

SENT. N° 7964/09  
REP. N° 6543/09

SENTENZA N.  
N.62391/03 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE 13a 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] c.f. [REDACTED] con i procc.  
dom.ri avv. S. M. Unito e R. Nicastro, Gall. S. Babila  
4/c, Milano, per procura come in atti,

**OPPONENTE**

CONTRO

[REDACTED] - Milano,  
c.f. [REDACTED], col proc. dom. avv. P. Lombardi, via  
Freguglia 8, Milano, per procura come in atti,

**OPPOSTO**

con la chiamata in giudizio di

[REDACTED], p.i. [REDACTED], col proc. dom. avv. P.  
Berardelli, v. P. Cossa 2, Milano, per procura come in  
atti,

**TERZA CHIAMATA**

[REDACTED] c.f. [REDACTED] con gli avv.ti  
domm.ri Antonio e Alberto Longo, via Molino delle Armi 2/a,  
Milano, per procura come in atti,

**TERZO CHIAMATO**

OGGETTO: opposizione a decreto ingiuntivo - oneri  
condominiali.

CONCLUSIONI: Come da fogli appresso allegati.

*A*

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato [REDACTED] [REDACTED] proponeva opposizione avverso il D.I. n.12698/03 emesso dal Tribunale di Milano su ricorso del Condominio [REDACTED] [REDACTED] Milano; decreto con cui si ingiungeva all'opponente l'immediato pagamento della somma di € 7.614,37 a titolo di spese condominiali.

L'opponente eccepeva che:

- l'importo richiesto non era dovuto, sia per errori di calcolo, sia per pagamenti parziali non contabilizzati, sia, infine, perché relativo ad addebiti di spese (in particolare, quelle relative all'installazione dell'ascensore) non di competenza del condomino;
- l'opponente si affermava, inoltre, creditore del risarcimento dei danni conseguenti all'impossibilità di accedere alla propria unità immobiliare per effetto dell'installazione di un ponteggio, da parte dell'impresa [REDACTED] con ostruzione della porta d'ingresso dell'immobile e con l'impossibilità di trasportarvi arredi (impossibilità protrattasi dal luglio 2001 al dicembre dello stesso anno).

L'opponente concludeva, quindi, come in epigrafe, previa autorizzazione a chiamare in causa la [REDACTED] e il Direttore dei lavori, [REDACTED]

Il Condominio si costituiva eccependo l'inammissibilità della riconvenzionale proposta e, nel merito, contestando le avverse eccezioni, ammettendo solo l'erroneo addebito degli oneri relativi all'ascensore (errore corretto in una successiva assemblea con nuovo riparto); concludeva per il rigetto dell'opposizione e, comunque, per la condanna del [REDACTED] al pagamento della somma di € 5.945,21 oltre interessi legali; in caso di accoglimento della domanda riconvenzionale, chiedeva che la [REDACTED] e il [REDACTED] fossero



dichiarati tenuti e condannati a manlevare il Condominio da ogni pretesa dell'opponente.

A seguito di autorizzazione alla chiamata dei terzi e di notifica dell'atto introduttivo agli stessi da parte dell'opponente, la [REDACTED] e il [REDACTED] si costituivano ed eccepivano preliminarmente l'inammissibilità della domanda risarcitoria, svolta nei loro confronti, per carenza del requisito di connessione ai sensi dell'art.36 c.p.c.; nel merito contestavano il fondamento della stessa domanda risarcitoria in difetto di prova sia dei lamentati danni, sia del nesso di causalità; contestavano, comunque, ogni loro responsabilità. Il [REDACTED] affermava, comunque, di essersi attivato, non appena venuto a conoscenza del problema di accesso del [REDACTED] alla propria unità immobiliare, e di aver provveduto alla rapida modifica del ponteggio, onde consentire il suddetto accesso; quanto alla presenza di macchinari e materiali nel cortile, negava che gli stessi avessero impedito il transito e il trasporto di arredi all'interno dell'immobile dell'opponente. I terzi chiamati concludevano rispettivamente come in epigrafe.

Dopo il deposito di memorie istruttorie il G.I. ammetteva parzialmente le prove per interrogatorio formale e per testi dedotte.

Espletata l'istruzione probatoria e ritenuto superfluo l'esame di un teste non comparso, dopo la precisazione delle conclusioni la causa veniva trattenuta in decisione e, durante la pendenza dei termini per il deposito delle conclusionali e delle memorie di replica, la Cancelleria provvedeva alla ricostruzione del fascicolo d'ufficio, nel frattempo smarrito.

#### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

L'erroneo addebito all'opponente delle spese di installazione e manutenzione dell'ascensore è stato ammesso dal Condominio sin dalla comparsa di risposta.



Pertanto, dall'importo ingiunto vanno dedotti € 1.669,15 (€ 1.622,62 ed € 46,53, importi rispettivamente indicati nel prospetto di riparto consuntivo spese straordinarie aggiornate e nel riparto consuntivo spese chiusura esercizio 2002 - docc. allegati al fasciolo del ricorso monitorio).

Quanto ad erronei o incongrui criteri di riparto che sarebbero stati adottati dal Condominio, va rilevata l'inammissibilità delle eccezioni sollevate in proposito dall'opponente, atteso che l'opponente stesso non ha provveduto alla tempestiva impugnazione delle relative delibere assembleari.

L'opponente eccepisce, poi, di aver pagato € 153,65 ed € 273,65, rispettivamente il 14.2.02 e il 10.1.03; nonché, di aver pagato € 455,17 il 16.1.04 ed € 3.500,00 (con riserva di ripetizione) il 15.3.04. Pagamenti tutti di cui il Condominio non avrebbe tenuto conto.

I primi due pagamenti risultano documentati (docc. 3 e 4 dell'opponente), ma non risulta in alcun modo che non siano stati contabilizzati nel computo del saldo dovuto dal condomino.

Gli ulteriori due pagamenti sono ammessi dal Condominio (v. memoria di replica, pag.1), ma ovviamente non potevano essere considerati in sede di ricorso per ingiunzione, essendo posteriori al deposito del ricorso stesso e all'instaurazione del presente giudizio. Pertanto, l'importo complessivo di € 3.955,17 va detratto da quanto dovuto dall'opponente anche se il pagamento è indubbiamente avvenuto tardivamente.

Dedotti i suddetti pagamenti e detratto l'improprio addebito degli oneri relativi all'ascensore (€ 1.669,15), residua a debito del condomino l'importo di € 1.990,05, oltre interessi dalle singole scadenze dell'1° e rate condominiali al saldo.

In ordine alla riconvenzionale dell'opponente vanno superate le eccezioni di inammissibilità.

In effetti, la domanda risarcitoria proposta dal condomino già appartiene alla causa come mezzo di eccezione (art.36 c.p.c.), in quanto ricollegata e ricollegabile all'eccezione di compensazione sollevata nei confronti del Condominio.

Nel merito della riconvenzionale suddetta va osservato che l'opponente ha fornito prova parziale degli indebiti comportamenti tenuti in suo danno. In particolare, ha dimostrato che, a causa dell'impropria installazione del ponteggio necessario all'esecuzione di opere di ristrutturazione delle parti comuni, l'accesso all'immobile di sua proprietà era risultato limitato.

Dalla deposizione dei testi [redacted] e [redacted] oltre che dalle fotografie dell'impalcatura (prodotte dall'opponente), si evince che il sostegno del ponteggio non precludeva l'accesso all'immobile alle persone, e rendeva, se mai, impossibile il trasporto all'interno di arredi.

Il teste [redacted] congiunto dell'opponente, ha confermato che "era difficile entrare", anche se "la porta si poteva aprire interamente verso l'interno" e che in una occasione fu impossibile portare all'interno dell'abitazione un divano, una poltrona e una lavatrice.

La parziale ostruzione risulta essere stata rimossa pochi giorni dopo l'assemblea condominiale in cui il [redacted] rappresentò il disagio (peraltro, già denunciato con raccomandata del 13.7.01, che il Condominio non ha contestato di aver ricevuto, sebbene la produzione della copia sia sprovvista di ricevuta - doc.8 dell'opponente).

Conclusivamente, è provata l'impossibilità di arredare l'appartamento nel luglio 2001 e il pregiudizio correlato all'impossibilità di accesso con gli arredi nella stessa



epoca. Non è, invece, dimostrato l'ulteriore pregiudizio patrimoniale consistente nella perdita di reddito per la ritardata conclusione di un contratto di locazione con terzi. Infatti, l'opponente non ha documentato, né provato altrimenti, che per effetto del difficoltoso accesso e del mancato arredamento abbia perso qualche concreta occasione di ricavare un reddito locativo dall'alloggio.

Conclusivamente, il danno in esame può essere liquidato in via equitativa nell'importo attualizzato di € 1.000,00.

La responsabilità relativa all'ostruzione parziale dell'accesso deve essere riconosciuta in capo all'impresa [redacted] incaricata dei lavori e che aveva installato il ponteggio, nonché in capo al Direttore dei lavori, [redacted] che avrebbe dovuto esigere dalla [redacted] la realizzazione di un'impalcatura che non ostacolasse l'ingresso alle singole unità abitative.

La [redacted] nega ogni sua responsabilità, affermando di non aver avuto, nello svolgimento dei lavori, se non il ruolo di mera esecutrice delle opere. L'eccezione è del tutto priva di pregio: non risulta in alcun modo provato che il Condominio avesse appaltato i lavori in modo talmente dettagliato da escludere ogni discrezionalità dell'impresa, addirittura in ordine alla collocazione dei montanti di sostegno dell'impalcatura. D'altronde, proprio la circostanza pacifica che, subito dopo le lamentele in assemblea del [redacted] si sia provveduto a modificare l'installazione, eliminando l'ostruzione parziale, conferma in modo inconfutabile che una diversa e più idonea realizzazione della struttura era agevolmente praticabile sin dall'origine.

La responsabilità del Direttore dei lavori e dell'impresa non esclude la corresponsabilità del Condominio nei confronti del condomino: sarebbe stato, in effetti, doveroso per l'Amministratore pro tempore verificare lo



stato del cantiere e richiedere le modifiche necessarie ad evitare pregiudizi ai singoli condomini, quale l'ostruzione parziale degli accessi.

Naturalmente, la [REDACTED] e il [REDACTED] per quanto sopra detto, sono tenuti a rimborsare al Condominio l'importo che quest'ultimo è obbligato a corrispondere (anche in via di compensazione) al [REDACTED]

Le spese di giudizio, considerato il tardivo adempimento del [REDACTED] per parte rilevante del credito vantato dal Condominio e valutata la reciproca parziale soccombenza, vanno dichiarate compensate tra opponente e opposto.

I terzi chiamati, in ragione della soccombenza, vanno condannati a rimborsare all'opponente e al Condominio il 50% delle rispettive spese, in considerazione e limitatamente alla parte del contenzioso complessivo fra le parti suddette. La relativa liquidazione segue come in dispositivo.

**PQM**

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

- 1) Revoca il decreto ingiuntivo opposto.
- 2) Condanna [REDACTED] a pagare al Condominio la somma di € 1.990,05 oltre interessi legali dalle singole scadenze delle rate condominiali al saldo.
- 3) In accoglimento della riconvenzionale proposta da [REDACTED] condanna in solido il Condominio, la [REDACTED] e [REDACTED] a pagare al [REDACTED] medesimo la somma di € 1.000,00 oltre interessi legali dalla domanda al saldo.
- 4) Dichiarata compensate le spese di giudizio fra opponente ed opposto.
- 5) Condanna i terzi chiamati a rifondere al Condominio e all'opponente il 50% degli importi appresso liquidati a titolo di spese di giudizio: € 794,56 per esborsi, €



3.174,00 per diritti ed € 3.000,00 per onorari, oltre rimborso spese generali 12,5% ex art.14 T.F., quanto al Condominio; € 214,33 per esborsi, € 3.489,00 per diritti ed € 3.000,00 per onorari, oltre rimborso spese generali 12,5% ex art.14 T.F., quanto al

  
Milano 12.6.09.

Il G.U.  


