

avente ad oggetto: azione di rimborso e risarcimento danni sulle conclusioni precisate in separati fogli siglati dal G. I.

Svolgimento del processo

Con atto di citazione ritualmente notificato [redacted] e [redacted] in qualità rispettivamente di usufruttuaria e nudo proprietario di immobile catastalmente individuato sito in [redacted] [redacted] convenivano in giudizio [redacted] [redacted] in qualità di venditori e condomini, nonché i condomini [redacted] e [redacted] per sentirli condannare, quali condomini, al pagamento della somma di £. [redacted] corrisposta per l'effettuazione di lavori di impermeabilizzazione e risanamento pertinenti le murature maestre perimetrali, necessari per eliminare copiose infiltrazioni d'acqua che asserivano aver danneggiato le pareti ed i mobili del loro appartamento.

Gli attori ai sensi degli artt. 1490 e 1494 c.c. chiedevano inoltre la condanna dei venditori al risarcimento dei danni subiti indicati nella misura di £ [redacted] oltre interessi legali e rivalutazione.

Si costituivano in giudizio i convenuti, ad eccezione del [redacted] per eccepire la carenza di legittimazione attiva dell'attrice e l'infondatezza della domanda di cui chiedevano il rigetto.

Dopo l'udienza ai sensi dell'art. 183 c.p.c. veniva esperita l'istruzione probatoria orale ed effettuata consulenza tecnica,

all'esito, la causa passava in decisione sulle conclusioni indicate in epigrafe.

Motivi della decisione

Va preliminarmente dichiarata la contumacia del convenuto [REDACTED] [REDACTED] tualmente convenuto e non costituito in giudizio.

Va rigettata l'eccezione di carenza di legittimazione attiva in capo alla [REDACTED] sollevata dai convenuti.

Invero [REDACTED] in virtù della sua qualità di acquirente l'usufrutto sull'immobile interessato dalle lamentate infiltrazioni ha legittimamente assunto la veste di attrice nell'odierno giudizio diretto ad ottenere il rimborso di spese effettuate su presunte parti condominiali e la garanzia per vizi nei confronti dei venditori.

Le risultanze di processo (dichiarazioni del teste escusso e relazione di consulenza tecnica) hanno consentito di accertare:

l'effettiva verifica nel mese di giugno 1999 di infiltrazioni nell'appartamento degli attori;

la causa delle stesse, l'assenza all'esterno del fabbricato parzialmente interrato, pacificamente condominiale, di un sistema di impermeabilizzazione necessario ad impedire l'entrata dell'acqua attraverso le pietre della muratura in caso di precipitazioni e di scioglimento della neve;

gli interventi rimediali effettuati, descritti compiutamente nella relazione tecnica in atti;

la congruità dei costi dei lavori realizzati indicati dagli attori.

Ai sensi dell'art. 1134 c.c. il condomino che ha effettuato spese per le cose comuni senza autorizzazione dell'amministrazione o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente.

Le spese sostenute dagli attori afferenti la riparazione di porzione di muri condominiali vanno ritenute urgenti in quanto dirette ad evitare un possibile deterioramento dell'immobile comune.

Va pertanto riconosciuto il diritto degli attori al rimborso delle spese effettuate per le parti comuni dell'edificio a norma del citato articolo, conseguentemente i convenuti devono essere condannati, in solido tra loro ed in proporzione alla quota condominiale di pertinenza, al pagamento della complessiva somma di [REDACTED] euro, detratta la quota degli attori, maggiorata degli interessi legali dalla domanda al saldo.

Gli attori hanno azionato la garanzia per vizi della cosa venduta ai sensi dell'art. 1490 c.c. ed in base alla norma dell'art. 1490 c.c. hanno richiesto la condanna dei convenuti - venditori al risarcimento dei danni subiti quantificati nell'importo di £.

[REDACTED] d.
Le infiltrazioni di cui si discute, originate da difetto di impermeabilizzazione, non rientrano nella fattispecie dei vizi redibitori previsti dall'art. 1490 c.c. quanto piuttosto nella categoria dei gravi difetti di costruzione che danno luogo alla garanzia prevista dall'art. 1669 c.c..

Ai fini del sorgere della responsabilità dei convenuti quali venditori ai sensi della citata norma, applicabile anche nei confronti del costruttore-venditore (Cass. 20.3.1998 n. 2977), gli attori avrebbero dovuto dare prova della costruzione dell'edificio ad opera dei convenuti.

In ogni caso va rilevato che l'istruttoria orale non ha consentito di accertare quali danni sarebbero stati effettivamente cagionati all'immobile degli attori dalle infiltrazioni in questione.

Il teste escusso ha genericamente riferito di aver saputo che si erano verificate infiltrazioni d'acqua che avevano danneggiato le pareti ed i mobili dell'immobile, gli attori non hanno fornito prova documentale di spese effettuate per il ripristino né fornito elementi al fine dell'individuazione della natura dei pretesi danni e della quantificazione degli stessi.

La domanda diretta alla condanna dei venditori al risarcimento dei danni non può pertanto essere accolta.

Il parziale accoglimento della domanda formulata dagli attori consente la compensazione tra le parti delle spese di lite.



PQM

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

condanna

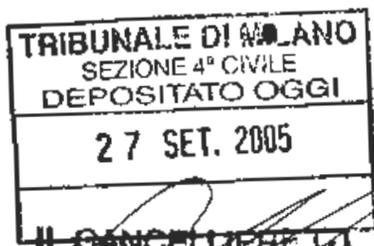
i convenuti, in solido tra loro ed in proporzione alla quota di proprietà condominiale, al pagamento in favore degli attori della complessiva somma di [REDACTED] euro, detratta la quota condominiale di pertinenza di questi ultimi, maggiorata, dopo la ripartizione, degli interessi legali dalla domanda al saldo

dichiara

compensate tra le parti le spese di lite.

Milano, 31 luglio 2005

Il Giudice



IL CANCELLIERE UT
Francesco d'Alaja

La presente copia è conforme all'originale

Milano, 27 SET. 2005

