

SENTENZA N.
N.47935/00 R.G.

Sent. 8262/06
P. 6159/06

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4a CIVILE
GIUDICE UNICO

Dott. Marco MANUNTA
ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa da [REDACTED] - MILANO, col proc. dom. avv. D. Molinero, v.le Regina giovanna 7, Milano, per procura come in atti,

ATTORE-RICORRENTE

CONTRO

[REDACTED], c.f. [REDACTED] coi procc. domm. avv.ti G. Granata e R. Maffeis, via Lamarmora 40, Milano, per procura come in atti,

CONVENUTA-RESISTENTE

[REDACTED], c.f. [REDACTED] (già [REDACTED]), coi procc. domm. avv.ti U. Milazzo, E. Courir e L. Scurati, l.go Donegani 2, Milano, per procura come in atti,

CONVENUTA-RESISTENTE

[REDACTED] - P.zza V. GIORDANE 3 - MILANO CONVENUTA-CONTUMACE con l'intervento in giudizio di [REDACTED], c.f. [REDACTED] col proc. dom. avv. A. Cigna, via Morosini 39, Milano, per procura come in atti,

INTERVENUTO

OGGETTO: ricorso ex art.1171 c.c. e 703 c.p.c..

CONCLUSIONI: come da fogli appresso allegati.

lh

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso regolarmente notificato il Condominio di via Felice Casati n.2 - Milano esponeva che:

- le società [REDACTED] e [REDACTED], in qualità rispettivamente di conduttrice in locazione di locali siti nello stabile condominiale e di appaltatrice di lavori edili in detti locali, avevano intrapreso opere di modifica degli enti immobiliari suddetti, intervenendo sulle strutture portanti dello stabile e causando lesioni preoccupanti in numerose unità immobiliari soprastanti;
- nelle more la s. [REDACTED] era divenuta cessionaria del contratto di locazione in precedenza stipulato dalla [REDACTED];
- il Condominio si era, quindi, visto costretto ad agire in via cautelare.

Sulla base di tali premesse il ricorrente chiedeva che, ai sensi dell'art.1171 c.c. e, in subordine, ai sensi dell'art.1170 c.c., fosse ordinata l'immediata sospensione dei lavori intrapresi sulle parti comuni dell'edificio, con il ripristino dello stato precedente e con l'adozione delle misure più opportune per il caso di inosservanza dell'ordine suddetto; con condanna delle controparti al risarcimento dei danni, da quantificarsi nella fase del giudizio di merito, e con il favore delle spese.

La [REDACTED] si costituiva contestando che la parte dell'edificio interessata dalle opere fosse un "muro maestro"; eccepiva l'inammissibilità della domanda ai sensi dell'art.1171 c.c. essendo, a detta dello stesso ricorrente, già conclusi i lavori; contestava l'esistenza di pericolo per le strutture dell'edificio; eccepiva il difetto di legittimazione attiva



dell'Amministratore condominiale rispetto all'azione risarcitoria, in assenza di delibera assembleare; affermava il proprio diritto di intervenire sulle parti in questione proprio ai sensi del regolamento condominiale e concludeva per il rigetto di tutte le domande avverse con rifusione delle spese.

La [REDACTED] si costituiva affermando di aver acquistato dalla [REDACTED] il ramo d'azienda da quest'ultima esercitato in luogo, con il subentro nel contratto di locazione; deduceva che la cedente [REDACTED] si era obbligata a far eseguire i lavori di adattamento dei locali, ottenendo le autorizzazioni necessarie e garantendo "la fattibilità degli stessi" senza danni per le strutture; in considerazione di quanto precede, si affermava estranea ai fatti dedotti in giudizio e concludeva per il rigetto della domanda proposta nei suoi confronti, con vittoria di spese.

Il G.D., in mancanza di prova della notifica del ricorso alla [REDACTED], disponeva il rinvio.

Alla successiva udienza, nonostante la regolare notifica, la [REDACTED] non si costituiva.

In conseguenza delle dichiarazioni rese a verbale dall'Amministratore del Condominio ricorrente, dovendosi ritenere terminata l'opera, l'avv. Molinero, per la parte ricorrente stessa, precisava che il ricorso doveva ritenersi "limitato all'azione di manutenzione nel possesso".

Il G.D. disponeva accertamento tecnico e, dopo il deposito della relazione, disponeva la comparizione del c.t.u. a chiarimenti. Il consulente depositava nota scritta con i chiarimenti stessi e le parti chiedevano un rinvio anche per valutare ipotesi di bonario componimento. All'udienza del 15.12.00 il proc. del ricorrente, preso atto dell'impossibilità di ripristino

del muro portante, dichiarava di rinunciare all'istanza cautelare e chiedeva fissarsi udienza per il giudizio di merito possessorio. Il G.D. provvedeva in conformità, dichiarando non luogo a provvedere in ordine al provvedimento interdittale richiesto con il ricorso e disponendo per il giudizio di merito.

Dopo l'udienza ai sensi dell'art.183 c.p.c. il ricorrente depositava relazione tecnica da cui emergeva situazione di pericolo per lo stabile; conseguentemente, il ricorrente medesimo chiedeva che, previa c.t.u., fosse accordata tutela cautelare ai sensi dell'art.700 c.p.c.. Le resistenti-convenute si opponevano. Il G.I. disponeva c.t.u. per l'accertamento dei suddetti pericoli per la statica dell'edificio.

All'udienza del 28.11.01 interveniva volontariamente in giudizio [REDACTED] condomino dello stabile in questione, chiedendo che le società convenute fossero solidalmente condannate a risarcirgli tutti i danni subiti, sia quale proprietario dell'unità abitativa ricompresa nello stabile, sia quale condomino dello stabile stesso; il tutto con il favore delle spese di giudizio.

Con ordinanza riservata in data 12.4.02 il G.I., accogliendo il ricorso ex art.700 del Condominio, ordinava alla [REDACTED] l'immediata esecuzione delle opere indicate dal c.t.u. per la messa in sicurezza dello stabile.

All'udienza del 25.9.02 la [REDACTED] chiedeva la propria estromissione dal giudizio; la [REDACTED] dichiarava di aver commissionato le opere di messa in sicurezza all'impresa [REDACTED]; tutte le parti chiedevano la concessione di termini per deduzioni istruttorie. Il G.I., riservata alla fase decisoria la pronuncia



sull'estromissione della [REDACTED], concedeva i termini di cui all'art.184 c.p.c..

Con ordinanza riservata del 3.2.03 il G.I. ammetteva i capitoli di prova per testi dedotti dall'intervenuto Rimassa. All'esito dell'istruttoria orale il G.I. disponeva c.t.u. per l'accertamento dei danni subiti dall'appartamento del Rimassa. Dopo il deposito della relazione del consulente, precisate le conclusioni, la causa veniva trattenuta in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

A seguito del provvedimento cautelare in corso di causa e del procedimento di attuazione dello stesso, le conseguenze pericolose per lo stabile condominiale, causate dagli interventi eseguiti dalla [REDACTED], sono state eliminate, come dà atto l'attore-ricorrente in sede di precisazione delle conclusioni.

Deve, quindi, dichiararsi cessata la materia del contendere fra il Condominio e le parti convenute relativamente all'eliminazione della situazione di pericolo.

In ordine alla domanda risarcitoria proposta dallo stesso Condominio, la legittimazione processuale attiva dell'Amministratore, contestata dalle convenute, deve ritenersi sussistente alla luce del disposto degli artt.1130 n.4 e 1131 c.c.. In tal senso si è espressa la giurisprudenza della S.C. (v., fra le altre, Cass. sent. n.1178 del 18/02/1980), che ha affermato:

"La norma contenuta nell'art 1130 n 4 cod. civ. - posta in relazione all'art 1131 stesso codice - non va interpretata nel senso che l'amministratore di edificio condominiale possa chiedere - senza autorizzazione dell'assemblea - solo misure cautelari, in quanto la norma ha riguardo a tutti gli atti diretti a conservare l'esistenza delle parti comuni, e perciò anche



dell'edificio stesso, tra i quali rientra l'azione proposta ai sensi dell'art 1669 cod. civ. contro l'appaltatore, diretta a rimuovere gravi difetti della costruzione che possono porre in pericolo la sicurezza dell'edificio, senza che tale legittimazione ad *processum* possa venir meno a seguito dell'intervento in giudizio di singoli condomini."

Tale indirizzo giurisprudenziale va pienamente condiviso.

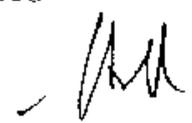
La domanda risarcitoria deve, quindi, ritenersi ammissibile e ritualmente proposta dal Condominio.

La domanda stessa è fondata e va accolta nei confronti della B [REDACTED]

Rispetto alla contumace [REDACTED] appaltatrice dei lavori edili ed esecutrice materiale dell'intervento in danno delle parti comuni, non risulta provato l'elemento soggettivo ("animus turbandi"), requisito della tutela possessoria dedotta in giudizio.

La responsabilità della [REDACTED] invece, che ha deciso e fatto eseguire gli interventi sulle strutture portanti dell'edificio in assenza di qualunque consenso del Condominio e dei condomini e, anzi, contro gli espressi divieti ripetutamente espressi dall'Amministratore, è fuori discussione.

Non è, per contro, ravvisabile la responsabilità della [REDACTED] subentrata nell'attività del ramo d'azienda e nel contratto di locazione dei locali, non risultando provato che la stessa si sia avvantaggiata consapevolmente delle opere illegittime compiute dalla cedente (Boscovich 58). In proposito va, infatti, ricordato che la domanda di merito in esame è sempre quella di manutenzione del possesso e che, rispetto alla turbativa, al pari dello spoglio, sebbene sia da ritenersi autore morale anche chi abbia successivamente



approvato, traendone profitto, i comportamenti costituenti la lesione possessoria (cfr., per tutte, Cass. sent. n.7775 del 2001), si richiede pur sempre la consapevolezza della illiceità del fatto. Consapevolezza che, rispetto alla M [REDACTED], non risulta sussistente: la [REDACTED] ha, infatti, assunto a suo carico i lavori di modifica interna dei locali in locazione oggetto della cessione in favore di [REDACTED] e ha provveduto essa stessa all'esecuzione, nonché all'espletamento di tutte le pratiche autorizzative necessarie, assumendo l'obbligo di assolvere all'intera attività "garantendo espressamente sia la fattibilità degli stessi senza danni alle strutture dei locali che la loro esecuzione nel rispetto della legge e delle norme applicabili, nonché nel rispetto e nei limiti delle corrispondenti autorizzazioni concessioni e licenze" (punto 5.15 della scrittura 16.5.00 - doc.1 della [REDACTED]).

Da quanto precede risulta che la M [REDACTED] è rimasta estranea, sia alla progettazione, sia alla realizzazione degli interventi e che, pertanto, è rimasta inconsapevole dell'illegittimità delle opere.

La [REDACTED] deve essere condannata anche a rimborsare all'attore le spese sostenute per c.t.u., c.t.p. e per le altre prestazioni professionali, cui il Condominio ha dovuto far ricorso in conseguenza delle opere illegittime sopra ricordate; spese ammontanti a complessivi € 40.964,07, come da fatture allegate.

Passando ad esaminare le ulteriori posizioni, va affermata l'ammissibilità della domanda proposta dall'intervenuto. Sulla domanda stessa, infatti, le controparti hanno accettato il contraddittorio, difendendosi nel merito e concludendo, non per l'inammissibilità, ma solo per il rigetto della domanda



medesima, come emerge dalla lettura delle conclusioni precisate.

La domanda, oltre che ammissibile, è fondata e deve essere accolta.

La c.t.u. espletata ha accertato il nesso di causalità tra le opere illegittime eseguite dalla [REDACTED] e le lesioni manifestatesi nell'immobile di proprietà del [REDACTED]. Lo stato di pericolo indotto sulla statica dell'intero stabile ha comportato, inoltre, l'installazione di tiranti, uno dei quali attraversa l'unità abitativa dell'intervenuto. I danni subiti dal Rimassa sono, dunque, individuabili nei costi sostenuti e da sostenere per l'eliminazione delle fessurazioni, quantificati dal c.t.u. in complessivi € 930,00, e nel deprezzamento dell'immobile per la presenza delle opere di consolidamento dello stabile e, in particolare, per la presenza del tirante sopra ricordato, deprezzamento quantificato dallo stesso c.t.u. in complessivi € 9.000,00. Le conclusioni e quantificazioni del c.t.u. devono essere integralmente condivise, perché supportate da un attento esame dei luoghi in contraddittorio e perché frutto di un procedimento tecnico-logico immune da censure.

X Al Rimassa deve essere liquidato anche il c.d. danno esistenziale. Non vi è dubbio, infatti, che le lesioni manifestatesi nel suo appartamento e tutti gli interventi che ne sono conseguiti, non ultima l'installazione del tirante che attraversa l'abitazione, abbiano comportato un notevole disagio e l'impossibilità di fruire a pieno dell'alloggio e di svolgervi tutte le attività, umane e di socializzazione, naturalmente connesse alla disponibilità di un immobile ad uso abitativo. Il pregiudizio in oggetto deve essere liquidato



equitativamente, tenuto conto del tempo per cui si è protratta la situazione e dell'attuale condizione dell'appartamento, nell'importo totale di € 5.000,00. X

Conformemente ai principi enunciati dalla S. C. in ordine al calcolo degli interessi sul capitale rivalutato (sent. n.1712 del 17.2.95), gli interessi sulle somme capitali, liquidate in moneta attuale a titolo risarcitorio, vanno computati al tasso medio compensativo del 2,9% annuo dal luglio 2000, epoca di esecuzione delle opere illegittime e, quindi, della produzione del danno.

Le spese di giudizio dell'attore e dell'intervenuto vanno poste a carico della soccombente [REDACTED] e si liquidano come in dispositivo.

Poiché il Condominio era ed è del tutto estraneo ai rapporti fra le convenute costituite e, in particolare, al contratto di cessione di ramo d'azienda fra le stesse concluso, onde ragionevolmente ha evocato in giudizio anche la [REDACTED] quale cessionaria subentrata nella locazione dell'immobile, ricorrono giusti motivi per dichiarare compensate le spese di causa fra l'attore e la [REDACTED] (ora [REDACTED] medesima. Analoghi motivi sussistono tra l'intervenuto e la [REDACTED].

In forza del contratto di cessione di ramo d'azienda (scrittura 26.7.00, punto 3c) [REDACTED] è tenuta "a risarcire alla parte cessionaria integralmente ogni danno, perdita, costo o spesa che la parte cessionaria abbia a subire a ragione o in conseguenza di ogni indampimento della parte cedente a taluna soltanto o più delle obbligazioni da essa assunte". Tra tali "spese" devono certamente ritenersi comprese quelle di giudizio, affrontate dalla [REDACTED] per resistere alle pretese del Condominio; pretese originate dall'inadempimento di [REDACTED] agli obblighi di



progettare ed eseguire l'intervento edilizio nel pieno rispetto delle regole. Anche tali spese vanno, dunque, liquidate a carico di [REDACTED], con quantificazione come in dispositivo.

Il comportamento di [REDACTED] è connotato, quanto meno, da colpa grave: pur pienamente consapevole dell'illegittimo intervento sulle parti comuni, ha proceduto nella propria iniziativa, portando a compimento l'opera, nonostante le diffide intimare dall'Amministratore condominiale e nonostante l'instaurazione del presente procedimento; in giudizio ha, poi, resistito all'attuazione delle misure adottate per l'eliminazione della situazione di pericolo per lo stabile, costringendo il Condominio a promuovere la procedura ai sensi dell'art.669/12 c.p.c.. Deve, quindi, essere accolta la domanda di condanna proposta dall'attore ai sensi dell'art.96 c.p.c.. I danni, riconducibili alle spese non ripetibili, vanno liquidati equitativamente nell'importo di € 5.000,00.

PQM

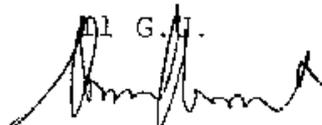
Il Giudice, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, così decide:

- 1) Dichiarata cessata la materia del contendere fra l'attore e le convenute [REDACTED] s.r.l. e [REDACTED]. (già [REDACTED].) in ordine alla controversia sulla situazione di pericolo in danno del fabbricato condominiale indotta dagli interventi edilizi per cui è causa.
- 2) Condanna la convenuta [REDACTED] s.r.l. a risarcire al Condominio attore i danni ulteriori, rispetto all'eliminazione della situazione di pericolo per la statica dell'edificio, derivanti dall'illegittima esecuzione degli interventi sulle parti portanti dell'edificio medesimo; danni da

liquidarsi in separato giudizio, e condanna la [redacted] stessa a rimborsare al Condominio i costi di c.t.u., di c.t.p. e delle prestazioni professionali, cui il Condominio ha dovuto far ricorso, per complessivi € 40.964,07, come da fatture allegate.

- 3) In accoglimento della domanda dell'intervenuto condanna la stessa [redacted] s.r.l. a pagare a [redacted] la complessiva somma di € 14.930,00, oltre interessi al tasso medio compensativo del 2,9% annuo dal luglio 2000 al saldo.
- 4) Condanna, inoltre, [redacted] s.r.l. a rifondere all'attore e all'intervenuto le spese di giudizio, liquidate in € 1.261,42 per esborsi, € 10.949,86 per diritti ed € 15.000,00 per onorari, oltre rimborso forfettario 12,5% ex art.14 T.F., quanto al Condominio di via F. Casati 2, Milano; in € 190,06 per esborsi oltre i costi anticipati per c.t.u. ed oltre € 2.000,00 per costi di c.t.p., € 1.416,00 per diritti ed € 1.200,00 per onorari, oltre rimborso forfettario 12,5% ex art.14 T.F., quanto al [redacted]
- 5) Visto l'art.96 c.p.c.. condanna [redacted] a pagare al Condominio attore l'ulteriore somma di € 5.000,00.
- 6) Dichiara compensate le spese di giudizio fra l'attore e l'intervenuto, da un lato, e la [redacted] (gi [redacted], dall'altro.
- 7) Condanna [redacted] s.r.l a rifondere a [redacted] s.r.l. le spese di giudizio, liquidate d'ufficio, in assenza di nota spese, in € 500,00 per esborsi, € 5.000,00 per diritti ed € 10.000,00 per onorari.

Milano 28.6.06.

Il G.U.


4^a SEZIONE CIVILE
DEPOSITATO OGGI

6 - 100 2006