

Sent. 6408/2008  
Rep. 5095/2008

N. 46016/02 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE QUARTA CIVILE

Il Giudice Unico, Dott.ssa Giovanna Ferrero,  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra  
riportato, promossa con atto di citazione ritualmente notificato, a  
ministero dell'Aiutante Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio  
Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

DA

[REDACTED]  
elettivamente domiciliati in Milano, [REDACTED] presso lo  
studio dell'avv. Laura Rolando che li rappresenta e difende per  
delega a margine dell'atto di citazione

[REDACTED]  
[REDACTED]  
-ATTORI-

CONTRO

[REDACTED] in persona del legale rappresentante,  
elettivamente domiciliata in Milano, via Lamarmora n. 40 presso  
lo studio degli avv.ti Giuseppe Granata, Rosanna Maffeis e

l

Annamaria Fornari che la rappresenta e difende per delega a  
margine della comparsa di costituzione e risposta

[REDACTED]

-CONVENUTO-

[REDACTED] selettivamente domiciliata in Milano, via  
Visconti di Modrone n. 1 presso lo studio degli avv.ti Paolo ed  
Andrea Amadio che rappresentano e difendono per delega a  
margine della comparsa di costituzione e risposta

[REDACTED]

-CONVENUTA-

[REDACTED]

-CONVENUTA CONTUMACE-

All'udienza del 9.1.2008 le parti precisavano le seguenti

CONCLUSIONI

9

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato i signori [REDACTED] [REDACTED] convenivano in giudizio la [REDACTED] la [REDACTED] e la signora [REDACTED] per sentirli condannare al risarcimento dei danni, subiti alle proprietà degli attori, fra loro confinanti, in conseguenza dei lavori di ristrutturazione effettuati all'interno della sottostante unità immobiliare di proprietà [REDACTED] commissionati dal conduttore [REDACTED] e realizzati da [REDACTED]

Con vittoria di spese.

I danni subiti erano consistiti sia in danni materiali alle unità immobiliari che in danni derivanti dal mancata locazione e da svalutazione degli immobili.

I convenuti [REDACTED] e [REDACTED] si costituivano contestando la domanda ed eccependo preliminarmente la propria carenza di legittimazione passiva; la convenuta [REDACTED] per aver ceduto il ramo d'azienda anteriormente alla notifica della citazione, e la convenuta [REDACTED] per non aver prestato alcun consenso alle opere di ristrutturazione dell'immobile, all'epoca di proprietà del proprio figlio [REDACTED], di cui era divenuta proprietaria per successione.

Chiedevano quindi il rigetto delle domande con vittoria di spese.

La convenuta [REDACTED] non si costituiva e ne veniva dichiarata la contumacia.

Il Giudice concedeva i richiesti termini ex art. 180 e 184 cpc e. alla successiva udienza, con ordinanza riservata, rigettava le istanze istruttorie degli attori e disponeva consulenza tecnica per accertare

i vizi denunciati. Successivamente, espletata la consulenza e richiamato a chiarimenti il CTU, il Giudice, riteneva la causa istruita e rinviava per la precisazione delle conclusioni. All'udienza fissata del 14.6.2007 le parti precisavano le conclusioni come trascritte in epigrafe ed il G.I. assegnava i termini di legge per il deposito delle conclusionali e delle repliche, trattenendo la causa in decisione. La causa, su istanza dell'attore, veniva rimessa sul ruolo in quanto mancava agli atti il fascicolo dell'attore. Ricostruito il fascicolo, le parti precisavano nuovamente le conclusioni come trascritte in epigrafe ed il G.I. assegnava i termini di legge per il deposito delle conclusionali e delle repliche con scadenza al 31.3.2008, trattenendo la causa in decisione.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente deve esaminarsi l'eccezione di carenza di legittimazione passiva formulata dal convenuto [REDACTED]

Questo giudice rileva che sulla base della prospettazione della domanda non può escludersi la legittimazione passiva della [REDACTED] all'epoca dei fatti conduttore delle unità immobiliari in cui sono stati effettuati i lavori e committente degli stessi, atteso che il titolo della domanda è la responsabilità da illecito extracontrattuale.

Anche l'eccezione di carenza di legittimazione passiva della signora [REDACTED] è infondata, atteso che parte attrice ha prodotto prove documentali da cui risulta il consenso della signora [REDACTED]

all'esecuzione delle opere nei locali di sua proprietà (doc 14 attrice) ed il consenso del di lei figlio, [REDACTED], all'esecuzione delle opere così come richieste da [REDACTED] nell'attiguo locale di proprietà [REDACTED] successivamente divenuto di proprietà [REDACTED] per successione (doc 15 attore). La proprietà dei locali interessati dai lavori era dunque perfettamente a conoscenza degli stessi e dalla loro entità (doc 16) e li ha autorizzati.

Passando al merito della domanda questo giudice ritiene che la stessa sia fondata.

Gli immobili di proprietà degli attori sono due appartamenti contigui, entrambi al terzo piano dello stabile di [REDACTED] in Milano, ove al piano terreno è situata l'unità immobiliare di proprietà della signora [REDACTED] all'epoca dei fatti condotta in locazione da [REDACTED] che ha commissionato lavori di ristrutturazione all'impresa [REDACTED] tutte circostanze pacifiche. Lamentano gli attori che da questi lavori siano derivati danni ingenti alle singole proprietà, di cui viene chiesto il ristoro unitamente ai danni derivanti da mancata locazione degli immobili e da minor valore degli stessi.

L'espletata CTU, unitamente ai chiarimenti forniti per iscritto dallo stesso consulente, consentono la determinazione dei danni e la loro valutazione, con argomentazioni e conclusioni che si condividono e fanno proprie, salvo le eccezioni di cui si dirà.

91

Giova premettere che la presente causa è stata promossa successivamente a quella promossa dal Condominio [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] per i danni cagionati al Condominio nell'esecuzione dei medesimi lavori. Conseguentemente il CTU ha esaminato la Consulenza redatta in quella causa da altro professionista al fine di accertare il tipo e le modalità dei lavori commissionati da [REDACTED] e realizzati da [REDACTED] <sup>e</sup> al fine di valutare se gli stessi costituiscano la causa dei danni riscontrati negli appartamenti degli attori. gr

In relazione ai vizi così come denunciati in citazione, il CTU ha accertato che nell'appartamento di proprietà di [REDACTED] sono presenti fessurazioni in prossimità dei soffitti con separazione, in alcuni punti, dei tavolati dall'intradosso del solaio sovrastante, oltre a frantumazioni e fessurazioni di alcune piastrelle del pavimento del bagno ed inclinazione di alcune pareti.

Per una lettura più analitica dei vizi si rimanda alla lettura dell'elaborato, da intendersi qui richiamato.

Nell'appartamento di [REDACTED] sono stati riscontrati vizi analoghi a quelli sopra descritti, nella sola camera da letto, poiché quelli riferiti dallo stesso attore come presenti negli altri locali non sono visibili per la realizzazione di un controsoffitto ed il rivestimento di alcune pareti interessata con piastrelle. gr

Sulla base dell'esame della CTU eseguita in altra causa, e logicamente connessa con la presente, pur se pendente fra parti

parzialmente diverse, sono stati ricostruiti i lavori effettuati nel 2000 da [REDACTED] al piano terra, consistiti in:

- Demolizione dei tratti dei muri portanti indicati con le lettere ABD dell'allegato 5 alla CTU
- Inserimento nei vani risultanti dalle demolizioni di portali i profilati di acciaio per recuperare la continuità strutturale delle murature compromesse dalle demolizioni
- Demolizione della parete divisoria non portante indicata con la lettera C dell'allegato 5 alla CTU

Esaminando l'allegato 5 (relativo alla piantina degli appartamenti contigui degli attori), si nota chiaramente come i muri portanti demoliti al piano terra siano quelli sottostanti ad uno dei muri esterni dell'appartamento del sig. [REDACTED] nella camera da letto verso il confine con altra unità immobiliare ed al muro che taglia perpendicolarmente i due appartamenti, separando la zona giorno dalla zona notte; inoltre il muro non portante eliminato al piano terreno è quello originariamente sottostante al muro divisorio dei due appartamenti degli attori nella zona notte.

Il Ctu, esaminando la tipologia dei lavori ha concluso che "i lavori eseguiti a piano terra ( sostituzione di pareti murarie rigide con travi più deformabili) hanno modificato uno stato di fatto assestato e consolidato; è prevedibile che questo tipo di intervento (in particolare se non eseguito con la massima cautela) comporti uno stato di deformazione dovuto all'assestamento. Non esiste uno stato di sollecitazione che non sia accompagnato da un corrispondente

*A*

stato di deformazione; lo stato di deformazione può essere ridotto, ma non azzerato.”

Rispondendo quindi al quesito, il CTU, avvalendosi anche dell'opera di ingegneri strutturisti, ha concluso ritenendo accertato “il nesso di causalità tra i danni riscontrati negli immobili di proprietà degli attori e gli interventi edilizi compiuti nello stabile condominiale, evidenziandosi come le lesioni lungo le muratura e l'abbassamento dei solai in legno siano strettamente connessi con l'eliminazione dei muri portanti a piano terra (proprietà [redacted]).”

I convenuti dovranno quindi essere condannati, in solido, al risarcimento dei danni riscontrati nei due appartamenti degli attori, così come denunciati in citazione e riscontrati nel sopralluogo effettuati dai CTU, CTP e parti personalmente. } 2

Sono quindi necessarie alcune precisazioni in ordine ai danni risarcibili, anche a fronte alle osservazioni alla ctu cui il consulente ha risposto per iscritto in data 29.11.2006.

Nella CtU si dava atto che gli appartamenti sono stati oggetto di ristrutturazione nel 1983 e di successivi interventi di manutenzione straordinaria, particolarmente nell'appartamento del sig. [redacted] circostanze evidenziate nella CTP di parte attrice allegata alla citazione come doc 5 (pag 2), quindi lavori evidentemente anteriori a quelli effettuati al piano terreno per cui è causa.

Il CTU ha inoltre accertato che nell'appartamento di [redacted] [redacted] “è stato inserito a circa 40 cm dal plafone un tirante

Q



orizzontale in acciaio tra la facciata prospiciente [REDACTED]

[REDACTED] e la facciata prospiciente il cortile interno, visibile nelle foto 40,41,42 dell'allegato 2 alla CTU".

Questo giudice ritiene che la presenza del tirante o meglio il suo posizionamento, pur non essendo espressamente ricompresa fra i danni elencati in citazione, è sicuramente una conseguenza dannosa dei lavori effettuati al primo piano, poiché i tiranti sono stati posizionati in entrambi gli appartamenti (come in altri dei piani 2°, 4° fino al sottotetto) in esecuzione dei lavori di consolidamento prima individuati dal CTU e poi disposti con ordinanza 12.4.2002 nella causa promossa dal Condominio (doc.17 attore e doc 1

[REDACTED]  
Conseguentemente, trattandosi di danni allo stato non eliminabili, si valuta equitativamente il minor valore del bene, stimato in € 10.000,00 per appartamento.


Si rileva che la CTU ha dato atto di lavori precedentemente effettuati negli appartamenti ed anche di una loro presumibile incidenza sui maggiori carichi sulle solette, principalmente per la creazione dei due bagni; ciò non di meno ha accertato la riconducibilità causale ai lavori del primo piano delle lesioni fessurative e degli altri danni negli appartamenti.

Conseguentemente le doglianze sul punto del convenuto [REDACTED] non sono condivisibili.

Il Giudice condivide e fa proprie le valutazioni dei danni operate per l'appartamento del sig. [REDACTED] in complessivi €

9

Così deciso in Milano, li 29.4.2008

Il Giudice unico  
Dott.ssa  Giovanna Ferrero

TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE 4<sup>A</sup> CIVILE  
DEPOSITATO OGGI  
16 MAG. 2008  
IL CANCELLIERE  
