

PROC. NR. 45894/2004

Sent. 128/14/05  
Resp. 10328/05

REPUBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO  
IV sezione civile

Il Giudice, dott.ssa Lucia Formica;  
all'udienza del 29.11.2005, ha pronunciato, dando lettura di dispositivo e  
motivazione, la seguente

### SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, discussa  
all'udienza 29.11.2005, promossa con atto di citazione notificato il 25.06.2004,  
da:

[REDACTED]  
[REDACTED] tutti  
elettivamente domiciliato in [REDACTED], presso lo studio dell'avv.  
[REDACTED], che li rappresenta e difende, per procura a margine dell'atto di  
citazione;

ATTORI

contro

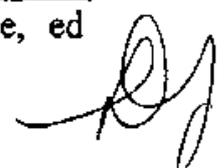
[REDACTED] in persona del liquidatore, con sede  
[REDACTED];

CONVENUTA CONTUMACE

CONCLUSIONI precisate all'udienza del 17.11.2005 come da foglio allegato.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione regolarmente notificato, il condominio [REDACTED] di  
[REDACTED] ed i sig.ri [REDACTED]  
[REDACTED] convenivano in giudizio la [REDACTED] in liquidazione, ed



esponeva che quest'ultima era costruttrice e venditrice dell'edificio condominiale, costituito da tre piani interrati di autorimesse e posti auto al piano terra e che subito dopo la consegna dei beni immobili si erano verificate infiltrazioni, tempestivamente denunciate dai condomini e dall'amministratore con lettera del 1° dicembre 2003. La società convenuta, proseguivano gli attori, aveva riconosciuto i vizi, tramite il proprio addetto geom. [REDACTED], nel corso di un sopralluogo ed aveva promesso di porvi rimedio, senza però mantenere l'impegno.

La società restava inerte anche successivamente ai ripetuti solleciti dei condomini che denunciavano l'aggravarsi delle infiltrazioni, tanto che costoro erano costretti a promuovere un accertamento tecnico preventivo, regolarmente svolto nel contraddittorio con la convenuta.

Ciò premesso, gli attori chiedevano dichiararsi la responsabilità della società convenuta ai sensi dell'art. 1669 c.c. o, in subordine, ex art. 1492 c.c., e la condanna al risarcimento del danno o alla riduzione del prezzo, in misura pari alla spesa necessaria per i lavori di riparazione dei vizi.

Dichiarata la contumacia della società convenuta, ritualmente citata, veniva acquisito il fascicolo del procedimento per [REDACTED] nonché disposta ed effettuata CTU volta ad accertare la causa delle infiltrazioni riscontrate nella fase di istruzione preventiva ed a quantificare i danni.

La domanda merita accoglimento.

Il consulente nominato in sede di [REDACTED] e nel presente giudizio ha confermato la sussistenza delle infiltrazioni lamentate dagli attori nelle parti comuni e nei boxes di proprietà esclusiva dei sig.ri [REDACTED] per la cui descrizione si rimanda alle accurate relazioni depositate il 9.11.2004 e 6.7.2005.

La presenza delle infiltrazioni è altresì confermata dalle fotografie prodotte dagli attori quali allegati al doc. n. [REDACTED] (relazione di consulenza di parte) nonché dal CTP nominato dalla convenuta nell'ambito del procedimento di istruzione preventiva (seppure quest'ultimo abbia valutato il fenomeno come di scarsa portata).

Il CTU, che ha descritto le infiltrazioni come copiose e sparse per tutti il fabbricato, ha precisate che esse provengono dalla copertura e, pertanto, risultano ascrivibili da un difetto della costruzione della copertura stessa, come tale imputabile alla costruttrice.

Egli ha poi indicato in complessivi € [REDACTED] la spesa necessaria per impermeabilizzare la copertura e ripristinare l'edificio, specificando analiticamente tipologia e costo degli interventi.

Poiché i vizi lamentati sono gravi, rendendo le autorimesse inidonee alla funzione di riparo delle automobili dalle intemperie, sussistono i presupposti per l'accoglimento della domanda principale ex art. 1669 c.c.

Il danno risarcibile va senz'altro quantificato in relazione alla spesa stimata per la

riparazione dei vizi, con gli interessi legali dal 1° 12.2003.

La presenza di umidità sulle pareti dei box (come ben visibile dal materiale fotografico prodotto ed allegato alla CTU) ne ha limitato l'utilizzo, così cagionando ai singoli proprietari un corrispondente pregiudizio per la compressione del godimento delle unità di proprietà esclusiva, di cui è impossibile provare il preciso ammontare e che si liquida in via equitativa, ai sensi dell'art. 1226 c.c., in € 1.000 per ciascun attore, considerato che il canone annuale corrente per la locazione di autorimesse simili è, secondo nozioni di comune esperienza, di € [redacted] all'anno e che gli attori (per due anni) hanno comunque fruito dei beni sebbene in misura ridotta.

Non vi è invece prova che i lavori preventivati dal CTU non siano sufficienti a porre integrale rimedio ai vizi in questione così da non evitare una permanente riduzione del valore dei beni.

Le spese per il presente giudizio, comprese quelle di CTU, e per il procedimento di [redacted] seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

### PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, nella contumacia della convenuta, così decide:

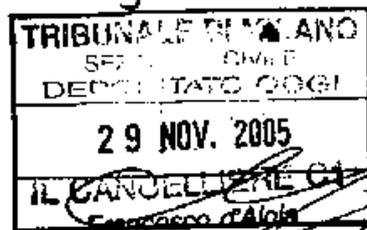
condanna la società [redacted] in liquidazione al pagamento a favore di tutti gli attori della somma di € [redacted], con gli interessi dal 1.12.2003 al saldo;

condanna inoltre la società [redacted] in liquidazione al pagamento a favore dei sig.ri [redacted] della somma di € [redacted] ciascuno, con gli interessi dalla domanda al saldo;

condanna, inoltre, la convenuta a rifondere agli attori le spese di giudizio, comprese quelle di CTU dai medesimi anticipate, liquidate in complessivi euro [redacted] per il giudizio di merito (di cui euro [redacted] per diritti, € [redacted] per onorari ed il residuo per spese, I.V.A. e C.P.A. come da nota spese) e in € [redacted] per il procedimento di [redacted] (di cui € [redacted] per diritti, € [redacted] per onorari ed il residuo per spese, IVA e CPA);

pone definitivamente a carico della società convenuta le spese di CTU liquidate il 6 - 11.7.2005 e già incluse tra le spese di cui al punto che precede.

Milano 29.11.2005



Il Giudice  
Dr. Lucia Formica