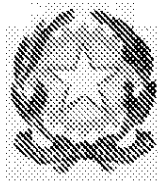


N. R.G. 8134/2017



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
DECIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Damiano Spera
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **8134/2017** promossa da:

██████████ (C.F. ██████████) rappresentato e difeso
dall'avvocato ██████████;

ATTORE

contro

COND. VIA ██████████ **MILANO** (C.F. ██████████) rappresentato e difeso
dall'avvocato ██████████;

CONVENUTO COSTITUITO

██████████ (C.F. ██████████) contumace;

██████████ (C.F. ██████████)

CONVENUTI CONTUMACI

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni
(udienza del 14 novembre 2018).



Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Ritenuto in fatto

Con atto di citazione ritualmente notificato, [REDACTED] conveniva in giudizio davanti a questo Tribunale il Condominio di via [REDACTED] - Milano e i signori [REDACTED] per sentirli condannare, in solido tra loro, all'esecuzione degli interventi di ripristino volti all'eliminazione delle allegate infiltrazioni nel proprio appartamento, già oggetto di precedente ATP avanti a questo stesso Tribunale (RG n. 57712/15, dott.ssa Barberis); chiedeva altresì la condanna dei convenuti, in solido, al rimborso delle spese sostenute nel procedimento per ATP e al risarcimento degli ulteriori danni patiti per il disagio subito e la fruizione parziale del proprio appartamento.

Si costituiva in giudizio il solo Condominio, eccependo in via preliminare l'improcedibilità delle domande per mancato invito alla negoziazione assistita obbligatoria per legge; nel merito, contestava le pretese attoree ritenute infondate.

All'udienza del 20 giugno 2017 il G.I., dichiarata la contumacia degli altri convenuti non costituiti, invitava le parti a procedere alla negoziazione assistita. Le parti adempivano all'ordine del Giudice; quindi, il G.I. concedeva i termini *ex art. 183*, sesto comma, cod. proc. civ.

All'esito delle tre memorie *ex art. 183*, cit., il G.I., ritenuta la causa matura per la decisione, rinviava per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 14 novembre 2018.

Decorsi i termini di cui all'art. 190 cod. proc. civ., il Giudice tratteneva la causa per la decisione.

Considerato in diritto

Il Tribunale ritiene che le domande dell'attore meritino accoglimento.

1. La controversia riguarda i danni derivanti dalle infiltrazioni d'acqua delle quali l'appartamento dell'attore è stato oggetto, provenienti dal sovrastante terrazzo di proprietà dei signori [REDACTED] e [REDACTED]

La relazione peritale depositata in sede di ATP ha evidenziato quanto segue: «L'appartamento posto al quarto piano», di proprietà dei signori [REDACTED], «è composto da locali riscaldati, e da superfici esterne (...) adibite a terrazzo che funge da copertura per i sotto presenti piani» (pag. 16). In particolare «il terrazzo del quarto piano è posto a copertura della sottostante cucina, del bagno e della camera da letto dell'appartamento del Sig. [REDACTED]» (*ibidem*), ossia i locali nei quali si sono verificate le infiltrazioni (cf. pagg. 5-15). Il consulente ha rilevato che «nella stratigrafia [del terrazzo], come rilevata in loco, non è presente alcun materiale d'isolamento termico. Questa mancanza di isolamento termico è la principale causa per la quale si sono riscontrati e rilevati, all'interno dell'appartamento del Sig. [REDACTED] gli ammaloramenti» (pagg. 18-19).

Dunque la c.t.u. disposta in sede di a.t.p. comprova il rapporto di causalità tra il danno lamentato dall'attore e la res (il terrazzo) di cui si è detto.

2. Per quanto riguarda quindi la domanda proposta dall'attore nei confronti dei convenuti contumaci, proprietari della cosa che ha cagionato il danno, questa può essere accolta in quanto esperita a norma dell'art. 2051 contro i custodi della cosa: dalla relazione peritale risulta che i danni lamentati vanno imputati al terrazzo, dei quali essi sono custodi. L'attore ha provato quindi il rapporto di causalità tra il danno subito e la cosa in questione, nonché la qualifica di suoi custodi in capo ai convenuti contumaci (doc. 2 attore).

3. Più articolato risulta l'esame della domanda di condanna proposta nei confronti del condominio. La



difesa del condominio, infatti, riguarda la “natura” del terrazzo/lastrico solare, dalla quale dipende una concorrente responsabilità del condominio per i danni patiti dall’attore.

3.1. Nel caso di specie, la difesa del condominio esclude però che l’opera architettonica de qua, possa qualificarsi come “lastrico solare”, ritenendola invece «un balcone» privato, appartenente in tutto e per tutto all’appartamento dei convenuti contumaci, con riferimento al quale, quindi, non sarebbe applicabile la disciplina relativa al lastrico solare di cui all’art. 1126 cod. civ., richiamata e specificata dall’arresto giurisprudenziale sopra citato.

Si tratta pertanto di comprendere quale sia la natura dell’opera architettonica per cui è causa. Accedendo alla tesi sostenuta dall’attore, infatti, la responsabilità graverebbe anche sul condominio (nei limiti dei due terzi), mentre predicando la natura di semplice balcone privato i signori [REDACTED] e [REDACTED] dovrebbero considerarsi gli unici responsabili, con conseguente rigetto della domanda proposta nei confronti del convenuto costituito.

Il Tribunale ritiene che la struttura sia qualificabile come “lastrico solare”.

Infatti, come si legge a pag. 16 della relazione peritale, «il terrazzo del quarto piano è posto a copertura della sottostante cucina, del bagno e della camera da letto dell’appartamento del sig. [REDACTED]», sito al terzo piano. In senso ancora più esplicito, si legge poche righe sopra che l’appartamento dei convenuti contumaci è composto da «superfici esterne (...) adibite a terrazzo che funge da copertura per i sotto presenti piani».

Il lastrico solare è «la superficie terminale dell’edificio che abbia funzione di copertura-tetto delle sottostanti unità immobiliari» (Cass., sez. II civ., 13 novembre-13 dicembre 2013, n. 27942, § 2.2). Alla luce di quanto riferito nella c.t.u., non si può dubitare circa la natura di lastrico solare del terrazzo di cui è causa, con conseguente applicabilità al caso di specie della disciplina in materia di responsabilità sopra delineata.

A nulla rileva, infatti, la circostanza che durante l’assemblea straordinaria del 29-30 novembre 2015, i condòmini abbiano deliberato che, «trattandosi di un balcone di proprietà privata, tali infiltrazioni non sono di responsabilità del condominio ma [esclusivamente] della proprietà privata sovrastante l’unità Colella» (doc. 2 condominio, terza pagina): il principio di diritto espresso dalle Sezioni unite (invero, confermando un orientamento ben più risalente nel tempo) estende infatti la responsabilità anche al condominio in caso di lastrico solare di proprietà esclusiva di uno dei condòmini, come sopra meglio spiegato.

3.2. Stabilita dunque la natura del terrazzo in esame, si può passare ad esaminare la questione giuridica relativa alla responsabilità concorrente del condominio per i danni *de quibus*.

L’art. 1117, n. 1, cod. civ., nell’elencare le parti del condominio «oggetto di proprietà comune», richiama anche «i tetti e i lastrici solari», i quali del resto - anche se oggetto di proprietà esclusiva di uno o più condòmini - svolgono pur sempre la funzione di bene comune, in quanto finalizzati (tra l’altro) ad assicurare la copertura dell’intero edificio.

Proprio con riferimento ai lastrici solari ad uso esclusivo (che non costituiscano quindi cosa comune), l’art. 1126 dispone: «Quando l’uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condòmini, quelli che ne hanno l’uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico: gli altri due terzi sono a carico di tutti i condòmini dell’edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno».

Ciò premesso, la *quaestio iuris* che si pone all’esame di questo Tribunale riguarda l’imputabilità al condominio (oltre che al proprietario/utente esclusivo) della responsabilità in caso di danno cagionato dal lastrico solare. Sul punto sono intervenute le Sezioni unite della Corte di cassazione.



Secondo il Supremo Collegio, anche sul condominio grava una responsabilità (concorrente con quella del proprietario/utente esclusivo del lastrico) per i danni cagionati dal lastrico solare, in quanto esso contribuisce ad assicurare la copertura dell'intero edificio; per questo motivo, l'art. 1126 chiama tutti i condòmini a partecipare (per i due terzi) alle spese per la sua manutenzione (cfr. artt. 1130, primo comma, n. 4 e 1135, primo comma, n. 4, cod. civ.).

La Corte individua nello stesso art. 1126 (che disciplina la materia di ripartizione delle spese di manutenzione) la regola di ripartizione della responsabilità aquiliana per danno cagionato dal lastrico solare tra proprietario/utente del lastrico solare e condominio.

Nel principio di diritto cui sono pervenute, le Sezioni unite hanno quindi affermato: *«in tema di condominio negli edifici, allorché l'uso del lastrico solare non sia comune a tutti i condòmini, dei danni che derivino da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario o l'utente esclusivo del lastrico solare (o della terrazza a livello), in quanto custode del bene ai sensi dell'art. 2051 cod. civ., sia il condominio, in quanto la funzione di copertura dell'intero edificio, o di parte di esso, propria del lastrico solare (o della terrazza a livello), ancorché di proprietà esclusiva o in uso esclusivo, impone all'amministratore l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni (art. 1130, primo comma, n. 4, cod. civ.) e all'assemblea dei condòmini di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria (art. 1135, primo comma, n. 4, cod. civ.). Il concorso di tali responsabilità, salva la rigorosa prova contraria della riferibilità del danno all'uno o all'altro, va di regola stabilito secondo il criterio di imputazione previsto dall'art. 1126 cod. civ., il quale pone le spese di ripartizione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'utente esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del condominio»* (Cass., sez. un., 28 aprile 2015-10 maggio 2016, n. 9449; analogamente di recente, v. Cass., sez. VI civ., ord. 20 novembre 2018-17 gennaio 2019, n. 1188).

3.3. Per quanto riguarda i rapporti interni tra i condebitori (il proprietario/utente da un lato, il condominio dall'altro), andrà condannato al risarcimento del danno il proprietario/utente esclusivo del lastrico solare (nella specie, i due convenuti contumaci in solido tra loro), nonché, in via solidale, fino alla concorrenza dei due terzi dei lavori necessari, tutti i condòmini.

Per quanto poi riguarda rapporti interni tra i detti condòmini, su cui gravano i due terzi delle opere da eseguire, essi seguono la regola generale dell'art. 2055, primo comma, che secondo la giurisprudenza trova applicazione anche con riferimento al danno da cosa in custodia di proprietà condominiale (Cass., sez. II civ., 29 ottobre 2014-29 gennaio 2015, n. 1674): il condominio, infatti, è pur sempre ente di sola gestione dei beni, ma i rapporti giuridici attivi e passivi fanno capo ai singoli condòmini (ai quali, del resto, fa riferimento, nel suo tenore letterale, anche l'art. 1126).

4. Stabilito quindi l'*an* della responsabilità in capo a tutti i convenuti, si procede infine all'esame analitico delle domande proposte dall'attore.

4.1. I convenuti dovranno innanzitutto essere condannati, in via solidale e nei termini innanzi specificati, ad eseguire, entro tre mesi dalla data di pubblicazione della presente sentenza, le opere di ripristino volte ad eliminare le infiltrazioni per cui è causa, oggetto della c.t.u. in sede di a.t.p., come analiticamente indicati dal perito geom. [REDACTED] nelle pagine da 22 a 25 della relazione, e dallo stesso quantificati in euro 18.543,30+IVA.

Il Tribunale, tenuto conto del valore della controversia e della natura della prestazione, visto l'art. 614-*bis* primo comma cod. proc. civ., accoglie la richiesta della parte attrice e, in via equitativa, condanna tutti i convenuti, in solido, al pagamento, in favore dell'attore, della somma di euro 70,00 per ogni giorno di ritardo maturato.

4.2. Non risultano provati ulteriori danni patrimoniali subiti dall'attore; in considerazione dei principi espressi dalle note sentenze delle Sezioni unite dell'11 novembre 2008, non sussistono i presupposti



per il risarcimento del danno non patrimoniale ex art. 2059 cod. civ., atteso che la fattispecie concreta non integra uno dei “casi determinati dalla legge”.

4.3. Conseguendo alla soccombenza la condanna dei convenuti in solido a rifondere all'attore la somma di euro 5.518,26 (come richiesto all'udienza di precisazione delle conclusioni) per spese relative al procedimento di a.t.p.: euro 2.498,79 per c.t.u.; euro 1.268,80 per c.t.p. e la residua somma di euro 1.750,67 per spese legali (ivi compresi gli accessori di legge); consegue altresì alla soccombenza la condanna dei convenuti in solido a rifondere all'attore le spese processuali del presente procedimento, liquidate come da dispositivo, da distrarsi in favore dell'avv. [REDACTED] antistatario ex art. 93 cod. proc. civ.

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando, così provvede:

- Dichiara la responsabilità di [REDACTED] e del Condominio di via [REDACTED] Milano nella causazione delle infiltrazioni lamentate dall'attore [REDACTED]
- **Condanna** in solido [REDACTED] nonché, in via solidale fino alla concorrenza dei due terzi, il Condominio di via [REDACTED] Milano all'esecuzione dei lavori specificati in motivazione, **entro tre mesi dalla data di pubblicazione della presente sentenza**;
- **Condanna** tutti i convenuti, in solido, al pagamento, in favore dell'attore, della somma di **euro 70,00** per ogni giorno di ritardo maturato;
- **Condanna** i convenuti in solido a rifondere all'attore le spese processuali, che liquida, per il procedimento di a.t.p., in **euro 5.518,26**; e per il presente giudizio in **euro 535,00** per esborsi ed **euro 3.800,00** per compenso professionale di avvocato, oltre I.V.A. e C.P.A. con distrazione a favore dell'avvocato di parte attrice, [REDACTED] antistatario ex art. 93 c.p.c.;
- dichiara la presente sentenza provvisoriamente esecutiva *ex lege*.

Milano, 14 marzo 2019.

Il Giudice Istruttore
in funzione di Giudice Unico
dr. Damiano SPERA

