

SENTENZA N.
N. 6369572006 R.G.

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

In composizione monocratica
Dott.ssa Maria Paola Varani

3277/2010
26/28/2010

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra
riportato promossa da

[REDACTED] rappresentata e
difesa per delega in atti da Avv. S. Sanzo presso il cui studio è
elettivamente domiciliata

attrice

contro

[REDACTED] rappresentato e difeso per delega in atti da
Avv. P. Rutigliano presso il cui studio è elettivamente domiciliato

convenuto

Condominio [REDACTED] rappresentato e difeso
per delega in atti da Avv. T. Prezioso presso il cui studio è
elettivamente domiciliato

convenuto

avente ad **oggetto**:

garanzia vizi

sulle **conclusioni**

come da fogli appresso allegati, siglati dal G.I.

Fatto e Diritto

Con atto di citazione regolarmente notificato [REDACTED]
in qualità di acquirente dell'immobile sito in [REDACTED]
[REDACTED] in virtù di atto di compravendita in data 19.2.2003
conveniva in giudizio avanti il Tribunale di Milano il venditore
[REDACTED] ed il Condominio [REDACTED] per
sentire:

accertare e dichiarare la sussistenza di gravi difetti costruttivi
interessanti il tetto sovrastante l'immobile di sua proprietà;
condannare il venditore convenuto ai sensi dell'art. 1492 c.c. alla
restituzione di parte del prezzo pagato in ragione del minore
valore dell'immobile;

condannare il condominio convenuto ai sensi degli artt. 1117 e
2058 ad eseguire tutti i lavori necessari ad eliminare i difetti
riscontrati nel tetto;

condannare i convenuti, il primo ai sensi dell'art. 1494 c.c., il
secondo ai sensi dell'art. 2051 c.c. al risarcimento dei danni.

Si costituivano in giudizio i convenuti per opporsi alla domanda
di cui chiedevano il rigetto.

Dopo l'udienza ai sensi dell'art. 183 c.p.c., precisate le
conclusioni, la causa passava in decisione come in epigrafe.

Sono fondate le eccezioni di decadenza e prescrizione formulate
da [REDACTED]

X Il principio secondo cui, quando la decadenza da un diritto consegue alla mancata osservanza dell'onere di compiere un determinato atto entro un certo termine, spetta a colui che intende esercitare il diritto fornire la prova di avere compiuto tempestivamente quell'atto perché condizione necessaria per l'esercizio dell'azione comporta che, in materia di vizi della cosa venduta, grava sull'acquirente, al quale sia stata eccepita dal convenuto-venditore la tardività della denuncia, l'onere della prova di aver denunciato il vizio entro otto giorni ai sensi dell'art. 1495 c.c. (Cass. 13.10.1999). X

L'attrice non ha fornito alcuna prova documentale di tempestiva denuncia alla parte convenuta dei vizi lamentati, le copiose infiltrazioni d'acqua in corrispondenza del salotto e della seconda camera da letto, riscontrati fin dall'ottobre 2003.

I documenti n. 24 e 29 di parte attrice non integrano riconoscimento da parte del venditore del vizio relativo alle infiltrazioni che rende superflua la denuncia del compratore (Cass. 11.3.2004 n. 4968). 21

X Inoltre l'azione radicata dall'acquirente dell'immobile suddetto contro la parte venditrice diretta a far valere la garanzia a norma dell'art. 1495 c.c. si è in ogni caso prescritta ai sensi del citato articolo, essendo stata radicata con notifica dell'atto di citazione in data 13.10.2006, oltre l'anno dalla consegna dell'immobile avvenuta nel febbraio 2003. X

Nessun riconoscimento della sussistenza di vizi concernenti le infiltrazioni o comunque di difetti costruttivi dell'immobile con contestuale assunzione dell'obbligo di eliminarli risulta assunto dalla parte venditrice (Cass. 19.6.2000 n. 8294).

Non può ritenersi contenuto il riconoscimento nel documento n. 38 in quanto relativo ad un profilo, l'esecuzione dell'impianto idraulico, non dedotto in giudizio.

La domanda formulata nei confronti del Condominio [REDACTED]

[REDACTED] va rigettata.

Secondo la prospettazione di cui alla citazione il Condomino per la parte condominiale costituita dal tetto sarebbe tenuto a risarcire, in solido con il [REDACTED] per il diverso titolo costituito dall'art. 2051 c.c., il pregiudizio cagionato dalle pregresse infiltrazioni d'acqua piovana, nonché dal mancato godimento dell'immobile durante le necessarie opere di ristrutturazione del tetto.

Osserva il Tribunale che in tema di condominio di edifici il Condominio, quale custode ex art. 2051 c.c., risponde dei danni che siano derivati al singolo condomino od a terzi per difetto di manutenzione del tetto (Cass. 21.2.2006 n. 3676). *da*

Nel caso di specie è circostanza incontestata che le infiltrazioni si siano verificate all'esito degli interventi di rifacimento del tetto fatti eseguire dal [REDACTED] e verosimilmente per l'inesatta esecuzione della nuova copertura del sottotetto

Non può perciò essere affermata la responsabilità prevista dall'art. 2051 c.c. in presenza di un elemento o fatto esterno che ha reso la cosa fattore cziologico dell'evento dannoso, stante l'interruzione del collegamento causale tra la cosa ed il danno (Cass. 17.1.2001 n. 584).

Va in ogni caso osservato che la parte attrice non ha assolto l'onere gravante sulla stessa della prova dei pretesi danni che sarebbero stati cagionati dalle infiltrazioni all'immobile di sua proprietà né di ulteriori pregiudizi.

Le domande riconvenzionali formulate dal Condominio convenuto devono essere rigettate in quanto non specificate nella causa petendi e comunque del tutto non provate.

Le spese, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza.

Stante la reciproca soccombenza si compensano le spese di lite tra parte attrice ed Condominio convenuto.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, rigettata ogni diversa o contraria domanda ed eccezione, così provvede:

accerta e dichiara

la decadenza e la prescrizione dell'azione intentata dall'attrice
condanna



la parte attrice a rifondere al convenuto [redacted] le spese di lite liquidate in € 483,00 per esborsi, € 2.163,00 per diritti ed € 3500,00 per onorari, oltre al rimborso delle spese generali ed agli oneri accessori dovuti come per legge

dichiara

compensate le spese di lite tra l'attrice ed il Condominio convenuto

Milano, 8 marzo 2010

Il Giudice

Cheloni

