o mobile) altrui, tale da comportare il deterioramento della res del ricorrente o la menomazione dell'esercizio delle facoltà giuridiche inerenti il diritto vantato dal ricorrente sulla cosa stessa.

Nel caso in esame è stata disposta una c.t.u. tecnica, a fine di accertare la sussistenza del pericolo di danno per il fenomeno infiltrativo, le sue cause e i conseguenti interventi per ovviare al pericolo di danno.

Il c.t.u. ha concluso affermando che le infiltrazioni presenti nell'unità immobiliare della ricorrente e del resistente sono generalizzate e diffuse in più locali; che le tracce di umidità si presentano di carattere asciutto; che sono risalenti al 2020 e che sono state causate, in occasione di un violento temporale, dalla otturazione del bocchettone di scarico presente sul terrazzo del resistente M; che l'intervento, effettuato il 31.8.2020, di spurgo e disotturazione del bocchettone del pluviale del terrazzo è stato risolutivo, non essendosi da allora più verificate le infiltrazioni d'acqua nelle unità immobiliari delle parti.

Le risultanze della c.t.u. non sono però condivisibili, stante il procedimento seguito dal perito, che è stato caratterizzato da accertamenti lacunosi, come si evince dall'iter della consulenza di seguito sintetizzato.

Il c.t.u. depositava la prima relazione del 28.2.2022 senza aver preso in considerazione lo stato dei pluviali nonostante l'origine delle infiltrazioni fosse da acqua piovana, tanto che si rendeva necessario disporre l'integrazione per l'accertamento delle condizioni dei pluviali (ordinanza del 10 marzo 2022). Il c.t.u. dava quindi seguito alla video ispezione dei pluviali avvalendosi di U e depositava, in data 15.6.2022, una prima relazione integrativa nella quale riportava la nota della Scheda di Intervento redatta dall'operatore U “eseguito intervento di video ispezione tratti pluviali, non si riscontrano ostruzioni o perdite visibili” e concludeva affermando che “il tratto di tubazione di scarico pluviale condominiale che parte dal terrazzo al 5° piano è privo di ostruzioni, mentre il tratto di scarico pluviale condominiale che scende dal 6° al 5° piano, risulta completamente chiuso e disattivato dal resto della rete di scarico pluviale condominiale” e ribadiva l'assenza di un nesso causale tra lo stato dei pluviali ed il fenomeno infiltrativo. La predetta relazione era stata depositata dal c.t.u. senza l'acquisizione delle osservazioni dei cc.tt.pp. e senza che ai predetti fosse stato trasmesso il

video della video-ispezione, quindi veniva disposta una nuova integrazione (verbale del 20.7.2022). Il c.t.u. depositava l'ultima relazione in data 22.9.2022, nella quale dava atto di aver trasmesso la video ispezione ai cc.tt.pp. dopo averla richiesta al ctp del Condominio e concludeva nuovamente confermando l'idoneità del suddetto pluviale e precisando che l'evento della Causa in oggetto, si è verificato non già per le incrostazioni presenti nella tubazione, ma per otturazione causata da corpi estranei (fogliame, terriccio ecc.) presenti all'interno della tubazione pluviale e provenienti, proprio, dal Terrazzo M. La regolarità e la funzionalità della suddetta tubazione pluviale è riscontrata, anche, dal perfetto funzionamento di oltre due anni dall'intervento di disotturazione, praticato dalla ditta S, in occasione dell'allagamento dell'appartamento della Ricorrente.

La richiesta, pertanto, di sostituzione dell'intero pluviale, risulta priva di senso logico, pretestuosa e generica. La richiesta della video ispezione al c.t.p. del Condominio in data 22.9.2022 fa desumere che il c.t.u., al momento del deposito della relazione finale del 15.6.2022, non avesse a disposizione il video ma che abbia espresso le sue valutazioni sulla base della Scheda di Intervento redatta dall'operatore di U, giungendo ad una conclusione non supportata da un esame diretto della video ispezione; successivamente il CTU confermava la stessa conclusione (relazione del settembre 2022) senza compiere ulteriori valutazioni nonostante le puntuali osservazioni dei cc.t.pp. della ricorrente e del resistente M fondate sulle risultanze della video-ispezione.

E' appena il caso di osservare che ove il CTU, nelle relazioni, riporta di aver ottenuto l'accordo dei CCTTPP, non considera le riserve, osservazioni critiche e contestazioni, espresse sia dai cc.tt.pp., sia dai legali del ricorrente e del resistente M (che richiedevano l'integrazione e poi anche la sostituzione del c.t.u.).

Il procedimento seguito dal c.t.u. è dunque lacunoso e le conclusioni a cui è giunto non sono condivisibili alla luce delle osservazioni dei cc.tt.pp. del ricorrente e del resistente M che sono fondate su dati oggettivi (le fotografie e la video ispezione). In particolare, la persistenza e l'entità delle infiltrazioni nell'appartamento della ricorrente anche in data successiva all'intervento eseguito nel 2020 di disotturazione del bocchettone del pluviale del terrazzo del resistente, risulta dalle relazioni tecniche dell c.t.p. della ricorrente a seguito di ispezione eseguita insieme Tecnico del Condominio e al Tecnico di parte M, che sono corredate dalle fotografie che dimostrano il persistere del fenomeno infiltrativo (relazioni tecniche dei mesi di maggio, giugno, luglio 2021 = doc. n 9 -12 fasc. ricorrente). Ne

consegue che l'ostruzione del bocchettone di scarico presente sul terrazzo del resistente M, pacificamente disostruito il 31.8.2020, integrava una concausa delle infiltrazioni nell'immobile della ricorrente ma non certamente la causa esclusiva delle infiltrazioni che erano ancora attive nel 2021.

Risulta inoltre che Il Condominio effettuava un altro intervento di spurgo sul pluviale al 5° piano - terrazzo M (fattura U 197/E del 15.6.2021 = doc. 6 fasc. condomino) e che, nel luglio 2021, provvedeva alla sostituzione di un tratto del pluviale. Dalle ultime osservazioni dei CCTPP alla c.t.u. emerge però che il pluviale in questione non è stato interamente sostituito ma che, al quarto piano, è stato eseguito un intervento sulle curve in alto del pluviale e che è stato inserito un riduttore in pvc a circa 1 mt dal pavimento, così riducendo ulteriormente il diametro del pluviale. Risulta inoltre che il pluviale presenta consistenti incrostazioni calcaree che ne riducono la sezione di scarico (nella relazione dell'arch. C la riduzione della sezione del pluviale è indicata, in alcuni punti, di oltre il 50%).

Le relazioni tecniche dei CCTPP arch. M e arch. C appaiono condivisibili in quanto si fondano sul dato oggettivo della video ispezione, di cui riportano dei fotogrammi, da cui sono ben visibili le incrostazioni calcaree che riducono la sezione di scarico del pluviale.

Deve quindi concludersi che il pluviale non risulta completamente ostruito ma che il suo diametro è ridotto dalle incrostazioni calcaree e ciò comporta logicamente una minore capacità di scarico delle acque piovane, che causano la stagnazione delle acque nel pozzetto del terrazzo del piano 5 e, nel caso di piogge abbondanti, la tracimazione dal bocchettone e le infiltrazioni nel piano sottostante. La causa delle infiltrazioni appare dunque riconducibile allo stato del pluviale, che deve essere interamente sostituito. Deve quindi essere ordinato al Condominio, l'esecuzione dei lavori necessari ad eliminare le infiltrazioni d'acqua nell'abitazione della ricorrente e del resistente M con la sostituzione integrale del pluviale del terrazzo al 5 piano per tutta la sua lunghezza sino all'intersezione con l'anello fognario in cantina. Non va invece imposta una garanzia per i danni eventuali, considerato che non vi sono elementi per ritenere che il Condominio voglia sottrarsi alle proprie responsabilità. Secondo il principio della soccombenza, il Condominio è tenuto alla rifusione delle spese di lite nei confronti delle altre parti, che sono liquidate come da dispositivo; le spese del c.t.u. vanno poste per intero a carico del Condominio e sono liquidate in € 1.000,00 per onorario, oltre i.v.a. e previdenza calcolati sugli onorari.

P.Q.M.

Il Tribunale visto l'art. 1172 cod. civ.:

1. ordina al Condominio l'esecuzione dei lavori necessari ad eliminare le infiltrazioni d'acqua nelle abitazioni della ricorrente e del resistente M con la sostituzione integrale del pluviale del terrazzo al 5 piano per tutta la sua lunghezza sino all'intersezione con l'anello fognario in cantina;
2. dichiara l'inammissibilità delle altre domande;
3. condanna il Condominio alla rifusione delle spese di lite in favore delle altre parti, che liquida per ciascuna parte in € 1.400,00 per compenso, 15% spese generali, c.p.a. e i.v.a;
4. pone le spese del c.t.u. per intero a carico del Condominio, che liquida in € 1.000,00 per onorario, oltre i.v.a. e previdenza

Si comunichi.

Milano, 22 dicembre 2022

Il Giudice

dott. Antonella Cozzi



