

N. 5564/2005 + 65825/2005 RG.

SENT. N° 4398/09
REP. N° 3565/09

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

Il Giudice Unico, dottoressa Daniela Troiani, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa con atto di citazione notificato in data 24 e 25 gennaio 2005 a ministero dell'Aiutante Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte di Appello di Milano

DA

[REDACTED] **MILANO**,
elettivamente domiciliato in Milano, via Fontana n. 17, presso lo studio dell'avvocato Paolo Rossi, che lo rappresenta e difende per delega a margine dell'atto di citazione

ATTORE

CONTRO

[REDACTED] elettivamente domiciliata in Milano, via Spartaco n. 27, presso lo studio dell'avvocato Laura D. Montani, rappresentata e difesa per mandato in calce alla comparsa di costituzione dall'avvocato Stefania Di Pietro di Sesto San Giovanni

CONVENUTA

CONTRO

[REDACTED] [REDACTED] elettivamente domiciliata in Milano, via Fatebenefratelli 15, presso lo studio

dell'avvocato Fabio Schilirò, che la rappresenta e difende per mandato a margine della comparsa di costituzione

CONVENUTA

All'udienza di precisazione delle conclusioni, i procuratori delle parti, come sopra costituiti, concludevano come segue:

Conclusioni per l'attore: vedi foglio allegato

Conclusioni per le convenute: vedi fogli allegati



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, il [REDACTED],
[REDACTED] conveniva in giudizio la [REDACTED] - [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] esponendo che quest'ultima era proprietaria
di un appartamento mansardato al piano terzo del corpo principale del
condominio.

Al fine di risolvere il contenzioso con la predetta in relazione alle
infiltrazioni subite, in data 10.9.2002, l'assemblea condominiale aveva
deliberato (doc. 2) di far eseguire i lavori di manutenzione a [REDACTED]
sulla base di un preventivo per Euro 35.800,00 oltre ad accessori, dando
mandato all'amministratore di curare le migliori condizioni per
l'appalto, con garanzia dell'impresa che non si formassero fenomeni di
condensa.

I lavori iniziavano nel gennaio 2003 sulla base, però, di un contratto che
l'amministratore aveva stipulato, eccedendo dal mandato, in modo più
oneroso di quello deliberato, al punto che, a seguito dell'assemblea
19.3.2003, in data 27.3.2003 si addiveniva ad un accordo transattivo con
l'impresa prevedendo il corrispettivo di Euro 48.000,00 oltre ad
accessori e la garanzia di realizzazione dei lavori sul tetto a regola
d'arte.

Senonché, conclusi i lavori il 23.4.2003, in pari data la condomina
Soletti denunciava difformità dalla regola d'arte e vizi delle opere (docc.
10 e 11), elencati poi con missiva 16.7.2003 (docc. 12 e 13) e meglio
descritti con perizia di parte 18.3.2004, a firma ing. [REDACTED], allegata alla
missiva 23.4.2004 (doc. 16).

L'impresa, dopo essersi detta disponibile ad intervenire (docc. 17 e 18)
e ad "addivenire ad una risoluzione del sospeso sia economico che
lavorativo" (doc. 19, 20 e 21) al fine di far fronte alle infiltrazioni
lamentate dalla signora [REDACTED] di fatto nulla faceva.

Ciò premesso, l'attore evidenziava che il saldo contabile formale del condominio era assai modesto, riguardando unicamente la somma di Euro 2.973,47 dovuto dalla signora [REDACTED] e quella di Euro 1.904,33 dovuta dalla signora [REDACTED], mentre le difformità dalla regola d'arte ed i danni cagionati da [REDACTED] erano di gran lunga superiori.

L'attore, dopo l'assemblea del 7.5.2004, nella quale la signora [REDACTED] evidenziava la responsabilità dell'impresa, ma dava cenno di ritenere anche quella del Condominio come committente dei lavori, adiva questo giudice al fine di accertare tramite CTU i vizi evidenziati nella perizia stragiudiziale della signora [REDACTED] 18.3.2004, nonché le cause delle infiltrazioni lamentate dalla predetta, con condanna di [REDACTED] ad eseguire a regola d'arte le opere individuate dal CTU, a risarcire gli ulteriori danni alle cose comuni; il Condominio attore chiedeva, poi, la condanna di [REDACTED] al pagamento della somma dalla stessa ancora dovuta (Euro 2.973,47 oltre interessi) e risultante dal consuntivo, al netto pro quota delle somme che risultassero dovute da [REDACTED]

Quest'ultima si costituiva in giudizio eccependo preliminarmente l'improcedibilità del giudizio avendo le parti devoluto la controversia alla cognizione di arbitri nella forma dell'arbitrato irrituale.

Nel merito sosteneva di avere eseguito puntualmente i lavori sulla base della progettazione realizzata dal direttore dei lavori nominato dal committente Condominio nella persona dell'architetto [REDACTED] (doc. 2), lavori eseguiti a regola d'arte e con buoni materiali, come accertato dallo stesso DL (doc. 3). Del resto, le mancanze riscontrate nella perizia di parte (ing. [REDACTED]) si riferivano ad opere fuori contratto.

Inoltre, come risultava dalla relazione 23.5.2001 dell'ing. [REDACTED] (doc. 5), le infiltrazioni erano imputabili alla vetustà del tetto e, semmai ai lavori di recupero del sottotetto effettuati proprio su commissione della signora [REDACTED]

Ad ogni buon conto, [redacted] chiedeva di essere autorizzata alla chiamata in giudizio per responsabilità diretta e, comunque, per manleva, dell' [redacted] 2000 di [redacted] che aveva eseguito i lavori (doc. 9).

In via riconvenzionale chiedeva il pagamento da parte del Condominio del saldo lavori nella somma di Euro 2.930,25 o di quella maggiore accertata, oltre ad interessi.

Si costituiva [redacted] che precisava di subire *ob torto collo* l'azione da parte del Condominio e di non avere intenzione di proporre in questa sede domande risarcitorie nei confronti di [redacted], anche perchè aveva già promosso nei confronti del Condominio un'azione (RG 34211/2004 sez. X dott. [redacted]) volta ad ottenere il risarcimento dei danni per equivalente, azione della quale però non forniva ulteriori ragguagli. Nel presente giudizio si limitava dunque a chiedere la condanna del Condominio, responsabile ex art 2051 cod. civ. (cfr. Cass. 20.8.2003 n. 12211), a far eseguire i lavori necessari affinché non si ripetessero i fenomeni lesivi che aveva subito: infatti sussisteva l'obbligo da parte del Condominio di curare la manutenzione anche straordinaria delle cose comuni, quale era il tetto, che non era da anni più in grado di svolgere la sua funzione di copertura, consentendo infiltrazioni, formazione di condensa e non permettendo più la microventilazione, come accertato dalla perizia stragiudiziale 18.4.2004 dell'ing. [redacted].

Quanto poi alla domanda di condanna al pagamento delle spese condominiali, la convenuta affermava di non comprendere perché dovesse versare al Condominio la somma di Euro 2.973,47, oltre ad interessi, se lo stesso Condominio, alla luce di quanto esposto in atto di citazione, riteneva di essere creditore di [redacted] e, comunque, di non esserne debitore.

██████████ chiedeva, quindi, il rigetto della domanda di condanna al pagamento della somma indicata e, in via riconvenzionale, chiedeva la condanna del Condominio alla realizzazione delle opere di manutenzione del tetto.

Il giudice investito del procedimento (N. 5564/2005 R.G.), dott.ssa ██████████, alla prima udienza in data 15.6.2005 disponeva la separazione della causa limitatamente alle domande svolte dal Condominio ed attinenti all'appalto intercorso fra il Condominio stesso e ██████████, in quanto relative a competenza tabellare di altra sezione.

Il Condominio, però, nell'inerzia della cancelleria, promuoveva procedimento separato recante il numero 65825/2005 R.G. e svolgeva istanza di riunione all'originario procedimento (N. 5564/2005 R.G.), in quanto né vi era stata istanza congiunta delle parti, né la trattazione contestuale della vicenda avrebbe ritardato o reso più gravoso il processo (art. 103, comma secondo, CPC), ma, anzi, l'espletamento di unica CTU avrebbe comportato un beneficio processuale.

Detto procedimento veniva rimesso nuovamente avanti il GI del procedimento N. 5564/05 ed il nuovo giudice, dott.ssa Gallina, con ordinanza del 12.5.2006 disponeva la riunione a detto procedimento di quello recante il N. 65825/2005, senza peraltro provvedere all'autorizzazione alla chiamata in garanzia operata da ██████████ nei confronti di ██████████ di ██████████

Peraltro, deve rilevarsi che tale domanda di garanzia non è stata più coltivata da ██████████ come emerge dagli atti ed in particolare dalle conclusioni precisate dalla predetta convenuta.

All'udienza del 24.11.2006, fissata per gli adempimenti di cui all'art. 183 CPC, l'esperimento tentativo di conciliazione dava esito negativo.

Indi, a seguito di espletamento di consulenza tecnica d'ufficio, lo scrivente giudicante, nuovo assegnatario del fascicolo, sulle conclusioni

precisate dai procuratori delle parti all'udienza del 25/9/2008 come in epigrafe riportato, assumeva la causa in decisione, assegnando i termini di legge per lo scambio delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Va preliminarmente rilevato che l'eccezione preliminare di [REDACTED] relativa alla devoluzione della controversia alla cognizione di arbitri (irrituali) non è stata coltivata e non risulta più proposta nemmeno in sede di precisazione delle conclusioni, con la conseguenza che deve ritenersi abbandonata.

Si evidenzia poi che, come emerge dalla narrativa, [REDACTED] non aderisce alla domanda del Condominio nel confronti di [REDACTED] di accertamento dei vizi dalla stessa [REDACTED] contestati con la perizia stragiudiziale dell'ing. [REDACTED]; il contenuto dell'atto peritale viene però fatto proprio dal Condominio, il quale ha richiesto, tramite CTU, di effettuare la valutazione dei luoghi proprio in relazione alle doglianze della signora [REDACTED].

Quest'ultima non aderisce neppure alla domanda del Condominio di condanna di [REDACTED] ad eseguire a regola d'arte le opere di ripristino indicate dal CTU.

Si precisa che la signora [REDACTED] si limita unicamente a chiedere (in via riconvenzionale) la condanna del Condominio attore a realizzare, a propria cura e spese, in un breve termine, le opere sul tetto necessarie ad eliminare i fenomeni dannosi indicati nella sua comparsa di costituzione e risposta, nonché a domandare - nel caso di inerzia del Condominio - l'autorizzazione a far eseguire direttamente tali opere, con condanna del Condominio alla rifusione dei relativi costi.



La predetta convenuta chiede, poi, la reiezione della domanda di condanna svolta dal Condominio nei suoi confronti in relazione alle spese condominiali straordinarie.

E' necessario affrontare subito la questione da ultimo posta.

La somma di Euro 2.973,47 viene richiesta alla signora [redacted] in base ad un titolo costituito da una delibera condominiale, approvata e non impugnata dalla predetta, avente ad oggetto il preventivo di spesa, portato successivamente a consuntivo, ed il riparto delle spese fra i vari condomini in ragione dei loro millesimi di proprietà; trattasi di delibera riferita alla realizzazione delle opere di manutenzione straordinaria del tetto.

Ne consegue che la predetta somma, che trova la sua giustificazione nella delibera assembleare, è dovuta, in quanto della citata delibera non vengono prospettati vizi di nullità o di annullabilità tempestivamente azionati.

Si evidenzia che il Condominio chiede il pagamento della somma sopra indicata al netto, *pro quota*, delle somme che risultassero dovute da [redacted] e che potrebbero essere portate in compensazione *pro quota* da [redacted]. Considera il giudicante che tale riconoscimento della prerogativa altrui da parte del Condominio appare in concreto una mera clausola di stile; infatti si considera che se è salvo, in astratto, il diritto di credito *pro quota* da parte di [redacted] sulla somma riconosciuta nel caso in cui il Condominio risultasse vittorioso in relazione a somme da ripetere per inesatta esecuzione delle opere commissionate, in concreto ciò non può avvenire nel presente processo, atteso che nelle conclusioni assunte il Condominio chiede a [redacted] il risarcimento in forma specifica, poiché domanda la condanna di [redacted] ad eseguire a regola d'arte gli interventi suggeriti dal CTU.

Il Condominio attore insiste dunque, nei fatti, nella sua domanda di condanna della [redacted] al pagamento della somma di Euro 2.973,47 e, alla

luce dei rilievi e considerazioni che precedono, tale domanda deve trovare accoglimento.

La convenuta [redacted] deve, quindi, essere condannata a corrispondere al Condominio la predetta somma, maggiorata degli interessi dalla data di scadenza della rata al saldo .

Passando ad affrontare il merito della domanda proposta dal Condominio nei confronti della convenuta [redacted] si evidenzia che in data 12.2.2007 veniva disposta CTU sulla base del seguente quesito: "Dica il CTU, effettuato un sopralluogo sull'immobile per cui è causa, quale sia la natura e consistenza delle opere commissionate all'impresa [redacted] descrivendole anche a mezzo di supporto fotografico. Riferisca inoltre il consulente se quanto realizzato sia conforme alle regole dell'arte ovvero se siano presenti i vizi e difetti denunciati nella citazione introduttiva nonché nella comparsa di costituzione di [redacted] specifici in particolare quale sia l'eziologia dei problemi riscontrati e se non siano riferibili ad epoca precedente all'intervento dell'impresa. Quantifichi infine i costi necessari per la loro eliminazione, previa descrizione della tipologia degli interventi".

Il CTU, dott. [redacted] in relazione alla prima parte del quesito, visti gli atti prodotti ed effettuata una corretta ricostruzione anche cronologica del rapporto contrattuale intercorso fra Condominio di [redacted] e la [redacted] evidenziava che, come accertato dal direttore lavori arch. La [redacted] nella propria relazione di fine lavori in data 15.4.2003, le opere commissionate dal condominio erano le seguenti: 1) rimozione del manto di copertura del tetto; 2) rimozione e sostituzione dei travetti ammalorati e non in linea; 3) formazione di isolante termico con pannelli Isotec; 4) riposizionamento delle tegole e sostituzione di quelle ammalorate; 5)

fornitura e posa di nuova lattoneria in rame; 6) formazione di una nuova canna di esalazione del bagno ultimo piano.

Il corrispettivo pattuito per la loro esecuzione era stata (all'esito delle vicende sopra ricostruite) di Euro 48.000,00.

Quanto poi alla verifica della sussistenza dei vizi denunciati con la perizia stragiudiziale dell'ing. ██████████ contenente le doglianze fatte proprie dalla signora ██████████ ed articolate in 10 punti, il CTU considerava quanto segue.

In relazione al punto 1), relativo al problema del doppio tetto, evidenziava che si era rilevato che il sistema di chiusura verticale dei vuoti esistenti tra nuova copertura coibentata e la preesistente struttura di sostegno del controsoffitto era stata realizzata con impiego di semplici scossaline in rame, senza alcuna chiusura idonea ad impedire il libero scambio dell'aria esterna con quella interna e quindi in modo tale da limitare l'efficacia della funzione dell'isolante termico realizzato: sussisteva dunque il difetto denunciato dall'ing. ██████████ che consisteva nella mancata realizzazione di opportune chiusure in verticale atte a permettere la regolare funzione di coibentazione termica della nuova copertura realizzata.

Quanto ai punti 2) e 3), relativi alla "mancanza di listello arcato di gronda con pettine parapasseri (come da scheda 12 Isotec)" "mancanza di "colmo ventilato", il CTU constatava che il colmo del tetto era stato realizzato in laterizio posato su malta di allettamento, che non era stato realizzato il cosiddetto colmo ventilato e non erano state posate le tegole di areazione. In mancanza di una precisazione qualitativa del progetto dell'intervento, al fine di colmare la lacuna di definizione tecnica, il CTU riteneva correttamente, al fine di adeguarsi ad un

parametro di buona tecnica, di conformare il proprio giudizio circa la regolarità del lavoro eseguito ai contenuti delle prescrizioni delle schede tecniche del produttore [REDACTED] la mancata realizzazione di questi particolari esecutivi riduceva la funzionalità del cosiddetto "sistema di tetto ventilato" ossia il lavaggio termico della lama d'aria posta tra manto di tegole e pannello [REDACTED]

Quanto, poi ai punti 4) e 5), relativi alla "mancanza di protezione a V rovesciata a monte dei corpi lucernari e posa non corretta dei canali di gronda", il CTU evidenziava che, avuto riguardo alla tecnica [REDACTED] applicabile, si era accertato che il canale di gronda non era stato realizzato secondo le prescrizioni di [REDACTED] ma era stato realizzato con utilizzo di canale privo di risvolto e con l'impiego di profili ad "L", che non risultavano idonei a raccogliere e convogliare nella gronda le infiltrazioni colanti lungo il pannello [REDACTED] in generale si era potuto rilevare la non corretta esecuzione delle lattonerie e delle scossaline, la mancanza di idonee sigillature e di idonei risvolti atti a evitare il percolamento di acqua meteteorica dalla superficie delle tegole lungo il pannello [REDACTED]

In relazione al punto 6), relativo alla "linea laterale di falda con posa sbagliata in quanto non esisteva listone di legno con mancanza di ventilazione, formando il rame aria compressa (scheda tecnica 7 Isotec)", il CTU invece non rilevava anomalie né l'assenza del richiamato listone di legno.

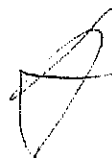
Quanto ai punti 7), inerente a "difetto di chiusura della botola del tetto per non corretta posa nella zona", 8), relativo a "listoni di marmo verso strada completamente rovinati", 8 bis), riguardante "vetri da cambiare incrinati", considerato il decorso del tempo rispetto la data di ultimazione dei lavori, il CTU dava atto

prudentemente di non essere in grado di stabilire se i difetti lamentati -peraltro di scarsa rilevanza- potessero essere attribuiti all'esecuzione dei lavori o a circostanze diverse.

Relativamente al punto 9), riguardante la "necessità di eseguire il proseguimento delle tubazioni di esalazione cucine [redacted] e [redacted] nella fogna centrale, intubandole al culmine del tetto ad evitare immissioni di odori", il CTU precisava che gli odori avrebbero potuto verosimilmente derivare dalla imperfetta sigillatura di alcune tubazioni rinvenute al di sotto del manto di copertura le cui giunzioni avrebbero però dovuto essere riprese e riverificate.

Infine, per ciò che atteneva al punto 10), riferito alla "mancanza di adeguata protezione in rame della parte bassa del tetto nella parte verticale verso corte/confine cucina e camera da letto", il CTU evidenziava che la segnalazione riguardava il complessivo problema della accertata trascuratezza nella realizzazione delle opere in rame, in quanto la relazione dell'ing. [redacted] aveva evidenziato l'esistenza di tracce di infiltrazione da uno dei lucernari; per quanto riguardava specificamente le infiltrazioni verificatesi nel sottostante appartamento della signora [redacted] attraverso l'esame dell'appartamento e della scala, aveva rilevato alcune tracce asciutte di infiltrazioni in prossimità di un lucernario e lungo la parete della scala; erano state segnalate infiltrazioni provenienti dal controsoffitto nella zona soggiorno dell'appartamento in prossimità della trave in legno a vista le cui tracce non si erano però potute rilevare nel corso delle visite.

In proposito, il CTU riteneva che le lamentate infiltrazioni potessero derivare dalla mancata protezione del particolare a V rovesciato sopra il pannello [redacted] a monte del lucernario, con conseguente percolazione dell'acqua al di sotto del pannello stesso



e scorrimento lungo il controsoffitto sino alla trave. Dava atto che il consulente del Condominio, [REDACTED] nella propria relazione tecnica aveva evidenziato l'esistenza di difetti nelle pendenze di parte della copertura di lato [REDACTED] che risultavano inferiori a quelle previste dalle norme UNI per l'ipotesi di utilizzo di tegole marsigliesi, nonché il mancato ancoraggio delle tegole al sottostante pannello con gli appositi fermategole: il CTU precisava però che allo stato non si rilevava alcuno scorrimento della copertura o di parte delle tegole la cui corretta esecuzione era stata accertata e valutata dal Direttore Lavori.

All'esito di tale complesso, analitico e puntualmente motivato elaborato, che viene fatto proprio dallo scrivente giudicante stante la sua correttezza tecnica e logica, il CTU ing. [REDACTED] in risposta all'ultima parte del quesito, procedeva alla quantificazione dei costi per l'eliminazione dei seguenti difetti non riferibili ad interventi precedenti a quello dell'impresa [REDACTED]

mancata realizzazione di opportuna chiusura delle superfici o luci verticali esistenti tra nuova copertura e struttura preesistente di sostegno del controsoffitto dell'appartamento della signora Soletti; la mancata previsione ed esecuzione di questo dettaglio comprometteva la corretta funzione termoisolante della nuova copertura realizzata;

mancata realizzazione di alcune tegole di areazione necessarie per consentire la microventilazione della lama d'aria sottotegola;

scorretta esecuzione dei risvolti dei canali di gronda, approssimativa esecuzione di lattonerie e mancata realizzazione di pezzi speciali a V rovesciato in corrispondenza degli ostacoli verticali del tetto (finestre a tetto, canne fumarie ecc.) con

conseguenti problemi per il regolare deflusso delle acque in copertura.

Il CTU procedeva quindi ad indicare i rimedi (pagg. da 12 a 15) ed il costo per emendare i sopra richiamati difetti,* tenuto conto del fatto che il tutto risultava pesantemente aggravato dalla omessa verifica delle opere realizzate prima dello smontaggio dei ponteggi: tale costo ammontava a complessivi Euro 28.089,71, oltre ad IVA come per legge.

Alla luce delle circostanze testé evidenziate, tenuto conto del fatto che, come riscontrato dal CTU, tutti i vizi ravvisati si riferiscono ad inadempienze di [REDACTED] relative al contratto stipulato con il Condominio di [REDACTED] e non a fatti pregressi (come invece sostenuto da [REDACTED] si deve accogliere la domanda svolta dal Condominio nei confronti di [REDACTED] di accertamento della sussistenza dei vizi della cosa nei limiti sopra indicati, nonché di accertamento del rapporto eziologico fra i lavori svolti da [REDACTED] in violazione degli impegni contrattuali e delle norme della regola d'arte, e le infiltrazioni subite dalla signora [REDACTED]

A ciò consegue la condanna dell'impresa [REDACTED] ad eseguire secondo le indicazioni del CTU -e comunque secondo la regola d'arte- gli interventi di riparazione, compreso il ripristino delle parti ammalorate a seguito delle infiltrazioni.

Non risultano invece provati da parte del Condominio ulteriori danni che debbano essere oggetto di risarcimento in forma generica.

Si considera, poi, che non ha pregio la difesa di [REDACTED] la quale afferma di avere di fatto eseguito le istruzioni ricevute dal committente, e per esso dal direttore dei lavori, e di avere quindi eseguito le opere quale *nudus minister*.

Innanzitutto, si considera che tale circostanza non è provata, non essendo ammissibili, perché generici, i capitoli di prova già dedotti in comparsa di costituzione, laddove si chiedeva di "ammettersi prova per interpellato e testi sulle circostanze dedotte in narrativa qui da intendersi richiamate, trascritte e precedute dalla locuzione vero che". Infatti, per quanto rileva a questo proposito, l'unica circostanza addotta è così indicata (comp. costituzione pag 4): "...interventi che, è doveroso precisare, sono stati effettuati sulla base della progettazione realizzata dal direttore lavori nominato proprio dal committente Condominio in persona dell'arch. [redacted] (doc 2) e sotto la stretta osservazione e verifica dello stesso..."

Considera lo scrivente giudice che, a prescindere dal fatto che il direttore dei lavori non è necessariamente il progettista, non risulta alcun progetto (né preliminare, né definitivo né, tanto meno, esecutivo) redatto dall'architetto [redacted] per il Condominio: il documento 2) sopra indicato è semplicemente la nomina dell'architetto citato in quanto direttore dei lavori (e nemmeno come progettista).

Ne consegue che il capitolo di prova, anche a voler indulgere sulla sua formulazione alquanto imprecisa, non consente una valutazione in dettaglio del ruolo svolto da un presunto progettista, dell'opera del quale non si ha, tra l'altro, alcuna traccia scritta.

A ciò si deve aggiungere che l'appaltatrice non può andare esente da responsabilità connessa allo svolgimento delle sue attività di impresa a fronte di difetti così macroscopici come quelli evidenziati nella CTU; inoltre, i vizi individuati sono riconducibili, più che ad una presunta, ma non dimostrata, adesione alle scelte progettuali altrui, ad una cattiva realizzazione dei lavori secondo la buona tecnica, fatto del quale risponde comunque l'appaltatore.

Ad ogni buon conto, a tutto voler concedere, si deve evidenziare che l'appaltatore, quando sia stato chiamato all'esecuzione di un progetto altrui, salvo che abbia assunto la veste di mero *nudus minister*, passivo strumento nelle mani del committente (Cass. 00/6088), è responsabile dei vizi dell'opera se non ha denunciato tempestivamente i difetti (anche di lieve entità) del progetto di cui si sia reso conto, o avrebbe potuto, in base alle regole dell'arte, rendersi conto (Cass. 03/6754; Cass. 00/6088. Cass.85/5009, Cass. 83/4637, Cass. 82/4473, Cass. 80/6514, Cass. 76/1, Cass. 65/820, Cass. 61/ 1309, Cass. 58/1781; v. anche Cass 87/4204, Cass. 87/3092, Cass. 76/308, Cass. 63/1112): di tale denuncia non solo non vi è prova, ma neppure vi è allegazione in atti.

Né può condividersi, alla luce di quanto si è finora evidenziato, la considerazione della ██████████, secondo la quale "avendo l'architetto ██████████ – nella sua funzione di direttore dei lavori – certificato la congruità e la correttezza dei lavori eseguiti da ██████████, le lamentate imperfezioni sono scrivibili ad una non efficiente Direzione Lavori piuttosto che ad una cattiva esecuzione da parte dell'impresa convenuta": tali considerazioni sono improprie, in quanto ██████████ è portatrice di una sua professionalità, dell'inadeguatezza della quale dunque risponde in proprio.

La convenuta ██████████ infine, chiede che il Tribunale, accertato e dichiarato l'inadempimento del Condominio di ██████████ in relazione al mancato pagamento di quanto dovuto a saldo dei lavori di ristrutturazione relativi al tetto dello stabile, condanni il medesimo Condominio al pagamento dell'importo di Euro 2.930,25, o della diversa maggiore o minore somma ritenuta di giustizia, oltre interessi dal dovuto al saldo.

E' evidente che la ██████████ intende azionare una presunta ammissione di debenza fatta dal Condominio, laddove quest'ultimo dichiara che la signora ██████████ è debitrice di una somma pressoché analoga.

A tale impostazione non si può accedere da parte di questo giudicante poichè, tenuto conto che l'affermazione del Condominio è relativa unicamente ai rapporti interni fra sé e la condomina [REDACTED] risulta comunque *per tabulas* che, a fronte dei pattuiti Euro 48.000,00 più IVA, corrispondenti ad Euro 57.600,00 (48.000,00 + 9.600,00), BQS srl ha già ricevuto la maggior somma di Euro 73.405,40, come risulta proprio dal documento 10) prodotto dalla stessa [REDACTED]

Ne consegue, dunque, la reiezione anche di tale domanda.

Evidenzia a questo punto lo scrivente giudice che in relazione alla domanda riconvenzionale della convenuta [REDACTED] di condanna del Condominio alla realizzazione delle opere di manutenzione straordinaria sul tetto è corretto affermare che "il condominio di un edificio, quale custode dei beni e servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno e risponde in base all'art. 2051 CC dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini..." (Cass. 20 agosto 2003, n. 12211, Cass. 20.10.2005 n. 20317, Cass. 10.3.2005 n 5326).

Giova, inoltre, rilevare che, secondo la più recente giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. 20427 del 25/7/2008, Cass. 26051 del 30/10/2008), la fattispecie di cui all'art. 2051 cod. civ. individua un'ipotesi di responsabilità oggettiva e non una presunzione di colpa, essendo sufficiente per l'applicazione della stessa la sussistenza del rapporto di custodia tra il responsabile e la cosa che ha dato luogo all'evento lesivo. Pertanto, sottolinea la Corte di Cassazione nella citata sentenza n. 26051/2008, "non rileva in sé la violazione dell'obbligo di custodire la cosa da parte del custode, la cui responsabilità è esclusa solo dal caso fortuito, fattore che attiene non ad un comportamento del responsabile, ma al profilo causale dell'evento, riconducibile in tal caso non alla cosa che ne è la fonte immediata, ma ad un elemento esterno". Pertanto il danneggiato per

ottenere il risarcimento da parte del custode deve dimostrare unicamente l'esistenza del danno e la sua derivazione causale dalla cosa, mentre il custode per escludere la propria responsabilità non deve limitarsi a provare la propria diligenza nella custodia, ma deve dimostrare che il danno è derivato da caso fortuito.

Con specifico riferimento alla rilevanza del fatto del terzo, va sottolineato che per ottenere l'esonero da responsabilità il custode deve provare che il fatto del fatto abbia i requisiti dell'autonomia, dell'eccezionalità, dell'imprevedibilità e dell'inevitabilità e che sia, quindi, idoneo a produrre l'evento, escludendo fattori causali concorrenti (cfr. Cass. n. 25029 del 10/10/2008).

Rapportati i principi testé esposti al caso di specie, non può ritenersi che il Condominio, custode della parte comune rappresentata dal tetto dello stabile condominiale, sia esente da responsabilità nei confronti della danneggiata [REDACTED] pur essendosi attivato per porre rimedio alle lamentate infiltrazioni avendo deliberato, tramite l'assemblea, il rifacimento del tetto ed avendo commissionato le opere ad una impresa esecutrice specializzata, cioè l'attuale convenuta [REDACTED]

In questo caso, infatti, non si ravvisa un'ipotesi di caso fortuito, nei termini sopra specificamente indicati, tale non potendosi considerare l'inadempimento -in concreto realizzatosi come sopra esposto- da parte dell'impresa appaltatrice incaricata dei lavori.

Pertanto, va accolta la domanda di [REDACTED] di condanna del Condominio [REDACTED], Milano, a realizzare a cura e spese dello stesso le opere necessarie per eliminare i fenomeni dannosi, incidenti nella porzione di proprietà esclusiva di essa convenuta, accertati dalla CTU espletata nel presente procedimento, assegnando il termine di sei mesi dalla pubblicazione della presente sentenza per l'esecuzione delle opere ed autorizzando la stessa [REDACTED] nel caso in cui il Condominio non provveda

a quanto testé indicato, a fare eseguire dette opere direttamente, con condanna del Condominio alla rifusione dei costi dalla stessa sostenuti.

Attesa la conclusione della causa, per il principio di soccombenza, [redacted] va condannata alla rifusione a favore del Condominio di Milano, [redacted] delle spese processuali, liquidate come in dispositivo.

Attesa la reciproca soccombenza, va dichiarata l'integrale compensazione fra le parti delle spese processuali fra il predetto Condominio e [redacted]

Per quanto sopra detto, le spese per la consulenza tecnica d'ufficio vanno poste definitivamente a carico di [redacted] nella misura già liquidata dal giudice.

La sentenza è provvisoriamente esecutiva per legge.

P.Q.M.

il giudice del Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando, disattesa ogni diversa istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- accerta la sussistenza dei vizi e delle infiltrazioni come risultano indicati nella CTU dell'ing. [redacted] depositata in data 31.5.2007 e, pertanto, condanna l'impresa [redacted] - [redacted] ad eseguire immediatamente a sue spese ed a regola d'arte, secondo la indicata CTU, tutti gli interventi ivi indicati;
- condanna la signora [redacted] al pagamento in favore del Condominio di [redacted] della somma di Euro 2.973,47, oltre interessi legali dalla scadenza al saldo;
- condanna il Condominio a far eseguire, entro il termine di sei mesi dalla pubblicazione della presente sentenza, a sua cura ed a sue spese, le opere indicate nella suddetta CTU come idonee ad eliminare gli accertati fenomeni dannosi incidenti sulla proprietà esclusiva della condomina [redacted]



- autorizza [redacted], qualora il Condominio non provveda a quanto indicato nel punto che precede entro l'assegnato termine, a far eseguire direttamente le indicate opere e condanna il Condominio alla rifusione dei relativi costi;
- respinge le ulteriori domande;
- condanna [redacted] a rimborsare al Condominio di Milano, [redacted] [redacted] e spese di lite, che si liquidano in Euro 1.819,01 per spese, Euro 3.571,88 per diritti ed Euro 4.000,00 per onorari, oltre accessori come per legge; *
- dichiara integralmente compensate le spese processuali tra il Condominio di Milano, [redacted] [redacted]
- pone a carico definitivamente di [redacted] le spese per la CTU, già liquidate dal giudice;
- sentenza provvisoriamente esecutiva per legge.

Così deciso in Milano, il 15 marzo 2009.

Il giudice

dott.ssa Daniela Troiani

