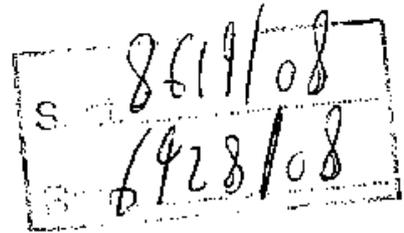


PROC. NR. 31782/2004

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO
IV sezione 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 con atto di citazione notificato il 30.4 e 4.5.2004 da:

[REDACTED]

tutti elettivamente domiciliati in Milano, via Paolo da Cannobbio n. 9,
presso lo studio degli avv. Antonio Scartabelli e Guido Brancaleon, che li
rappresentano e difendono per procura a margine all'atto di citazione;

ATTORI

contro

CONDOMINIO di [REDACTED] MILANO cf
in persona dell'amministratore [REDACTED] elettivamente
domiciliato in Milano, via Valpetrosa n. 6, presso lo studio degli avv.ti
William Argenti e Alessandra Nolli, che lo rappresentano e difendono per
procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta;

CONVENUTO

CONCLUSIONI DELLE PARTI precisate all'udienza del 19.02.2008
come da fogli allegati.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato i sig.ri [REDACTED]
[REDACTED] tutti i condomini dello stabile sito in Milano, [REDACTED]
[REDACTED] convenivano in giudizio dinanzi a questo Tribunale al

Condominio di [redacted] ed esponevano che da anni la facciata dell'edificio di detto condominio posta sul confine con il fondo degli attori si trovava da anni in condizioni di cattiva manutenzione, in particolare essendo in pessimo stato l'intonaco della facciata, la meridiana, i serramenti, il canale di gronda; precisavano che più volte si erano staccati pezzi di intonaco e che dal canale di gronda si verificava notevole stillicidio in caso di pioggia sulla sottostante proprietà degli attori; precisavano ancora che la manutenzione della facciata in questione compete al condominio di via [redacted] per espresso patto contrattuale, assunto con atto del [redacted] del 14 febbraio 1925, oltre che per legge. Aggiungevano che la manutenzione della parte terminale della facciata, costituita dal muretto posto dell'imitazione dell'attico al quarto piano e del relativo canale di gronda, competeva, in solido con il condominio, anche la proprietaria dell'attico medesimo Sig.ra [redacted]

Tutto ciò premesso gli attori chiedevano che il convenuto condominio fosse condannato ad eseguire tutti i lavori necessari a ripristinare la buona manutenzione del muro, compresi meridiana e serramenti, posto a confine con la proprietà degli attori e ad eliminare ogni situazione di pericolo, nonché ad eseguire in tutti i lavori necessari a ripristinare la buona manutenzione del muretto del piano attico e del canale di gronda; chiedevano inoltre la condanna risarcimento dei danni.

Convenivano, altresì, la signora [redacted] chiedendo che la stessa fosse condannata in solido con il condominio ad eseguire i lavori di cui sopra con riferimento al muretto del piano attico; svolgevano inoltre nei confronti della stessa domande volte a ripristinare e mantenere una servitù costituita a carico del suo fondo con il già menzionato atto di compravendita 14 febbraio 1925.

Il Condominio convenuto, regolarmente costituitosi, sosteneva in primo luogo che non sussisteva a suo carico alcun obbligo contrattuale di provvedere alla manutenzione della propria facciata, perché nell'atto invocato dalla controparte non era costituita una vera e propria servitù e, comunque, i soggetti vincolati erano i contraenti, cioè soggetti non coincidenti con il condominio; contestava in ogni caso che la facciata ed i suoi elementi versassero in cattivo stato di manutenzione, essendo ammalorati in misura marginale, tale da non richiedere provvedimenti urgenti, né da comportare pericolo per cose e persone, ma al più un disagio di carattere estetico. Chiedeva, pertanto, il rigetto della domanda di parte attrice.

Si costituiva inoltre la signora [redacted] che a sua volta chiedeva il rigetto delle domande di parte attrice.

L'istruttoria comportava CTU.

Le parti precisavano le conclusioni la prima volta in data 28 giugno 2007.

Dopo il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica, con istanza depositata in data 15 gennaio 2008, gli attori chiedevano che la causa fosse rimessa sul ruolo perché nelle more della decisione erano intervenute trattative tra gli stessi e il proprietario attuale del piano attico di via [redacted] sig. [redacted] e intendevano formalizzare il risultato delle stesse.

La causa veniva pertanto rimessa sul ruolo con provvedimento del 15 gennaio 2008 e chiamate all'udienza del 19 febbraio 2008.

A quell'udienza interveniva volontariamente il signor [redacted] avente causa della signora [redacted] chiedendo l'estromissione dal giudizio della stessa. A loro volta, gli attori rinunciavano nei confronti del signor [redacted] e della signora [redacted] alle domande originariamente proposte nei confronti di quest'ultima; l'intervenuto accettava la rinuncia.

Il Giudice disponeva l'estromissione dal giudizio della signora [redacted] e dichiarava estinto il processo limitatamente al rapporto processuale tra gli attori e il signor [redacted].

Quindi, le parti rimaste precisavano le conclusioni richiamando quelle già formulate all'udienza del 28 giugno 2007, quanto agli attori limitatamente alle domande svolte nei confronti del condominio convenuto.

La causa giunge ora decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Occorre premettere che l'edificio attualmente in condominio di via [redacted] stato costruito su terreno venduto agli originari proprietari (fratelli [redacted] con contratto del 14 febbraio 1925, rogito Notaio [redacted] di Milano (doc. n. 1 att.).

L'atto conteneva una regolamentazione dei rapporti con il confinante stabile di corso [redacted] rimasto in proprietà del venditore e attualmente di proprietà degli attori, e prevedeva una serie di prescrizioni relative al fabbricato che sarebbe stato edificato sul terreno dalla parte acquirente: diritto di appoggio e di sopralzo a favore degli acquirenti, caratteristiche delle finestre verso il confine (che dovevano essere munite di ferriata fissa, ramata fissa e serramento apribile), altezza massima del fabbricato erigendo (costituente servitù altius non tollendi) altezza massima

e caratteristiche dell'attico, aperture di nuove finestre con determinate caratteristiche, servitù per allacciamento di condutture.

In particolare, al punto numero 7) l'atto in questione prevedeva quanto segue: *"La futura manutenzione in buono stato delle ferrate, delle ramate, dei serramenti, della gronda e dell'attico ecc. nonché quella concernente tutte le opere di finimento del prospetto del muro M - N verso la proprietà Menada dovrà praticarsi unicamente a cure e spese dei compratori"* e al punto n. 8: *"per tutto quanto ... riguarda alla materiale esecuzione delle opere contemplate specialmente in riflesso agli articoli 1, 2, 3, 5, e 7 i compratori avranno l'obbligo di mettersi d'accordo con il venditore e il suo tecnico."*

L'atto del 14 febbraio 1925 sopra ricordato venne trascritto a Milano il 15 aprile 1925 al n. 7110, e ciò basta a renderlo opponibile agli aventi causa dei fratelli Tonini, ossia gli attuali condomini dell'edificio edificato sul fondo originariamente in proprietà di costoro.

Con la comparsa di costituzione e risposta il condominio aveva contestato che dalla clausola 7 potesse discendere a suo carico un vero e proprio obbligo di provvedere alla manutenzione della facciata.

Tale difesa non è stata coltivata con gli scritti conclusivi. In ogni caso si osserva che essa non appare fondata. Infatti, la clausola in questione sarebbe stata del tutto superflua se, come ipotizza il condominio in comparsa di costituzione, le parti dell'originario contratto di compravendita avessero voluto semplicemente dire che spettava ai compratori curare e pagare le opere di manutenzione della facciata dell'edificio che avrebbero costruito sul fondo acquistato, visto che tale onere è l'ovvia conseguenza della proprietà dell'edificio stesso e della sua facciata, che non occorre affatto ribadire.

La clausola in questione acquista invece un senso solo se letta nel contesto dell'intera parte dell'atto dedicata alla regolamentazione delle caratteristiche dell'edificio *"da costruirsi sulla fondo di via [REDACTED]"* regolamentazione evidentemente dettata dall'esigenza di armonizzare l'edificio costruendo con quello già esistente, di proprietà del venditore, non solo confinante ma affacciato sullo stesso cortile.

La circostanza che appunto gli edifici siano prospicienti l'un l'altro e che l'edificio di via [REDACTED] concorra al decoro e all'estetica del cortile stesso, spiega la necessità di porre, mediante la previsione della clausola 7, a carico del compratore, futuro proprietario dell'edificio costruendo, l'onere di mantenere la facciata in buono stato.

Ciò spiega perché sia stata disciplinata solamente la manutenzione della facciata prospiciente il cortile e non quella di altre parti pure gravate da servitù contemplate dallo stesso atto.

Rafforza questa interpretazione la lettura della clausola 8 dello stesso atto, che stabilisce l'obbligo della proprietà dell'edificio di via [redacted] di consultare la proprietà dell'edificio confinante di via [redacted] prima di eseguire le opere contemplate nell'atto, tra cui quelle della clausola n. 7, vale a dire la manutenzione della facciata. La clausola 8 è evidente espressione dell'interesse concreto della proprietà di via [redacted] al decoro dell'edificio confinante, e deve ritenersi che con lo stesso obiettivo sia stata formulata la clausola n. 7.

Ciò premesso si deve concludere che esiste a carico del condominio convenuto l'obbligo di mantenere la facciata prospiciente l'edificio di proprietà degli attori in buono stato di manutenzione.

Le parti discutono poi sulla portata dell'espressione "mantenere in buono stato", ma il suo significato letterale secondo il linguaggio comune non consente di dubitare che vada intesa nel senso di riferirsi alla conservazione di uno stato integro, ordinato, pulito e decoroso, privo di evidenti segni di degrado.

La clausola impone dunque di intervenire quando lo stato suddetto venga meno, senza che occorra addirittura la necessità di rimediare a una condizione di deterioramento tale da comportare pericolo per le persone o per le cose.

Nella specie dalla descrizione del CTU (effettuata anche mediante fotografie) risulta che gli intonaci della facciata in questione sono ammalorati, sebbene in zone circoscritte quali le zone sotto la gronda e la parte inferiore dell'intonaco del contorno di una finestra; anche la balaustra del piano attico è ammalorata e manca di alcune parti costitutive; i serramenti e le inferriate presentano macchie di ruggine e mancanza di verniciatura; il canale di gronda presenta uno stato di non idonea conservazione, per il proliferare di vegetali all'interno del canale stesso, ed inoltre la presenza di macchie causate da infiltrazioni rende manifesta inefficienza della gronda stessa; il cornicione è in uno stato di degrado rilevante, mostrando in alcuni punti i ferri strutturali, circostanza significativa del distacco delle parti in muratura che li coprivano. L'insieme di tale condizione è incompatibile con la nozione di buono stato sopra ritenuta.

Occorre precisare che il CTU ha sì confermato che la meridiana raffigurata sulla facciata in questione si presenta scolorita, per azione degli agenti atmosferici, e richiederebbe un intervento di pittura.

Va detto però che la meridiana non è contemplata dalla clausola in esame e il prete si tratta di un fregio di mera decorazione, sicché nulla impone ai condomini che ne sono proprietari di ripristinarla.

La domanda degli attori va dunque accolta come da dispositivo.

Gli attori non hanno dimostrato di aver subito un pregiudizio ulteriore rispetto a quello da risarcirsi in forma specifica mediante l'esecuzione delle opere di manutenzione della facciata.

Le spese seguono la soccombenza e, limitatamente all'attività processuale correlata alla domanda svolta nei confronti del condominio, si liquidano come da dispositivo.

Le spese di CTU vanno compensate, considerato che gli attori le hanno parzialmente anticipate e dovendo escludersi il diritto a ripetere le spese relative a operazioni peritali riferite alla domanda proposta nei confronti della sig.ra [REDACTED]

P.Q.M.

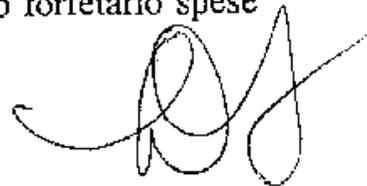
Il Tribunale definitivamente pronunciando sulle domande svolte dagli attori nei confronti del condominio convenuto, nel contraddittorio delle altre parti, respinta ogni contraria istanza ed eccezione, così provvede:

Condanna il Condominio di via [REDACTED] Milano, ad eseguire tutti i lavori necessari a ripristinare il buono stato della facciata posta a confine con la proprietà degli attori, corso [REDACTED] Milano, indicati nelle relazioni del CTU depositate in data 7 marzo e 21 dicembre 2006 (relativamente a intonaci, balaustra, serramenti, canali di gronda, cornicione), ad eccezione del ripristino della meridiana;

determina in mesi otto, dalla notifica della sentenza, il termine per l'esecuzione ed il completamento dei lavori di cui sopra;

in caso di mancata spontanea esecuzione nel termine di cui sopra, autorizza gli attori a procedere direttamente i lavori stessi, a spese del condominio convenuto;

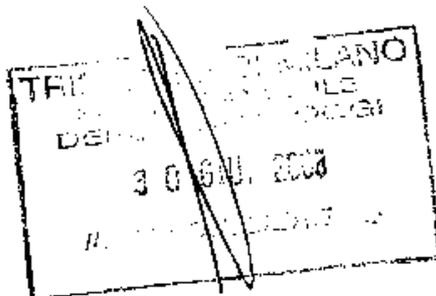
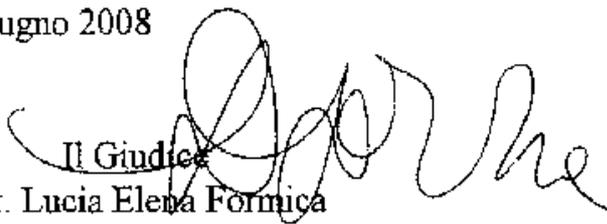
condanna il condominio alla rifusione a favore degli attori delle spese di lite, nella misura che si liquida in € 350,00 per anticipazioni, € 1.500,00 per diritti, € 7.000,00 per onorare, oltre IVA, CPA e rimborso forfetario spese generali;



dichiara compensate le spese di CTU

Così deciso in Milano il 3 giugno 2008

Il Giudice
dott. Lucia Elena Formica



F.A.
1230.6.08
M