

R.G. N. 53187/2018

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

DECIMA SEZIONE CIVILE

ORDINANZA

Nel procedimento cautelare promosso con ricorso ex artt. 688 c.p.c. e 1172 c.c. da:

CONDOMINIO

C.F. -

ricorrente – con gli Avv.ti Francesco Maria Galli e Antonella Boschi

contro

P.I. - resistente – con

l'Avv.

Il Giudice, dott.ssa Grazia Fedele,

sciogliendo la riserva di cui al verbale in data 21.7.2020 nel procedimento indicato in epigrafe, osserva quanto segue.

Il presente procedimento d'urgenza è stato introdotto con ricorso depositato in data 20.11.2018 dal Condominio di in Milano nei confronti di

proprietaria di un appartamento sito al piano primo dello stabile condominiale, da essa acquistato in data 9.5.2013 allo stato rustico, ovvero privo di rifiniture e di serramenti esterni. Il ricorrente ha dedotto in particolare come a tale immobile sia annesso un giardino, sempre di proprietà esclusiva della resistente, che funge da copertura ai boxes condominiali sottostanti, posti su due livelli interrati. Nel ricorso si descrive lo stato di abbandono e degrado dell'immobile in questione, tale da determinare la creazione nel giardino di pozze d'acqua stagnanti, con conseguenti infiltrazioni d'acqua nei boxes sottostanti. Riferisce anche il ricorrente di aver introdotto nel corso dell'anno 2018 un procedimento di mediazione nei confronti della società resistente, ottenendo da quest'ultima l'impegno al rifacimento dell'impermeabilizzazione della c.d. vasca soprastante ai boxes condominiali. Se non che in data 30.10.2018, in concomitanza con abbondanti precipitazioni atmosferiche, si manifestavano nuove e più gravi infiltrazioni. Da qui la determinazione del Condominio di all'introduzione del presente procedimento, non senza aver prima incaricato un perito di parte al fine di meglio definire l'origine dei danni e la loro portata. Il perito del Condominio attribuiva la presenza delle infiltrazioni nei boxes all'appartamento della resistente, segnalando come il fenomeno coinvolgesse aree con



presenza di impianti elettrici condominiali, con potenziale rischio di malfunzionamento, cui doveva aggiungersi la situazione di grave pericolo di cadute e scivolamenti delle persone transitanti sui pavimenti del corsello boxes, ove si formavano abbondanti depositi di acqua.

Sulla scorta di tali premesse, le conclusioni del libello introduttivo sono nel senso di disporre l'esecuzione immediata di tutti gli interventi necessari ad eliminare le infiltrazioni di acqua provenienti dalla proprietà della resistente, onde provvedere alla immediata risoluzione della origine delle infiltrazioni, nonché di predisporre tutte le cautele idonee ad ovviare alla descritta situazione di pericolo ed alla rimessione in pristino.

All'esito della costituzione della resistente, il precedente G.D. riteneva di disporre CTU, che si concludeva con il deposito in data 13.5.2019 dell'elaborato peritale del geom.

. Quindi all'udienza del 28.5.2019 lo stesso G.D. tentava la conciliazione e, su richiesta delle parti di termine per consentire l'esecuzione dei lavori indicati dal CTU, rinviava all'udienza del 19.11.2019. A tale udienza le parti chiedevano concordemente al sottoscritto G.D. (cui la causa era stata frattanto riassegnata) un ulteriore rinvio *“dando atto che la convenuta ha già fatto eseguire i lavori di messa in sicurezza così come stabiliti dal CTU”*. L'udienza veniva così rinviata al 20.5.2020, provvedendosi poi a disporre un ulteriore rinvio d'ufficio all'udienza del 21.7.2020, stante l'emergenza Covid-19 ed al fine di consentirne la trattazione con modalità scritta ex art. 83 co. 7 lett. h) D.L. n. 18/2020.

Nelle note di trattazione scritta il Condominio ricorrente si è riportato alle domande formulate nel proprio atto introduttivo, rimarcando come la società resistente abbia provveduto solo a seguito del deposito della relazione del CTU - dalla quale è emersa la sua responsabilità per la causazione dei danni lamentati da esso ricorrente - ad eseguire i lavori di messa in sicurezza ivi indicati. Ha quindi insistito per la vittoria delle spese di lite, ivi comprese quelle di CTU.

Dal canto suo la resistente nelle note di trattazione scritta ha contestato che dall'espletata CTU sia emersa una propria responsabilità, asserendo che le cause delle infiltrazioni sarebbero attribuibili ad eventi atmosferici eccezionali ovvero al condotto di scarico troppo-pieno di competenza condominiale. Ha pertanto concluso per il rigetto delle domande del ricorrente, con conseguente condanna di quest'ultimo alla rifusione delle spese legali e con spese di CTU poste a carico dello stesso ricorrente.



Orbene, va anzitutto ricordato che all'udienza del 19.11.2019 lo stesso ricorrente ha dato atto dell'avvenuta esecuzione dei lavori di messa in sicurezza stabiliti dal CTU ad opera della resistente, sicché è obiettivamente venuto meno ogni interesse del ricorrente ad ottenere un provvedimento giudiziale di natura cautelare. Ne discende che occorre dichiarare cessata la materia del contendere in ordine all'istanza cautelare volta ad ottenere la predisposizione di cautele idonee ad ovviare alla situazione di pericolo descritta in premessa.

Nondimeno è d'uopo valutare la soccombenza virtuale, in vista della pronuncia sulle spese di lite e di CTU, sulle quali le parti non hanno raggiunto un accordo, nonostante i rinvii di udienza concordemente richiesti.

A tal fine mette conto citare alcuni passaggi salienti dell'elaborato del CTU, al quale parte resistente non ha ritenuto di muovere osservazioni nel termine assegnato ex art. 195 c.p.c. (v. pag. 4 e segg.): *“La proprietà è dotata di un cortiletto/giardino, che di fatto funge da copertura piana a diversi boxes ai piani interrati. Anche questa area è allo stato grezzo primordiale ed in stato di abbandono. La pavimentazione è ricoperta di guaina bituminosa, lo scarico per il normale deflusso dell'acqua piovana è intasato e pertanto vi è un ristagno di acqua putrida. La pavimentazione all'interno della proprietà, in corrispondenza delle aperture da destinarsi a porte finestre, si presenta bagnata. Si precisa che alcuni giorni prima del sopralluogo vi erano state precipitazioni atmosferiche di media-scarso rilevanza. Il corsello dei boxes al piano -1 al di sotto della proprietà dei convenuti presenta evidenti segni di percolazione di acqua ma attualmente è asciutto. Analoga osservazione vale per le pareti del vano scala confinante con la proprietà dei ricorrenti. (...) I quattro boxes confermano che non vi sono state e che non vi sono problematiche infiltrative provenienti dalla soprastante copertura piana. (...) Successivamente la convenuta ha provveduto ad effettuare un intervento di pulizia del cortiletto ed il CTP ing. ha richiesto al collegio peritale un nuovo sopralluogo. (...) A seguito della pulizia dell'area esterna è emerso che su tutta la superficie di mq 70/80 esiste un solo bocchettone diam. 80. In considerazione del fatto che il cortiletto è dotato su tutto il perimetro di parapetto in muratura che impedisce il deflusso dell'acqua piovana in caso di occlusione dell'unico scarico, il collegio peritale concorda che è buona norma effettuare un condotto di scarico-troppopieno che faccia defluire l'acqua in un tombino sul corsello dei boxes al piano -1 al fine di impedire penetrazioni di acqua piovana all'interno della proprietà dei*



convenuti e conseguenti nuove infiltrazioni nel sottostante corsello dei boxes al piano - I.”.

Alla luce dei suesposti rilievi non può sussistere dubbio alcuno sull'effettivo riscontro da parte del CTU delle problematiche infiltrative lamentate dal Condominio ricorrente, sia pure limitate al corsello dei boxes e alle pareti del vano scala, e non estese all'interno dei boxes di proprietà dei singoli condomini. Parimenti evidente è che la realizzazione di un secondo condotto di scarico “troppopieno” all'interno del cortile di proprietà della resistente costituisce una miglioria suggerita dal collegio peritale, ma non vale ad esonerare la resistente da responsabilità per le infiltrazioni già occorse, in considerazione dello stato di degrado in cui versa il proprio immobile: si sottolinea che è bastato un semplice intervento di pulizia, eseguito dopo i primi sopralluoghi del CTU, per eliminare il ristagno di acqua putrida dal cortiletto di sua proprietà, evidentemente determinatosi stante l'otturazione dell'unico scarico presente.

Per convincersene è sufficiente leggere le conclusioni del CTU (v. pag. 13 e segg.): *“La causa delle infiltrazioni lamentate da parte del condominio sono in toto riconducibili ad infiltrazione di acqua proveniente dalla proprietà dei convenuti. Nel dettaglio l'acqua piovana non defluisce dalla copertura piana in quanto l'unico scarico è occluso ed i tamponamenti provvisori posizionati al posto dei serramenti, in concomitanza del fatto che il marciapiedi è in contropendenza, determinano infiltrazioni nel sottostante corsello dei boxes. In caso di eccezionali e straordinarie piogge, le infiltrazioni si estendono anche al vano scala condominiale. La soluzione ideale sarebbe quella di finire l'appartamento, dotandolo di normali serramenti, avendo l'accortezza di aumentare di circa cm 5 la quota interna della pavimentazione, smurando ed alzando la quota delle due porte blindate d'ingresso, creando un piccolo gradino che si eliminerà con il posizionamento di uno zerbino di adeguato spessore. Se ciò non avverrà nell'immediatezza, sarà necessario effettuare delle opere provvisorie di messa in sicurezza, come meglio sopra specificato, con un costo pari ad € 1650,00, oltre ad IVA di legge.”.*

Ora, è pacifico che le opere provvisorie di messa in sicurezza siano state nelle more eseguite a cura e spese della resistente (che peraltro in tal modo ha di fatto riconosciuto la propria responsabilità per le infiltrazioni occorse), mentre ogni altra opera rimediale volta ad eliminare i danni patiti dalle parti comuni condominiali, i cui costi il CTU ha pure provveduto a stimare, non potrà che essere oggetto di successivo giudizio di merito risarcitorio.



Deve dunque ritenersi acclarata la cessazione della materia del contendere quanto alla domanda cautelare, mentre le spese del presente procedimento, liquidate come in dispositivo in considerazione del valore della causa e della natura delle questioni trattate, devono essere poste a carico della resistente , al pari delle spese di CTU, come già liquidate in corso di causa, e ciò in virtù del principio della soccombenza virtuale.

P.Q.M.

- dichiara la cessazione della materia del contendere in ordine al provvedimento cautelare richiesto;
- dichiara tenuta e condanna la resistente ' a rifondere al Condominio ricorrente le spese di lite del presente procedimento, che liquida in € 319,25 per esborsi ed € 2.000,00 per compenso professionale, oltre spese generali nella misura del 15% ed accessori come per legge;
- pone le spese di CTU, come già liquidate in corso di causa, definitivamente a carico della resistente.

Si comunichi.

Milano, 27.11.2020

Il Giudice
Dott.ssa Grazia Fedele

