

Sentenza n. 1908/2021 pubbl. il 05/03/2021

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Decima Sezione Civile

Il Tribunale, in persona del Giudice Unico, dott. Marco Carbonaro, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nel procedimento civile di primo grado iscritto al n. R.G. **49714/2016**

avente ad oggetto: **responsabilità extracontrattuale**

promosso da:

RA

parte attrice

contro

CONDOMINIO e A soc. s

parti convenute

ASS.NI e I

Terzi chiamati

CONCLUSIONI

Parte attrice

Come da foglio di p.c. depositato il 03.11.2020 e richiamato all'udienza del 30.11.2020.

Parte convenuta Condominio

Come da foglio di p.c. depositato il 26.11.2020 e richiamato all'udienza del 30.11.2020.

Parte convenuta A

Come da foglio di p.c. depositato il 29.10.2020 e richiamato all'udienza del 30.11.2020.

Ass.ni

Come da foglio di p.c. depositato il 30.10.2020 e richiamato all'udienza del 30.11.2020.

I

Come da foglio di p.c. depositato il 06.11.2020 e richiamato all'udienza del 30.11.2020.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Ai sensi degli articoli 132, comma 2 n. 4 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c. la motivazione della sentenza consiste nella succinta esposizione dei fatti rilevanti della causa e delle ragioni giuridiche della decisione, anche con riferimento a precedenti conformi.

A norma dell'art. 16 bis, comma 9 *octies* d.l. 179/2012, la presente sentenza viene redatta in maniera sintetica e l'esame delle questioni seguirà il criterio della ragione più liquida (cfr. Cass. S.U. 9936/2014; Cass. 17214/2016).

RA, proprietaria di un appartamento nel Condominio, conveniva in giudizio il predetto Condominio e la società semplice A, proprietaria dell'appartamento sovrastante il suo, chiedendone la condanna

al risarcimento dei danni, quantificati in circa 14mila euro oltre Iva, patiti in conseguenza di infiltrazioni d'acqua verificatesi nel suo appartamento nei mesi di giugno e luglio 2015 (in particolare, come successivamente specificato, il 27 giugno, il 4 luglio e il 6 luglio 2015, cfr. pag. 29 conclusionale).

Si costituivano i convenuti chiedendo autorizzazione a chiamare in causa le rispettive compagnie di assicurazione e, in ogni caso, il rigetto delle domande attoree.

Su autorizzazione del Giudice, venivano chiamate in causa le assicurazioni U e I, che si costituivano chiedendo anch'esse, in via principale, il rigetto delle domande di parte attrice nei confronti dei loro assicurati.

Espletata CTU, con relazione a firma ing. P depositata il 18.02.2020, la causa, riassegnata a questo Giudice in data 01.06.2020, veniva trattenuta a decisione all'udienza del 30.11.2020 sulle conclusioni di cui in epigrafe.

La causa è matura per la decisione alla luce di quanto in atti, risultando superflue e ultronee le istanze istruttorie riproposte dalle parti.

L'eccezione preliminare del Condominio di nullità dell'atto di citazione per assenza dell'esposizione dei fatti è infondata in quanto nell'atto di citazione sono allegati, seppur sinteticamente, i fatti oggetto di causa e posti a fondamento della domanda attorea, avendo l'attrice chiaramente allegato che nel proprio appartamento, nei mesi di giugno e luglio 2015, si sono verificate infiltrazioni d'acqua che le hanno cagionato un danno di cui chiede il risarcimento.

Premette il Tribunale che la relazione del consulente tecnico si fonda su un'approfondita attività di osservazione dei luoghi e valutazione dei danni lamentati e le sue conclusioni, esaustive nonché logicamente e congruamente motivate, sono condivise dal Tribunale, senza che risulti necessaria la convocazione del CTU a chiarimenti o financo la rinnovazione della CTU, come *infra* più diffusamente illustrato in ordine agli specifici aspetti censurati da parte attrice.

Risulta provato, ed invero nemmeno contestato in punto di mero fatto, che a cavallo dei mesi di giugno e luglio 2015 (27 giugno, 4 e 6 luglio) nell'appartamento dell'attrice si sono verificate consistenti infiltrazioni d'acqua che hanno cagionato danni alla stessa. Tali circostanze di fatto, come dianzi esposto, non sono specificamente contestate, nella loro storicità, dai convenuti, che soprattutto contendono sull'identificazione del reale responsabile, avendo peraltro l'attrice e i convenuti condotto sopralluoghi sui luoghi di causa prima dell'instaurazione del giudizio, anche con il coinvolgimento di U.

Ritiene il Tribunale che la responsabilità per le infiltrazioni e i conseguenti danni patiti dall'attrice vada ascritta esclusivamente al Condominio convenuto.

Il CTU, all'esito delle osservazioni dei luoghi, ha infatti ritenuto che le infiltrazioni siano state

causate “dalla rottura di un tratto della rete di scarico che raccoglie sia le acque meteoriche provenienti dalla copertura sia le acque di scarico provenienti dalla cucina dell’appartamento di proprietà della convenuta A s.s.” (pag. 5 CTU). Dal disegno presente a pag. 5 emerge che la rottura risulta essersi verificata in un raccordo o snodo su cui si inseriscono sia il tubo proveniente dall’appartamento di A s.s. sia il tubo condominiale che raccoglie l’acqua piovana.

Tale accertamento tecnico non è stato contestato dal Condominio né in sede di CTU (cfr. osservazioni CTP ing. B, all. 7 alla CTU) né in comparsa conclusionale (cfr. punto 11 conclusionale condominio che richiama le conclusioni della CTU) sicché può ritenersi provato.

Ritiene il Tribunale che il punto delle tubazioni dove può ritenersi provato che si sia verificata la rottura e che risulta all’origine delle infiltrazioni sia dunque di proprietà condominiale in quanto trattasi di un tubo di raccordo tra tubo di proprietà esclusiva e altro tubo condominiale e, pertanto, rientrante nei beni comuni di cui all’art. 1117 n. 3 c.c., secondo cui sono oggetto di proprietà comune “*gli impianti idrici e fognari ... e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale*”.

Il tubo che si è rotto si configura proprio come uno dei *collegamenti* tra impianto idrico condominiale e tubo del singolo condomino e, pertanto, risulta di proprietà condominiale, condividendosi sul punto il principio di cui a Cass. 778/2012.

L’individuazione della causa delle infiltrazioni in tale raccordo condominiale è corroborata altresì dal fatto che il Condominio abbia *sua sponte* provveduto a riparare lo scarico prima dell’instaurazione del giudizio (cfr. pag. 6 CTU), ravvisandosi in tale condotta un quantomeno implicito riconoscimento della riconducibilità del tubo danneggiato ai beni condominiali.

Deve dunque affermarsi la responsabilità ex art. 2051 c.c. del Condominio, derivando i danni subiti dall’attrice da una *res* di proprietà del Condominio e sulla quale esso esercita poteri di custodia.

La natura condominiale del tubo all’origine delle infiltrazioni esclude, pertanto, la responsabilità della convenuta A s.s., proprietaria dell’appartamento sovrastante quello dell’attrice, nei cui confronti la domanda dell’attrice deve essere rigettata, con assorbimento della domanda di manleva proposta da A nei confronti di I.

Tale conclusione non è inficiata dal fatto che, nell’immediatezza del sinistro, la causa sembrava doversi individuare nella rottura di un tubo di scarico individuale di A s.s. (cfr. email amministrazione condominiale sub doc. 4 attrice) né che in tal senso deponesse l’accertamento di parte del tecnico U (assicurazione del Condominio) nella relazione sub doc. 4 U, dovendo darsi prevalenza alle conclusioni del CTU, a seguito di accertamenti svolti nel contraddittorio tecnico tra le parti. Peraltro, le conclusioni del CTU non risultano tecnicamente confutate né dal Condominio, parte interessata ad un eventuale addebito di responsabilità ad A s.s., né da U né invero da parte

attrice stessa (cfr. osservazioni ing. F all. 6 CTU) che non ha dedotto, in sede di consulenza tecnica, una diversa derivazione causale delle infiltrazioni, salvo poi riproporre in sede di conclusionale la tesi della derivazione delle infiltrazioni dalla rottura di un tubo della cucina di A s.s..

Del resto, la posizione di parte attrice nelle difese finali è alquanto ambigua e contraddittoria in quanto, da un lato, sostiene la derivazione causale delle infiltrazioni dalla rottura di un tubo di scarico individuale di A s.s. (cfr. pag. 25 concl.) ma, dall'altro lato, insiste sulla responsabilità anche del Condominio, che certamente non potrebbe rispondere dei danni derivanti da una *res* altrui.

Deve accogliersi, infine, la domanda subordinata del Condominio di manleva nei confronti di U per l'intero danno liquidato, in quanto risulta provata la sussistenza di una polizza a copertura del rischio di responsabilità civile del Condominio anche nei confronti dei condomini (cfr. polizza sub doc. 1 U e art. 2.24 condizioni polizza sub doc. 2) e risultando infondata l'eccezione di inoperatività della polizza, riproposta anche in sede di p.c. ancorché non ulteriormente coltivata nelle difese finali, in ragione della condotta dolosa o colposa del Condominio che non avrebbe corrisposto all'attrice la somma che U aveva versato al Condominio stesso, essendosi poi accertato in corso di causa che detta somma era stata in realtà "accreditata" all'attrice in compensazione con debiti per spese condominiali, come da ultimo riconosciuto dall'attrice stessa (cfr. pag. 20 conclusionale).

In punto quantificazione del danno, occorre premettere che risulta ormai pacifico che U abbia versato (a beneficio ultimo dell'attrice) la somma di 3.041 euro per i danni all'immobile e di 300 euro per i danni agli apparecchi elettronici; la stessa parte attrice ciò riconosce (pag. 20 e 33 conclusionale) e dichiara che tali somme devono intendersi come acconti sul maggior importo domandato.

Ciononostante, parte attrice nelle conclusioni precisate insiste nel quantificare il danno nella misura di 14.028 euro oltre iva, medesima somma richiesta in citazione, allorquando non era stato dedotto il pagamento a titolo di acconto da parte di U.

Ciò premesso, sulle singole voci di danno il Tribunale osserva quanto segue.

Quanto ai danni al *parquet*, deve condividersi la valutazione tecnica del CTU secondo cui i danni subiti dal *parquet* non richiedono la sua sostituzione, sufficiente essendo un intervento di riparazione e lamatura; del resto anche dalle foto sub doc. 24 attrice il *parquet* non risulta in stato tale da richiedere addirittura la sua sostituzione. La valutazione del CTU è motivata ed è fondata sugli accertamenti svolti *in loco* e non vi sono ragioni per discostarsene, aderendo all'impostazione del CTP di parte attrice.

Risulta pertanto congruo l'importo di 1.592 euro oltre iva indicato dal CTU.

Quanto a spese per ripristino soffitto e tinteggiatura stanza, il CTU stima una spesa di 1.150 euro

oltre iva, mentre parte attrice la quantifica in 1.650 euro (preventivo sub doc. 33). Il fatto che il CTU, nel rispondere alle osservazioni del CTP, abbia erroneamente scritto che i due importi erano paragonabili (comprendendo nei costi per la tinteggiatura anche il costo per smontaggio mobili) è invero irrilevante, dovendo in ogni caso stimarsi congrua la quantificazione operata dal CTU, in difetto di specifiche censure di parte attrice, che si limita a richiamare i propri preventivi di parte.

Quanto al costo per smontaggio e spostamento mobili in occasione della tinteggiatura, risulta congrua la somma indicata dal CTU di 592 euro oltre IVA, in quanto per la tipologia di lavori da svolgere risulta sufficiente uno spostamento parziale di arredi, sicché il preventivo sub doc. 32 attrice risulta sovrabbondante.

Il costo complessivo per il ripristino dell'immobile ammonta dunque ad euro 3.334, pari a 4.067,48 iva (22%) compresa.

Da tale importo va sottratta la somma di 3.041 euro già ricevuta da U a tale titolo, residuando pertanto un danno da risarcire di euro 1.026,48, da porre a carico del Condominio nonché, in manleva, di U.

U va soltanto condannata a tenere indenne il Condominio da quanto da questo dovuto all'attrice senza che debba essere condannata al risarcimento diretto nei confronti dell'attrice, che non ha domandato l'estensione della propria domanda al terzo chiamato, richiesta necessaria trattandosi di chiamata in garanzia impropria fondata su distinto rapporto contrattuale (cfr. *ex multis* Cass. 5400/2013).

Al danno di 1.026,48 euro, liquidato in moneta attuale, deve essere aggiunta, quale stima del danno da mora, una somma pari agli interessi al tasso legale, stimato equo da questo Tribunale, calcolati sulla predetta somma, devalutata alla data del sinistro e poi rivalutata anno per anno, secondo i principi di cui a Cass. S.U. 1712/1995 e Cass. 19987/2016; sulla somma complessiva così ottenuta decorreranno interessi al tasso legale dalla sentenza al saldo.

Parte attrice lamenta poi danni a due apparecchi elettronici Apple (un telefono Iphone e un "Hifi", così pag. 3 citazione) per i quali ha già ricevuto 300 euro da U (cfr. doc. 16 attrice).

Nessun ulteriore danno può essere riconosciuto a tale titolo, ritenendosi soddisfattivo l'importo già versato dall'assicurazione, anche come ragion più liquida rispetto alla questione della dimostrazione stessa del danneggiamento dei beni (con superfluità pertanto delle prove orali sul punto).

Quanto all'Iphone, trattasi, in base alla documentazione di parte attrice, di Iphone 4 acquistato nel dicembre 2010 ad un prezzo di 648 euro (scontrino Apple Sales International sub doc. 34 attrice). Attesa la notoria obsolescenza degli smartphones, soggetti a rapido deprezzamento, risulta del tutto inattendibile la stima del valore di tale telefono nel luglio 2015 (e dunque 4 anni e mezzo dopo il suo acquisto) in euro 429 (documento Flaminia Computer sub doc. 34).

Analoghe considerazioni devono svolgersi per l'Apple Hi-fi, acquistato, secondo la documentazione di parte attrice stessa (scontrino Saturn sub doc. 34) addirittura nel settembre 2006 (9 anni prima del sinistro) per un prezzo di euro 339.

Atteso il rapido deprezzamento di tali apparecchi elettronici, nozione che rientra nelle massime di comune esperienza nell'attuale contesto socio-economico, il danno risarcibile in ragione del danneggiamento irreparabile di tali vetusti beni può essere equitativamente liquidato nell'importo di 300 euro (pari a quasi un terzo del prezzo di acquisto), risultando pertanto la somma già corrisposta da Unipolsai interamente soddisfattiva, non potendo del resto qualificarsi come danno risarcibile per danneggiamento di detti prodotti la spesa sostenuta per l'acquisto di due prodotti nuovi e differenti (un Iphone 6 e uno "Zeppelin wireless", doc. 7 e 8 attrice).

Sulle spese di lite e di CTU si osserva quanto segue.

Tra l'attrice e il Condominio le spese di lite sono poste a carico del Condominio, soccombente in punto *an* della responsabilità, per un terzo, con compensazione dei residui due terzi in quanto la domanda di parte attrice è risultata fondata in misura minimale rispetto al *petitum*; il rifiuto da parte del Condominio della proposta conciliativa di questo Giudice, invero accettata da parte attrice, non rileva in punto spese, atteso l'accoglimento della domanda attorea in misura inferiore alla proposta stessa.

Nel rapporto processuale tra il Condominio e la terza chiamata Unipolsai, si compensano integralmente le spese in quanto Unipolsai non ha di fatto contrastato la chiamata in garanzia e ha anzi manifestato ampia disponibilità a conciliare la lite, anche aderendo alla proposta conciliativa di questo G.I. (financo superiore al definitivo *decisum*).

Le spese di A s.s. e di I devono invece essere poste integralmente a carico di parte attrice; essa infatti soccombe integralmente nei confronti di A s.s., nei confronti della quale ha mantenuto ferma la propria domanda anche all'esito della CTU, e la chiamata in garanzia di I non si configura come palesemente arbitraria (cfr. Cass. 23123/2019). Del resto, non risulta che A s.s fosse a conoscenza della polizza U operativa in via primaria e, in ogni caso, la chiamata in causa si giustificava per l'eventualità che la polizza U venisse per qualsiasi ragione ritenuta non operativa.

Per le ragioni sin qui esposte e la soccombenza reciproca tra attrice e Condominio, le spese di CTU, necessaria per l'accertamento dei fatti e la quantificazione dei costi di ripristino, è congruo porle a carico di parte attrice, del Condominio e di U in misura di un terzo ciascuno nei rapporti interni, ferma la solidarietà delle parti nei confronti del consulente.

Le spese, come sopra regolate, sono liquidate nella misura di cui al dispositivo e quindi, quanto al rapporto tra l'attrice e il condominio, in applicazione degli importi previsti dal D.M. 55/2014 (e succ. mod.) per le cause di valore sino a 1.100 euro (avuto riguardo al *decisum*) mentre, quanto al

rapporto tra l'attrice e A e I, in applicazione degli importi previsti per le cause di valore compreso tra 5.200 e 26.000 euro (avuto riguardo al *petitum*, trattandosi di pronuncia di rigetto), previa riduzione per la semplicità della causa.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, *contrariis reiectis*,

DICHIARA la responsabilità esclusiva del Condominio nella causazione delle infiltrazioni di cui è causa nell'appartamento dell'attrice e per l'effetto,

CONDANNA il Condominio a pagare a RA il residuo danno di euro 1.026,48, oltre interessi al tasso legale sulla somma devalutata al luglio 2015 e rivalutata anno per anno, oltre interessi al tasso legale su tale complessiva somma dalla sentenza al saldo;

DICHIARA tenuta U a manlevare e tenere indenne il Condominio da quanto da questo dovuto a parte attrice;

RIGETTA le domande di parte attrice nei confronti di A soc. semplice e per l'effetto

DICHIARA assorbite le domande di A. nei confronti di I;

PONE le spese di CTU, già liquidate con decreto del 16.06.2020, a carico, per un terzo ciascuno, di RA, del Condominio e di U, ferma la solidarietà delle parti nei confronti del consulente;

COMPENSA per due terzi le spese di lite tra parte attrice e il Condominio e

CONDANNA il Condominio a rimborsare a RA il residuo terzo, che si liquidava in euro 210 per compensi (euro 41,67 per fase di studio; euro 41,67 per fase introduttiva; euro 63,33 per fase istruttoria ed euro 63,33 per fase decisionale) – oltre 15% per spese generali forfetarie, imposte e contributi previdenziali di legge – ed euro 88 per esborsi (1/3 C.U. e marca);

COMPENSA integralmente le spese di lite tra il Condominio e U;

CONDANNA RA a rimborsare a A e a I le spese di lite che si liquidano, per ciascuna parte, in euro 4.150 per compensi (euro 700 per fase di studio; euro 650 per fase introduttiva; euro 1.300 per fase istruttoria ed euro 1.500 per fase decisionale) – oltre 15% per spese generali forfetarie, imposte e contributi previdenziali di legge – e, a favore della sola A soc. semplice, euro 237 per esborsi (C.U. e marca per chiamata di terzo).

Così deciso in Milano, il 4 marzo 2021

Il Giudice

Marco Carbonaro