

SENT. N° 10345/07
REP. N° 8246/07

N. 60309/03 R.G.
N. reg. sent.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
Sezione XIII Civile

ha pronunciato la seguente

s e n t e n z a

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, posta in decisione all'udienza del 2.3.07 promossa con atto di citazione notificato il 1.10.03

da

[redacted] rappresentato e difeso dall' avv. Riccardo Pisolini giusta procura a margine della citazione, con domicilio eletto presso lo studio del primo sito in Milano C.so Sempione 77 [redacted]

attore

[redacted] rappresentato e difeso dagli avv. Antonio e Cristiano Magaletti giusta procura a margine della comparsa di risposta con domicilio eletto presso lo studio degli stessi sito in Milano C.so di Porta Vittoria 54 [redacted]

convenuto

con la chiamata in giudizio di

[redacted] rappresentata e difesa dagli avv. Adriana e Guido Morelli giusta procura in calce alla copia notificata della citazione con domicilio eletto presso lo studio degli stessi sito in Milano via Fontana 2

oggetto: impugnativa delibera condominiale e risarcimento danni

Conclusioni delle parti: come da fogli allegati.

700

FOGLIO DI PRECISAZIONE DELLE CONCLUSIONI

PER IL DOTT. GIUSEPPE VENTURA

Voglia l'Onorevole Tribunale, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così giudicare:

Nel merito:

1) Dichiarare nulla e/o annullare la delibera assunta dall'assemblea del Condominio di Via Dogana n. 3 in Milano in data 18 luglio 2003 e, per l'effetto, ordinare la ripartizione tra tutti i condomini dell'importo di euro 181,80 già addebitato al dott. [REDACTED] con la dicitura "Ditta Espedil s.a.s. fatt. 223/02 otturazione pluviali terrazzo".

2) Dichiarare nulla e/o annullare la delibera assunta dall'assemblea del [REDACTED] in Milano in data 18 luglio 2003 sul punto dell'addebito al [REDACTED] dell'importo di euro 51,65 relativo ai contratti di precario.

3) Condannare il [REDACTED], al risarcimento dei danni subiti dal [REDACTED] pari ad euro 7.310,00 (settemilatrecentodieci/00), oltre ai costi necessari per il ripristino dei locali ammalorati successivamente alle infiltrazioni del maggio 2003, quantificati dal Consulente Tecnico d'Ufficio, al punto 14.2 della relazione peritale depositata il 1° luglio 2006, in euro 1.623,54 (milleseicentoventitre/54), oltre I.V.A., per la messa in pristino del locale cucina dell'immobile del dott. Ventura, ovvero al maggiore o minore importo che dovesse risultare in corso di causa, oltre agli interessi legali e alla rivalutazione monetaria dalla richiesta all'effettivo saldo.

In via istruttoria:

4) Ordinare, ai sensi degli artt. 210 e ss. cod. proc. civ., [REDACTED] [REDACTED], nonché alla ditta [REDACTED], l'esibizione in giudizio delle

2.3.02
9

fatture Espedil n. 135/00 e n. 154/00 indicate nel rendiconto dell'esercizio 2001/2002 (cfr. ns. doc. 13), nonché di tutta la documentazione relativa ai lavori di rifacimento del mantò di copertura dell'appartamento della custode.

5) Ordinare al Condominio, ai sensi degli artt. 210 e ss. cod. proc. civ., l'esibizione in giudizio dei contratti di precariato sulla base dei quali avrebbe effettuato l'addebito contestato.

6) Ammettere il seguente capitolo di prova per testi, anche per prova delegata:

b) "Vero che nell'inverno 2002/2003 ho eseguito lavori di restauro nell'appartamento del ██████████, con la tecnica del c.d. "stucco veneziano" per la tinteggiatura dei locali ammalorati dalle infiltrazioni di acqua, come da mio preventivo del 31 ottobre 2002 che mi viene rammostrato (cfr. ns. doc. 16) ed a seguito degli stessi ho emesso la fattura n. 4 del 14 marzo 2003, che mi viene rammostrata (ns. doc. 17)" (teste: Antonio Casellati, Via San Marco, 3313 - Venezia (MI);

In ogni caso:

7) Emettere ogni altra pronuncia o statuizione comunque connessa o dipendente dalle domande che precedono.

8) Con vittoria di spese, diritti ed onorari, anche con riferimento alla fase dell'accertamento tecnico preventivo.

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

Sezione XIII - Giudice Unico Dr.ssa Gallina

CONCLUSIONI PER IL CONDOMINIO DI VIA DOGANA N. 3 IN MILANO

Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, previa ogni declaratoria di legge e del caso, così provvedere:

Nei confronti del sig. ██████████

- a) confermare la delibera assembleare assunta in data 18.7.03, con ogni effetto di legge;
- b) respingere tutte le domande proposte da parte attrice, anche per i motivi contenuti nella C.T.U. depositata;
- c) in via subordinata, accertare e dichiarare la minor somma eventualmente dovuta, tenuto conto del concorso del fatto colposo dell'attore ex art. 1227;
- d) con vittoria di spese e competenze di lite;

Nei confronti di ██████████

- a) condannare ██████████ a manlevare e comunque tenere indenne il ██████████ in Milano dal pagamento di qualsivoglia somma alla quale il Condominio dovesse esser denegatamente condannato a titolo di risarcimento dei danni lamentati dal Dott. Giuseppe Ventura;
- b) con vittoria di spese e competenze di lite;

Nei confronti di ██████████

- a) non avendo il ██████████ in Milano accettato il contraddittorio nei confronti di ██████████ nei confronti della quale non si è instaurato il rapporto processuale nel presente procedimento, dichiarare di non dover provvedere in merito alle domande svolte da quest'ultima;
- b) nella denegata ipotesi in cui ██████████, dovesse esser ritenuta parte processuale, compensare le spese di lite tra le parti, in considerazione della rinuncia ad ogni domanda formalizzata con memoria ex art. 183 V comma c.p.c.

E. B. A
J

Conclusioni per la chiamata in intervento [REDACTED]

[REDACTED]
Piaccia all'Ill.mo Signor Giudice, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione reietta,

in via preliminare, dato atto della rinuncia del Condominio di Via Dogana 3, Milano, alla domanda nei confronti di [REDACTED] Assicurazioni con memoria del 27 Gennaio 2005, dichiarare inammissibile ogni eventuale domanda nei confronti della conchiudente e condannare il Condominio alla refusione delle spese legali.

In via pregiudiziale, occorrendo, dichiarare la carenza di legittimazione passiva dell'Agente [REDACTED] e comunque l'inammissibilità e infondatezza della domanda nei suoi confronti e conseguentemente assolverlo da ogni avversa pretesa.

In via subordinata nel merito dichiarare prescritto il diritto vantato dal Condominio nei confronti dell'assicuratore e comunque dichiarare inoperante la garanzia assicurativa e la decadenza dell'assicurato dai benefici del contratto. Conseguentemente respingere ogni domanda proposta dal Condominio nei confronti dell'assicuratore.

In ogni caso vinte le spese, quanto meno sino alla data della rinuncia alla domanda.

2.3.07
[Handwritten signature]

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 1.10.03 [redacted] conveniva in giudizio il Condominio [redacted] a Milano al fine di sentire dichiarare nulla o annullabile la delibera in data 18.7.03 relativamente all'addebito operato a carico di esso attore di € 181,80 per l'esborso inerente l'intervento di pulizia per l'otturazione dei pluviali del terrazzo nonché di € 51,65 relativo al canone di precario.

Chiedeva, altresì, la condanna al risarcimento dei danni subiti - pari ad € 7.310 - ed al rimborso delle spese necessarie - da quantificarsi in corso di giudizio - per il ripristino dei locali di sua proprietà conseguenti alle infiltrazioni verificatesi nell'anno 2001 e nell'anno 2003.

Assumeva l'attore che i fenomeni infiltrativi occorsi all'appartamento di sua proprietà erano da imputarsi sia ad un intasamento delle tubature di scarico delle acque piovane dovuto all'omessa manutenzione dei pluviali siti sul lastrico solare sia ad un'anomalia relativa al collarino di una tubazione (causa dell'infiltrazione dell'anno 2003) sita sul terrazzo.

Riguardo alla delibera deduceva l'illegittimità dell'imputazione sia della spesa relativa alla pulizia dei pluviali (da ripartirsi tra tutti i condomini) sia del canone di precario in assenza di accordi specifici assunti col Condominio ovvero di utilizzo esclusivo di strutture condominiali da parte sua.

Si costituiva in giudizio il Condominio convenuto contestando il fondamento delle domande di cui chiedeva il rigetto. Riguardo alle lamentate infiltrazioni esponeva che le stesse erano da imputarsi unicamente ai lavori effettuati dal [redacted] sul terrazzo condominiale i cui detriti avevano cagionato l'ostruzione dei pluviali con conseguente allagamento della terrazza di copertura ed infiltrazione nei vari sottostanti. Ciò aveva reso legittima l'imputazione del costo dell'intervento di pulizia in via esclusiva all'attore.

Precisava, altresì, la correttezza dell'imputazione del canone del precario - relativo all'utilizzo dei contatori AEM - trattandosi di scelta discrezionale effettuata dall'assemblea condominiale in vista della definizione complessiva della problematica relativa allo spostamento dei contatori suddetti.

Chiedeva, infine, autorizzarsi in via di manleva la chiamata in giudizio della [redacted]

[redacted] Agenzia di città Milano Greco.

204

Disposto il differimento dell'udienza ex art. 269 c.p.c. si costituiva in giudizio la [REDACTED], quale agente della [REDACTED] eccependo la propria carenza di legittimazione passiva per essere ogni eventuale richiesta di adempimento contrattuale ed obbligo di indennizzo riferibile alla sola compagnia [REDACTED]

Nel merito, eccepiva l'intervenuta prescrizione del diritto ex art. 2952 c.c., la decadenza dai benefici assicurativi per violazione dei termini di denuncia del sinistro e l'inoperatività della garanzia per carenza dei presupposti.

Disposta ed espletata c.t.u. relativa all'immobile attoreo ed assunte le prove orali, all'esito le parti precisavano le conclusioni all'udienza in data 2.3.07 come in epigrafe indicate e la causa veniva riservata per la decisione previa concessione dei termini di rito per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Le domande meritano accoglimento nei limiti di ragione.

Risulta fondata risulta la censura relativa all'impugnativa della delibera assembleare in data 18.7.03 nella parte in cui, approvando il consuntivo di gestione 2002 - 2003, ha addebitato all'attore la somma di € 181,80 relativa all'esborso sostenuto per l'intervento di pulizia afferente l'otturazione dei pluviali del terrazzo. Invero, come già evidenziato da questo Tribunale (cfr. Trib. Milano nr. 5717/04) "...le attribuzioni dell'assemblea sono circoscritte ex art. 1123 c.c. alla verifica ed applicazione dei criteri legali o convenzionali di ripartizione delle spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni nonché per la prestazione dei servizi nell'interesse comune oltre che per le legittime innovazioni deliberate dalla maggioranza, sì che esula dalle sue attribuzioni il potere di imputare, con l'efficacia vincolante propria della deliberazione assembleare al singolo condomino una determinata spesa pretesamente individuale non potendosi ravvisare una sorta di autotutela dell'ente collettivo privilegiata rispetto alla posizione del normale creditore...". In particolare, deve rilevarsi come in mancanza del riconoscimento espresso o dell'accertamento giudiziale - laddove vi sia contestazione - l'assemblea non può porre a carico del singolo condomino alcun obbligo risarcitorio né a tale titolo imputargli alcuna spesa (cfr. Cass. Nr. 7890/99). Peraltro poichè l'assemblea è carente di potere il relativo vizio integra un'ipotesi di nullità della delibera relativamente a tale specifico profilo.

For

Infondata risulta - di contro - la censura relativa all'addebito del canone di "precario" essendo per tale profilo la delibera priva di contenuto decisorio in quanto meramente esecutiva di una delibera precedente - la cui valutazione di merito esula dalla presente deliberazione - con la quale la collettività condominiale aveva disposto la convenzione di precariato provvedendo poi a ripartire il relativo esborso ai singoli condominiali nelle gestioni successive.

Parimenti priva di fondamento risulta la domanda ex art. 2051 c.c. di risarcimento dei danni cagionati dalle infiltrazioni verificatesi nell'appartamento di proprietà dell'attore quale conseguenza dell'omessa attività manutentiva del lastrico solare condominiale e, segnatamente, dei pluviali di scarico, avendo l'istruttoria svolta condotto ad escludere la sussistenza dei presupposti della norma invocata.

In particolare, per quanto ci si appresta ad esporre, le indagini tecniche effettuate dal consulente - alle cui conclusioni ci si riporta integralmente essendo i giudizi espressi immuni da vizi logici ed ampiamente esaustivi in relazione ai quesiti posti - non soltanto non hanno consentito di riscontrare con la necessaria certezza l'allegazione attorea circa la sicura riferibilità delle infiltrazioni occorse all'ostruzione dei pluviali cagionata dall'omessa pulizia da parte del condominio, ma hanno evidenziato (anche a voler ritenere operante una responsabilità di carattere oggettivo connessa all'attività di custodia dei beni condominiali) numerosi profili idonei ad acclarare nell'eziologia degli accadimenti una colpa esclusiva o fortemente concorrente dell'attore idonea ad interrompere la riconducibilità causale dei fatti all'asserita mancanza di custodia.

Il dato dal quale doverosamente prendere le mosse è rappresentato dai consistenti lavori effettuati nel luglio del 2000 dall'attore (con la recisa opposizione del Condominio) nell'ambito della ristrutturazione dell'appartamento consistiti nell'apertura di un foro sul lastrico condominiale al fine di porre in comunicazione il suddetto appartamento col soprastante terrazzo : a seguito dell'ordine giudiziale di ripristino detta apertura è stata chiusa mediante il posizionamento sull'originario piano di calpestio del lastrico solare di un sopralzo avente - come accertato dal c.t.u. - spessore variabile dai 5 cm. ai 14 cm. e superficie di circa 150 mq. Si è riscontrata una minima diminuzione della pendenza media del piano rispetto a quella originaria nonché l'isolamento di un bocchettone di scarico delle acque (identificato con il nr. 2) dal piano primitivo del lastrico solare.



In relazione alle infiltrazioni verificatesi nel mese di agosto dell'anno 2001 - riferibili, ad avviso dell'attore, all'otturazione dei pluviali cagionata da terriccio e foglie delle piante e, ad avviso del Condominio, ai materiali di scarto dei lavori eseguiti dal Ventura - deve evidenziarsi che l'A.T.P. non ha fornito (per quanto consentito dalla tipologia dell'indagine) riscontri specifici alle opposte allegazioni essendo i luoghi di causa stati oggetto di un intervento di manutenzione effettuato dal condominio sui bocchettoni dei pluviali a seguito delle lamentele del [REDACTED]. Il consulente, pertanto, non ha potuto che limitarsi ad evidenziare che "...i bocchettoni sono liberi da ostruzioni, a parte un leggero deposito sabbioso nel cono di convogliamento al tubo discendente..."

Né può attribuirsi - difformemente a quanto sostenuto dall'attore - alcun valenza confessoria all'intervento fatto eseguire dal condominio convenuto il quale, pur attivandosi per la pulizia, si era comunque dapprima riservato l'accertamento in ordine alle cause dell'intasamento e successivamente ha provveduto a contestare la ricostruzione dell'attore. Parimenti in conferente risulta la deposizione resa dal teste [REDACTED] il quale si è limitato a riferire di aver eseguito una riparazione sull'imboccatura del pluviale nr. 3 senza nulla precisare circa l'attinenza di siffatta riparazione con le infiltrazioni determinatesi in corrispondenza di tale superficie.

Riguardo alle infiltrazioni verificatesi nel maggio 2003, deve evidenziarsi come la ricostruzione dei fatti esposta in citazione, ossia, l'ascrivibilità alla rottura del pluviale e, segnatamente, ad "un'apertura evidente vicino al collarino della tubazione a circa 120 cm. dallo sfiato del terrazzo" non ha trovato riscontro negli accertamenti eseguiti dal c.t.u. che ha concluso - all'esito della videoispezione - per l'assenza di anomalie o rotture significative, eccezion fatta per la presenza di un "gomito" il quale - tuttavia - 'risultato non implicare alcun malfunzionamento o limitazione della funzionalità.

Ciò posto la c.t.u. ha identificato quali possibili cause delle infiltrazioni riscontrate la vetustà del pluviale, ossia, una possibile microlesione dello stesso nonché il cedimento o difetto di posa della membrana impermeabilizzante nelle adiacenze del pluviale suddetto.

E' necessario, ad avviso di questo giudice, porre l'accento sulla diversa valenza che è ragionevole assegnare - alla luce dei rilievi effettuati - a tali differenti ipotesi.

Invero, per la prima il c.t.u. ha doverosamente rilevato che "la durata ridotta delle prove di bagnamento effettuate non permette di escludere tale causa posto che il danno ha impiegato qualche anno a manifestarsi" così arrendendosi su di un piano probabilistico,



atteso che quanto obiettivamente riscontrato, ossia, l'esistenza di una lesione o difetto di tenuta del pluviale è stato senza dubbio riferito ad un piano più basso rispetto a quello ove è ubicato l'appartamento dell'attore.

Diverse conclusioni si impongono per la seconda causa posto che - come rilevato - i sigillanti utilizzati per unire a tenuta stagna materiali diversi - laddove questi non siano compatibili - determinano un distacco tra i materiali in maniera microscopica ma sufficiente per provocare infiltrazioni. Orbene, è acclarato che vicino al foro del pluviale siano stati effettuati due interventi in tempi e modi diversi, dapprima per unire lo strato impermeabile del lastrico solare al pluviale e successivamente il ripristino del lastrico precedentemente demolito per conto dell'attore. In risposta all'obiezione del consulente dell'attore circa il fatto che "la nuova impermeabilizzazione è stata posata sopra la vecchia" il c.t.u. ha precisato che la vecchia impermeabilizzazione è stata in parte demolita così come parzialmente demolito è stato il lastrico solare. Dunque, non è dubitabile che il "foro" praticato dall'attore avendo interessato integralmente la struttura abbia al contempo compromesso la tenuta complessiva del terrazzo sotto il profilo dell'impermeabilizzazione.

A tale dato devono aggiungersi sia le pessime condizioni del lastrico solare ripristinato - secondo quanto inconfutabilmente accertato dal c.t.u. - posto che lo strato protettivo è risultato sbriciolato e distaccato per una superficie pari a circa la metà della superficie che dovrebbe proteggere, non essendo il materiale utilizzato idoneo a resistere al calpestio nonché all'azione degli agenti atmosferici, sia l'avvenuto isolamento - a seguito del ripristino del lastrico solare - del bocchettone identificato sub 2 sì che "l'acqua confinata nelle sue vicinanze ristagna e non può defluire".

Tali obiettivi riscontri - univocamente riconducibili all'iniziativa attorea - per la loro specifica consistenza e tipologia valgono a connotare non già in termini di probabilità, bensì, di ragionevole certezza l'eziologia dei fenomeni infiltrativi riscontrati e l'ascrivibilità della stessa agli interventi realizzati dall'attore sul lastrico solare, escludendo al contempo l'allegato nesso di causalità con la pur astrattamente configurabile responsabilità del condominio per la custodia del lastrico solare.

Ciò determina il rigetto della domanda di relativa al risarcimento danni.

Il rigetto della quasi totalità delle domande formulate dall'attore - eccezion fatta per la declaratoria di nullità della delibera assembleare per la sola parte afferente l'addebito all'attore di un modesto importo - rende equo disporre la compensazione delle spese di lite

S

nella sola misura di un quinto , ponendosi i restanti quattro quinti - liquidati come in dispositivo- a carico dell'attore unitamente alle spese di c.t.u. nella misura già liquidata, attesa la pressochè totale soccombenza.

Da ultimo occorre considerare - quanto alla posizione della terza chiamata in giudizio [redacted] - l'intervenuta rinuncia da parte del Condominio ad ogni domanda proposta giusta memoria ex art. 183 V co. C.p.c. in data 27.1.05 .

Detta rinuncia - conseguente all'eccezione di carenza di legittimazione passiva formulata dalla terza chiamata - come statuito dalla Suprema Corte (cfr. Cass. 18255/04) diversamente da quella agli atti del giudizio ex art. 306 c.p.c. non richiede formalità particolari nella sua estrinsecazione né l'accettazione della controparte , determinando la cessazione della materia del contendere : sul piano delle spese , assimilandosi ad un rigetto nel merito della domanda, consegue l'attribuzione dell'onere relativo a carico del rinunziante.

Pertanto, prescindendosi dalla deliberazione circa la fondatezza dell'eccezione (essendo l'intervenuta rinuncia ostativa a siffatta valutazione) occorre porre le spese di lite - nella misura liquidata in dispositivo - a carico del Condominio.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano sez. XIII civile, in persona del giudice dott.ssa Carmela Gallina definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da [redacted] contro il Condominio di [redacted] Milano con la chiamata in garanzia della [redacted] [redacted] , nel contraddittorio delle parti, ogni avversa istanza, eccezione e deduzione disattesa , così decide:

- 1) dichiara la nullità della delibera assunta dall'assemblea in data 18.7.03 relativamente all'addebito al Ventura dell'importo di € 181,80 ;
- 2) rigetta ogni ulteriore domanda;
- 3) dichiara cessata la materia del contendere in relazione alla domanda proposta dal condominio [redacted] nei confronti della terza chiamata [redacted] ;
- 4) condanna [redacted] a rifondere al condominio di [redacted] le spese di c.t.u. - nella misura liquidata - e quelle di giudizio , queste ultime in ragione dei quattro quinti , liquidati - tali quattro quinti - in Euro 3.074 di cui euro 1.665 per onorari, € 1.064

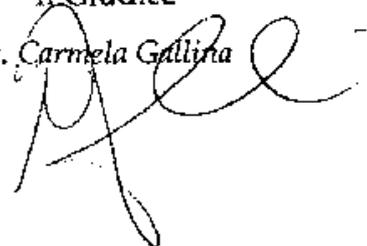
per diritti, € 340 per spese generali al 12,5 % ed € 5 per esborsi , oltre i.v.a. e c.n.p.a.,
restando interamente compensato tra le parti il restante quinto;

5) condanna il Condominio di [redacted] a rifondere alla chiamata in garanzia
[redacted] s.a.s le spese di lite liquidate in Euro 4.262 di cui euro
2.000 per onorari, € 1.300 per diritti, € 412 per spese generali al 12,5 % ed € 550 per esborsi ,
oltre i.v.a. e c.n.p.a.

Così deciso in Milano, il 20 settembre 2007.

Il Giudice

Dott. Carmela Gallina



TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
22 SET. 2007
IL CANCELLIERE
CANCELLIERE C.I.

Caterina Gallina

La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIO

Milano, 22 SET 2007

