



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO SEZIONE XIII , nella persona della Dott.ssa  
Lorenza Zuffada, ha pronunciato, la seguente

SENTENZA

Nella causa civile di primo grado iscritta al numero di ruolo generale sopra  
riportato promossa da:

[REDACTED]  
Cod. Fisc. [REDACTED]

Rappresentato e difeso, dagli avv.ti Pier Giulio Sodano e Giorgio Muzio, giusta  
delega a margine dell'atto di citazione ed elettivamente domiciliato presso il loro  
studio in Milano, via Bainsizza n. 4.

- Attore

contro

[REDACTED]  
Cod.Fisc. [REDACTED]

In persona del direttore generale, rappresentata e difesa dall'avv. Irene Comizzoli  
in virtù di mandato generale alle liti dott. Zaraga del 15.2.1983 n. 111.491 di  
repertorio ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano viale  
Romagna n. 26.

- Convenuta

Oggetto: comunione e condominio, spese condominiali, risarcimento del danno.  
All'udienza del 2.2.2009 di precisazione delle conclusioni i procuratori delle parti  
concludevano come da fogli allegati.

## Svolgimento del processo

Con atto di citazione ritualmente notificato in data 18.10.2006, il sig. [REDACTED] [REDACTED] proprietario di una unità immobiliare sita al piano rialzato di [REDACTED] [REDACTED] in Milano, conveniva in giudizio la [REDACTED] [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore, lamentando che la convenuta aveva fatto eseguire lavori di ristrutturazione di alcune parti comuni addebitando la spesa ai condomini senza che le stesse fossero state deliberate da un'assemblea regolarmente convocata, che la sopraelevazione della platea del cortile comune come eseguita ha provocato un innalzamento del piano di calpestio per cui l'unità immobiliare di proprietà dell'attore si trova oggi ad altezza del piano terra, concludeva chiedendo di dichiararsi illegittima la delibera e l'esecuzione dei lavori di straordinaria manutenzione e ristrutturazione delle parti comuni per mancata convocazione dell'assemblea condominiale; di dichiarare la non ripetibilità delle spese anticipate dalla convenuta; di accertare la svalutazione conseguente i lavori dell'alloggio in causa e i relativi costi per il ripristino delle condizioni di sicurezza precedenti con ulteriore condanna al risarcimento del danno psico-biologico.

Si costituiva la [REDACTED] Milano contestando le avverse pretese e formulando domanda riconvenzionale nei confronti del sig. [REDACTED] per la condanna dello stesso al pagamento di quanto dovuto per le opere di manutenzione straordinaria e per altre maturate per la gestione ordinaria non corrisposte.

Comparse le parti personalmente, concessi poi i termini di cui all'art. 183, comma sesto, C.p.c., veniva disposta ctu all'esito della quale il Giudice invitava le parti nuovamente a intrattenere trattative per un eventuale accordo transattivo. L'impossibilità al raggiungimento di detto accordo portava al rinvio della causa per precisazione delle conclusioni all'udienza del 2.2.2009, in tale udienza precisate le stesse come da fogli separati allegati e concessi i termini per comparse conclusionali e repliche, la causa veniva trattenuta in decisione.

### Motivi della decisione

Va preliminarmente individuato il titolo in base al quale la [redacted] amministra lo stabile di cui fa parte l'alloggio in causa e per il quale chiede il rimborso delle spese di gestione ordinarie e straordinarie.

Dai documenti prodotti il Giudice rileva che il sig. [redacted] ha acquistato l'alloggio in data 8.11.1995 dai sig.ri [redacted] nello stato di fatto e di diritto esistente al momento del rogito, richiamando e accettando i patti e le condizioni di cui al rogito sottoscritto in data 18.3.1980 tra i coniugi [redacted] e [redacted] l'allora [redacted] oggi [redacted] rileva che all'art. 4 del suddetto rogito richiamato è stato pattuito che "fino a che il condominio non sia stato però formalmente costituito, l'amministrazione dello stabile [...] continuerà a essere tenuta dall'Istituto cedente, al quale l'acquirente si impegna a corrispondere una quota, da riscuotersi in rate mensili, per spese generali di amministrazione e afferenti l'alloggio vendutogli", che restano a carico dei proprietari acquirenti "le spese sostenute dall'Istituto cedente per la manutenzione ordinaria e straordinaria dello stabile" con ulteriore elencazione nel prosieguo dell'articolo di tutti i servizi forniti e le modalità del saldo delle spese relative a favore dell'Istituto.

Per quanto sopra e non essendo stata data la prova dell'avvenuta formale costituzione del Condominio e della conseguente nomina di altro amministratore diverso dall'odierno convenuto, il Tribunale accerta e dichiara la titolarità dell'[redacted] in forza delle pattuizioni sottoscritte in sede di rogito dall'attore, all'amministrazione dei beni comuni come esercitata nel caso di specie anche con la messa in opera di manutenzioni straordinarie per l'adeguamento degli stabili alle normative vigenti e il relativo obbligo del sig. [redacted] al pagamento delle spese maturate e ripartite a carico dello stesso.

Entrando poi nel merito dei lavori effettuati l'espletata ctu ha confermato la corrispondenza delle opere appaltate come da progetti con lo stato dei luoghi e i costi sostenuti.

In merito alle opere riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche consistenti nella creazione di rampe inclinate nel cortile interno, il perito ha confermato quanto lamentato dall'attore ovvero che tali opere hanno modificato lo stato dei luoghi con un abbassamento della quota dei davanzali delle finestre prospicienti il cortile interno dell'unità immobiliare dell'attore rispetto alla

situazione preesistente, con una riduzione dell'altezza da terra dei davanzali in misura variabile da un minimo di cm. 33 a un massimo di cm. 76, che consente una visuale diretta dal piano di calpestio esterno verso l'interno dei locali oltre a una maggiore facilità di accesso, avendo le suddette opere modificato lo stato dei luoghi in modo tale da poter qualificare la posizione dell'appartamento non più al piano rialzato, ma all'attuale di piano terreno.

Alla luce delle risultanze esposte il Giudice ritiene accertato l'avvenuto decremento di valore dell'immobile dell'attore non ritenendo che lo stesso possa essere compensato con l'incremento di valore portato dalle migliorie effettuate, come da valutazione del perito, che parrebbero consistere in adeguamenti degli impianti e dei luoghi necessari nel rispetto della normativa di legge

Per quanto sopra, assorbita ogni ulteriore domanda in quanto non supportata da idonea prova, il Giudice accertata la legittimazione della convenuta all'esecuzione delle opere di cui è causa, accertato l'obbligo del sig. [REDACTED] al pagamento delle spese per i servizi erogati dall'[REDACTED] a titolo di spese di amministrazione, manutenzione ordinaria e straordinaria, servizi e riscaldamento, quantificati come da documenti in atti in € 11.036,60 per spese ordinarie ed € 5.302,45 oltre IVA per spese straordinarie oltre interessi; accertata una svalutazione dell'alloggio dell'attore quantificata in via equitativa in € 15.000,00; condanna il sig. [REDACTED] al pagamento delle spese erogate dalla [REDACTED] di cui sopra con compensazione della somma di € 15.000,00 dovuta dalla convenuta a titolo di risarcimento del danno per svalutazione dell'immobile.

Per le spese di giudizio il Giudice ritiene, stante la qualità delle parti le contestazioni formulate e le difese svolte, sussistano giusti motivi per la compensazione integrale delle stesse.

P.Q.M.

Il Giudice di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così decide:

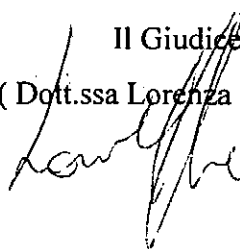
- 1) Accertata la legittimazione dell'[REDACTED] all'esecuzione delle opere di straordinaria manutenzione, condanna il sig. [REDACTED] al pagamento in favore dell'[REDACTED] delle spese maturate a suo carico pari a € 5.302,45 oltre Iva e interessi dal dovuto al saldo;

- 2) accertata l'erogazione da parte dell'██████████ dei servizi condominiali di ordinaria amministrazione, condanna il sig. ██████████ al pagamento in favore della stessa della somma di € 11.036,60 oltre interessi dal dovuto al saldo;
- 3) accertata l'avvenuta svalutazione dell'immobile di proprietà dell'attore a seguito dell'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, condanna la ██████████ al risarcimento del danno quantificato in via equitativa in € 15.000,00 da porre in compensazione con le somme dovute dal sig. ██████████
- 4) spese di lite e di Ctù compensate.

Sentenza esecutiva.

Così deciso in Milano, 12 giugno 2009.

Il Giudice  
(Dott.ssa Lorenza Zuffada)



TRIBUNALE DI MILANO  
PUBBLICATO OGGI  
18 GIU 2009  
IL CANCELLIERE  
CANCELLIERE CL  
Caterino Dallara