

n. 35092/2004 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
il TRIBUNALE di MILANO

in composizione monocratica

Sezione IV civile

Giudice Giovanni Rollero

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Sent. 11992/08
Rep. 9552/08

Nella causa civile iscritta al numero di Ruolo Generale sopra riportato, assegnata a sentenza alla udienza del 15 maggio 2008 ed introitata per la decisione in data 18 settembre 2008, promossa

DA

[Redacted text block containing approximately 20 lines of blacked-out content]

elettivamente domiciliati in via Cesare Battisti nr. 11, Milano, presso lo studio degli Avvocati Gian Maurizio Litta Modignani e Monica Del Col, che li rappresentano e difendono per delega in calce all'atto di citazione,

ATTORI

CONTRO

[REDACTED] elettivamente domiciliata in via Cerva nr. 14, Milano, presso lo studio dell'Avvocato Claudio Volpi, che la rappresenta e difende per delega in calce alla copia notificata dell'atto di citazione,

CONVENUTA

Oggetto: vendita di cose immobili

Conclusioni: come da fogli allegati



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato [redacted] e numerosi altri proprietari di unità immobiliari facenti parte del Condominio [redacted] del Condominio [redacted] ai [redacted] della [redacted] di Milano, convenivano in giudizio la [redacted] alla [redacted] - che aveva realizzato il complesso residenziale trasformando una fabbrica dismessa ed aveva venduto i singoli alloggi agli attori - deducendo l'inadempimento dei contratti di compravendita sotto due distinti profili: 1) la mancata individuazione e messa disposizione di porzioni immobiliari destinate a parti comuni, quali i locali da adibire ad abitazione e guardiola del custode, il locale da adibire a deposito dell'immondizia, gli spazi destinati all'ubicazione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica ecc.; 2) l'erronea e difettosa esecuzione di opere relative a parti comuni, quali la rete elettrica e del gas e gli scarichi delle acque fognarie.

Dato atto dell'insuccesso dei tentativi di componimento stragiudiziale del contenzioso e censurato il comportamento della società convenuta, che, essendo ancora titolare di numerose unità immobiliari nei due Condomini, aveva ostacolato tutte le deliberazioni delle rispettive assemblee finalizzate all'assunzione di iniziative volte alla soluzione dei problemi qui denunciati, gli attori precisavano che, onde evitare di incorrere in sanzioni comunali, avevano dovuto prendere in locazione dalla [redacted] gli spazi da adibire alla raccolta dei rifiuti, che la società, per obbligo contrattuale, avrebbe dovuto mettere a disposizione dei condomini senza alcun onere.

Su queste premesse gli attori chiedevano che si accertasse l'avvenuto trasferimento in loro favore, in forza dei rispettivi rogiti di acquisto, dei diritti di comproprietà pro quota sulle parti comuni alle rispettive porzioni in proprietà esclusiva, con il correlativo obbligo della [redacted] di individuare esattamente e mettere a disposizione le porzioni da adibire ad alloggi dei custodi e guardiola, locali deposito immondizia, aree cortilizie di passaggio comune, nonché gli spazi su cui collocare le cabine di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica ed i singoli contatori.

Si chiedeva, inoltre, di accertare l'erronea esecuzione delle opere relative alla reti elettrica, del gas e di scarico e di condannare la convenuta all'esatto adempimento delle obbligazioni nascenti dai contratti di compravendita ed inerenti tali opere.

All'udienza di prima comparizione, celebrata il 20 ottobre 2004, si costituiva la [redacted] [redacted] lamentando le lacune probatorie dell'iniziativa avversaria e producendo in

copia i rogiti di acquisto della gran parte degli attori, invitando costoro a produrre quelli mancanti o prodotti in copia non integrale.

Da tali contratti si poteva evincere che tutti gli acquirenti di unità immobiliari si erano obbligati a rispettare il regolamento di condominio, dando mandato alla parte venditrice di predisporlo; parimenti avevano riconosciuto alla venditrice, qui convenuta, fino al momento in questa non avesse proceduto alla vendita dell'ultima unità, il diritto di apportare tutte le modifiche ritenute necessarie e/o opportuno per un migliore utilizzo delle parti comuni e delle utenze.

In esecuzione di queste clausole contrattuali erano state disciplinate nei regolamenti dei due Condomini la realizzazione ed il godimento delle parti comuni quali strade carraie e pedonali, l'androne carraio e pedonale di accesso da [REDACTED] la guardiola prospiciente l'androne. Le cabine elettriche, i locali contatori, i vani per il deposito dei contenitori per la raccolta dei rifiuti, le aiuole, i giardini ed i cortili di proprietà comune condominiale, individuati su una planimetria allegata ai regolamenti condominiali. Era stata, inoltre, contemplata nei regolamenti la facoltà per [REDACTED] di eseguire opere modificative dei beni condominiali, nonché delle parti comuni dei singoli fabbricati, sino al momento in cui la società fosse stata proprietaria di una porzione di fabbricato e/o di area del complesso immobiliare.

Posta questa premessa e chiarito di essere ancora titolare di quote millesimali in ambedue i Condomini, la convenuta contestava la fondatezza delle domande di controparte, sostenendo di avere realizzato e messo a disposizione dei condomini le aree ed i locali per servizi comuni, ivi compresi i locali per la guardiola del custode ed il deposito dei contenitori per i rifiuti, destinati ad essere unici per i due Condomini.

Quanto ai lamentati difetti nell'esecuzione delle opere relative a parti comuni, chiariva la convenuta che gli attori si erano basati su di una perizia di parte risalente a circa due anni prima dell'introduzione del giudizio; nel frattempo i lavori di realizzazione del complesso condominiale erano proseguiti e varie opere erano state completate a regola d'arte, mentre talune carenze – ad esempio la mancata sistemazione definitiva del locale contatori – non erano dovute all'inerzia di [REDACTED], ma dipendevano unicamente dalla società fornitrice dell'energia elettrica, senza contare, in ogni caso, che nonostante tale transitoria situazione, non si erano mai verificati disservizi, con interruzione della fornitura elettrica.

Parimenti i lamentati vizi della rete di scarico fognaria non dipendevano dall'erronea realizzazione, ma da un uso scorretto della medesima da parte dei condomini, che avevano arrecato un danno alla stessa società che, in quanto condomina, si era dovuta far carico della quota di competenza dei costi per lo "spurgo" degli scarichi.

Ribadita la propria disponibilità ad una soluzione conciliativa, la convenuta chiedeva che fossero rigettate tutte le domande degli attori.

Preso atto all'udienza del 27 gennaio 2005 dell'indisponibilità delle parti ad una soluzione conciliativa, erano assegnati i termini per la precisazione e modifica delle domande e per richieste istruttorie e produzioni documentali.

Con ordinanza riservata all'udienza del 26 maggio 2005 era disposta l'effettuazione di una CTU, sul quesito assegnato all'udienza del 29 giugno 2005.

Depositata il 14 aprile 2006 la relazione di CTU, all'udienza del 29 giugno 2006 era disposta l'effettuazione di un supplemento di CTU, con incarico affidato nell'udienza del 28 settembre 2006.

Depositata il 17 aprile 2007 la nuova relazione, era assegnato alle parti un termine per presentare le proprie osservazioni ed all'udienza del 29 maggio 2007 era autorizzata la trasmissione delle osservazioni scritte delle parti al CTU, per consentirgli brevi deduzioni per iscritto, depositate il 3 ottobre 2007.

All'udienza del 28 novembre 2007 la causa era ritenuta matura per la decisione ed il 15 maggio 2008 le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati ed il 18 settembre 2008 la causa era trattenuta per la decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il CTU ha accertato (v. I relazione pagg. 15-17) che nel [REDACTED] risultano mancanti l'abitazione del custode e l'impianto del citofono, mentre nel [REDACTED] mancano, oltre all'abitazione del custode ed all'impianto citofonico, anche la guardiola ed il locale per il deposito dei contenitori di rifiuti.

L'indagine tecnica riguardante l'esecuzione delle rete tecnologiche è risultata, in un primo momento, lacunosa (v. pagg. 17-18 I relazione di CTU), pur essendosi subito potuto constatare la mancanza delle certificazioni di conformità prescritte dalle normative vigenti e la realizzazione delle opere in difformità da quanto previsto dal capitolato di opere a carico della società convenuta.

In particolare, è risultato non realizzato il cunicolo interrato a servizio dei due Condomini, "atto a raccogliere fognature acque scure, condotte gas, condotte energia elettrica, condotte telefoniche e condotte di adduzione acqua sanitaria". E' stata riscontrata la presenza di condotti interrati a servizio delle reti tecnologiche e la presenza di reti fognarie, ma si è concluso che "la mancanza del cunicolo, la scarsità di pozzetti d'ispezione e l'assenza di adeguati elaborati grafici di

progetto e di collaudo provochino difficoltà nella ispezione e manutenzione delle reti tecnologiche con conseguenti maggiori costi a carico dei condomini". (cfr. Il relazione di CTU a pag. 5)

Rinviando alle due relazioni di CTU per ogni elemento di dettaglio, sinteticamente può dirsi che le opere che la [redacted] dovrebbe ancora eseguire per adempiere esattamente alle proprie obbligazioni contrattuali di costruttore-venditore sono, alla stregua delle indagini del CTU, le seguenti: 1) realizzazione dell'impianto citofonico di [redacted] e di [redacted]; 2) realizzazione dei distinti cunicoli per le reti tecnologiche di [redacted] e [redacted] seguita dal posizionamento dei rispettivi condotti tecnologici nei cunicoli; 3) pavimentazione dell'area condominiale di [redacted]; 4) adeguamento della guardiola di [redacted]; 5) adeguamento dell'abitazione del custode di [redacted]; 6) realizzazione del deposito per i contenitori dei rifiuti di [redacted]; 7) realizzazione della guardiola di [redacted]; 8) adeguamento dell'abitazione del custode di [redacted]; 9) adeguamento del deposito di bidoni dell'immondizia di [redacted].

Il CTU ha anche determinato in € 484.015.00 il costo (alla data del 17 aprile 2007) delle opere mancanti o inadeguate.

Le conclusioni cui è pervenuto il CTU sono state sottoposte a critica dagli attori essenzialmente sotto il profilo della insufficienza della determinazione del costo delle opere ancora necessarie per l'esatto adempimento delle obbligazioni assunte da [redacted].

Si tratta, a ben vedere, di un aspetto della vicenda verosimilmente essenziale ove si voglia avere riguardo ai motivi che hanno indotto gli attori a promuovere questo giudizio, ma del tutto marginale nell'impostazione che la difesa di parti attrici ha dato alla causa e dalla quale il giudicante non può discostarsi.

Infatti, gli attori, che hanno espressamente riservato ad un altro giudizio la richiesta di un risarcimento dei danni, non hanno promosso una *actio quanti minoris* basata sul contratto di compravendita, per chiedere una riduzione del prezzo di acquisto in misura corrispondente al costo delle opere necessarie per rimediare ai vizi e difetti degli immobili acquistati, ivi comprese le parti comuni, ma hanno solamente chiesto la condanna della convenuta all'esatto adempimento delle obbligazioni di fare assunte con i contratti di compravendita, senza neppure chiedere la condanna al pagamento di una somma pari al costo delle opere da realizzare, sicchè, in definitiva la determinazione dell'equivalente monetario dei lavori da eseguire a cura e spese della convenuta, se soccombente, assume rilievo in questa sede solo come elemento indicativo dell'ordine di grandezza economico della materia controversia e non come parametro descrittivo dell'oggetto della domanda.

Posta questa premessa di metodo, che rende di scarso rilievo per il giudizio le argomentazioni finali sintetizzate nella comparsa conclusionale per gli attori e considerato che la difesa di parte attrice ha depositato tardivamente (il 19 settembre 2008, a fronte di un termine scadente il giorno 18 settembre) una memoria conclusionale di replica di cui, pertanto, non si può tenere conto nel processo, in questa sede è necessario solamente esaminare le argomentazioni con le quali la difesa di parte convenuta ha sorretto le sue conclusioni finali, sottoponendo a critica gli esiti degli accertamenti di CTU.

Nella comparsa conclusionale (v. a pag. 11 e segg.) la convenuta ha dichiarato che talune opere che il CTU aveva riscontrato mancanti ovvero inadeguate sono state eseguite ovvero, in taluni casi, sono state richieste le autorizzazioni per eseguirle.

Stante il limitato oggetto della domanda degli attori, la circostanza non assume rilievo decisivo, in quanto ben potranno, in prosieguo, le parti verificare se un esatto adempimento, magari parziale e sicuramente tardivo, perché posteriore all'introduzione del giudizio, vi sia stato, assumendo, se del caso, le opportune iniziative a propria tutela.

Più radicalmente (da ultimo v. in memoria conclusionale di replica a pag. 4) parte convenuta ha contestato la possibilità di essere ritenuta inadempiente, perché nei contratti di compravendita non era stato previsto un termine entro il quale la società venditrice avrebbe dovuto mettere a disposizione le parti comuni.

L'argomento non pare condivisibile, perché, in applicazione delle regole generali (v. art. 1183 cc), la mancata fissazione di un termine per l'adempimento rende la prestazione immediatamente esigibile, con la precisazione che nel caso di specie, avuto riguardo al contenuto ed all'oggetto delle obbligazioni di fare assunte da Immobiliare [REDACTED] l'avverbio "immediatamente" deve intendersi riferibile al momento della costituzione formale dei due Condomini.

Del tutto influente ai fini del giudizio pare anche la clausola contenuta nei due regolamenti condominiali, con la quale la società venditrice si era riservata la facoltà di introdurre le modifiche ritenute necessarie od opportune per "un migliore utilizzo delle parti comuni e delle utenze...", perché, nel caso di specie, si controverte non già intorno a varianti di progetti ritualmente autorizzate, ma della mancata o inadeguata esecuzione delle opere conformi ai progetti sulla base dei quali erano stati redatti i capitolati di opere che la parte convenuta si era obbligata a realizzare.

E' da dire, inoltre, che, alla stregua delle risultanze della CTU, anche le opere eseguite in luogo di altre (ad esempio i condotti interrati in sostituzione dei cunicoli atti ad ospitare le condutture delle varie reti tecnologiche) hanno comportato modifiche peggiorative dell'utilizzo delle parti comuni e delle utenze e, quindi, non potrebbero rappresentare, in ogni caso, una modalità

legittima di esercizio di una facoltà riconosciuta ad [redacted] da una clausola del regolamento condominiale contrattuale.

Alla stregua di quanto sopra può dirsi che da parte della convenuta vi è stato, nei limiti riscontrati con le CTU e come meglio verrà specificato in dispositivo, parziale inadempimento ovvero tardivo adempimento delle obbligazioni di fare assunte con i contratti di compravendita stipulati con gli attori, sì da rendere doverosa la condanna della convenuta all'adempimento di tali obbligazioni nel termine di centottanta giorni dalla pubblicazione della presente sentenza.

La soccombenza della convenuta (tanto effettiva quanto "virtuale", in relazione alle opere eseguite in corso di causa e, quindi, tardivamente) ne rende doverosa la condanna alla rifusione delle spese legali degli attori, liquidate come da dispositivo, nonché della quota da costoro eventualmente sostenuta delle spese per CTU, come a suo tempo liquidate.

PQM

IL TRIBUNALE DI MILANO
in composizione monocratica

definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, respinta o assorbita ogni diversa domanda, eccezione, deduzione,

CONDANNA

la convenuta [redacted] ad adempiere esattamente ai contratti di compravendita stipulati con gli attori di seguito elencati: [redacted],

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

[redacted] in particolare eseguendo, a perfetta regola d'arte, a propria cura e spese, secondo le indicazioni contenute nelle relazioni di consulenza tecnica d'ufficio svolte in causa e depositate, rispettivamente, il 14 aprile 2006 ed il 17 aprile 2007, entro il termine di giorni centottanta dalla pubblicazione della presente sentenza, le seguenti opere: 1) realizzazione impianto citofonico di [redacted] e nr. 6; 2) realizzazione di cunicolo e posizionamento nello stesso di condotti tecnologici a servizio del Condominio di [redacted] 3) realizzazione di cunicolo e posizionamento nello stesso di condotti tecnologici a servizio del Condominio di [redacted] 4) realizzazione della pavimentazione dell'area condominiale del

Condominio di [REDACTED] 5) adeguamento della guardiola del custode del Condominio di [REDACTED]
[REDACTED] 6) adeguamento dell'abitazione del custode del Condominio di [REDACTED] 7)
realizzazione del deposito per i contenitori dei rifiuti del Condominio di [REDACTED] 8)
realizzazione della guardiola del custode del Condominio di [REDACTED] 9) adeguamento
dell'abitazione del custode del Condominio di [REDACTED] 10) adeguamento del deposito per i
contenitori dei rifiuti del Condominio di [REDACTED]

RIGETTA

ogni altra domanda delle parti e

CONDANNA

[REDACTED] a rimborsare agli attori le spese di lite, che si liquidano in € 400,00 per spese, € 5.000,00 per diritti, € 6.000,00 per onorari, € 1.375,00 per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in € 12.775,00, oltre IVA e CPA come per legge, nonché la quota eventualmente sostenuta delle spese per CTU, come a suo tempo liquidate.

Così deciso in Milano, il 30 settembre 2008.

il Giudice
Giovanni Bollero

