

PROC. NR. 5597/2003 r.g.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO
IV sezione civile

10321/06
7617/06

In composizione monocratica nella persona del Giudice, dott.ssa Lucia Fornica, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa con atto di citazione notificato il 21 e 22.1.2003 da:

[redacted] in persona dei legali rappresentanti [redacted]
[redacted] elettivamente domiciliata in [redacted]
[redacted] presso lo studio dell'avv. [redacted] che la
rappresenta e difende per procura a margine della comparsa 4.5.2005, già
difesa dall'avv. [redacted] per procura in calce all'atto di
citazione;

ATTRICE

contro

[redacted]
[redacted], in persona dell'amministratore [redacted]
elettivamente domiciliato in [redacted] presso lo
studio dell'avv. [redacted], che lo rappresenta e difende, per
procura a margine della comparsa di costituzione e risposta;

CONVENUTO

CONCLUSIONI precisate all'udienza del 9.3.2006, come da fogli allegati.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 21 e 22.1.2003 la [redacted]
conveniva in giudizio il Condominio di [redacted] e,
premesso di aver acquistato, per rogito in data 9.4.2002, l'autorimessa,
composta da circa 60 posti auto, sita al piano seminterrato sottostante la

piazza di proprietà del Condominio, esponeva che da epoca anteriore al rogito suddetto nell'autorimessa si verificavano infiltrazioni d'acqua provenienti dalla zona sovrastante e dovute a omessa manutenzione da parte del condominio: precisava che la presenza delle infiltrazioni comportava pregiudizio anche per l'impossibilità di dare corso ai contratti preliminari di compravendita già sottoscritti relativamente a numerosi posti auto. Tutto ciò premesso, la società attrice chiedeva accertarsi l'obbligo a carico del condominio di eseguire lavori di manutenzione della parte comune sovrastante l'autorimessa e condannarsi lo stesso a rimborsare le spese sostenute dalla società per porre rimedio alle infiltrazioni oltre al risarcimento del danno.

Il condominio convenuto, regolarmente costituito, chiedeva la reiezione delle domande di parte attrice e precisava che gli obblighi di manutenzione relativi alle porzioni immobiliari interessate dal fenomeno delle infiltrazioni erano regolati dall'atto rogito Notaio [redacted] del 27.3.1958, sottoscritto dai rispettivi danti causa degli attuali proprietari, nei seguenti termini: la manutenzione della piazza sovrastante i posti auto era di spettanza della [redacted] e suoi aventi causa (oggi del Condominio) mentre la manutenzione dei solai di copertura dell'autorimessa era di esclusiva spettanza della [redacted]; la manutenzione delle griglie di protezione dei lucernari era di spettanza, per quanto riguardava quelle non praticabili, della [redacted] mentre era a carico della società [redacted] e suoi aventi causa per quel che riguardava quelle praticabili.

In via riconvenzionale, il Condominio chiedeva la condanna della società attrice al risarcimento dei danni cagionati all'area cortilizia sovrastante l'autorimessa nel corso di lavori di [redacted] non autorizzati dal condominio.

L'istruttoria comportava CTU.

Quindi, precisate le conclusioni come riportate nei fogli allegati, depositate e scambiate le comparse conclusionali e memorie di replica, la causa veniva rimessa a decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La presenza delle infiltrazioni nell'autorimessa, sita al piano interrato di via [redacted] provenienti dalla sovrastante piazza di proprietà del Condominio convenuto è pacifica: il fatto non è contestato e trova piena conferma nella CTU.

In effetti, la discussione tra le parti non riguarda tanto la necessità di intervenire per eliminare le infiltrazioni, bensì si incentra

sull'individuazione delle opere necessarie e sulla distribuzione dell'onere economico relativo, ed in particolare se ed in quale misura debba contribuire il condominio.

In particolare, le parti concordano nel ritenere che occorra il rifacimento della guaina di impermeabilizzazione, ma [redacted] sostiene che l'onere economico competa al Condominio e, ovviamente, il contrario sostiene quest'ultimo che, peraltro, contesta anche la necessità di interventi relativi a parti sovrastanti l'impermeabilizzazione e, quindi, relativi alla piazza.

Dalla corrispondenza intercorsa prima della causa e prodotta da entrambe le parti, si desume che già prima del giudizio [redacted] chiedeva al Condominio l'accesso alla piazza per procedere alle opere di riduzione delle infiltrazioni, preannunciando però la richiesta di rimborso parziale della spesa; il Condominio non si opponeva di per sé ad autorizzare l'accesso per compiere i lavori, contestava tuttavia di doversene fare carico, osservando già di avere provveduto a quanto di sua competenza, ossia ad estirpare gli alberi ad alto fusto le cui radici potevano pregiudicare l'integrità dell'impermeabilizzazione.

Ciò premesso, si osserva che l'onere di manutenzione della zona tra piazza e autorimessa è disciplinata dal rogito Notaio [redacted] del 27.3.1958 (doc. I att. e I conv.), cioè dall'atto di vendita dell'autorimessa sita al piano interrato tra l'originario proprietario unico, [redacted], e [redacted] dante causa dell'avv. [redacted] dal quale la [redacted] ha a sua volta acquistato l'immobile.

Nel citato rogito, dopo la precisazione, al punto 3, che la piazza sovrastante l'autorimessa è destinata per una parte a verde con piante a basso fusto per gioco ragazzi e per altra parte a parcheggio privato, ai punti 4 e 5, relativamente alla manutenzione, così si stabilisce: *“la manutenzione della piazza è di spettanza della venditrice società [redacted] e suoi aventi causa nel mentre la manutenzione dei solai di copertura dell'autorimessa è di esclusiva spettanza della [redacted]”*

La manutenzione delle griglie di protezione dei lucernari è di spettanza, per quanto riguarda quelle non praticabili, della [redacted] mentre è a carico della [redacted] e suoi aventi causa per quanto riguarda quelle praticabili. Ai fini di tale manutenzione, è consentito alla [redacted] l'accesso alla piazza.”

L'elemento di incertezza e di dibattito tra le parti riguardava, come si è detto, la manutenzione guaina di impermeabilizzazione che parte attrice riteneva dovesse restare a carico del condominio.

Il CTU ha chiarito che dal punto di vista tecnico tale guaina è parte integrante della struttura del solaio di copertura dell'autorimessa, in quanto elemento indispensabile a consentire al solo solaio di adempiere in

efficienza alla sua funzione di protezione ed isolamento del piano interrato dal terreno sovrastante.

Tale conclusione, fondata su argomenti logici e rigorosi esposti dal CTU nella relazione (pagg. 37 - 39, a cui si rinvia), è pienamente condivisibile e appare conforme anche alla ratio della clausola contrattuale, che evidentemente adotta la rispettiva utilità quale criterio distintivo per ripartire gli oneri di manutenzione tra i proprietari dei due piani sovrapposti, ponendo a carico di ciascuno l'obbligo di farsi carico della manutenzione delle strutture poste all'immediato servizio della propria porzione immobiliare. Infatti, anche in base a quest'ultimo criterio recepito nel contratto, oltre che a quello più strettamente tecnico illustrato dal CTU, si deve concludere che la guaina di impermeabilizzazione è strettamente funzionale all'esistenza e al godimento del piano interrato, che in mancanza non potrebbe adempiere a ricovero delle autovetture da agenti esterni; pertanto, la relativa manutenzione compete al proprietario dell'autorimessa.

X In fatto, il CTU, all'esito di indagine approfondita ed esauriente e alla luce di considerazioni del logiche e convincenti, ha accertato l'esistenza delle infiltrazioni e ne ha individuato la causa nella vetustà sia della impermeabilizzazione originaria, sia delle strutture di arredo urbano della piazza condominiale, ed ha indicato come opere necessarie per la loro eliminazione il completo rifacimento sia della guaina sia dell'arredo della piazza; va precisato che, contrariamente a quanto osservato dal condominio convenuto, quest'ultimo intervento è stato indicato dal CTU come di per sé necessario all'eliminazione delle infiltrazioni e complementare al lavoro sull'impermeabilizzazione sottostante e non come meramente strumentale ad esso

Per quanto si è premesso, l'onere economico relativo al rifacimento dell'impermeabilizzazione sarà a carico della società attrice, mentre il condominio dovrà sostenere la spesa per gli interventi relativi al rifacimento dell'arredo della piazza (muretti, fioriere, pavimentazione ecc.). X

██████████ all'udienza del 23.6.2005 ha chiesto un supplemento di CTU affinché si verificasse con precisione come dovessero ripartirsi le spese relative alle opere previste in un preventivo di spesa acquisito dal CTU (all. 8 della relazione).

Il supplemento di perizia non è stato ammesso perchè manca in atti una domanda volta a quantificare specificamente la spesa necessaria all'integrale eliminazione delle infiltrazioni, avendo parte attrice chiesto il rimborso di spese già affrontate e la condanna generica del condominio a

rimborsare spese per lavori necessari a eliminare le infiltrazioni che la [redacted] dovesse anticipare in futuro, come tali non ancora quantificabili.

Ci si limita ad osservare che nel preventivo di spesa allegato alla CTU sono evidenziati capitoli relativi ad interventi specificamente relativi alla guaina di impermeabilizzazione (punto B8, C10, F8), altri (B13, C12-C18, D, E, F1-F7, F13), altri specificamente relativi ad arredo della piazza, mentre altre voci paiono funzionali ad entrambi gli interventi (p.e. A, B1-B7) sicchè andranno ripartire in misura paritaria tra le parti.

Il CTU ha poi escluso, con conclusioni non contestate dalla parti, che all'origine delle infiltrazioni abbia contribuito un intervento di manutenzione eseguito nel 1990 dalla [redacted] impresa incaricata dall'allora proprietario dell'autorimessa avv. [redacted]

Con riferimento alla spesa già affrontata da [redacted] per lavori finalizzati a porre rimedio alle infiltrazioni (documentata dalle fatture allegate alla relazione di CTU al n. 9), il CTU ha valutato come congrua quella di € 12.344,95, Iva esclusa considerato che la società ne può recuperare l'onere tramite deduzione contabile.

Dall'importo complessivo ([redacted]) occorre però dedurre i costi degli interventi volti a verificare lo stato dell'impermeabilizzazione, in quanto relativi ad onere di manutenzione a carico della società, dunque gli importi stimati dal CTU per gli interventi di cui ai punti E, F, G della pagina 33 relazione (€ [redacted] fatture di riferimento nn. 25/03, 26/03, 168/03), cosicchè l'onere di rimborso risulta pari a € [redacted]

Dalla corrispondenza prodotta non risulta che il condominio si sia opposto all'accesso della società attrice alla piazza per eseguire i lavori di eliminazione delle infiltrazioni. Al contrario, risulta che il Condominio si è limitato a subordinare l'accesso a condizioni legittime, perchè finalizzate a contemperare i contrapposti interessi conformemente all'art. 843 c.c., quale il congruo preavviso ed il ristoro di eventuali danni.

[redacted] pertanto, può chiedere il risarcimento dei danni riconducibili all'omessa manutenzione di spettanza del condominio, non anche all'omessa autorizzazione di effettuare gli interventi a proprio carico.

La società attrice lamenta di aver subito un pregiudizio dovuto al fatto che i contratti definitivi di compravendita relativi ai singoli posti auto siti nell'autorimessa sono stati posticipati di circa tre mesi rispetto ai tempi previsti dai contratti preliminari.

Il mancato sfruttamento dei box in tale periodo può essere quantificato con riferimento al valore locativo, che il CTU (sulla base di logiche e condivisibili considerazioni oggettive e argomentazioni, non adeguatamente

contrastate dalla parte convenuta) ha indicato in complessivi € [redacted] all'anno, ossia € [redacted] per il trimestre.

Tale danno è risarcibile da parte del condominio in proporzione all'apporto causale della omissione addebitabile al condominio stesso, ossia per il 50%.

Non spiega alcuna influenza nel presente giudizio il fatto che la società attrice abbia acquistato l'immobile con la consapevolezza delle infiltrazioni in atto, trattandosi di circostanza che comporta l'impossibilità di far valere la garanzia per vizi fondata sul contratto di compravendita nei confronti del diretto venditore, mentre non impedisce di esigere dal Condominio il rispetto del contratto 27.3.1958.

La domanda riconvenzionale proposta dal condominio, per essere risarcito di asseriti danni cagionati dalla società attrice in occasione degli interventi posti in essere prima della presente causa, è rimasta priva di riscontro e, comunque, è stata formulata in termini assolutamente generici, giacché il condominio ha persino ommesso di precisare in cosa siano consistiti gli asseriti danni.

Parimenti generica è la domanda di parte attrice volta a far dichiarare l'obbligo del condominio di manlevarla da eventuali richieste o azioni promosse dagli acquirenti dei box per i fatti di cui è causa.

Visto l'esito del giudizio parzialmente sfavorevole alla parte attrice, ricorrono giusti motivi per la compensazione tra le parti delle spese di lite, comprese quelle di CTU.

P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulle domande agli atti, respinta ogni contraria istanza ed eccezione, così provvede:

dichiara il Condominio di [redacted] obbligato ad eseguire lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria della piazza sovrastante l'autorimessa già di proprietà della [redacted], non della manutenzione dell'impermeabilizzazione del solaio di copertura della stessa autorimessa, essendo tale intervento a carico della [redacted] (e dei suoi aventi causa) in virtù del contratto di compravendita rogito Notaio [redacted] del 27.3.1958, tra [redacted] e [redacted].

condanna il condominio suddetto a rimborsare alla società attrice i costi sostenuti prima della presente causa, nella misura di € [redacted] ed a pagare, a titolo di risarcimento del danno, la somma di € [redacted] con gli interessi dalla sentenza al saldo;

respinge la domanda di cui al punto 4 delle conclusioni di parte attrice;
respinge la domanda riconvenzionale del condominio convenuto;
compensa integralmente le spese di lite, comprese quelle di CTU.

Così deciso in Milano il 16 settembre 2006.

dr. Lucia Fournier

