



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

## Tribunale di Milano

DECIMA civile

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Stefania Illarietti  
ha pronunciato la seguente

### SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 83840/2012 R.G. promossa da:  
CARMELA TURATI (C.F. TRTCML38L56F839H), con il patrocinio dell'avv.  
CATTANEO PAOLA AUGUSTA ADELE e ROCCHI FABRIZIO  
(RCCFRZ64S14H501K) VIALE GRAMSCI, 153 20099 SESTO SAN GIOVANNI; ,  
elettivamente domiciliato in VIA LAMARMORA, 40/A 20122 MILANO presso il  
difensore avv. CATTANEO PAOLA AUGUSTA ADELE

ATTORE

contro:

COND. VIA ARMELLINI 19 MILANO (C.F. ), con il patrocinio dell'avv. PACI  
LUCA e elettivamente domiciliato in VIA E. DE AMICIS 45 MILANO presso il  
difensore avv. PACI LUCA

CONVENUTO



## **CONCLUSIONI**

Precisate all'udienza del 29.9.2015 come da fogli allegati al verbale da ritenersi qui integralmente riportate

## **FATTO E DIRITTO**

La domanda attorea, volta ad ottenere il risarcimento dei danni subiti al proprio appartamento sito nel condominio di Via Armellini 19 Milano per effetto di infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura condominiale è fondata e deve essere accolta nei limiti di cui si dirà.

Al riguardo parte attrice allegava di aver riscontrato le prime infiltrazioni di umidità alla fine del 2008, allegava che il condominio aveva riscontrato la sua denuncia nel giugno del 2009, comunicando di aver dato incarico all'arch. Fumagalli, riferendo successivamente che la presumibile causa era da attribuirsi ad infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura attraverso punti di infiltrazione in corrispondenza dei muretti perimetrali e dei canali di raccolta; riferiva che la copertura sarebbe stata oggetto di interventi per la rimozione dell'amianto e che nell'occasione si sarebbe potuto risolvere anche il problema lamentato dalla attrice; che dopo aver inviato la copia della delibera assembleare del 22.3.e.8.6.2010 in cui si deliberava il rifacimento della copertura.

Stante l'inerzia del condominio, la attrice provvedeva al ripristino del proprio immobile nel 11.2010 con un esborso di Euro 7.610,00; chiedeva pertanto che il condominio fosse condannato , ex art 2051 c.c. al risarcimento del danno corrispondente a detto importo oltre ad Euro 4.000,00 in conseguenza del parziale mancato utilizzo dell'immobile.

Deve intanto essere disattesa la eccezione di prescrizione sollevata da parte convenuta in quanto le infiltrazioni sono perdurate fino al momento in cui il Condominio è intervenuto, ovvero fino al novembre 2010, e che il termine prescrizione per la responsabilità extracontrattuale è di 5 anni.



Le complessive risultanze consentono di ritenere comprovato in causa che l'appartamento di parte attrice ebbe a subire infiltrazioni di acqua e umidità e che le medesime provenivano dalla copertura condominiale.

Al riguardo si devono valorizzare gli accertamenti svolti dall'arch Fumagalli su incarico del condominio che ebbe a visionare l'appartamento di parte attrice (così come riferito nella missiva prodotta sub doc 3 fascicolo attoreo e a pag. 3 e 8 comparsa costituzione) e le stesse delibere assembleari, in particolare la delibera prodotta come doc 6 e 8 fascicolo convenuta nella quale si dava atto del rifacimento della copertura e del risanamento della gronda anche in relazione ai problemi lamentati da parte attrice.

Del resto, ancorchè le valutazioni dell'architetto sia stata operate in termini di probabilità (osservandosi che anche tale giudizio ha dignità nell'affermazione del nesso causale), le stesse appaiono del tutto condivisibili in considerazione della ubicazione dei fenomeni di degrado riscontrati, considerato che l'immobile di parte attrice collocato all'ultimo piano si trova direttamente sotto la copertura; ulteriormente si deve osservare che nessuna altra spiegazione delle lamentate e accertate infiltrazioni nell'immobile di parte attrice fornisce né l'arch. Fumagalli né il condominio nelle odierne difese, osservandosi che anche il fenomeno dei ponti termici è riferibile a inadeguate caratteristiche delle parti condominiali e può aver trovato miglioramento nei lavori che hanno riguardato la copertura.

Risulta infatti che le opere di intervento sulla copertura furono eseguite nel novembre 2010 e che successivamente non si manifestarono più problemi infiltrativi e di umidità, tanto che la condizione dei luoghi all'epoca della effettuazione della CTU (primavera 2014) è quella che risulta dalle foto ivi allegate

Mentre pertanto deve ritenersi comprovato in causa la provenienza delle problematiche infiltrative da parti condominiali, è stata disposta CTU al fine di accertare la riferibilità e la congruenza delle fatture esposte relative a lavori di ripristino dell'immobile di parte attrice.

Il consulente dell'ufficio ha al riguardo riconosciuto, sulla base delle fotografie in atti, come congrue e riferibili alla necessità di ovviare alle infiltrazioni e accumuli di umidità, esborsi per



la somma di Euro 6.000,00 iva compresa oltre euro 734,00 per danno al mobile; si osservi che dalle fotografie allegate sub doc 16-22 da parte attrice è visibile anche il tipo di intervento operato che ha comportato, in parte, la rimozione dell'intonaco fino al mattone. La gravità del fenomeno infiltrativo e la persistenza nel tempo dello stesso danno ragione della necessità di sostituzione del mobile posto contro la parete della camera da letto.

Pur non risultando che parte attrice abbia abbandonato l'immobile (che avrebbe comportato esborsi che parte attrice afferma di non essere stata in condizioni di affrontare) deve riconoscersi il richiesto risarcimento del danno in relazione alla circostanza che parte attrice, per un periodo consistente, ovvero dalla fine del 2008 fino al novembre 2010 non ha potuto godere del proprio immobile in modo appropriato e salubre, risultando pertanto compresso il proprio diritto di godimento del bene di sua proprietà; tale danno viene liquidato, in via equitativa, nella somma di Euro 1.500,00 già comprensiva di rivalutazione e interessi alla data odierna.

Quanto alla deduzione svolta dal condominio circa la possibilità per parte attrice di recuperare fiscale del costo degli interventi eseguiti non vi è alcuna prova che parte attrice abbia usufruito di tale detrazioni né che la stessa fosse nelle condizioni soggettive per poterne usufruire.

In relazione all'esito della causa vanno regolate le spese di lite: parte convenuta dovrà essere condannata al pagamento delle spese di lite sostenute da parte attrice che, tenuto conto della natura della causa e di quanto riconosciuto in sentenza, si liquidano ex DM 55/2014, come da dispositivo.

Parte convenuta dovrà essere ulteriormente condannata a pagare le spese di CTU e le spese del CTP di parte attrice, risultando l'esborso, documentato dalla produzione sub doc 12, finalizzato all'esercizio del dritto.

PQM

Il Tribunale di Milano, X Sezione Civile, definitivamente pronunciando nella causa come in epigrafe promossa, ogni contraria istanza ed eccezione disattesa, così provvede:



- 1)condanna parte convenuta al pagamento, in favore di parte attrice della somma di Euro 6.784,00 oltre rivalutazione e interessi secondo il criterio di cui a Cass 1712/1995 dalla data degli esborsi alla presente sentenza e interessi nella misura legale dalla presente sentenza all'effettivo saldo;
- 2)condanna parte convenuta al pagamento delle ulteriori somme di Euro1500,00 per il titolo sopra riconosciuto oltre interessi dalla sentenza all'effettivo saldo;
- 3)pone definitivamente a carico di parte convenuta le spese di CTU liquidate in corso di causa, con eventuale regolazione di quanto corrisposto da parte attrice;
- 4) condanna parte convenuta al pagamento delle spese di lite sostenute da parte attrice che si liquidano in Euro 4.000,00 per compensi ed Euro 206,00 per spese oltre Euro 797,00 per spese di CTp, oltre Iva e cpa come per legge;

Così deciso in data 8 gennaio 2016 dal TRIBUNALE ORDINARIO di  
Milano.

il Giudice  
Dott. Stefania Illarietti

