

Sent. 10117/06
Rep. 7417/06

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
Sezione tredicesima civile

N. Reg. 27369/04
ANNO 2006

[REDACTED]

IN COMPOSIZIONE MONOCRATICA, composta dal signor
magistrato

Dott. G. GALLI Giudice

Visto l'art. 281 c.p.c. quinquies
Vista le comparse conclusionali
ha pronunciato la seguente



SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. R.G.27369/04 promossa da:

[REDACTED], rappresentata e difesa dall'avv. Forgione Maria Cristina, con studio legale in via Magenta n.30, in Como; [REDACTED]

ATTORE

Contro

[REDACTED] Milano, in persona dell'amministratore pro tempore, rappresentato e difeso dall'avv. Zanfagna Mario con studio legale in via Manzoni n.17, in Milano ;
[REDACTED]

CONVENUTO

A.L.

in punto a: pagamento somme

FATTO e DIRITTO

Dato atto che il giorno 04.12.2002 avevano inizio all'interno degli uffici della [REDACTED] lavori di manutenzione dell'impianto di riscaldamento relativi al

[REDACTED]
Considerato che il difensore dell'attore riferisce che questi lavori anche se svolti all'interno di una proprietà privata ne avrebbe beneficiato l'intero complesso condominiale;

Rilevato che i lavori consistevano nella rimozione della pavimentazione degli uffici della società attrice per la sistemazione delle tubature rotte della caldaia condominiale;

Considerato che il difensore dell'attore riferisce che a causa dei lavori, che si prolungavano per diverse settimane gli uffici della [REDACTED] rimanevano chiusi e l'attività di laboratorio subiva gravi ritardi;

Rilevato che il difensore dell'attore lamenta che lo smantellamento della pavimentazione rendeva inagibili i locali della società attrice con l'interruzione di fatto del ciclo produttivo e con conseguente danno economico, secondo il difensore dell'attore, quantificabile in via equitativa in 20.000,00euro;

Considerato che inoltre la [REDACTED] si ritrovava esclusa dalla possibilità di poter usufruire del servizio di riscaldamento condominiale il che causava disagio ai dipendenti della [REDACTED] che lavoravano nel mese di dicembre e gennaio in un ambiente privo di riscaldamento, costringendo il titolare della società attrice ad installare due condizionatori per un prezzo pari a 9.593,00euro;



Considerato che inoltre a conclusione dei lavori di riparazione delle tubature condominiali la società attrice era costretta a ritinteggiare i locali per un importo pari a 2.200,00euro;

Considerato che il difensore dell'attore lamenta una responsabilità ex art. 2043 c.c. e/o 2049 c.c. e/o 2051 c.c. in via extracontrattuale del Condominio e un danno subito pari a 31.813,00euro oltre interessi legali sino al saldo;

Rilevato che in data 28.06.2004 si costituiva in giudizio il [REDACTED] (Condominio), il quale tramite il proprio difensore evidenziava come l'amministrazione si è vista costretta ad eseguire degli interventi manutentivi sull'impianto di riscaldamento centralizzato nel dicembre del 2002, in quanto si era in presenza di perdite dovute a microfessurazioni;

Dato atto che veniva così appaltato a [REDACTED] in concerto con la [REDACTED], i lavori necessari ed indifferibili per porre rimedio alle presunte microfessurazioni dell'impianto;

Dato atto che l'appaltatrice procedeva con decorrenza 03.12.02 ad eseguire le opere ritenute più opportune nel solo locale caldaia e ciò senza operare il fermo dell'impianto che continuava ad erogare il calore necessario per il riscaldamento di tutto il condominio;

Rilevato che la specifica dei lavori eseguiti si può evincere dalla fattura n.63 del 24.01.2003;

Considerato che i tecnici della [REDACTED], ultimati i lavori effettuati nel locale caldaia, potevano confermare che le microperdite erano dovute alla vetustà delle tubazioni interrate e provvedevano in concerto con la Nuova Edil Co.RI. alla sostituzione delle stesse; per far ciò si rese necessario

eseguire i lavori in una parte dei locali di proprietà della E.T.G. che per alcuni giorni (i lavori terminarono in data 14.12.02) sopportò la presenza degli operai per il compimento delle opere necessarie; in tale occasione l'impianto di riscaldamento venne chiuso e tutti i condomini dovettero sopportare il disagio;

Rilevato che la ██████████ ripristinò il locale della ██████████ con le piastrelle dalla stessa volute e i costi furono addebitati al Condominio come da fattura n. 64 del 24.01.2003; la ██████████ pretendeva anche la reimpiancatura del proprio locale e l'amministrazione si rese disponibile ad accollarsi la spesa tramite richiesta di preventivo alla Edil Co.Ri;



La memoria conclusionale del convenuto è fondata. Il Condominio non è tenuto a rispondere quale custode ex art. 2051 c.c. per vizi che non riguardano la resa calorica dell'impianto comune di riscaldamento, bensì l'insufficiente isolamento termico di un appartamento di proprietà esclusiva rispetto a parti comuni dell'edificio, anch'esse non isolate termicamente nella zona sottostante l'appartamento. Di tali deficienze strutturali proprie della singola unità abitativa è responsabile la sola impresa costruttrice (in tal senso Cass. Civ. Sez.II n.7489 del 04.06.2001); questo Giudice Civile rileva che la richiesta di pronuncia secondo equità deve riguardare diritti disponibili e deve essere richiesta concordemente dalle parti ex art. 114 c.p.c.; il convenuto non ha fatto richiesta di pronuncia secondo equità;

La sentenza è esecutiva per legge.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa di cui in epigrafe, così decide:

- 1) Respinge la domanda attorea;
- 2) Spese compensate.
- 3) Sentenza esecutiva.

Così deciso in Milano, 24.08.2006

IL GIUDICE

