



Sent. 30/12/2010  
R.P. 2363/2010

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Milano

QUARTA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. GIOVANNA  
MARIA FERRERO

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 34330/2006 R.G.  
promossa da: [REDACTED]

(C.F. [REDACTED]) E [REDACTED]

(C.F. [REDACTED]) con il patrocinio dell'avv. CARIOLI  
ANTONELLA e dell'avv. , con elezione di domicilio in VIA  
FONTANA, 22 20122 MILANO , presso e nello studio dell'avv.  
CARIOLI ANTONELLA

ATTORI

contro:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con il patrocinio  
dell'avv. TAZZOLI MARCO ETTORE e dell'avv. , con elezione di  
domicilio in VIA PODGORA, 11 20122 MILANO presso e nello  
studio dell'avv. TAZZOLI MARCO ETTORE

CONVENUTO

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con il patrocinio  
dell'avv. CASAROTTI DANIELE con elezione di domicilio in

VIALE REGINA MARGHERITA 39 20122 MILANO presso e  
nello studio dell'avv. CASAROTTI DANIELE

TERZO INTERVENUTO

### CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza  
del 22.10.2009 , che qui si intendono richiamate.



## RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Il Condominio [REDACTED] e [REDACTED] hanno convenuto in giudizio con citazione 26.5.2006 il condomino arch. [REDACTED] formulando le seguenti domande:

- 1) Accertato e dichiarato che le opere effettuate dall'arch [REDACTED] sono illegittime perché realizzate in spregio al dettato del regolamento di condominio e causa di danno per gli attori;
- 2) Condannare l'arch [REDACTED] alla demolizione immediata del locale interrato e al ripristino dello status quo ante della parte comune del sottosuolo;
- 3) Condannare l'arch [REDACTED] al risarcimento dei danni patrimoniali subiti da liquidarsi in misura di 13.680,00 in favore del Condominio ed in 8.206,00 in favore della signora [REDACTED] o di altra somma che risulterà in corso di causa;
- 4) con vittoria di spese, comprensive di quelle del procedimento ex art 1171 c.c..

L'arch [REDACTED] costituendosi nei termini, ha eccepito l'inammissibilità della domande e la sua infondatezza, chiedendone il rigetto, con vittoria di spese.

Assegnati i termini per memorie ex art 183 cpc il giudice, con ordinanza 31.5.2007, disponeva CTU volta alla quantificazione dei danni, rilevando che "i fatti di causa sono sostanzialmente pacifici, e, comunque, documentati".

4

Alla successiva udienza interveniva volontariamente [REDACTED] [REDACTED] successore a titolo particolare del convenuto, formulando "in ogni caso" domanda di manleva nei confronti del convenuto e non accettando la sua estromissione chiedendo in via principale l'accertamento e la declaratoria che la proprietà del suolo e del sottosuolo dell'immobile de quo è proprietà esclusiva del signor [REDACTED] e, in via subordinata, accertare e dichiarare che l'escavazione del piano interrato è stata coperta con conseguente ripristino dello status quo ante.

All'udienza del 19.3.2008, depositata la CTU, le parti chiedevano concordemente la fissazione dell'udienza di precisazione delle conclusioni in cui il giudice tratteneva la causa in decisione assegnando alle parti i termini di legge per gli scritti conclusionali. Preliminarmente si rileva che parte attrice, nelle proprie conclusioni precisate nella memoria ex art 183 &° comma n. 1 cpc ha introdotto una domanda nuova e perciò inammissibile, chiedendo, "l'accertamento che lo spazio sottostante al locale al piano terra di proprietà [REDACTED] è di proprietà condominiale", nonché la "restituzione di tale area condominiale al Condominio". La domanda è nuova in quanto attiene a profili restitutori, non introdotti con la citazione, con cui è stata promossa un'azione diretta a conservare l'uso delle cose comuni in conformità con la loro funzione e destinazione originarie ed in relazione alla quale, fra l'altro, sussiste la legittimazione ad agire del Condominio e non




vi è necessità di integrazione del contraddittorio con i singoli condomini.

Del pari inammissibili sono le domande di accertamento e declaratoria di proprietà esclusiva del sottosuolo formulate dal terzo intervenuto, costituitosi tardivamente rispetto alle preclusioni ormai formatesi, come eccepito tempestivamente da parte attrice.

Inoltre si osserva che il presente giudizio non è la causa di merito susseguente al ricorso ex art 1171 c.c. presentato dagli odierni attori, ricorso che ha dato luogo a provvedimento di sospensione dei lavori confermato in sede di reclamo e successivamente dichiarato inefficace (doc 5 conv [REDACTED]).

Infine si osserva che la stessa parte attrice riconosce, anche all'esito degli accertamenti peritali effettuati in giudizio, che lo stato dei luoghi è stato rimesso in pristino. Il CTU accertato che "non è più possibile accedere al piano interrato poiché la soletta è stata chiusa. Il locale (al piano terreno) è interamente pavimentato con lastre di gres (foto 2 e 3 ctu)...non essendo più oggi possibile accedere al locale interrato non è altresì possibile visivamente rilevare se le sistemazioni strutturali -sottomurazioni-siano state correttamente eseguite. Di contro esiste, prodotto nel corso di questa CTU, un documento "Relazione a struttura ultimata.."(allegato 5) ed una dichiarazione del progettista e direttore dei lavori delle opere strutturali (allegato 6) in cui è garantito il ripristino delle condizioni di sicurezza della struttura, equivalenti alla situazione preesistente"



Ne consegue che in relazione alla domanda di rimessione in pristino deve dirsi cessata la materia del contendere.

La decisione di questo giudice è quindi limitata alla domanda di accertamento della violazione al regolamento condominiale delle opere realizzate dal convenuto e la conseguente domanda di condanna al risarcimento dei danni alle parti comuni ed alla proprietà esclusiva della condomina [REDACTED]

Giova premettere che in sede istruttoria sono stati ritenuti pacifici e documentati i fatti di causa, tutti compiutamente provati e non contestati nei loro aspetti materiali, fatti consistiti nell'esecuzione di opere di scavo nel sottosuolo da parte del convenuto e condomino arch. [REDACTED] con la creazione di un locale al piano interrato e, quale conseguenza degli scavi, uno smottamento che ha aperto una voragine nel cortile di proprietà [REDACTED] lesionando in muro portante del Condominio .

In citazione gli attori assumono che i lavori fossero illegittimi in quanto in contrasto con il regolamento condominiale e mai oggetto di delibere assembleari.

La doglianza è fondata. Nel Regolamento di condominio (doc 1 att.) all'art 4 sono elencate le parti comuni condominiali fra cui risultano:

- “a) il suolo su cui sorge l'edificio ed il relativo sottosuolo;
- b) le fondazioni ed i muri maestri.....”

Ne consegue che lo scavo effettuato per mt 2,90, come risulta dagli atti e non contestato ( doc 8 att.), ha sicuramente comportato lavori



non autorizzati su parti comuni, quali il sottosuolo e lesioni a mutui protanti, a nulla rilevando che l'unità immobiliare di proprietà convenuta sia costituita da un corpo di fabbrica autonomo rispetto all'edificio condominiale, atteso che fa comunque parte del Condominio.

Inoltre è stato spostato un pozzetto di ispezione della rete fognaria condominiale, senza alcuna autorizzazione ed intervenendo su parti comuni, quali le tubature. ✕

Accertata l'illegittimità dei lavori eseguiti dal convenuto, deve ora valutarsi la domanda di risarcimento del danno causato a parti comuni o alla proprietà ██████████ in relazione ai quali è stata espletata CTU le cui conclusioni si condividono e fanno proprie, con alcune precisazioni in ordine alle quantificazioni operate.

Il danno al Condominio, inteso come danno alle parti comuni, è stato individuato dal CTU quale quello connesso all'avvenuto spostamento del pozzetto di ispezione con creazione di altro pozzetto all'esterno del corpo di fabbrica.

Tale nuovo pozzetto è tuttavia privo di punto di ispezione che deve essere realizzato, ed il cui costo rappresenta il danno per il Condominio.

Questo giudice ritiene tuttavia che la quantificazione operata dal CTU sia riduttiva, e liquida il danno in € 1.500,00 in moneta attuale.

Si condivide invece la valutazione di inesistenza di costi aggiuntivi in relazione all'eliminazione dei danni derivanti dallo

l

scavo per la creazione del locale interrato, in considerazione del fatto che le conseguenze dannose sono state eliminate a cura del convenuto, con riempimento del locale con materiale inerte e rifacimento della intera soletta e pavimentazione del piano terreno. Inoltre sono state realizzate sottomurazioni e sistemazioni strutturali con progetti e dichiarazioni esaminate positivamente dal CTU, sia pure senza possibilità di controllo effettivo dei lavori realizzati, in quanto già ultimati.

Si osserva invece, che il danno al muro portante, ossia quello di confine fra le proprietà [REDACTED] (ora [REDACTED]) attiene a parte condominiale e non privata della condomina Modiano ed è quindi danno risarcibile al Condominio, che dovrà effettuare i lavori previsti dalla CTU e dallo stesso CTP.

Per i lavori di ripristino delle parti di muratura portante posta a confine fra le due proprietà, da eseguirsi con la tecnica "cuci - scuci", che costituiscono il danno, il CTU ha stimato complessivi € 6.015,10, ritenendo i costi esposti dalla parte maggiorati rispetto ai prezzi di listino.

Questo giudice non condivide pienamente la valutazione, ritenendo maggiori i tempi di ripristino ed il costo di manodopera e materiale. Liquida quindi per tale voce di danno € 10.000,00 in moneta attuale.

Il complessivo danno subito dal Condominio, nelle due voci enunciate, ammonta a complessivi € 11.500,00 in moneta attuale, oltre interessi legali dalla sentenza al saldo.





Per quanto attiene al danno alla proprietà [REDACTED] il CTU ha confermato che i lavori eseguiti dall'attrice –riempimento di terra della voragine verificatasi- hanno natura provvisoria e che il danno dalla stessa subito attiene alla sistemazione del cortile di proprietà esclusiva.

Anche in relazione a tale danno la valutazione operata dal CTU appare riduttiva non per la tipologia di interventi, ma per il loro costo; avuto quindi riguardo al decorso del tempo rispetto all'espletamento della CTU ed ai maggiori costi per noleggi, mano d'opera e materiali ed avuto riguardo ai necessari costi aggiuntivi per la preparazione e ripristino dell'abitazione e la temporanea inagibilità della stessa, evidenziata dal CTU, di liquida il danno in favore della signora [REDACTED] in € 8.000,00 in moneta attuale, oltre interessi legali dalla sentenza al saldo.

Il convenuto [REDACTED], che successivamente all'intervento di [REDACTED] ha disertato il giudizio, deve quindi essere condannato al risarcimento dei danni come sopra liquidati in favore delle parti attrici.

In forza del dettato dell'art 111 cpc la sentenza è opponibile al terzo intervenuto [REDACTED], successore a titolo particolare del convenuto.

Il terzo ha svolto domanda di manleva, sulla quale il convenuto nulla ha eccepito; attesa la mancata contestazione della domanda, e per ragioni di economia processuale, deve ritenersi che la domanda

sia fondata, visto il titolo contenuto nel rogito di trasferimento della proprietà fra convenuto e terzo (doc 1 interv)

Deve quindi dichiararsi che [REDACTED] è obbligato a tenere manlevato ed indenne [REDACTED] da qualsiasi spesa e conseguenza che lo stesso dovesse sostenere per effetto della presente sentenza.

La domanda di parte attrice di condanna al pagamento delle spese del procedimento cautelare non può essere accolta, in considerazione dell'avvenuta declaratoria di inefficacia del provvedimento emesso per la mancata proposizione dell'azione di merito.

Le spese della CTU e quelle di lite e sono poste interamente a carico di parte convenuta per la soccombenza, considerando altresì la soccombenza virtuale di parte convenuta in relazione alle domande per cui è cassata la materia del contendere.

Le spese di lite del terzo intervenuto sono poste a carico del convenuto.

Le spese si liquidano in dispositivo.

P.Q.M.

Il Giudice Unico, definitivamente pronunciando:

- 1) dichiara la cessazione della materia del contendere in relazione alla domanda di ripristino dei luoghi;
- 2) in accoglimento delle domande di parte attrice, condanna [REDACTED] al pagamento delle seguenti somme liquidate come in parte motiva:



- a) in favore del Condominio [REDACTED]  
[REDACTED] € 11.500,00 oltre interessi legali  
dalla sentenza al saldo;
- b) , in favore di [REDACTED] € 8.000,00 oltre  
interessi dalla sentenza al saldo;


- 3) dichiara la sentenza opponibile a [REDACTED] ex art 111  
cpc;
- 4) dichiara [REDACTED] obbligato a tenere manlevato ed  
indenne [REDACTED] da qualsiasi spesa e conseguenza  
derivante dalla presente sentenza;
- 5) dichiara inammissibile e comune rigetta ogni altra domanda;
- 6) condanna [REDACTED] al pagamento della CTU e delle  
spese di lite liquidate in :

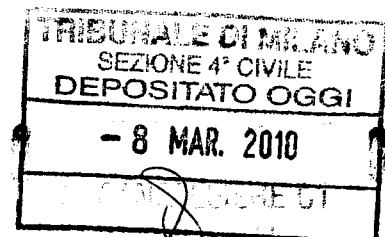
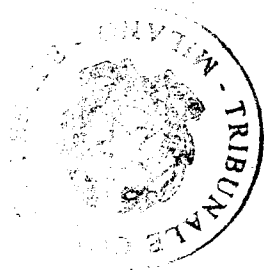
-spese sostenute da parte attrice € 8.078,79 di cui € 470,40 per  
spese, € 2.063,01 per diritti, € 4.700,00 per onorari, ed € 845,38 per  
spese generali, oltre IVA e CPA;

-spese [REDACTED] € 2.500,00 di cui € 200,00 per spese, € 1.300,00 per  
diritti ed € 1.000,00 per onorari, oltre spese generali, IVA e cpa.

Così deciso in Milano, li 1.3.2010

Il Giudice Unico

dott.ssa  Giovanna Ferrero



F.A.T.  
8/3/2010  
8