



R.G. 24176/2019

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE X CIVILE**

In composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Grazia Fedele, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nel giudizio R.G. n. 24176/2019 promosso da

██████████ C.F. ██████████ (Avv. ██████████) – attore-
contro

CONDOMINIO ██████████ (MI) C.F. ██████████
(Avv. ██████████) – convenuto-

con la chiamata in causa di

██████████ ██████████ **S.P.A.** P.I. ██████████ che ha fuso per
incorporazione ██████████ ██████████ **S.P.A.** (Avv. ██████████) –terza
chiamata-

Oggetto: RESPONSABILITA' EX ART. 2051 C.C.

Conclusioni

Come da fogli depositati per via telematica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione notificato in data 16.4.2019 il sig. ██████████ conveniva in giudizio innanzi all'intestato Tribunale il Condominio ██████████ esponendo: di svolgere la professione di commerciante al dettaglio e di condurre in locazione per lo stoccaggio della propria merce, all'epoca dei fatti di causa, una unità immobiliare adibita a magazzino di proprietà della sig.ra ██████████ sita nello stabile



condominiale; che in data 8.2.2017 all'interno di tale unità immobiliare si era verificata una infiltrazione a seguito di esondazione del pozzetto fognario condominiale, che aveva causato notevoli danni all'immobile e alle cose in esso contenute; che, dopo alcuni scambi di comunicazioni con l'Amministratore del Condominio e con il suo legale, oltre che con il liquidatore della compagnia di assicurazioni con la quale il Condominio aveva in essere una polizza a garanzia, tra l'altro, della occlusione di tubazioni, si determinava ad introdurre nei confronti del Condominio il procedimento di ATP R.G. n. 29412/2017, a conclusione del quale il nominato CTU determinava in € 4.248,00 oltre IVA i costi di ripristino dei locali e in € 1.124,00 escluse le spese doganali i danni ai beni mobili; che rimaneva priva di riscontro la sua richiesta al Condominio delle somme risultanti dalla relazione peritale, cui dovevano aggiungersi le spese di ATP ed i canoni di affitto pagati per i mesi di mancato godimento dell'immobile a partire dalla data del sinistro, così come si concludeva con esito negativo la procedura di mediazione pure da lui attivata presso l'Organismo di Conciliazione dell'Ordine degli Avvocati di Milano.

Tanto premesso in fatto, l'attore quantificava il danno da lui subito, esponendo, oltre a quanto liquidato dal CTU in sede di ATP, le spese doganali della merce, pari a € 16.500,16, i canoni di affitto pagati dal giorno del sinistro, le spese legali e di CTU dell'ATP e le spese di mediazione, per un totale di € 28.325,94. Concludeva quindi, per esigenze di economia del giudizio, per la condanna del Condominio convenuto al pagamento in suo favore del minore importo di € 26.000,00, oltre interessi e rivalutazione dal fatto sino al soddisfo.

Si costituiva in giudizio il Condominio convenuto, eccependo la carenza di legittimazione attiva in capo all'attore, in quanto l'immobile in questione risultava sottoposto a pignoramento immobiliare pendente innanzi a questo Tribunale (RGE 842/2010), emergendo dalla relazione peritale eseguita in seno a tale procedura esecutiva che l'unico rapporto locativo aveva avuto scadenza in data 30.9.2014, non operando automaticamente il rinnovo del relativo contratto in assenza di un provvedimento *ad hoc* del GE. Contestava comunque nel merito le domande avversarie, di cui chiedeva il rigetto, e le singole voci di danno, evidenziando tra l'altro come in sede di ATP fosse emersa la circostanza della sottoposizione a



sequestro penale dall'11.10.2017 della merce presente nei locali oggetto di lite. Chiedeva di essere autorizzato a chiamare in causa a fini di manleva [REDACTED] [REDACTED] s.p.a., compagnia con la quale aveva stipulato polizza globale per i fabbricati civili.

Autorizzatane la chiamata in causa, si costituiva per l'udienza come differita al 14.1.2020 anche [REDACTED] [REDACTED] s.p.a., succeduta a seguito di fusione per incorporazione a [REDACTED] [REDACTED] s.p.a., per contestare le deduzioni in fatto e in diritto di parte attrice e per chiedere il rigetto delle domande attoree, nonché per eccepire la mancata operatività della polizza per le spese di lite sostenute dal Condominio. Precisava che, sulla base degli accertamenti dei propri periti che avevano quantificato i danni in € 2.208,00, aveva corrisposto al Condominio € 1.958,00 al netto della franchigia, come da condizioni di polizza, importo da ritenersi esaustivo siccome superiore a quanto dovuto all'attore per i danni alle merci come stimati in sede di ATP.

Assegnati alle parti i richiesti termini di cui all'art. 183 co. 6 c.p.c., la causa veniva ritenuta matura per la decisione su base documentale, previa acquisizione del fascicolo d'ufficio dell'ATP R.G. n. 29412/2017, anche in considerazione dell'onere della prova rispettivamente gravante sulle parti e della mancata formulazione di istanze istruttorie da parte dell'attore (si sottolinea al riguardo che gli unici due capitoli di prova testimoniale di parte attrice risultano tardivamente formulati solo nella terza memoria ex art. 183 co. 6 c.p.c.). Le parti precisavano quindi le conclusioni all'udienza dell'8.7.2021, che si teneva con le modalità di trattazione scritta di cui alla Legge n. 77/2020, e la causa veniva trattenuta in decisione alla scadenza dei termini massimi per conclusionali e repliche.

Preliminarmente va dichiarata parzialmente fondata l'eccezione di difetto di legittimazione attiva del sig. [REDACTED] [REDACTED] per come sollevata dal Condominio convenuto, e ciò con riferimento alla parte di domanda relativa al risarcimento dei danni per il ripristino dell'immobile in questione. Ed infatti la legittimazione a richiedere tali danni, riconosciuta dalla giurisprudenza di legittimità in via autonoma al conduttore ex art. 1585 co. 2 c.c. (v. ad es. Cass. n. 17881/2011), non può essere estesa a chi occupa un immobile sottoposto a pignoramento, sia pure



corrispondendo un canone pattuito con il locatore, in assenza di apposito provvedimento autorizzativo del Giudice dell'Esecuzione.

Va invece riconosciuto all'attore il risarcimento per i danni subiti dai beni mobili di sua proprietà stoccati nell'immobile a seguito dell'evento infiltrativo dell'8.2.2017, tenuto conto che tali beni, da informazioni acquisite in sede di ATP dal nominato CTU geom. [REDACTED] [REDACTED] sono stati sottoposti a sequestro penale e amministrativo (le cui vicende restano peraltro avulse dal presente giudizio e non interferiscono con l'oggetto dello stesso) solo alcuni mesi dopo tale evento, e precisamente in data 11.10.2017. Al riguardo il CTU si è così espresso (v. pag. 4 e segg. elaborato peritale): *"Nel ricorso del ricorrente vengono lamentati danni ai beni di vario genere contenuti in n. 76 scatoloni su un totale di n. 534 scatoloni che sono una parte delle provviste descritte nelle fatture n. 120/2015 e n. 197/2012 (rif. doc. 6 fascicolo di parte ricorrente). Nei 76 scatoloni sono contenuti un numero diverso di pezzi per tipologia di merce. La merce risulta essere in poliestere o materiale sintetico (cinture, cappelli, parrucche, guanti, gadget ecc.) ed è confezionata in buste di plastica. Di questi 76 pacchi, e della merce in essi contenuta, il sottoscritto CTU valuta che i pezzi danneggiati dall'infiltrazione (in quanto a contatto con il pavimento) possono essere numerati nella percentuale del 15% del contenuto di ogni scatolone e quindi ad un totale di n. 11,5 scatoloni. (...) Il costo dei danni ai beni mobili/merce, calcolato sulla base di n. 11,5 scatoloni contenenti le diverse tipologie di prodotti ed in relazione ai prezzi indicati nella fattura [REDACTED]/2015 pari a \$ 16.151,40 e fattura [REDACTED]/2012 pari a \$ 20.128,47 per l'acquisto di totale n. 534 scatoloni (rif. doc. 6 fascicolo di parte ricorrente) escluse le spese doganali, si determina in € 1.124,00."*

Passando ad esaminare le ulteriori voci di danno lamentate da parte attrice, tale non può essere considerato l'importo dei canoni di locazione corrisposti dalla data del sinistro fino alla liberazione dei locali, atteso che tali locali erano adibiti unicamente a magazzino, e dunque servivano solo al ricovero e non anche all'esposizione della merce (in massima parte non danneggiata), sicché i danni da infiltrazione subiti dai locali ed, a quanto consta, non ripristinati non possono essere considerati tali da pregiudicare l'utilizzo dell'immobile rispetto all'uso cui era stato destinato, tanto è



vero che nessuna decurtazione del canone di locazione è stata neppure richiesta alla proprietaria.

Quanto poi alle spese doganali, va da sé che le stesse risultano non dovute per un numero del tutto trascurabile di scatoloni danneggiati, pari a 11,5 su un totale di 534. Si tratta peraltro di merce importata negli anni 2012 e 2015, che era rimasta invenduta fino al sinistro dell'8.2.2017 per ragioni che all'evidenza non possono essere imputate a quest'ultimo, a tacere dal successivo sequestro della stessa merce, i cui motivi non risultano agli atti di causa.

Parimenti non dovute sono le spese di sgombero dei locali, sgombero che in base alla fattura prodotta dall'attore sarebbe avvenuto nel gennaio 2018, ma che sarebbe stato comunque d'obbligo quanto meno a far data dall'ordine di liberazione dell'immobile sottoposto a pignoramento, emesso con provvedimento del GE della procedura RGE n. 842/2010 datato 17.12.2018 (doc. 13 conv.).

La domanda risarcitoria dell'attore nei confronti del Condominio convenuto va dunque limitata, per le ragioni anzidette, al solo risarcimento dei danni subiti dalla merce conservata nell'immobile oggetto di infiltrazioni, pari a € 1.124,00. Tale importo va maggiorato di rivalutazione monetaria e di interessi legali sulla somma via via rivalutata (v. Cass. S.U. n. 1712/1995) a far data dall'8.2.2017 (data del sinistro), nonché dei soli interessi legali dalla data della presente sentenza al saldo.

Va respinta la domanda di manleva del convenuto nei confronti della terza chiamata, atteso che l'importo corrisposto dalla seconda al primo *ante causam* (€ 1.958,00) appare soddisfacente.

Ricorrono gravi ed eccezionali ragioni per compensare integralmente le spese di lite del presente giudizio e dell'ATP *ante causam* tra l'attore e il Condominio convenuto, che già anteriormente all'ATP aveva offerto al sig. [REDACTED] l'importo ricevuto dalla propria assicurazione, pari a € 1.958,00, proposta conciliativa reiterata anche nel presente giudizio, sin dalla prima udienza del 14.1.2020.

L'esito del giudizio e la comunanza di difese svolte inducono a compensare integralmente anche le spese di lite tra il convenuto e la terza chiamata.

Le spese di CTU, come già liquidate in sede di ATP, vengono poste definitivamente a carico dell'attore per gli stessi motivi sopra enunciati.



P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, Sezione X civile, in persona del G.U. dott.ssa Grazia Fedele, definitivamente pronunciando nella causa come in epigrafe promossa, ogni contraria istanza, domanda ed eccezione disattesa o assorbita, così provvede:

- 1) dichiara tenuto e condanna il convenuto Condominio di [REDACTED] in Cormano (MI) a corrispondere all'attore [REDACTED] [REDACTED] a titolo di risarcimento danni, l'importo di € 1.124,00, oltre rivalutazione e interessi calcolati come in motivazione;
- 2) respinge le domande del convenuto nei confronti della terza chiamata [REDACTED] [REDACTED] s.p.a.;
- 3) compensa integralmente le spese di lite del presente giudizio e dell'ATP *ante causam* tra l'attore e il convenuto;
- 4) compensa integralmente le spese del presente giudizio tra il convenuto e la terza chiamata;
- 5) pone le spese di CTU, come già liquidate in sede di ATP, definitivamente a carico dell'attore.

Milano, 31.12.2021

Il Giudice
Dott.ssa Grazia Fedele

