

SENTENZA N.  
N 11417/05 r.g.

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

~~REP. N°~~  
~~SENT. N°~~

SENT. N° 7414/07  
REP. N° 5901/07

In funzione di giudice unico nella persona della dr. Caterina Macchi  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo sopra riportato, promossa

DA

[REDACTED] elettivamente domiciliata presso lo studio dell' avv. Maria franca Calamita, che  
la rappresenta e difende in virtù di delega a margine dell'atto di citazione

ATTRICE

CONTRO

[REDACTED] elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv.  
Maurizio De Grandi, che lo rappresenta e difende in virtù di delega in calce alla comparsa di  
costituzione

CONVENUTO

Oggetto: altri rapporti condominiali

Conclusioni delle parti.

### FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La signora [redacted] premessa la sua qualità di condomina nel condominio di via [redacted] [redacted], ha introdotto il presente giudizio di merito a seguito della pronuncia in suo favore di ordinanza ex art. 700 c.p.c. con la quale il Tribunale in funzione di giudice unico ha ordinato al [redacted] l'esecuzione di alcune opere sull'impianto di riscaldamento. Premesso di aver subito nel 2002 danni da allagamento in occasione del riempimento dell'impianto medesimo e di aver sofferto nelle successive stagioni invernali di insufficiente riscaldamento dei propri locali, situati all'ottavo piano al di sotto del solaio ove si trovano il vaso di espansione ed i terminali dell'impianto in questione, l'attrice ha concluso per la condanna del condominio all'esecuzione delle opere indicate dal CTU nominato nel corso del procedimento cautelare e al risarcimento dei danni subiti dall'attrice in conseguenza della insufficiente erogazione del servizio di riscaldamento. Costituendosi regolarmente in giudizio, il [redacted] convenuto ha illustrato che il CTU aveva riscontrato alte temperature in tutti i locali di proprietà dell'attrice, rilevando esclusivamente la presenza di un calorifero non completamente caldo a causa di bolle d'aria e suggerendo la sostituzione della valvola di sfogo dell'aria e la verifica della eventuale presenza di incrostazioni tra il calorifero e la colonna montante; non trattandosi di parti comuni, bensì di tratti di proprietà esclusiva dell'impianto, l'ordine pronunciato ex art. 700 c.p.c. nei confronti dell'esponente risultava illegittimo; gli ulteriori suggerimenti del CtU, relativi alla opportunità di eseguire lavori sulle colonne montanti erano condivisibili, ma non correlati alla asserita sussistenza di temperature insufficienti nei locali dell'attrice. Ha quindi concluso per il rigetto di ogni avversa domanda. Svoltosi senza esito positivo il tentativo di conciliazione, senza svolgimento di attività istruttoria la causa è stata trattenuta in decisione sulle conclusioni che in epigrafe si riportano, dopo il deposito delle memorie finali.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Le domande di merito proposte dall'attrice consistono nella condanna del condominio all'esecuzione delle opere indicate dal CtU e alla rifusione dei danni derivati dall'insufficiente erogazione del servizio di riscaldamento. Dette domande presuppongono la prova di malfunzionamenti dell'impianto comune, sì che sussista un'obbligazione del condominio in persona dell'amministratore di eliminazione della causa dei danni e di risarcimento. Il dato di riferimento essenziale è costituito dalla CTU esperita in sede cautelare. Premesso che il giorno del sopralluogo le temperature riscontrate nei locali di proprietà [redacted] erano decisamente elevate, il CTU ha rilevato la presenza di un calorifero per metà freddo nella camera da letto ed ha concluso per la necessità di sostituzione della valvola di sfiato e la verifica della eventuale presenza di incrostazioni nelle tubazioni di collegamento all'unità radiante. Ha inoltre suggerito un intervento sui terminali di

60

a conforto della prospettazione attorea può trarsi, come si è detto, dalla relazione peritale, non essendo emersa alcuna insufficienza di temperature; nemmeno, infine, vi è prova del fatto che detta asserita insufficienza fosse ascrivibile a difetti dell'impianto comune, atteso che le opere suggerite dal Ctu - come si è visto - concernevano le parti di proprietà esclusiva.

Le domande dell'attrice debbono pertanto essere rigettate; detta conclusione determina l'inefficacia del provvedimento cautelare pronunciato ante causam.

La peculiarità della fattispecie trattata giustifica l'integrale compensazione delle spese di lite, e la collocazione in via definitiva delle spese di CTU a carico delle parti nella misura del 50% ciascuna.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così decide:

- 1) Rigetta le domande proposte dall'attrice;
- 2) Pone definitivamente a carico delle parti nella misura del 50 % ciascuna le spese di CTU;
- 3) Compensa integralmente le spese di lite.

Così deciso in Milano, il 12 giugno 2007.

Il Giudice est.

