

13823/2004  
10886/2007



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Giudice della Sez.4° Civile del Tribunale di Milano dr.ssa M.L.Padova ,  
quale giudice monocratico, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nelle cause riunite iscritte ai n. 1113/03 + 28079/03 R.G., aventi ad  
oggetto domande di accertamento di vizi e/o difetti e condanna al  
risarcimento danni tra

[REDACTED] C.F. [REDACTED] elettivamente domiciliata in VIA  
FREGUGLIA, 10 - MILANO, presso e nello studio dell'avv. JANNONI FRANCESCO  
che la rappresenta e difende;

**ATTRICE e CONVENUTA**

[REDACTED] elettivamente  
domiciliato in Via Andreani, 6 - MILANO, presso e nello studio dell'avv. MARINO  
MANLIO che lo rappresenta e difende;

**ATTORE e CONVENUTO**

[REDACTED] elettivamente  
domiciliato in Via Andreani, 6 - MILANO, presso e nello studio dell'avv. MARINO  
MANLIO che lo rappresenta e difende;

**ATTORE e CONVENUTO**

[REDACTED] elettivamente domiciliato in Via Andreani, 6 - MILANO, presso e nello studio dell'avv. MARINO MANLIO che lo rappresenta e difende;

ATTORE e CONVENUTO

[REDACTED] elettivamente domiciliato in Via Andreani, 6 - MILANO, presso e nello studio dell'avv. MARINO MANLIO che lo rappresenta e difende;

ATTORE e CONVENUTO

[REDACTED] elettivamente domiciliato in Via Andreani, 6 - MILANO, presso e nello studio dell'avv. MARINO MANLIO che lo rappresenta e difende;

ATTORE e CONVENUTO

[REDACTED] elettivamente domiciliato in Via Andreani, 6 - MILANO, presso e nello studio dell'avv. MARINO MANLIO che lo rappresenta e difende;

ATTORE e CONVENUTO

[REDACTED] elettivamente domiciliato in Via Andreani, 6 - MILANO, presso e nello studio dell'avv. MARINO MANLIO che lo rappresenta e difende;

ATTORE e CONVENUTO

[REDACTED] elettivamente domiciliato in Via Andreani, 6 - MILANO, presso e nello studio dell'avv. MARINO MANLIO che lo rappresenta e difende;

ATTORE e CONVENUTO

**CONCLUSIONI:** Per ciascuna delle parti: come nei rispettivi fogli allegati al verbale di udienza 20.06.07.



## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato la sri [redacted] conveniva in giudizio il [redacted] in Settimo Milanese (MI) chiedendo che venisse accertato il suo diritto - ex art.843 c.c. - ad accedere sul fondo del Condominio convenuto per l'esecuzione degli interventi ivi meglio descritti, con conseguente conferma del provvedimento ex art.700 cpc. Domandava altresì l'attrice che il Tribunale accertasse e dichiarasse che le cause delle infiltrazioni verificatesi nelle porzioni di proprietà esclusiva della società fossero addebitate a fatto e colpa del Condominio convenuto, con conseguente condanna di quest'ultimo al risarcimento dei danni nella misura che sarebbe stata determinata in corso di giudizio.

Si costituiva il Condominio contestando la fondatezza del diritto azionato ex adverso ai sensi dell'art.843 c.c. e relativamente ad esso - in via riconvenzionale - chiedeva la condanna della società attrice alla corresponsione in suo favore di un'indennità, ai sensi del comma 2° dello stesso articolo.

Sempre in via riconvenzionale il convenuto chiedeva che venisse accertato e dichiarato che il cortile condominiale - realizzato dall'attrice - presentava gravi vizi e difformità rispetto al contratto ed al relativo capitolato, con la conseguente condanna di [redacted] all'eliminazione a sua cura e spese di tutti i vizi alla pavimentazione del cortile ed al risarcimento dei danni patiti dal Condominio, nella misura che sarebbe risultata in corso di causa, oltre interessi e rivalutazione.

Con successivo autonomo atto di citazione il [redacted] in Settimo Milanese, unitamente ai condomini sigg.ri [redacted] [redacted] convenivano in giudizio la [redacted] chiedendo che venisse accertato che il complesso condominiale e privato realizzato da [redacted] presentava gravi e numerosi vizi e difformità rispetto al contratto ed al



relativo capitolato ; con conseguente condanna della convenuta al risarcimento dei danni patiti e patienti dal Condominio – quantificati nella misura di € 400.000,00= ovvero nella diversa misura che sarebbe risultata provata in corso di causao ritenuta di giustizio, oltre interessi e rivalutazione.

I singoli Condomini chiedevano a loro volta il risarcimento dei danni patiti da ciascuno di loro nelle rispettive proprietà individuali, nella misura che sarebbe risultata in corso di causa, oltre interessi e rivalutazione; nonché il risarcimento dei danni derivati ai singoli proprietari dal mancato rilascio del certificato di abitabilità e dalla lesione alla vita di relazione ed alla qualità di vita.

Si costituiva in giudizio la [redacted] srl eccependo il proprio difetto di legittimazione passiva; la decadenza e prescrizione dell'azione di garanzia svolta ex adverso, nonché la sua infondatezza, con la conseguente domanda di rigetto integrale di tutte le domande formulate nei suoi confronti.

I due giudizio venivano riuniti; veniva disposta ed espletata CTU e successivi chiarimenti della stessa; venivano rigettati due ricorsi – uno ex art.6761 cpc e l'altro ex art.186 quater cpc – proposti dal Condominio e dai singoli Condomini; quindi la causa passava in decisione sulle conclusioni delle parti come sopra richiamate.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Quanto all'eccezione di difetto di legittimazione passiva sollevata in via preliminare da [redacted] srl con riferimento alle domande svolte dal Condominio e dai singoli Condomini in relazione ai denunciati vizi e difetti di costruzione del complesso residenziale di [redacted] in Settimo Milanese occorre osservare che è circostanza pacifica in causa che [redacted] srl sia stata la proprietaria e costruttrice del predetto complesso immobiliare ed in tale veste abbia provveduto a frazionare e vendere le singole porzioni, poi costitutesi in Condominio, pur avendo

affidato a società terza l'appalto per la realizzazione del predetto complesso residenziale.

Le domande azionate nei due giudizi riuniti vengono prospettate e fondate sull'art.1669 c.c. quanto ai vizi/difetti/diformità lamentati dal Condominio per le parti comuni, sugli art.1667 e 1668 c.c. quanto ai vizi/difetti/diformità lamentati dai singoli Condomini sulle porzioni immobiliari di proprietà esclusiva.

Ora, in linea di principio, va rilevato come il Supremo Collegio ha ritenuto con indirizzo uniforme che la circostanza che il venditore sia anche il costruttore del bene compravenduto non vale ad attribuirgli la veste di appaltatore nei confronti dell'acquirente ed a quest'ultimo la qualità di committente nei confronti del primo. L'acquirente non può pertanto esercitare l'azione per ottenere l'adempimento del contratto d'appalto e l'eliminazione dei difetti dell'opera a norma degli artt. 1667 e 1668 cod. civ., spettando tale azione esclusivamente al committente del contratto d'appalto di natura contrattuale, diversamente a quella prevista dall'art.1669 cod. civ. di natura extracontrattuale operante non solo a carico dell'appaltatore nei confronti del committente, ma anche a carico del costruttore nei confronti dell'acquirente (cfr. Cass. n.11450 del 1992). Invero, la norma di cui all'art. 1669, prevedendo un'ipotesi di responsabilità extracontrattuale sancita per ragioni e finalità di interesse generale, deve ritenersi applicabile, nonostante la "sedes materiae", non soltanto ai rapporti tra committente e appaltatore, ma anche a quelli tra l'acquirente ed il costruttore-venditore (pur in mancanza, tra essi, di un formale negozio di appalto), con la conseguenza che il predetto costruttore non può ritenersi sollevato dalla responsabilità verso l'acquirente qualora l'opera sia stata eseguita (in tutto o in parte), su suo incarico, da un terzo (cfr. Cass. N.8109 del 1997; Cass. N.7634 del 2006).

Alla luce dei principi in diritto ora enunciati si deve dunque concludere per la carenza di legittimazione passiva della società convenuta in relazione alle domande svolte dai singoli condomini ai sensi degli art.1667 e 1668 c.c..

Quanto alle domande che il Condominio dichiara di voler proporre ex art.1669 c.c., esse – in quanto tali – sono azionabili nei confronti della venditrice costruttrice per le ragioni enunciate.

Peraltro occorre puntualizzare che la tutela invocata dal Condominio in relazione alla previsione normativa di cui all'art.1669 c.c. postula che la dedotta responsabilità del costruttore sia connessa a gravi difetti di costruzione che, incidendo profondamente sugli elementi essenziali, influiscano sulla solidità e la durata dell'immobile.

Essi vengono analiticamente descritti sia nella comparsa di risposta del giudizio contraddistinto con il n.1113/2003, sia nella citazione introduttiva del giudizio contraddistinto con il n.28079/2003. Peraltro il titolo dedotto dal Condominio a fondamento delle domande che a tali vizi e difetti fanno riferimento è individuato dalla parte istante nella previsione di cui all'art.1669 c.c..

Non è revocabile in dubbio che la tipologia dei vizi lamentati dal Condominio nella realizzazione del cortile comune legittimi astrattamente l'applicazione della garanzia contenuta nell'art.1669 c.c., trattandosi di difetti di costruzione tali da incidere profondamente sugli elementi essenziali dell'immobile condominiale, sulla sua solidità e durata.

Tuttavia nelle conclusioni rassegnate dalla parte istante viene richiesta la condanna della ██████████ non solo all'eliminazione dei vizi e difetti, ma anche al risarcimento dei danni patiti dal Condominio. Il cumulo delle due domande – così come svolte da quest'ultimo - le rende inammissibili alla luce del testuale tenore della disciplina contenuta nell'art.1669 c.c..

Quanto invece agli altri difetti elencati nella citazione introduttiva del giudizio n.28079/2003 – relativamente ai quali il Condominio formula esclusivamente domanda di risarcimento danni – si deve ritenere che per la loro intrinseca natura e consistenza e per la loro contenuta estensione essi non possano essere riconducibili nella categoria – più sopra individuata – cui solo è applicabile la garanzia prevista dall'art.1669 c.c. dedotta dal Condominio come solo titolo fondante le sue domande giudiziali.

Dunque per tale ragione queste ultime vanno rigettate.

Residua quindi l'esame delle domande proposte dalla [REDACTED] con la citazione introduttiva del giudizio n.1113/2003.

Ritiene questo giudice che sia necessario anzitutto confrontare le conclusioni rassegnate dalla [REDACTED] nell'atto di citazione con quelle assunte in sede di precisazione delle conclusioni definitive.

Nelle prime infatti il petitum è rappresentato dalla domanda di condanna del Condominio al risarcimento dei danni subiti dall'attrice ed il cui titolo viene individuato nella violazione – da parte del convenuto – dell'obbligo previsto dall'art.843 c.c. e nell'aver cagionato il Condominio le infiltrazioni verificatesi nelle autorimesse di proprietà di [REDACTED]

Così formulate le domande di parte attrice, è evidente che le violazioni descritte costituiscono solo il titolo presupposto, la causa pretendi della pretesa risarcitoria *"nella misura che sarà determinata in corso di giudizio"*.

Nelle conclusioni rassegnate all'udienza del 20.06.07, invece, la causa pretendi originaria diviene petitum ed il petitum originario (di risarcimento danni) viene modificato esso stesso: all'iniziale richiesta di condanna del convenuto al risarcimento dei danni viene sostituita quella di mera declaratoria dell'obbligo del Condominio al risarcimento dei danni *"subiti dall'attrice nella misura che sarà determinata in separato giudizio"*.

Si tratta, all'evidenza, di una inammissibile modificazione delle domande, che ne comporta il rigetto.

Ne consegue che delle domande svolte da [REDACTED] con la citazione introduttiva del giudizio n.1113/03 residua da esaminare esclusivamente la richiesta di convalida dell'ordinanza ex art.700 cpc emessa in data 3.12.2002 in relazione all'art.843 c.c. e per la quale è ravvisabile un interesse dell'attrice nell'ottica del recupero delle spese processuali relative alla fase cautelare.

In proposito ritiene questo giudice che le motivazioni poste dal giudice delegato a fondamento del provvedimento di accoglimento dell'istanza in

via d'urgenza siano da condividere a pieno. E' pacifico in causa che solo attraverso l'accesso al cortile condominiale [REDACTED] avrebbe potuto intervenire a sanare la situazione di danneggiamento (causata da infiltrazioni) in atto a carico delle autorimesse di sua proprietà e facenti parte appunto del complesso condominiale di [REDACTED]. Nella specie dunque ricorrevano puntualmente le condizioni previste dall'art.843 c.c.. Né il Condominio poteva esimersi dal prestare il consenso impostogli dalla norma citata sull'assunto che gli interventi riparatori di [REDACTED] avrebbero immutato lo stato dei luoghi, atteso che il Condominio ben avrebbe potuto chiedere un ATP al fine di assicurarsi la memoria storica dello stato dei luoghi.

Va invece rigettata la riconvenzionale del Condominio, che domanda la corresponsione di un indennizzo in suo favore. Nel caso di specie infatti la parte istante non fornisce alcun elemento di prova sull'effettività, sulla natura (nemmeno prospettata) ed entità dei danni (in alcun modo enunciata).

Visto l'esito del giudizio, le spese di lite vanno integralmente compensate tra le parti, ad esclusione di quelle inerenti la fase cautelare ex art.700 cpc, che vanno poste integralmente a carico del Condominio e che vengono liquidate in dispositivo, tenuto conto del valore del procedimento nella sua fase cautelare e della natura delle questioni trattate.

Le spese di CTU del presente procedimento vengono in via definitiva poste a carico solidale delle parti.

**p. q. m.**

Il giudice, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

1) convalida l'ordinanza ex art.700 cpc del 3.12.2002 e condanna il Condominio a rimborsare a [REDACTED] spese di lite della fase cautelare, che liquida in € 39,19= per spese, € 1.797,53= per diritti ed € 1.950,00= per onorari, oltre accessori di legge;

2) rigetta per quant'altro le domande hinc et inde dedotte con compensazione delle spese di lite;

3) pone definitivamente a carico solidale delle parti le spese di CTU.

Milano, 29.11.2007.

Il Giudice

*U. L. Padova*

