

TI_GERICHTE 11.2017.27 vom 7. Januar 2019

TI Tribunale d'appello, 2019-01-07, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2017.27

FR: TI_GERICHTE 11.2017.27 du 7 janvier 2019

IT: TI_GERICHTE 11.2017.27 del 7 gennaio 2019

Erwägungen

E. 000

“secondo l'ultima conclusione riconosciuta nella decisione impugnata” (art. 308 cpv. 2 CPC). Tale requisito è dato nella fattispecie, ove appena si pensi all'ammontare delle pretese avanzate dagli attori davanti al Pretore. Quanto alla tempestività del rimedio giuridico, la decisione impugnata è pervenuta al patrocinatore dei convenuti il 25 gennaio 2017 (tracciamento degli invii n. _____3, agli atti). Consegnato alla cancelleria civile del Tribunale d'appello il 24 febbraio 2017, ultimo giorno utile, l'appello in esame è di conseguenza ricevibile.

E. 2

Nella fattispecie gli attori hanno proceduto ambiguamente, convenendo sia la comunione dei comproprietari (salvo omettere il nome del rappresentante legale, ovvero dell'amministratore cui sarebbe stata da notificare la petizione) sia i comproprietari personalmente. A parte il fatto però che l'una non si confonde con gli altri, trattandosi di proprietà per piani un'azione fondata sull'art. 679 cpv. 1 CC (come quella in rassegna) va diretta contro la comunione dei comproprietari, non contro i comproprietari personalmente, per lo meno ove la molestia provenga – come in concreto – da una parte comune (RtiD I-2009 pag. 638 con rinvio, I-2005 pag. 803 consid. 4b; Rep. 1997 pag. 153 consid. 4 con rimando; I CCA, sentenza inc. 11.2016.12 del 23 luglio 2018 consid. 3b; v. anche Meier-Hayoz in: Berner Kommentar, 3^a edizione n. 98 ad art. 712 I CC; Steinauer, Les droits réels, vol. II, 4^a edizione, pag. 259 n. 1905d; Bovey in: Commentaire romand, CC II, Basilea 2016, n. 32 ad art. 679 CC; Bösch in: Basler Kommentar, ZGB II, 5^a edizione, n. 16 ad art. 712 I CC; Bohnet, Actions civiles, Conditions et conclusions, Basilea 2014, § 44 n. 32; I CCA). Premesso ciò, la circostanza che durante il processo alcuni comproprietari abbiano alienato le loro proprietà per piani non è di rilievo ai fini della legittimazione passiva.

E. 3

Nella sentenza impugnata il Pretore, richiamato il principio secondo cui l'onere di provare una molestia eccessiva incombeva agli attori, ha constatato che la perizia allestita dall'ing. _____ M_____ “collide fortemente” con quella assunta a titolo cautelare dall'arch. _____ G_____. Premesso che, a suo parere, entrambe le perizie “hanno di per sé la medesima dignità probatoria”, per il primo giudice “è la perizia dell'arch. G_____ a dovere essere preferita, quo alla sua concluzenza probatoria, per due ordini di motivi”. Intanto, egli ha esordito, le conclusioni di tale referto trovano conferma in altri due referti di parte, redatti in precedenza dall'ing. _____ M_____ e dall'esperto immobiliare _____ Ma_____, “che costituiscono uno strumento di conferma indiziaria del peso probatorio di un altro mezzo di prova”.

Inoltre, egli ha soggiunto, la tesi dell'ing. _____ B _____, il quale aveva rilasciato anch'egli un parere prima della causa, ritenendo che le infiltrazioni d'acqua potessero essere causate da canalizzazioni esterne malfunzionanti, oltre a essere stata esclusa dal perito giudiziario _____ M _____, è viziata dal coinvolgimento diretto di lui nell'edificazione della “Residenza _____”. Per il Pretore, le motivazioni addotte dall'ing. _____ M _____ “non convincono o sono meno convincenti rispetto a quelle proposte dal perito G _____”. Prima dell'edificazione del condominio – egli ha continuato – la casa degli attori “non ha dovuto far fronte ad alcun fenomeno di umidità neppure lontanamente comparabile a quanto prodottosi più recentemente”. A quel momento, in effetti, il muro a confine era completamente fuori terra, mentre in seguito è stato “parzialmente sommerso da un riempimento di terra disposto sul fondo dei convenuti e poggiante sul muro degli attori”, senza che sia stata eseguita un'impermeabilizzazione, come ha constatato l'arch. _____ G _____. A mente del Pretore inoltre, per comune esperienza “un muro non impermeabilizzato, protetto in tutto e per tutto da una stuoia bollata D _____ S _____ a contatto diretto con la terra e l'acqua, non ha alcuna impermeabilità e lascia filtrare l'acqua in porzioni abbondanti”. Il primo giudice non ha disconosciuto che a parere dell'ing. _____ M _____, il quale non ha eseguito tuttavia alcuna prova di laboratorio”, il muro era stato impermeabilizzato, ma ha ritenuto che questa sola dichiarazione non basti per sovvertire le risultanze tecniche cui sono giunti gli altri specialisti. Piuttosto, egli ha proseguito, il perito giudiziario doveva confrontarsi tecnicamente con le risultanze della prova assunta a titolo cautelare, “ma così non è stato”, tanto che la giustificazione recata in merito alla mancata analisi chimica dell'impermeabilizzazione (“non è determinante per il giudizio di tutto il sistema di impermeabilizzazione ma è solo una precisazione dovuta”) risultava incomprensibile. Per di più, ha soggiunto il Pretore, l'ing. _____ M _____ non si è confrontato con l'esistenza di una “piantagione fuori vasca di bambù, “pianta estremamente invasiva che non si presta ad essere piantata a ridosso di un muro interrato poiché ne erode la consistenza e la poca protezione di cui era stato munito dagli attori”. Stando al Pretore, a ben vedere la perizia dell'ing. _____ M _____ è neutrale, poiché “le ragioni dell'infiltrazione non sarebbero identificabili”, ragione per cui, dal profilo processuale, essa non si oppone a quella dell'arch. _____ G _____ “in quanto prova del contrario ma semmai quale contro-prova”. Se non che, egli ha epilogato, “la prima non identifica la causa, mentre la seconda sì e questa seconda visione affermativa è confermata da risultanze indiziarie pertinenti”. Onde, in definitiva, l'ordine alla convenuta di cessare la turbativa nei confronti del fondo degli attori, con obbligo di eseguire le opere di ripristino.

E. 4

L'appellante contesta anzitutto gli estremi di una turbativa, rilevando – in sintesi – che l'istruttoria non ha confermato effettivi problemi di umidità suscettibili di sospingersi “oltre i normali inconvenienti di natura tecnico edilizia che possono emergere in un'abitazione costruita da diversi decenni”. Al riguardo, essa afferma, le fotografie prodotte dagli istanti e le perizie sono inconcludenti. In merito alle cause delle infiltrazioni essa sostiene che le relazioni dell'ing. _____ M _____ e dell'esperto immobiliare _____ Ma _____ non hanno rilevanza probatoria, sia perché sono referti di parte sia perché né l'una né l'altra si fonda su un'analisi tecnica circa l'origine dei problemi di umidità. I due specialisti, a suo dire, si sono limitati a “formulare delle ipotesi senza alcun supporto o esame tecnico e probatorio”. L'appellante censura altresì l'accertamento del Pretore,

secondo cui prima della costruzione del condominio l'abitazione dei vicini non ha mai accusato problemi di umidità. A suo dire, si può ragionevolmente supporre che “i locali non vengono adeguatamente arieggiati”. Del resto, essa soggiunge, anche l'arch. _____ G _____ ha constatato svariate infiltrazioni d'acqua in diverse zone dell'edificio, infiltrazioni che non sono riconducibili alle cause evocate nella presente procedura. L'immobile dei vicini – essa prosegue – era pertanto soggetto a problemi di umidità ben prima del riempimento di terra a ridosso del muro di confine. Per di più, mancherebbe una “correlazione temporale”, giacché se i problemi fossero sorti in concomitanza con i lavori edili non sarebbe dato di capire perché i vicini siano manifestati soltanto cinque o sei anni dopo. E ciò ancor meno ove si pensi che un muro interrato di quelle dimensioni privo d'impermeabilizzazione “avrebbe creato un'importante esposizione all'acqua e generato problemi in ben poco tempo”. Secondo la Comunione dei comproprietari, inoltre, la perizia dell'arch. _____ G _____ non è chiara né univoca. In particolare lo specialista ha ricondotto le cause delle infiltrazioni alla mancata impermeabilizzazione del noto muro a confine quantunque sapesse – o potesse presumere – che in realtà al manufatto era stato applicato un prodotto idrofugo. Nonostante ciò, egli non ha appurato tale aspetto, sicché la perizia si basa “sul presupposto della mancata impermeabilizzazione, verificato a occhio”. La conclusione del perito è poi contraddetta – secondo l'appellante – dalle constatazioni del perito medesimo circa numerose altre infiltrazioni d'acqua non riconducibili alla proprietà contigua. Per di più, essa prosegue, solo durante la sua audizione testimoniale, e non nel referto scritto, il perito ha individuato nella piantagione di bambù l'origine del problema. Salvo che, contraddicendosi palesemente, egli non può sostenere che le piante avrebbero danneggiato l'impermeabilizzazione mentre secondo lui questa neppure era stata posata. E per l'appellante un'ulteriore contraddizione del referto si ravvisa nel fatto che se nel dicembre del 2011 il perito non ha riscontrato nella camera da letto alcuna infiltrazione, ciò significa che “dal 2008/2009, quando gli appellati intrapresero lavori di risanamento, nulla si è più manifestato”. Così, se effettivamente il muro non fosse impermeabilizzato, in quel lasso di tempo “sarebbero apparse delle manifestazioni di umidità anche nella stanza da letto”. Se ciò non è stato, se ne deduce che con il loro intervento i vicini hanno risolto, almeno parzialmente, il problema. L'appellante reputa per contro che la perizia dell'ing. _____ M _____ sia chiara, convincente e conclusiva. Intanto perché, contrariamente agli altri specialisti, quel professionista ha verificato l'esistenza sul muro a confine di un'impermeabilizzazione. Inoltre perché egli ha evocato altre ipotesi all'origine dei problemi d'umidità, individuandoli “nell'esecuzione (impermeabilizzazione) errata dei giunti tra parete e solette e a difetti nel sistema di smaltimento delle acque meteoriche, che confluiscono nella zona scoperta (compluvio) a monte del fabbricato”. Ciò che, vista la situazione dell'immobile, desta seri dubbi circa la causa delle infiltrazioni. L'ingegner M _____, infine, ha constatato che la terrazza di fronte alla camera da letto, rispettivamente sopra il garage, non è a tenuta stagna e che in caso di riempimento d'acqua produce immediatamente l'allagamento del garage. Sebbene egli abbia poi affermato che questa non è “probabilmente la causa delle infiltrazioni nella camera da letto”, dalle sue constatazioni si può desumere che la mancanza di un'adeguata impermeabilizzazione della terrazza conduce all'allagamento della rimessa. Per l'appellante, quindi, le infiltrazioni non possono essere dovute a problemi di impermeabilizzazione del muro. Tanto più che la corretta esecuzione di quest'ultima è stata confermata da _____ S _____, allora capocantiere. Essa ritiene poi che il Pretore non poteva rimproverare a quel perito di non essersi confrontato con gli altri esperti, confronto che non gli è nemmeno stato chiesto,

senza dimenticare che un perito giudiziario non si pronuncia “in automatico su altre relazioni tecniche”. In definitiva per l'appellante, quand'anche non si volesse reputare sufficiente la perizia M_____, neppure gli altri referti hanno permesso di dimostrare che la causa delle infiltrazioni sia riconducibile al suo fondo, ragione per cui “le conseguenze di questa situazione di sostanziale equilibrio non possono che ricadere sulla parte cui incombe l'onere probatorio, ossia gli appellati”.

E. 5

In concreto risulta che, cronologicamente, sulle possibili cause dell'infiltrazione d'acqua riscontrate nell'immobile appartenente agli attori sono stati allestiti tre referti privati e due perizie giudiziarie. a) La prima relazione è stata redatta il 24 ottobre 2009 dall'ing. _____ Me_____ su incarico della _____, presso la quale sono assicurati gli attori. Riscstrate varie infiltrazioni nel garage, quel professionista è giunto alla conclusione che l'acqua “proviene dal muro a confine con il terreno della residenza a nord della proprietà AO 1 e si propaga anche sopra la soletta”. Egli ha constatato che condotte e tubature non denotano perdite e che la soletta sovrastante il garage era stata isolata recentemente, ma ha ritenuto che “non esiste una sufficiente insolazione impermeabile sul muro sotterraneo verso nord”. Egli reputato possibile altresì “che durante l'esecuzione del giardino della residenza confinante sia stata addossata della terra sul muro in oggetto senza le necessarie precauzioni” (doc. J). Sulla base di tale referto la compagnia assicurativa ha rifiutato di assumere il caso. b) AO 1 e AO 2 si sono rivolti così alla C_____ SA, amministratrice della “Residenza _____”, segnalando il problema delle infiltrazioni. L'amministratrice ha interpellato l'ing. _____ B_____, che aveva progettato le strutture portanti in cemento armato del condominio. L'ingegner B_____ ha allestito il 14 aprile 2010 un parere in cui, dopo avere premesso di non aver potuto esaminare l'immobile contiguo, ha dichiarato che “con la nuova edificazione (...) non sono state eseguite delle opere e dei manufatti che abbiano interessato il terreno nelle vicinanze del fondo attiguo n. 42”, ma che a confine esiste una canalizzazione “presente prima del cantiere” (doc. M). Sulla scorta di tale parere l'amministratrice della proprietà per piani ha invitato AO 1 e AO 2, il 22 aprile 2010, a verificare quella canalizzazione, “che potrebbe servire da sfogo delle acque dalla strada superiore e che con gli anni potrebbe essersi fessurata” (doc. N). c) AO 1 e AO 2 hanno chiesto allora l'intervento dell'esperto immobiliare _____ Ma_____, il quale nel suo referto tecnico del 18 ottobre 2010 ha dichiarato che “la situazione riscontrata presenta varie possibili cause all'origine delle infiltrazioni d'acqua nel garage”. A mente sua la causa più probabile risulta un mancato trattamento del muro del garage (sembrerebbe essere stata posata unicamente una stuoia bollata D_____, la quale serve unicamente a proteggere la parete al momento del riempimento). Non è dato nemmeno di sapere – ha continuato l'esperto – “se sia stato previsto un tubo di drenaggio alla base del muro”, augurandosi almeno che non sia stato riportato materiale terroso contro la parete in mattoni e suggerendo di eseguire “uno scavo di sondaggio”. Per l'esperto, altre possibili cause “forse collaterali” potrebbero essere “la presenza sulla parte alta del muro, di lattonerie vecchie, le quali potrebbero contribuire a delle infiltrazioni d'acqua” oppure una “solettina a sbalzo, sempre nella parte superiore del muro, la quale sembra sia stata in parte demolita in modo grossolano e rappezzata per ricrearne una spondina retta (sulla medesima è stata posata una recinzione metallica)” (doc O). Sentito personalmente nel corso della presente procedura, il professionista ha poi ribadito che “ad occhio nudo” non era visibile alcuna impermeabilizzazione del muro, specificando che la stuoia D_____ M_____

non è un'impermeabilizzazione, ma una protezione dell'impermeabilizzazione, la quale può fare ben poco in caso di un riempimento non accurato (deposizione del 22 aprile 2013: verbali, pag. 3 e 4). d) Non avendo trovato un accordo con i vicini, AO 1 e AO 2 hanno adito pertanto il Pretore perché ordinasse una perizia in via cautelare, a futura memoria (inc. CA.2011.98). Il perito, designato nella persona dell'arch. _____ G_____, ha consegnato la sua relazione il 7 dicembre 2011 e l'ha completata l'11 aprile 2012. Nel referto egli ha affermato di non avere riscontrato infiltrazioni d'acqua sul soffitto del garage, né sulle pareti e nemmeno nella camera da letto. Egli ha rilevato nondimeno che le fotografie mostrategli dai proprietari dimostrano come prima dei lavori di risanamento si notassero tracce di umidità sia sulle pareti sia sul pavimento". A suo parere la causa delle infiltrazioni nella camera da letto e nel garage "è da imputare in massima parte alla mancanza dell'impermeabilizzazione del muro interrato a confine (riscontrata con il sondaggio eseguito il 10 novembre 2011)". Infatti la protezione meccanica "messa a suo tempo in opera si è dimostrata assolutamente insufficiente", trattandosi di "un'opera eseguita contro le regole dell'arte", giacché "il muro di proprietà dei signori AO 1 è stato protetto unicamente con una stuoia bollata D_____ M_____ D_____ (protezione meccanica) posata direttamente sulla parete di calcestruzzo intonacata", mentre "un'eventuale minima infiltrazione aggiuntiva può essere causata dalla presenza delle due cornici in beton sporgenti dal muro di confine esposte alle intemperie, ma che questa concausa è veramente marginale" (v. anche doc. S). Sentito nell'ambito della presente procedura, l'arch. _____ G_____ ha confermato le conclusioni del proprio referto, specificando di non avere trovato alcuna impermeabilizzazione del muro a confine, ma di avere notato una piantagione di bambù, vegetale che ha notoriamente radici aggressive, le quali possono avere eroso l'impermeabilizzazione. Tanto più che in esito a un sondaggio egli ha rinvenuto radici a ridosso del muro (deposizione del 22 aprile 2013: verbali, pag. 3). e) L'ultima perizia è – come detto – quella consegnata il 16 ottobre 2015 dall'ing. _____ M_____, il quale ha trovato macchie d'acqua nel garage, ma non nella camera da letto, in cui ha notato però tracce di vecchie infiltrazioni o presenza di umidità. Da parte sua egli ha ritenuto "non corretto" individuare la probabile causa [delle infiltrazioni] nella cattiva impermeabilizzazione del muro a confine tra le particelle n. 42 e 33, sottolineando che la parte visibile di quel muro è impermeabilizzata e protetta. Inoltre fra la parete del garage e il giardino della particella n. 33 il muro è provvisto di un'intercapedine ed è dotato di un'impermeabilizzazione, seppure di ignota tipologia, con una protezione meccanica "stuoia D_____". Egli ha confermato che le radici dei bambù sono aggressive e possono danneggiare o alterare un'isolazione "se questa non è stata eseguita con la necessaria protezione meccanica", ma in mancanza di informazioni "sullo stato dell'apparato radicale e sul tipo di isolazione" egli ha rinunciato a formulare ipotesi. Egli ha dato atto altresì che l'impermeabilizzazione della terrazza attigua alla camera da letto non è stata eseguita bene o è danneggiata, sicché in caso di forti piogge e di trabocco del terrazzo è possibile un'infiltrazione d'acqua nella camera stessa. In definitiva per l'esperto le cause di infiltrazione nella parete a monte del garage "potrebbero essere riconducibili a un'esecuzione (impermeabilizzazione) errata dei giunti tra la parete e le solette e a difetti nel sistema di smaltimento delle acque meteoriche che confluiscono nella zona scoperta (compluvio) a monte del fabbricato". Chiamato a delucidare il referto, l'ingegner M_____ ha ribadito la possibile esistenza di un'intercapedine tra il muro del garage e il giardino del condominio, come pure dell'isolazione e del manto protettivo esistente tra il muro interrato e l'edificio. Egli ha precisato altresì che un'analisi chimica sul tipo

d'impermeabilizzazione “non è determinante per il giudizio di tutto il sistema” (complemento peritale del 20 giugno 2016).

E. 6

Le risultanze testé riassunte confermano in ultima analisi, contrariamente all'asserto dell'appellante, l'esistenza di infiltrazioni e tracce di umidità nel garage e nel locale al primo piano dell'immobile degli attori, il che comporta incomodi superiori a i limiti di tolleranza usuali . Si è in presenza così di eccessi pregiudizievoli nel senso dell'art. 684 CC (Steinauer , Les droits réels, vol. II, 4^a edizione, pag. 214 n. 1812 segg.). Anche in occasione del sopralluogo dell'11 giugno 2013 si sono riscontrate “tracce di umidità evidenti sul plafone e sul pavimento”. Si è avvertito inoltre “un odore di umidità (...) nel localino accanto al garage” e anche lì sono state notate “tracce di umidità, come risulta dalla fotografia”. Sostenere in condizioni del genere che non sussista alcuna turbativa non è pertanto serio. Altra è la questione di sapere da dove provengano le infiltrazioni, problema che giova esaminare senza indugio.

E. 7

Perizie private non sono mezzi di prova, ma semplici allegazioni di parte (DTF 141 III 437 consid. 2.6 con rinvii) o, tutt'al più, indizi (sentenza del Tribunale federale 4A_309/2017 del 26 marzo 2018, in: RSPC 2018 pag. 295). Quanto al giudice che, privo di conoscenze tecniche in un determinato settore, fa capo a un esperto per accertamenti specialistici, egli rimane di principio libero nell'apprezzamento della perizia. Nondimeno, se intende scostarsi dalla medesima, deve fondarsi su ragioni serie e motivare adeguatamente la propria decisione (DTF 141 IV 369 consid. 6.1; sentenza del Tribunale federale 5A_658/2015 del 14 marzo 2017 consid. 3.2.1.3.1). Non disponendo egli delle conoscenze specifiche per sostituirsi allo specialista (altrimenti non avrebbe ammesso una perizia), in casi del genere non gli resta che designare un nuovo esperto (v. Schweizer in: CPC commenté, Basilea 2010, n. 19 in fine ad art. 157). Ciò vale anche qualora il giudice si trovi confrontato a due o più perizie giudiziarie manifestamente insufficienti o discordanti (come prevedeva esplicitamente il vecchio art. 252 cpv. 5 CPC ticinese; sentenza del Tribunale federale 4A_357/2017 del 9 ottobre 2017 consid. 3.1 con rinvii; 4A_552/2016 del 24 maggio 2017 consid. 4.2). a) Nella fattispecie si è visto che, in esito a un'istanza di assunzione di prove a titolo cautelare presentata il 7 aprile 2011 da AO 1 e AO 2, l'arch. _____ G_____ ha allestito il 6 dicembre 2011 una perizia, regolarmente assunta in contraddittorio. Nel quadro dell'attuale azione volta alla cessazione della turbativa la convenuta ha poi chiesto a sua volta una perizia “atta ad accertare le cause delle pretese infiltrazioni e a dimostrare che sul muro è stata applicata l'impermeabilizzazione” (risposta, pag. 13). Non contestata dagli attori, anche tale prova è stata ammessa dal Pretore (verbale del 7 febbraio 2013, pag. 2). Ora, l'assunzione di una prova a titolo cautelare non limita il diritto di ottenere nel processo di merito un'altra perizia (DTF 142 III 45 consid. 3.1.3). Ci si può domandare tuttavia se in concreto ciò non disattendesse “la logica primordiale” dell'art. 158 CPC, che è “di assumere anticipatamente un mezzo di prova giudiziale, non quello di generare un prodotto da esporre al vaglio critico di una perizia giudiziaria” (Trezzini , Commentario pratico al Codice di diritto processuale civile svizzero, vol. 1, 2^a edizione, n. 39 ad art. 158). Sia come sia, la perizia “di merito” non ha, per ciò solo, maggiore autorevolezza rispetto a una perizia assunta in via anticipata (DTF 142 III 45 consid. 3.1.3). Nulla impedisce pertanto di ritenere più concludente e attendibile una perizia a futura memoria rispetto a una perizia esperita nel processo di merito (sentenza del

Tribunale federale 4P.175/2003 dell'11 novembre 2003 consid. 3). b) Nella fattispecie le due perizie, che nemmeno le parti ritengono carenti nel senso dell'art. 188 cpv. 2 CPC, giungono a conclusioni diametralmente opposte. Il primo giudice ha ritenuto meno convincente il referto dell'ingegner M _____, rimproverando a quest'ultimo di avere accertato che il noto muro a confine è stato impermeabilizzato e protetto, senza eseguire alcuna prova di laboratorio. Se non che, nemmeno l'architetto G _____ risulta avere eseguito un'analisi chimica dell'impermeabilizzazione, essendosi limitato a un'ispezione oculare. Per di più, _____ S _____, capocantiere al tempo dell'edificazione del condominio, ha testimoniato che a ridosso del muro di confine in mattoni degli attori è stata costruita una parete in blocchetti di cemento, lasciando tra i due muri un'intercapedine di 5 cm, dopo di che la parete è stata intonacata e isolata con T _____, si è applicato un telo di protezione D _____ M _____ e solo in seguito si è proceduto a colmare il terrapieno (deposizione dell'11 giugno 2013: verbali, pag. 2 e 3). Non è dato di sapere se l'arch. _____ G _____ fosse a conoscenza della citata circostanza. Sta di fatto che tale inconsapevolezza si ravvisa anche nel referto dell'esperto immobiliare _____ Ma _____, secondo cui il muro non è stato trattato e “sembra sia stata posata unicamente una stuoia bollata Delta” (doc. O, pag. 2). Lo stesso esperto, sentito prima di _____ S _____, ha confermato in ogni modo di non avere svolto alcuna indagine chimica sul muro, ma di essersi limitato a un esame “a occhio nudo” (deposizione del 22 aprile 2013: verbali, pag. 1 e 2). In condizioni del genere sussistono legittimi dubbi sulla conclusionza della perizia a futura memoria, ma anche dei referti privati, di modo che non si può ritenere la perizia dell'arch. _____ G _____ più convincente. Tanto meno ove si pensi che l'ing. _____ M _____ ha potuto prendere conoscenza di tutti gli atti di causa e delle dettagliate argomentazioni delle parti, ciò che non era stato il caso per l'architetto G _____, nella procedura cautelare il tema litigioso essendo stato determinato prevalentemente dalle allegazioni della parte richiedente. c) Quanto al rimprovero mosso all'ing. _____ M _____ di non essersi confrontato “tecnicamente” con le risultanze dell'altro perito, nessuno gli ha chiesto un simile confronto. Egli ha soltanto risposto negativamente al quesito di sapere se fosse corretto “ritenere quale più probabile causa delle infiltrazioni d'acqua (...) la cattiva impermeabilizzazione del muro interrato (...) e l'eventuale drenaggio”, ipotesi formulata dal precedente perito. Mentre alla domanda sull'incidenza della piantagione di bambù, altra ipotesi formulata dall'architetto G _____, egli ha dichiarato che “la mancanza di informazioni sullo stato dell'apparato radicale e sul tipo di isolamento” non gli permetteva di esprimersi sull'opportunità di estirpare le piante. In realtà quel che manca ai fini del giudizio è un confronto di quanto afferma l'architetto G _____ con le risultanze dell'ing. _____ M _____. L'architetto G _____ infatti non è stato sentito sulle possibili cause evocate dall'ing. _____ M _____ (“impermeabilizzazione” errata dei giunti tra parete e solette o difetti nel sistema di smaltimento delle acque meteoriche che confluiscono nella zona scoperta [compluvio a monte del fabbricato: risposta n. 4 pag. 5]). Eppure anche lo stesso architetto G _____ ha riconosciuto che l'immobile denota una “cattiva esecuzione dell'impermeabilizzazione generale” (deposizione del 22 aprile 2013: verbali, pag. 3). d) Visto quanto precede, di fronte a pareri discordanti di due specialisti su punti essenziali che non possono essere chiariti con altri elementi probatori, le due perizie di parte dipartendosi entrambe dal presupposto della mancanza di impermeabilizzazione del muro a ridosso del garage degli attori, anche apprezzando le allegazioni delle parti e le prove nel loro insieme non si individuano elementi che permettano di privilegiare una

perizia rispetto all'altra. Sindacando i due referti a beneplacito, senza procedere a un interrogatorio incrociato dei due periti, il Pretore non ha quindi esercitato correttamente il suo potere d'apprezzamento. E in mancanza di accertamenti essenziali ai fini del giudizio, questa Camera non è in grado di giudicare essa medesima la fondatezza dell'appello. e) Nelle circostanze descritte, persistendo dubbi su punti essenziali ai fini della decisione, il giudice deve adoperarsi per dissiparli (DTF 142 IV 53 consid. 2.1. 3 con rinvii; analogamente: I CCA, sentenza inc. 11.2014.28 del 7 giugno 2016, consid. 5b con richiami). In concreto si impone dunque un contraddittorio fra i due periti. Qualora non si giungesse a un risultato convincente e persistesse un conflitto insolubile, non tocca al giudice – sprovvisto di cognizioni specifiche – optare per un perito o per l'altro. In tale eventualità entra in considerazione solo un cosiddetto “superperito” cui vanno sottoposti, con le stesse domande, i due referti peritali. Non è compito di questa Camera procedere al riguardo, giacché non si tratta di integrare semplicemente l'istruttoria, ma di completare i fatti su un punto essenziale del contenzioso. Non è questa Camera il giudice naturale preposto a simili indagini, che precluderebbe alle parti un secondo grado di giurisdizione. In proposito la decisione impugnata va dunque annullata e gli atti rinviati al Pretore perché proceda alla completazione delle prove necessarie per accertare le cause delle infiltrazioni d'acqua nella particella n. 42 (art. 318 cpv. 1 lett. c n. 2 CPC).

E. 8

L'appellante sostiene che, per quanto riguarda la pretesa di risarcimento, essa sarebbe ormai prescritta a norma dell'art. 60 CO. Ora, si dà atto che con l'azione intesa a ottenere la cessazione di una molestia nel senso dell'art. 679 CC il proprietario danneggiato può chiedere soltanto di porre fine al disturbo da cui questo proviene, ma non il ripristino del proprio fondo danneggiato (DTF 111 II 25 consid. 2b; sentenza del Tribunale federale 5A_732/2008 del 14 luglio 2009 consid. 3.3.1). La rifusione del danno causato dall'eccesso può essere chiesta unicamente con un'azione di risarcimento, la quale soggiace alla prescrizione dell'art. 60 CO. Se non che, quel termine non comincia a decorrere finché dura l'evento dannoso (DTF 127 III 258 consid. 2b/aa; Steinauer, op. cit., pag. 268 n. 1930 e 1930a). E nella fattispecie alle infiltrazioni non si è ancora posto riparo. Non può farsi discorso perciò di prescrizione. Si aggiunga, a chiosa del giudizio, che occorrerebbe interrogarsi altresì sulla concretezza delle richieste di giudizio poste dagli attori. Certo, le azioni fondate sull'art. 679 e sull'art. 684 cpv. 2 CC non richiedono – per loro indole – una formulazione precisa delle domande, l'attore potendosi limitare a descrivere le cause e gli effetti della molestia, spettando poi al giudice determinare, caso per caso, i provvedimenti più opportuni (RtiD I-2008 pag. 1030 n. 29c; I CCA, sentenza inc. 11.2015.104 del 24 gennaio 2018 con sid. 6d con richiami; Bohnet, Actions civiles, Conditions et conclusions, Basilea 2014, § 44 n. 55). I provvedimenti adottati dal giudice tuttavia devono essere sufficientemente determinati in modo da poter essere oggetto di esecuzione diretta (RtiD II-2018 pag. 803 n. 33c consid. 5). Che cosa significhi concretamente “risanare la facciata e l'interno della proprietà dei signori AO 1” è una questione di interpretazione. Un ordine tanto vago sarebbe lungi, perciò, dal poter formare oggetto di esecuzione diretta.

E. 9

Le spese del giudizio odierno seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC), fermo restando che la tassa di giustizia va adeguatamente ridotta, l'attuale procedura non terminando con una sentenza di merito (art. 21 LTG). L'appellante ottiene l'annullamento del giudizio impugnato, ma non il rigetto della petizione. La contesa rimane quindi aperta e

non è possibile pronosticare quale sarà l'esito della nuova decisione che emanerà il Pretore. Ciò posto, si giustifica di suddividere gli oneri processuali a metà e di compensare le ripetibili (DTF 139 III 351 consid. 6). Quanto agli oneri processuali di prima sede, il Pretore statuirà in proposito al momento in cui prenderà la nuova decisione.

E. 10

Circa i rimedi giuridici esperibili sul piano federale contro l'odierna decisione (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso supera agevolmente anche la soglia di fr. 30 000.– nella prospettiva dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF (sopra, consid. 1). Per questi motivi, decide: 1. L'appello è parzialmente accolto nel senso che la sentenza impugnata è annullata e gli atti sono rinviati al Pretore per nuovo giudizio nel senso dei considerandi, previa integrazione dell'istruttoria. 2. Le spese processuali di complessivi fr. 1000.–, da anticipare dall'appellante, sono poste a carico delle parti in ragione di metà ciascuno, compensate le ripetibili. 3. Notificazione: – avvocati dott. e ; – avvocati e . Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1. Per la prima Camera civile del Tribunale d ' appello Il presidente La vicecancelliera Rimedi giuridici

Nelle cause senza carattere pecuniario il ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, è ammissibile contro le decisioni finali, parziali, pregiudiziali e incidentali previste dagli art. 90 a 93 LTF per i motivi enunciati dagli art. 95 a 98 LTF entro 30 giorni dalla notificazione della decisione impugnata. Nelle cause aventi carattere pecuniario invece il ricorso in materia civile è ammissibile soltanto se il valore litigioso ammonta ad almeno 30 000 franchi; quando il valore litigioso non raggiunge tale somma, il ricorso in materia civile è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 LTF). Laddove non sia ammissibile il ricorso in materia civile è dato, entro lo stesso termine, il ricorso sussidiario in materia costituzionale al Tribunale federale per i motivi previsti dall'art. 116 LTF (art. 113 LTF). Il termine di ricorso al Tribunale federale è sospeso durante le ferie giudiziarie, ma non nei procedimenti concernenti l'effetto sospensivo né altre misure provvisionali (art. 46 cpv. 2 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.