

N. 34025/2005 R.G.

*Cofe*  
Proc. 12582/2007  
Reg. 10064/2007

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

In composizione monocratica nella persona della dott. Lucia Formica,  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato,  
promossa da

[redacted] in persona dell'amministratore  
geom. [redacted] cf [redacted]  
[redacted] cf [redacted]  
[redacted] cf [redacted] elettivamente  
domiciliati in Milano, via Manara n. 15, presso lo studio dell'avv.  
Roberto Savasta, che li rappresenta e difende per procura a margine  
dell'atto di citazione;

**ATTORI**

contro

[redacted] cf [redacted] in persona del legale  
rappresentante pro tempore, arch. [redacted] elettivamente  
domiciliata in Milano, piazza Duse n. 3, presso lo studio degli avv.ti  
Antonio Belvedere e Maria Lodovica Bognetti, che la rappresentano e  
difendono per procura a margine della comparsa di costituzione e  
risposta;

**CONVENUTA**

e con

[redacted] cf [redacted] elettivamente domiciliata  
in Milano, via Manzoni n. 9, presso lo studio dell'avv. Enrica Cristina  
Proto, che la rappresenta e difende per procura a margine della

*[Signature]*

[redacted] cf [redacted] elettivamente domiciliato in Milano, via Manara 15, presso lo studio dell'avv. Goffredo IACOBI, che lo rappresenta e difende per procura a margine dell'atto d'intervento;

comparsa di intervento;

INTERVENIENTE VOLONTARIA

e [redacted] cf [redacted], elettivamente domiciliato in Milano, via Manara n. 15, presso lo studio dell'avv. Alessandro Lazzaroni, che lo rappresenta e difende per procura a margine della comparsa di intervento;

INTERVENIENTE VOLONTARIO

e [redacted] cf [redacted] elettivamente domiciliato in Milano, via Manara n. 15, presso lo studio dell'avv. Roberto Savasta, che lo rappresenta e difende per procura a margine della comparsa di intervento;

INTERVENIENTE VOLONTARIO

CONCLUSIONI precisate all'udienza del [redacted] come da fogli allegati;

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato in data 9.5.2005, il [redacted] denominato [redacted] di Milano, ed i condomini sig.ri [redacted] e [redacted] convenivano in giudizio dinanzi a questo Tribunale la s.r.l. Rubattino 87 ed esponevano quanto segue:

- la società convenuta ha costruito e poi frazionato e venduto una serie di appartamenti siti in Milano, via caduti in Missione di Pace n. 3;

- il 4.11.2003 si è costituito il Condominio;

- sia le singole unità immobiliari, sia le parti comuni sono risultate affette da una serie di vizi e difetti, tali da impedire il normale godimento e ridurre apprezzabilmente il valore;

- per l'accertamento dei vizi il Condominio ha promosso, con ricorso del 14.7.2004, un procedimento di A.T.P. in contraddittorio con la società Rubattino 87;

- la relazione redatta dal CTU in quella sede nominato, geom. [redacted] ha confermato la sussistenza dei vizi, elencati in atto di citazione;

- malgrado gli impegni assunti, la società [redacted] non ha

provveduto a porre completo rimedio ai vizi e difetti;

- con il consenso della convenuta, che ne ha riconosciuto l'esistenza, il Condominio ha provveduto a effettuare alcune riparazioni (in atti descritte), anticipando la relativa spesa.

Tutto ciò premesso, gli attori chiedevano accertarsi la sussistenza dei vizi e condannarsi la società convenuta all'eliminazione e al rimborso delle spese già sostenute dal Condominio per alcune riparazioni, il tutto con rivalutazione e interessi, oltre al risarcimento dei danni relativi ai vizi non emendabili.

Alla prima udienza, tenutasi il 20.7.2005, la società convenuta non si costituiva e veniva dichiarata contumace.

Nel corso del giudizio intervenivano volontariamente i condomini sig.ri [REDACTED]

La sig.ra [REDACTED] lamentava una serie di vizi interni all'appartamento di proprietà esclusiva, per il cui accertamento, precisava, era in corso un procedimento per ATP dinanzi ad altro Giudice. Nella presente causa, chiedeva accertarsi la causa delle infiltrazioni verificatesi nel suo appartamento e condannarsi il Condominio e/o la [REDACTED] al risarcimento del danno materiale, morale e esistenziale.

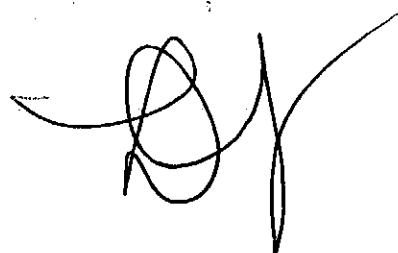
Anche la sig.ra [REDACTED] lamentava infiltrazioni d'acqua e mancanza di impermeabilizzazione del terrazzo di sua proprietà e, oltre ad aderire alle domande del Condominio, chiedeva la condanna della [REDACTED] al risarcimento del danno da lei subito nella misura di € 10.000,00.

Analoghe domande formulavano i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] quest'ultimo precisando che il presente giudizio era stato preceduto da ATP.

L'istruttoria comportava l'acquisizione del fascicolo d'ufficio del procedimento per A.T.P. e la produzione di documenti, comprese le relazioni dei procedimenti di ATP promossi dai sig. [REDACTED] nei confronti della società convenuta.

Veniva inoltre disposta CTU, con nomina del geom. [REDACTED] al quale il quesito veniva posto all'udienza del 13.12.2005.

Con comparsa depositata in Cancelleria in data 9.1.2006, si costituiva la [REDACTED] che in primo luogo eccepiva la carenza di



legittimazione attiva del Condominio ad esercitare l'azione ex art. 1490 c.c. fondata su contratti di compravendita stipulati con i singoli condomini. Nel merito, osservava che:

- i contratti preliminari, al punto 7, prevedevano la facoltà degli acquirenti di sollevare contestazioni solo alla consegna delle unità immobiliari e la rinuncia a far valere eventuali vizi (salvo quelli occulti) non denunciati al momento della presa in consegna;
- i vizi erano conosciuti o conoscibili dagli acquirenti con conseguente inoperatività della garanzia ex art. 1491 c.c.;
- in ogni caso, era maturata la decadenza perché i vizi non erano stati denunciati nei termini previsti dall'art. 1495 c.c.;
- le controparti, poi, non avevano dimostrato l'esistenza dei vizi, né che la società convenuta ne dovesse rispondere.

La convenuta eccepiva, inoltre, la irrivalenza degli atti di intervento volontario perché contenti domande nuove (relative ai pretesi vizi presenti nelle singole unità immobiliari) ma non notificati alla società contumace. Nel merito delle domande degli intervenienti eccepiva la inoperatività e decadenza della garanzia.

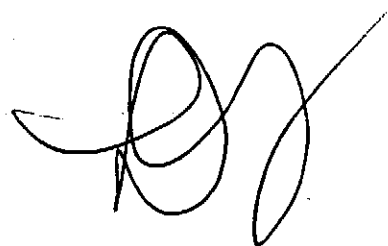
Dopo il deposito della relazione di CTU, e un paio di udienze interlocutorie, all'udienza del 19.4.2007 le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati e la causa veniva trattenuta per la decisione, previo deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

Va dato atto che il difensore dell'intervenuto [REDACTED] non ha depositato scritti conclusionali, né depositato il proprio fascicolo della causa di merito, ritirato all'udienza del 19.4.2007.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Va preliminarmente affrontata la questione della legittimazione attiva del Condominio.

Questo, assumendo l'esistenza di numerosi vizi insistenti sulle parti comuni del complesso immobiliare condominiale, in un punto dell'atto di citazione ha qualificato la propria azione come di garanzia per vizi nell'ambito di contratto di compravendita. Tuttavia, già con l'atto di citazione, ha anche precisato che a fronte delle contestazioni di vizi mosse dal Condominio, in persona dell'amministratore, la



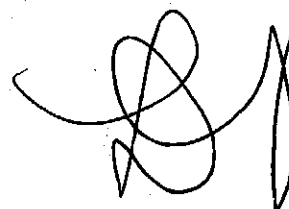
società convenuta aveva promesso di intervenire per eliminarli.

Ciò detto, si condivide il principio sostenuto dalla [redacted] secondo il quale l'amministratore del condominio - salvo che ne abbia ricevuto specifico mandato da ogni singolo condomino - non è legittimato a promuovere un giudizio in cui, sia pure in correlazione alle parti comuni dell'edificio, si controverta sull'adempimento di obbligazioni derivanti dai singoli contratti stipulati con il venditore e che impegnano i singoli condomini ed i loro diretti contraenti.

L'azione per vizi della cosa venduta, prevista dall'art. 1490 c.c., ponendo appunto in contestazione l'adempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di compravendita e trovando titolo nel contratto stesso, sia con riferimento alle singole unità immobiliari, sia - pro quota - con riferimento alle cose comuni, spetta solo ai contraenti (nella specie ai singoli condomini), mentre il Condominio, in quanto estraneo al contratto di compravendita, è privo della legittimazione ad esercitare azioni nascenti da tale contratto.

La legittimazione dell'amministratore può sussistere solo in virtù di apposito mandato di ciascun condomino, che può anche assumere la forma di delibera dell'assemblea purchè adottata dalla totalità dei condomini. Nella specie, tuttavia, non risulta mai conferito il mandato da parte di tutti i condomini all'amministratore, vuoi con atti separati, vuoi mediante una delibera adottata dalla totalità dei condomini (quella del 18.3.2005, prodotta quale doc. n. 34 att., è stata presa dall'unanimità dei presenti, che tuttavia rappresentava la maggioranza e non dalla totalità dei condomini).

Nella presente causa, la legittimazione del Condominio attore sussiste però in forza dell'accordo contrattuale intercorso tra la [redacted] il Condominio stesso, rappresentato dal suo amministratore, avente ad oggetto l'ultimazione delle parti comuni e l'eliminazione degli eventuali vizi. Infatti, dalla corrispondenza intercorsa tra l'amministratore e la società convenuta o il difensore di questa (docc. nn. 1, 2, 3, 4, 22, 23, 24, 25), si desume che, fin dalla nomina del primo amministratore (avvenuta nel novembre 2003), quest'ultimo era divenuto unico interlocutore in relazione alle questioni attinenti i lavori sulle parti comuni (che nel novembre 2003 erano ancora in corso) e, quindi, dei relativi difetti e vizi; inoltre, direttamente nei confronti del Condominio, in persona del suo amministratore, la società aveva assunto l'impegno di intervenire, ove necessario, per



porre rimedio a difetti e vizi.

E' indiscutibile, poi, la legittimazione attiva dei singoli condomini intervenuti, con riferimento sia ai vizi riscontrati sulle parti comuni, sia a quelli relativi alle unità di proprietà esclusiva.

Ciò premesso, vanno prese in considerazione innanzitutto le domande del Condominio e dei condomini riferite ai vizi delle parti comuni.

Al riguardo la società convenuta ha sollevato una serie di eccezioni. In primo luogo, essa ha richiamato l'art. 7 del contratto preliminare, con cui i promissari acquirenti – ossia i singoli condomini – avevano rinunciato a far valere eventuali vizi – diversi da quelli occulti – relativi alle singole unità oggetto ed alle parti comuni se non contestati al momento della consegna.

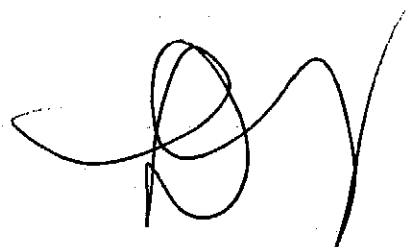
In secondo luogo, essa ha eccepito la decadenza per tardività della denuncia dei pretesi vizi e la prescrizione della relativa azione, ex art. 1495 c.c.

Tali eccezioni, tuttavia, non possono essere prese in considerazione perché la società aveva l'onere di sollevarle entro il termine a tal fine assegnato alla prima udienza, tenutasi il 20.7.2005, ai sensi dell'art. 180 II comma c.p.c. (versione allora vigente) e cioè entro venti giorni rispetto all'udienza prevista per gli adempimenti di cui all'art. 183 c.p.c., fissata al 4.10.2005. Non avendo rispettato tale termine (le eccezioni sono state sollevate con la comparsa di costituzione del 9.1.2006), la convenuta è decaduta.

Del resto, anche nel merito, tali eccezioni appaiono infondate. I vizi lamentati, infatti, non potevano essere contestati al momento della presa in consegna delle singole unità abitative (i verbali di collaudo prodotti dalla convenuta risalgono al giugno – luglio 2003) perché all'epoca le parti comuni ancora non erano completate, come si evince dalla successiva corrispondenza con cui la stessa [REDACTED] indicava come i lavori sulle parti comuni fossero ancora in corso.

Tale eccezione, inoltre, così come quelle di decadenza e prescrizione ex art. 1495 c.c., atterrebbero all'azione di garanzia, mentre nella specie il Condominio ha fatto valere (anche) l'obbligazione assunta dalla controparte di porre rimedio ai vizi accertati.

Nel merito, si ricorda che il presente giudizio è stato preceduto da un procedimento di ATP, svoltosi nel contraddittorio tra il Condominio e



la società [REDACTED]

All'esito di sopralluoghi e accertamenti effettuati alla presenza delle parti e dei loro consulenti, il CTU (nominato nella persona del geom. [REDACTED]) ha riscontrato una serie di vizi e difetti analiticamente descritti nella relazione depositata il giorno 8.11.2004, a cui si rinvia, sottolineando che i CTP, compreso quello nominato dalla convenuta, sono pervenuti a conclusioni sostanzialmente sovrapponibili a quelle del CTU.

Nel presente giudizio, come si è detto, il Condominio ha agito con riferimento ai difetti e vizi già oggetto dell'ATP.

In particolare, ha dato atto che successivamente al deposito della prima relazione, alcuni dei problemi riscontrati dal CTU sono stati oggetto di interventi riparatori, in parte ad opera della [REDACTED] (in adempimento a impegno in tal senso, doc. 22 - 23), in parte dello stesso Condominio che ha sostenuto la relativa spesa; quindi, ha chiesto che si verificasse la idoneità degli interventi posti in essere dalla convenuta, la congruità della spesa sostenuta dal Condominio, la persistenza di taluni vizi, i costi necessari a porvi integrale rimedio e, infine, il minor valore dell'immobile in conseguenza dei vizi non emendabili.

Il CTU incaricato in questa sede (ancora nella persona del geom. [REDACTED]), con relazione depositata il 23.5.2006, ha verificato che alcuni dei vizi descritti nella prima relazione erano stati eliminati con interventi a regola d'arte (pagg. 8 - 10 relazione), mentre persistono altri analiticamente descritti.

La [REDACTED] da parte sua, ha invece contestato l'esistenza di alcuni dei vizi indicati da parte attrice e dal CTU come persistenti dopo gli interventi effettuati.

Le contestazioni della convenuta vengono prese in esame seguendo l'ordine di trattazione della memoria 31.7.2007, che a sua volta ricalca quello della relazione di CTU.

- al punto 6, pag. 18, il CTU ha indicato tra gli interventi da effettuare, la realizzazione di impianto di riscaldamento nel locale portineria; la convenuta lamenta che egli non abbia considerato che il locale è stato dotato (dopo l'ATP) di un termosifone elettrico idoneo allo scopo. Al riguardo la conclusione del CTU appare corretta, essendo evidente che l'allacciamento all'impianto centralizzato sia di gran lunga preferibile rispetto al sistema elettrico, perché più salubre

e meno costoso per gestione e manutenzione. Semmai, era la  
[redacted] a dover dimostrare che, nel caso concreto, un  
termosifone elettrico poteva presentava caratteristiche di praticità ed  
economicità equivalenti al riscaldamento ordinario centralizzato;

- condivisibile è, invece, la critica mossa dalla convenuta  
relativamente alla mancanza di protezione delle tubazioni del gas  
passanti all'interno dei balconi. Invero, il Condominio si è limitato a  
lamentare, e il CTU a rilevare, che dette tubazioni sarebbero mancanti  
di adeguata protezione, senza specificare quale dovrebbe essere la  
protezione da installare. Pare evidente che l'asserito difetto non  
riguardi la funzionalità e sicurezza dell'impianto del gas di per sé;  
infatti, è pacifico che i singoli appartamenti hanno regolarmente  
ottenuto l'utenza del gas dall'azienda erogatrice, circostanza che  
lascia presumere la regolarità e conformità alla normativa  
dell'impianto in ogni sua parte. Piuttosto, sembra che il Condominio  
valuti come opportuna l'adozione di qualche ulteriore accorgimento  
(per impedire che la tubazione sia manomessa da terzi), non  
essenziale per la funzionalità dell'impianto e, pertanto, non esigibile  
dalla società convenuta;

- al punto 10 il CTU ha riferito che sono state effettuate prove di  
allagamento per verificare il deflusso dell'acqua piovana ai piani 1 e 2  
interrato (corselli box), che hanno dato esito positivo; malgrado tale  
esito (pag. 21) egli ha concluso per l'insufficienza del sistema di  
deflusso dell'acqua, dovuto - a suo giudizio - alla errata pendenza  
della pavimentazione e alla ridotta sezione dei pozzetti, che  
favorirebbero il ristagno d'acqua, con conseguenti infiltrazioni.  
Esiste, pertanto, una divergenza logica tra quanto constatato (il  
corretto deflusso dell'acqua avvenuto in occasione di un esperimento  
concreto) e la conclusione (l'ipotizzato insufficiente deflusso) e la  
spiegazione del CTU per smentire il risultato positivo (l'acqua usata  
per la prova di allagamento sarebbe stata insufficiente) appare  
semplicistica e apodittica. La contestazione della società convenuta  
sul punto è, pertanto, condivisibile;

- al punto 17 il CTU dà atto di reputare corretto l'intervento  
effettuato dalla [redacted] per la regolazione delle porte  
tagliafuoco e tuttavia, precisa che una definitiva valutazione al  
riguardo non può prescindere dalla verifica dei VV.FF. che all'epoca  
della relazione non avevano ancora rilasciato il certificato di





prevenzione incendi. Tale certificato risulta rilasciato in data 6.7.2006 (doc. n. 3 conv.), sicchè ogni questione al riguardo è superata;

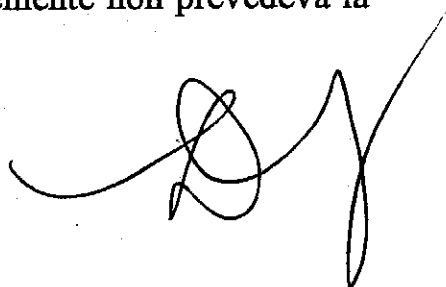
- al punto 22 della relazione (pag. 26), il CTU ha indicato come necessario il ripristino dei terrazzi del 6°, 7° e 9° piano delle scale I, L e G) aventi funzione di copertura; la convenuta contesta tale conclusione, osservando di aver già effettuato il ripristino di due di tali terrazzi, restando da ultimare quello del 6° piano scala L. L'affermata riparazione di due dei tre terrazzi considerati dal CTU, tuttavia, non trova riscontro (risultano invece riparati i terrazzi a copertura dei fabbricati E e F, ossia i terrazzi sovrastanti gli appartamenti dei sig. ██████████), così come non trova oggettivo riscontro il diverso conteggio proposto dalla convenuta per i costi di intervento;

- al punto 26, il CTU ha riferito che il cancello carraio è stato riparato e non presenta più problemi di malfunzionamento; tuttavia, egli indica come necessaria una spesa per future verifiche onde verificare il costante buon funzionamento; tale costo, però, attiene alla manutenzione ordinaria e, una volta eliminato il vizio originario (come è stato eliminato), deve gravare sul Condominio.

Quanto ai vizi non emendabili, la convenuta ha sollevato le seguenti contestazioni:

- in primo luogo sostiene che il fatto che i doccioni di scarico dai balconi abbiano sporto costante anziché a scalare non costituisce un vizio, in quanto rispetta la comune tecnica e consuetudine edilizia per la realizzazione dei manufatti di scarico. Tale osservazione (pur sostenuta dal CTP arch. ██████████ oltre che contrastata dal CTU e dai CTP degli attori, non è condivisa neppure dal CTP nominato dalla ██████████ in sede di ATP, ing. ██████████ il quale (v. pag. 2 relazione 20.9.2004) scriveva che occorre scalare la sporgenza dei doccioni partendo dall'alto verso il basso e che la resistente (ossia la ██████████) stava studiando la migliore soluzione per risolvere la problematica in questione; condivisibili è però l'osservazione per cui i doccioni non sono parti comuni, in quanto funzionali allo scarico dell'acqua piovana dai singoli balconi di proprietà esclusiva;

- nella relazione di ATP il geom. ██████████ aveva dato atto che gli ascensori mancano delle segnalazioni luminose di occupato; tuttavia, come sottolinea la convenuta, egli ha verificato che sono conformi al modello previsto nel capitolato (che evidentemente non prevedeva la



suddetta segnalazione luminosa), sicchè non si spiega perché siano stati considerati come affetti da vizi o difetti. Invero, non si dubita che una spia di occupato poteva essere utile, ma non essendo prevista nel modello di ascensore approvato, la sua assenza non può considerarsi un difetto e addirittura un fattore di deprezzamento dell'immobile;

- il CTU ha considerato come problema non emendabile la rumorosità dei pluviali, così come lamentato dal Condominio in atto di citazione e prima ancora con il ricorso per ATP, senza tuttavia effettuare specifiche verifiche al riguardo, sebbene il concetto di rumorosità sia del tutto soggettivo. E' pertanto fondata la contestazione della convenuta circa l'assenza di prova in ordine a siffatto vizio;

- infine, il CTU ha reputato non eliminabile il fenomeno di ristagno d'acqua presenti al piano terra e nei corselli dei box (punti 11, 30 e 31 della citazione); tuttavia, quanto al punto 11, a pagg. 22 - 24 egli ha indicato interventi utili per porre rimedio alle infiltrazioni del 1° piano interrato scala L, sicchè non si comprende perché tale vizio debba considerarsi non emendabile; analoghe considerazioni valgono per il punto 30 in quanto trattato dal CTU unitamente al n. 11; quanto al punto 31, per cui il CTU richiama le considerazioni svolte al punto 10 della relazione, qui vale quanto esposto sopra a proposito di tale punto.

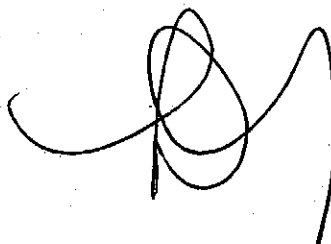
In conclusione, non è provata l'esistenza di vizi non emendabili su parti comuni di cui la società convenuta debba rispondere.

Ciò esime dal verificare la bontà della stima operata per quantificare la diminuzione di valore dell'immobile, bastando dire che non doveva essere considerata l'incidenza sull'edificio condominiale nella sua interezza, comprensivo delle unità immobiliari singole, bensì esclusivamente sulle parti comuni.

Infine, il CTU ha quantificato in € 31.412,75 la spesa sostenuta dal Condominio per interventi diretti a porre rimedio a parte dei vizi riscontrati in sede di ATP.

Al riguardo, la società convenuta non ha contestato di per sé la necessità di sostenere quella spesa, ma ha sostenuto che il CTU avrebbe dovuto verificarne la congruità. La doglianza non è condivisibile. Infatti, il CTU ha quantificato i costi sostenuti dal Condominio sulla base di fatture (v. doc. n. 41 att.) tutte pagate.

A fronte di esborsi già sostenuti per interventi necessari a rimediare a



vizi esistenti (v. descrizione lavori delle fatture) era semmai onere della convenuta eccepire tempestivamente l'esosità di quella spesa e, quindi, la mancanza di diligenza del Condominio nell'affrontarla così aggravando il danno.

Riassumendo, la convenuta deve essere condannata ad effettuare i lavori indicati dal CTU oppure a pagare al Condominio attore la somma di necessaria per effettuarli direttamente, pari a € 266.692,00. Essa deve inoltre risarcire al Condominio la somma di € 31.412,75. Compete, infine, il rimborso delle spese per il CTP, pari a € 9.838,00.

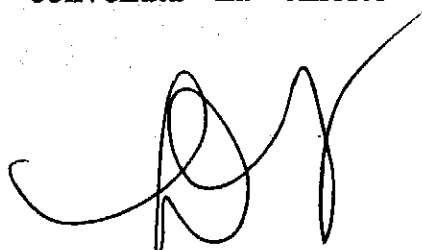
Passando all'esame delle domande proposte dai singoli intervenuti, si osserva in primo luogo che la società convenuta, costituendosi con comparsa depositata in cancelleria in data 9.1.2006, ha eccepito che le comparse di intervento dei sig.ri [REDACTED] [REDACTED] benché contenenti domande nuove, perché vi si facevano valere vizi afferenti alle proprietà individuali, non sono state notificate alla società convenuta, che era ancora contumace la momento dell'intervento.

La comparsa di intervento della sig.ra [REDACTED] però, al pari di quella del sig. [REDACTED] è stata notificata in data 19.12.2005, come da copia prodotta quale doc. n. 13.

Con riferimento agli intervenuti [REDACTED] e [REDACTED] la doglianza è fondata, tuttavia conseguenza della mancata notificazione delle comparse di intervento alla società contumace non è – come indicato dalla stessa – l'inammissibilità delle domande nuove in esse contenute.

Infatti, la costituzione della [REDACTED] avvenuta in data 9.1.2006, ha reso superflua la notifica delle comparse di intervento, di cui la società convenuto ha preso contezza (seppure in ritardo all'atto della costituzione).

Piuttosto, la società avrebbe potuto chiedere che la CTU, nella sola parte riguardante i presupposti delle domande non notificate (punto 8 del quesito), fosse rinnovata. Tuttavia, la società non ha formulata simile istanza; del resto, essa si è costituita in concomitanza con l'inizio delle operazioni peritali e in tempo per parteciparvi con proprio CTP, arch. [REDACTED], e un assistente del CTP, geom. [REDACTED] e pertanto non ha risentito, in concreto, di alcuna menomazione del diritto di difesa. Ne è riprova il fatto che con la memoria depositata il 31.7.2006 la convenuta ha chiesto



l'integrazione della CTU per ragioni attinenti al merito delle sue risultanze, senza sollevare alcuna questione circa la validità della CTU stessa.

L'unica conseguenza per la mancata notificazione delle domande degli intervenuti [redacted] e [redacted] relative alla proprietà individuali è che la società convenuta - limitatamente alle domande formulate dai medesimi - non ha potuto fruire del termine assegnato ai sensi dell'art. 180 II comma c.p.c. (nella versione allora vigente) per sollevare le eccezioni non rilevabili d'ufficio e, dunque, non è incorsa in decadenza (contrariamente a quanto sostenuto dagli intervenuti).

Quanto sopra esime dall'esaminare le eccezioni preliminari con riferimento alla posizione degli intervenuti [redacted] e [redacted] mentre impone di esaminare quelle attinenti l'operatività della garanzia a favore dei sig. [redacted] e [redacted]

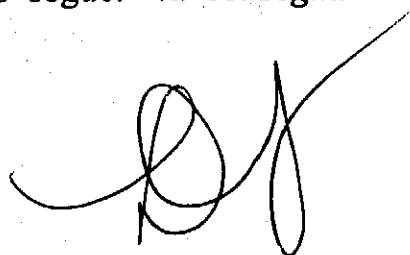
Tali intervenienti hanno senza dubbio agito facendo valere la garanzia per vizi dovuta in base al contratto di compravendita ai sensi dell'art. 1490 c.c.

In particolare, la sig. [redacted] lamenta una serie di vizi (perdite dalla vasca da bagno, malfunzionamento dell'impianto di condizionamento dovuto all'errato diametro dei tubi in rame, insufficiente fissaggio della vasca da bagno, infiltrazioni in bagno dovuto all'insufficiente sigillatura delle piastrelle di contorno della vasca), risolti solo a seguito di ripetuti interventi da parte di tecnici della società convenuta e con grave disagio per lei. Quindi riferisce che in data 21.3.2004 riscontrava una macchia di umidità nel soffitto della camera da letto, che denunciava con messaggio telematico del 29.3.2004 ai proprietari del terrazzo soprastante e all'amministratore del Condominio (doc. n. 3) i quali a loro volta, il 7.4.2004, trasmettevano lo stesso messaggio alla [redacted] (doc. n. 4).

Tali infiltrazioni, proseguiva l'intervenuta, si aggravavano nell'aprile del 2004 e si ripetevano nel settembre 2005.

Anche il sig. [redacted] lamenta infiltrazioni d'acqua provenienti dal terrazzo sovrastante, posto al sesto piano scala F).

Con riferimento alle domande di entrambi i suddetti intervenuti la [redacted] a excepto, in primo luogo, la non operatività della garanzia, richiamando il punto 7 del contratto preliminare di compravendita, sottoscritto dai predetti intervenuti (al pari di ogni altro singolo acquirente), che prevede quanto segue: "la consegna



*degli enti in contratto implicherà anche la consegna e accettazione di tutte le parti comuni e degli impianti e varrà collaudo ad ogni effetto contrattuale. Le eventuali contestazioni non fatte in occasione della sottoscrizione del suddetto verbale di consegna saranno, per patto espresso, prive di valore, salvo eventuali vizi occulti.”*

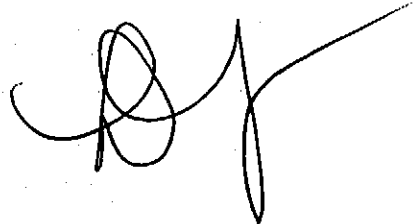
La clausola inserita nel preliminare, per altro superata dal contratto definitivo, tuttavia non è pertinente, perché relativa solamente ai vizi apparenti, non anche a quelli occulti, come testualmente previsto, né potrebbe essere diversamente, perché la clausola fa riferimento ad una attività di verifica e, dunque, vale ad escludere la garanzia solo in relazione ai vizi immediatamente percepibili, ferma restando la garanzia per i vizi occulti.

Nella specie, i vizi lamentati dai sig.ri [redacted] e [redacted] si sono manifestati successivamente alla consegna e al collaudo (avvenuto per entrambi il 9.7.2003, v. sub. doc. 2 conv.) a seguito di infiltrazioni d'acqua e, certamente, costituiscono vizi occulti non percepibili al momento del “collaudo” o della consegna del bene usando l'ordinaria diligenza.

Quanto alla tempestività della denuncia, basti dire che la società [redacted] è intervenuta con lavori di riparazione dell'impermeabilizzazione dei terrazzi sovrastanti gli appartamenti dei due intervenuti e di sigillatura della vasca da bagno (come accertato dal CTU), così riconoscendo la sussistenza dei lamentati vizi.

Limitatamente alla posizione della sig.ra [redacted] è infondata l'eccezione di prescrizione dell'azione. Infatti, la consegna dell'appartamento è stata coeva al contratto di compravendita del 16.9.2003 (doc. n. 1 int.) e tuttavia, il decorso del termine annuale di prescrizione è stato ripetutamente interrotto, con le lettere di denuncia (la prima del 19.3.2004 doc. n. 2, poi del 12.5.2004, doc. n. 5, 13.7.2004, doc. n. 6) e con il ricorso introduttivo del procedimento per ATP.

A diversa conclusione si deve pervenire con riferimento alla domanda del sig. [redacted] infatti, egli ha acquistato l'appartamento il 9.7.2003 e depositato il ricorso introduttivo del procedimento per accertamento preventivo il 15.6.2005, quindi oltre un anno dalla consegna dell'immobile. Non risultano altri fatti interrottivi della prescrizione: la parte non ha dedotto istanze istruttorie sul punto; nel fascicolo



relativo all'ATP (rimasto depositato) non si rinvennero denunce anteriori al ricorso introduttivo; non è possibile esaminare il fascicolo della parte [redacted] nella causa di merito perché non è stato depositato. La domanda del medesimo, pertanto, va respinta.

Nel merito, la domanda della sig.ra [redacted] è fondata. L'esistenza delle infiltrazioni è stata constatata dal CTU nominato nel procedimento per ATP n. 45675/05, in quale ha indicato la causa nell'imperfetta realizzazione del manto di impermeabilizzazione del terrazzo dell'ultimo piano che funge da copertura, dunque ad un difetto strutturale dell'immobile compravenduto. Il CTU ha escluso che causa delle infiltrazioni potesse essere un difetto di manutenzione del terrazzo (del resto edificato unitamente all'appartamento venduto alla sig.ra [redacted] constatando che tale terrazzo si presentava in buone condizioni d'uso e manutenzione.

Il CTU geom. [redacted] nel presente giudizio ha poi verificato che, a seguito dei lavori di impermeabilizzazione eseguiti dalla [redacted] 87, a sua cura e spese, sul terrazzo in questione il sottostante appartamento della sig.ra [redacted] non presentava più infiltrazioni. Il CTU ha accertato inoltre che la società convenuta ha provveduto a sigillare la vasca da bagno con uno zoccolino in piastrelle, ovviando definitivamente alle infiltrazioni provenienti dalla vasca. Il CTU ha infine quantificato in € 1.456,90 (sulla base della documentazione prodotta) la spesa sostenuta direttamente dalla sig.ra [redacted] per porre rimedio alle conseguenze delle infiltrazioni nel bagno, Costituisce voce di danno risarcibile la spesa sostenuta per l'ATP, pari a € 743,12.

Le spese sostenute dal padre della sig.ra [redacted] per assicurare la sua presenza presso l'appartamento, in occasione dei sopralluoghi e dei lavori di ripristino, costituirebbero un danno per la stessa (tenuto a rimborsarlo) se esattamente quantificate. La sig.ra [redacted] si è limitata ad affermare che il padre ha dovuto lasciare il lavoro, non indicando la professione ed il reddito perduto.

Trattandosi di danno che si poteva agevolmente provare (ma l'intervenuta non ha assolto il relativo onere), non sussistono i presupposti per la liquidazione equitativa.

Diversamente, tali presupposti sussistono per liquidare il pregiudizio dovuta all'impossibilità di godere pienamente dell'immobile, nel

periodo di persistenza delle infiltrazioni, e alla diluita qualità della vita. Per tale danno appare congruo ristoro la somma di € 5.000,00.

La sig.ra [redacted] non ha poi dimostrato compiutamente l'esistenza di un nesso causale tra l'insulabrità dell'abitazione dovuta alle infiltrazioni e le infezioni alle vie aeree superiori.

Passando ora alle domande dei sig.ri [redacted] va premesso che, per le ragioni già dette, la società convenuta è decaduta dalle eccezioni di inoperatività della garanzia, decadenza o prescrizione dell'azione.

Nel merito, per quanto riguarda la situazione dell'unità immobiliare del sig. [redacted] il CTU ha rilevato la necessità di procedere al rifacimento del terrazzo posto al sesto piano scala L. Al riguardo si è già trattato parlando dei vizi strutturali dell'edificio condominiale e evidentemente per il medesimo vizio non può esservi duplicazione di risarcimento. All'interno dell'appartamento di proprietà esclusiva, il CTU ha accertato la presenza di una fessurazione che ha intaccato le piastrelle di un bagno e le conseguenze di infiltrazioni. Egli ha descritto i lavori necessari per porre integrale rimedio alle problematiche evidenziate, preventivando una spesa di € 7.100,00.

Sulla base di tale spesa va quantificato il danno del sig. [redacted] al cui risarcimento la società convenuta va condannata, mentre non sono stati chiesti risarcimento in relazione ad altre voci di danno.

Infine, con riferimento alla domanda della sig.ra [redacted] il CTU ha riscontrato i seguenti vizi: - la porta scugno non è stata installata a regola d'arte e il vizio, non emendabile, comporta un deprezzamento dell'immobile; poiché il CTU non si è espresso al riguardo, appare equo liquidare tale danno in € 1.000,00; - la canna fumaria installata sul terrazzo è incompleta e va ultimata, con una spesa di € 2.000,00; - sono da completare anche le murature esterne del terrazzo per una spesa di € 2.300,00. Non è, invece, evidenziato un nesso causale tra la necessità di sostituire le lampade esterne del terrazzo e un vizio originario dell'immobile.

Il danno complessivo della sig.ra [redacted] ammonta a € 5.300,00.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo; sussistono giusti motivi per la compensazione delle spese di lite tra

██████████ e la società convenuta.

### PQM

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

condanna la ██████████ al pagamento delle seguenti somme:  
- a favore del ██████████ denominato ██████████ di Milano, via Caduti in Missione di Pace 3, € 307.934,75,  
- a favore della sig.ra ██████████ € 7.200,00,  
- a favore della sig.ra ██████████ € 5.300,00,  
- a favore del sig. ██████████ € 7.100,00  
in ogni caso oltre interessi dalla sentenza al saldo;

respinge la domanda del sig. ██████████

condanna la convenuta alla rifusione a favore delle controparti (ad eccezione dell'intervenuto ██████████ delle spese di lite, che liquida come segue condominio attore delle spese di lite, che liquida come segue:

per gli attori: € 2.043,80 per spese (di cui 677,80 per l'ATP e € 1.371,00 per il merito), € 5.000,00 per diritti (di cui € 1.100 per ATP e 3.900,00 per la causa di merito), € 12.500,00 per onorari (€ 2.500 per ATP e € 10.000,00 per la causa di merito), oltre rimborso spese generali, IVA e CPA;

per la sig.ra ██████████ € 2.63,00 per diritti e € 2.155,00 per onorari, oltre rimborso spese generali, IVA e CPA;

per la sig.ra ██████████ € 362,38 per spese, € 1.887,00 per diritti, € 3.155,00 per onorari, oltre rimborso spese generali, IVA e CPA;

per il sig. ██████████ € 317,38 per spese, € 1.749,00 per diritti, € 2.965,00 per onorari, oltre rimborso spese generali, IVA e CPA;

compensa le spese tra il sig. ██████████ la società convenuta.

*pone le spese di CV definitivamente a carico della società convenuta.*

Così deciso in Milano il 7.11.2007

Dot. Lucia Fornica

