

oofe

10577/2007
8461/2007

N. 66553/04 R.G.

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4a CIVILE**

In composizione monocratica, nella persona della dott.ssa Lucia Formica
ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa da

CONDOMINIO VIA BEROLDO 6 - MILANO, [redacted] in persona
dell'amministratore rag. Giuseppe Formentoni, elettivamente domiciliato in
Milano, via Spartaco 2, presso lo studio dell'avv. Gianmario Ferrari, che lo
rappresenta e difende per procura in calce all'atto di citazione;

ATTORE

contro

[redacted], in persona del legale rappresentante pro tempore,
elettivamente domiciliata in Milano, viale Piave 12, presso lo studio dell'avv.
Giuseppe Mulè, che la rappresenta e difende per procura a margine della comparsa
di costituzione e risposta;

CONVENUTA

e
[redacted] Gioacchino, residente in Milano via Giovanni da Terrazzano n. 22;

CONVENUTO CONTUMACE

OGGETTO: risarcimento danni

CONCLUSIONI precisate in data 4.4.2007, come da fogli allegati,

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 7 e 15.10.2004, in Condominio di Milano - via
Beroldo n. 6, conveniva in giudizio dinanzi a questo Tribunale l'arch. Gioacchino
[redacted] rispettivamente proprietario del confinante edificio di

[Handwritten signature]

PRECISAZIONE CONCLUSIONI

Piaccia al Giudice Ill.mo, contrariis reiectis e previe le declaratorie opportune e gli accertamenti anche incidentali occorrendi, voler così provvedere e giudicare:

1) Condannare gli odierni convenuti al risarcimento in via tra loro solidale dei danni causati alle strutture del fabbricato del Condominio odierno attore e costituite dalle crepe, fessurazioni e dagli svirgolamenti meglio descritti in narrativa nonché nella relazione di A.T.P. depositata nel procedimento di cui al punto che precede, nonché al risarcimento dei danni subiti dai singoli condomini.

Per la valutazione economica dei lavori necessari ci si riporta alla relazione depositata dal CTU nominato Arch. Lunelli che li ha quantificati in complessive Euro 7.000,00.

Con riserva di richiedere il risarcimento del danno ulteriore subito dai singoli condomini a causa dell'effettuazione delle necessarie riparazioni, una volta che le stesse siano state .

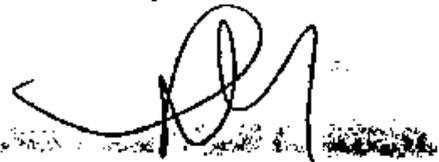
2) Condannare gli odierni convenuti in via tra loro solidale al risarcimento del danno causato ai condomini dello stabile di Milano, Via Beroldo n. 6, a causa del mancato forzato utilizzo del cortile condominiale, valutato in via equitativa in complessivi € 10.000,00 o in quella cifra maggiore o minore che risulterà di giustizia.

3) Condannare gli odierni convenuti in via tra loro solidale al ripristino del cortile del Condominio odierno attore, nell'ampiezza e nella superficie originarie, antecedenti ai lavori edili effettuati sul confine.

4) Condannare i convenuti in via tra loro solidale al risarcimento delle spese sostenute nel procedimento di A.T.P., in complessivi € 16.105,81 (compensi al C.T.U. € 5.675,47, compensi all'Avv. FERRARI € 7.610,34, compensi al C.T. di parte ricorrente € 2.820,00).

5) Con vittoria di spese e competenze di causa oltre ad I.V.A. e C.P.A. a carico solidale dei convenuti.

4.4.07



Studio Legale Mulè

Via Pietro Mascagni, 7 - 20121 Milano
telefono 02.78.18.37 - fax 02.78.19.71
P.Iva: 11765580151; C.F.: MLUGPP57E29H269E
E-mail: studiolegalegmule@tiscali.it

COPIA

TRIBUNALE DI MILANO

SEZ IV CIVILE G.U. DR.SSA FORMICA RG. 66553/2004

FOGLIO DI PRECISAZIONE DELLE CONCLUSIONI

[REDACTED]

- convenuta -

CONTRO

[REDACTED]

- attore -

E CONTRO

[REDACTED]

- Convenuta contumace -

CONCLUSIONI

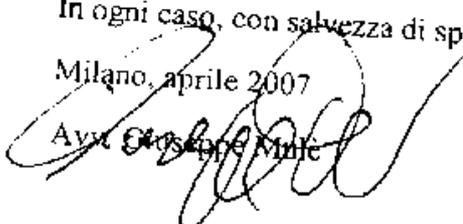
In via principale e nel merito:

accertare e dichiarare che la [REDACTED] non ha alcuna responsabilità in merito ai presunti danni lamentati dal Condominio di via Beroldo, 6 e da alcuni condomini dello stesso e, per l'effetto, respingere la domanda spiegata in quanto infondata in fatto ed in diritto, con ogni ulteriore conseguenza.

In ogni caso, con salvezza di spese, diritti ed onorari.

Milano, aprile 2007

Avv. Giuseppe Mulè



via Beroldo 4 e committente di lavori di ristrutturazione di tale immobile ed impresa esecutrice dei lavori stessi, ed esponeva che nel corso dei lavori suddetti erano stati cagionati vari danni, consistiti in crolli e crepe di strutture condominiali, nella appropriazione di una porzione di terreno, dovuta alla ricostruzione del muro di confine in posizione diversa dall'originaria, in danni esistenziali. Precisava che la sussistenza dei danni e la riconducibilità all'attività dei convenuti era stata confermata da relazione di CTU effettuata nell'ambito di un procedimento di accertamento tecnico preventivo, svoltosi nei confronti delle stesse parti. Ciò premesso, chiedeva la condanna dei convenuti in solido al risarcimento di tutti i danni subiti in conseguenza dei lavori suddetti, che indicava in complessivi € 33.000,00, nonché al rimborso delle spese per il procedimento di accertamento tecnico preventivo, pari a € 16.105,81.

L'arch. Acampora rimaneva contumace.

Si costituiva invece la TSI srl chiedeva la reiezione delle domande di parte attrice, osservando in primo luogo che i fatti dedotti erano sforniti di ogni prova, tali non potendo considerarsi le risultanze dell'ATP. Evidenziava che, prima dell'instaurazione del giudizio, il legale rappresentante della TSI geom. Tibaldi, pur convinto di assenza di responsabilità dell'impresa esecutrice dei lavori, ma animato da spirito conciliativo, aveva offerto di provvedere direttamente alle riparazioni richieste dal condominio. Contestava, in ogni caso, la sussistenza di un danno esistenziale del condominio.

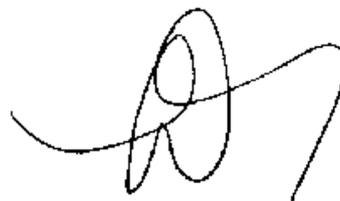
La causa veniva istruita mediante acquisizione della relazione redatta in sede di A.T.P. e nuova C.T.U. per la quantificazione dei danni, con nomina dello stesso professionista arch. Fabio Lunelli.

All'udienza del 4.4.2007 le parti precisavano le conclusioni e, dopo deposito di comparse conclusionali e di replica, la causa giunge a decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda è fondata e merita accoglimento.

In primo luogo si osserva che è provata la qualità delle parti convenute, quanto all'arch. [REDACTED] di proprietario dell'immobile confinante con quello condominiale (almeno nel periodo di effettuazione dei lavori) e committente dei lavori di restauro e risanamento che si assumono fonte di danno, e quanto alla srl TSI di impresa esecutrice dei lavori stessi, come si desume dai documenti prodotti dall'attore (v. doc. n. 2, 17 fasc. ATP att.) e documenti allegati alla relazione di ATP e CTU. Del resto, quella qualità non è mai stata posta in discussione dai convenuti.



In secondo luogo si osserva che la consulenza tecnica in sede di ATP si è svolta nel contraddittorio tra le tutte le parti, sicchè non si vedono preclusioni di carattere processuale per utilizzare la relazione in questo processo, come già stabilito con l'ordinanza del 13-16.3.2006.

Tale relazione, poi, può senz'altro porsi a base del convincimento in ordine alla esistenza e entità dei danni e al nesso causale con l'attività dei convenuti, considerato che le conclusioni del CTU, sorrette da motivazione logica e coerente ed espresse all'esito di indagine assai approfondita, appaiono del tutto logiche e condivisibili. Del resto, quelle conclusioni non sono state contestate dai convenuti, in particolare da TSI, neppure con la comparsa conclusionale.

In sintesi, nella prima relazione (depositata il 22.4.2004) il CTU accertava i seguenti danni alle parti comuni: - vistosa crepa nel muro di tamponamento del Condominio verso il cortile e varie fessurazioni della facciata; - smottamento di parte del cortile condominiale con guasto della pavimentazione per una superficie di m 5 x 23; - crollo del muro di confine perpendicolare a quello demolito; - diversità del muro ricostruito rispetto a quello originario, per posizione e lunghezza.

Il CTU aveva, inoltre, verificato l'esistenza di danni nelle singole unità immobiliari, consistenti essenzialmente in crepe e fessurazioni. Nel presente giudizio, su richiesta delle parti e per facilitare eventuali soluzioni transattive, il quesito al CTU è stato esteso alla verifica della condizione di unità di proprietà esclusiva. Tuttavia, è evidente che quei danni sono estranei all'oggetto del presente giudizio, non avendo il Condominio legittimazione rispetto all'azione di risarcimento esperibile da ogni singolo condomino.

Il CTU ha poi stabilito che la causazione di tutti i danni riscontrati è certamente da attribuire ai lavori fatti eseguire dai convenuti.

Tale conclusione è stata ribadita nella seconda relazione, depositata il 12.10.2006. Con l'ultima relazione, il CTU, dopo aver verificato lo stato attuale e i lavori di ripristino nel frattempo eseguiti, ha indicato gli interventi da eseguire per porre rimedio ai danni riportati dalle parti comuni, e quantificato la relativa spesa in € 4.000,00.

Con riferimento al muro divisorio tra il cortile condominiale e quello adiacente, di proprietà di altro Condominio estraneo alla presente causa, il CTU, con la prima relazione, riferiva di aver accertato che esso era crollato per effetto dello scavo realizzato dai convenuti al fine di abbattere il muro divisorio tra il Condominio ed il fondo Acampora.

Egli dava atto che il primo muro tra i due Condomini è stato ricostruito.

Riferiva, inoltre, che era stato ricostruito anche il muro divisorio tra il Condominio ed il fondo del convenuto, precisando che, alla luce delle tracce lasciate dal vecchio manufatto, era risultato che il nuovo muro è stato ricostruito "rettificando l'andamento della precedente muratura" con conseguente riduzione della superficie del cortile del Condominio attore, ed insisteva ora sulla proprietà

di questo, occupandone la porzione descritta a pag. 46 della relazione 22.4.2004. Con la seconda relazione, l'arch. [redacted] ha nuovamente confermato che l'originario muro divisorio è stato ricostruito non riproducendo l'andamento del vecchio muro, bensì con andamento rettilineo ed incorporando una piccola porzione del cortile condominiale al fondo del convenuti e, correlativamente, riducendo l'estensione del cortile stesso.

Ciò detto in fatto, si rileva che, in mancanza di prova contraria, il muro divisorio tra cortili, ai sensi dell'art. 880 II comma c.p.c., si presume comune e insistente sul confine tra i fondi e ciò, evidentemente, comporta che, senza un valido motivo (quale potrebbe essere la correzione di un errore nell'individuazione del confine) esso va mantenuto nell'originaria posizione in caso di ricostruzione.

Nel caso in esame, i convenuti non potevano dunque collocare il nuovo muro divisorio in una posizione diversa dall'originario, non avendo i medesimi evidenziato alcuna giustificazione di quella scelta, con la conseguenza che la riduzione dello spazio fruibile del cortile costituisce una arbitraria compressione dei diritti reali su quel bene.

Il Condominio attore è perciò legittimato a esigere il risarcimento del relativo danno.

Al riguardo, si osserva che parte attrice ha chiesto il risarcimento in forma specifica, cioè che i convenuti siano condannati al ripristino del cortile nell'ampiezza e superficie originarie, antecedenti ai lavori ed alla ricostruzione del muro divisorio.

Il CTU, rispondendo allo specifico quesito circa la fattibilità del ripristino, con la relazione del 12.10.2006 (pagg. 21 e ss) ha osservato che il nuovo muro costituisce appoggio per il muro portante dell'edificio di parte convenuta, per le travi dei solai e per la copertura del piano rialzato, sicché il ripristino nella originaria consistenza necessariamente dovrebbe comportare la demolizione del muro strutturale e di parte dei solai e della copertura, operazione che a sua volta dovrebbe essere preceduta dalla realizzazione di un nuovo sistema strutturale di pilastri e architravi posti all'interno del confine reale fra le due proprietà, tale da supplire staticamente quanto oggi rappresentato dal muro divisorio in questione. Tutte quelle operazioni, secondo il CTU, sono tecnicamente fattibili ma assai onerose.

Il CTU ha accertato poi che il cortile condominiale ha funzione di cavedio di illuminazione e aerazione nonché di deposito per i cassonetti delle immondizie e che la parte occupata dal nuovo muro è modesta e non impedisce tali funzioni.

Tenendo presente tali circostanze, si ritiene che il risarcimento del danno in forma specifica (da attuarsi restituendo al cortile esattamente la precedente estensione, mediante demolizione del nuovo muro e ricostruzione nella posizione di quello preesistente) risulti eccessivamente oneroso per i convenuti. Invero, come impone l'art. 2058 II comma c.c., vanno temperati gli opposti interessi e, nella specie, l'ordine di ripristino, con tutto quel che comporta in termini di rifacimento di parte consistente dell'immobile del convenuto, appare sproporzionato rispetto al



pregiudizio che il condominio in concreto risente in conseguenza della riduzione del cortile (tale, si ripete, da non interferire significativamente con le funzioni a cui è destinato, stante la modesta consistenza della diminuzione di superficie) e, pertanto, eccessivamente oneroso.

Ricorrono, pertanto, i presupposti per il risarcimento per equivalente.

A tal fine, tenuto conto delle lucide e condivisibili indicazioni del CTU, a cui si rinvia, equo ristoro appare quello di € 20.000,00.

Costituisce, inoltre, voce di danno risarcibile l'esborso che il Condominio è stato costretto a sopportare per il procedimento di ATP, per il compenso al CTU, al proprio CTP e al difensore.

Non compete il risarcimento del danno esistenziale, che neppure in astratto è configurabile con riferimento ad un Condominio, che è mero ente di gestione, potendosi – al più ipotizzare per i singoli condomini.

Passando all'esame delle difese società convenuta, si osserva che quella esposta con la comparsa di costituzione (cioè di aver offerto prima del giudizio di provvedere alla riparazione dei danni) non ha trovato riscontro. Nel corso del giudizio è invece emerso (ne danno atto il Condominio attore e risulta dalla relazione di CTU) che la s.r.l. TSI ha sì provveduto ad alcune riparazioni, ma solo in parte e, comunque, ponendo in essere un comportamento doveroso.

Con la comparsa conclusionale, la società convenuta ha invece evidenziato che l'impresa TSI sarebbe stata relegata al ruolo di mero esecutore, mentre la responsabilità per tutti i danni sarebbe imputabile esclusivamente all'arch. [REDACTED] il quale rivestiva la qualità di progettista e direttore dei lavori e addirittura (come dimostrerebbe la lettera (doc. n. 2 fasc. ATP att.) con cui l'arch. [REDACTED] avvertiva l'amministratore del Condominio dell'avvio dei lavori e offriva di riparare eventuali danni) aveva già previsto le lesioni alle strutture dei vicini. Tuttavia, neppure tale difesa trova riscontro, non avendo la convenuta provato il suo presupposto fondamentale, ossia che l'arch. [REDACTED] avesse il ruolo che gli si attribuisce (dai documenti risulta invece che altri professionisti fossero progettista e direttore dei lavori) e, comunque, che abbia esteso la propria ingerenza al punto da eliminare ogni spazio all'autonomia dell'impresa appaltatrice. Non si vede poi come dalla lettera citata (che conteneva normale comunicazione di cortesia ai vicini dell'inizio dei lavori e preventivo impegno a riparare eventuali danni) possa evincersi che l'arch. Acampora avesse già previsto i pregiudizi che i lavori avrebbero cagionato ai terzi.

In conclusione, i convenuti vanno condannati in solido al risarcimento del danno, di complessivi € 24.000,00 (già liquidati in moneta attuale) con gli interessi dall'epoca dell'illecito – settembre 2003.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, in contraddittorio tra l'attore e la [redacted] [redacted] nella contumacia del convenuto Acampora, così decide:

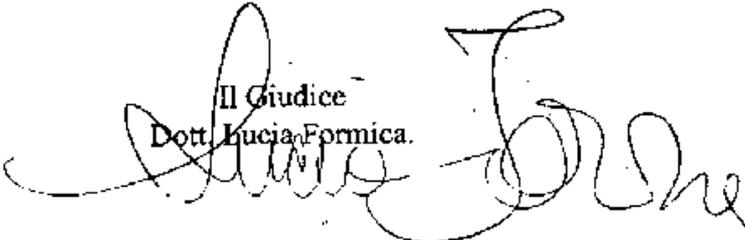
condanna i convenuti, in solido tra loro, al pagamento a favore del Condominio attore, a titolo di risarcimento del danno per equivalente, della somma di € 40.105,81, con gli interessi legali dal 30.9.2003 al saldo su € 24.000,00 e dall'esborso al saldo sulla restante somma;

pone definitivamente a carico dei convenuti le spese di C.T.U., condannandoli a rimborsare parte attrice di quanto eventualmente anticipato a tale titolo;

condanna i convenuti, in solido tra loro, alla rifusione a favore dell'attore delle spese di causa, che liquida in complessivi € 11.987,50 (di cui € 616 per spese, € 4.158,00 per diritti, € 5.950,00 per onorari, € 1.263,50 per rimborso spese generali) oltre IVA e CPA. *df*

Milano 24.09.2007

Il Giudice
Dott. Lucia Formica.



4^a SEZIONE CIVILE
DEPOSITATO OGGI
1 OTT. 2007
CANCELLIERE
IL CANCELLIERE
Giuseppina De Martino

