



SENT. N° 3744/11
REP. N° 2948/11

Sentenza n.

RG n. 47145/08

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

In persona del giudice monocratico, la Dott.ssa Sabrina Bocconcello, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa RG 47145/2008 promossa con atto di citazione notificato il 03.07.2008

Da

Condominio [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) elettivamente domiciliato in Milano,
[REDACTED] presso lo Studio dell' Avv. [REDACTED] che lo rappresenta e difende
in virtù della delega a margine dell'atto di citazione

- attore -

contro

[REDACTED]

- Convenuta contumace -

CONCLUSIONI

così come precisate da parte attrice all'udienza del 19.10.2010:



Fatto e svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato il 03.07.2008 il Condominio di [redacted] in Milano conveniva in giudizio la [redacted] di [redacted] con cui chiedeva:

- di accertare e dichiarare la illegittimità di tutte le opere eseguite dalla [redacted] per mancata necessaria autorizzazione assembleare e così condannarla al ripristino della situazione quo ante;
- di accertare e dichiarare la illegittimità delle opere eseguite dalla [redacted] e la conseguente avvenuta alterazione del decoro architettonico dell'edificio e quindi quantificare il danno subito dal condominio nella somma che verrà ritenuta di giustizia, da liquidarsi in vai equitativa;
- accertare e dichiarare la responsabilità della [redacted] per i danni subiti dal condominio a seguito delle lavorazioni concernenti il vano cantina , condannarla al pagamento dei danni, patrimoniali e non subiti e da quantificarsi nella somma ritenuta di giustizia.

In corso di causa, il Condominio di [redacted] depositava ricorso ex art 700 per sentir ordinare alla [redacted] - previa eventuale ammissione di CTU volta ad accertare lo stato dei luoghi e le opere necessarie alla eliminazione delle cause determinanti, gli eventi dannosi già oggetto di denuncia nell'atto introduttivo del procedimento ordinario - l'immediata esecuzione delle opere necessarie all'eliminazione delle cause determinanti la situazione venutasi a creare e il ripristino dello status quo ante dell'immobile di sua proprietà o, in via subordinata, autorizzare il condominio ricorrente ad eseguire tutti i lavori di risanamento necessari, con spese a carico della società responsabile del danno, ovverosia della [redacted].

A seguito di deposito di elaborato peritale da parte del CTU nominato nel corso del procedimento d'urgenza , con provvedimento del 13.7.2009 il Giudice ordinava alla [redacted] l'immediata esecuzione delle opere necessarie all'eliminazione delle cause determinanti le infiltrazioni lamentate e rinvenute nel vano comune a disimpegno delle cantine, così come descritte dal CTU a pag. 12 della perizia. E nel caso in cui la resistente non vi avesse provveduto immediatamente, autorizzava il Condominio a realizzare a propria cura ma a spese della

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'S' followed by a 'B'.



██████████ dette opere di eliminazione delle causa determinanti le infiltrazioni nel limite dei costi di ripristino indicati dal Ctu.

All'udienza del 09.01.2009 fissata per il prosieguo del giudizio ordinario parte attrice chiedeva la concessione dei termini ex art 183 VI comma cpc. Dichiarata la contumacia della convenuta, il Giudice concedeva i termini per memoria ex art 183 VI comma Cpc e rinviava la causa al 06.04.2009.

All'udienza fissata parte attrice chiedeva l'ammissione dei mezzi istruttori e precisava che l'eventuale incarico al perito richiesto avvenisse in data successiva al deposito dell'elaborato da parte del CTU relativo al procedimento cautelare.

Il Giudice rinviava la causa al 10.07.2009.

All'udienza fissata, il Giudice ritenuta la causa matura per la decisione rinviava per la precisione delle conclusioni.

All'udienza del 19.10.2010, parte attrice precisava le conclusioni e il Giudice tratteneva la causa in decisione assegnando alla parte termini di legge.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il presente procedimento prende le mosse dalla richiesta del condominio attore di condanna della convenuta al ripristino dei luoghi previa dichiarazione di illegittimità delle lavorazioni eseguite senza autorizzazione alcuna da parte del condominio dalla convenuta sia in relazione al locale ubicato al piano rialzato di cui ha variato la destinazione d'uso sia in relazione al locale cantina.

La convenuta è rimasta contumace sia nel procedimento ordinario che nel procedimento d'urgenza svoltosi in corso di causa.

In atti non è prodotto il regolamento condominiale pertanto non risulta provato che fosse inibita la variazione di destinazione d'uso del locale ubicato al piano rialzato che da locale con destinazione uso commerciale il condominio attore assume essere stato adibito ad uso abitativo.

La relativa domanda non può trovare quindi accoglimento in mancanza di prova.

Va detto però che in relazione a tali locali, la documentazione in atti, confermata anche dal rilievo fotografico effettuato dallo stesso CTU (foto 1 elaborato) è risultato provato che la convenuta ha

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'S' followed by a flourish.



apportato una modifica alla facciata che, in assenza di prova della concessa autorizzazione del condominio, deve ritenersi lesiva del decoro architettonico.

Ne consegue che la convenuta va condannata al ripristino della facciata a sua cura e spese nello status quo ante.

Non può trovare accoglimento la domanda di condanna al risarcimento del danno all'immagine a seguito della violazione del decoro architettonico poiché non vi è in atti nemmeno la prova del valore artistico ed architettonico dello stabile.

In assenza della prova del danno in termini di an, la domanda quindi va respinta.

Non essendovi prova in atti che la modifica interna del locale posto al piano rialzato così come dedotto da parte attrice violi criteri di stabilità e statica dell'edificio, la relativa domanda non può trovare accoglimento.

Quanto al locale cantina, la CTU espletata in corso di procedimento cautelare ha confermato l'assunto attoreo.

In particolare dall'esame della consulenza tecnica espletata svolta in corso di causa, si ricava che le infiltrazioni che danneggiano i locali comuni del Condominio in corrispondenza del disimpegno delle cantine derivano da gravi fenomeni di infiltrazioni di liquami umidi provenienti dall'unità immobiliare della convenuta.

La CTU espletata ha precisato poi che:

- le pareti perimetrali di confine tra la [REDACTED] e la parte dei disimpegni trasudano letteralmente di macchie fresche di umidità maleodorante.
- che tale situazione si aggrava per effetto del continuo susseguirsi di fenomeni infiltrativi a seguito del persistere d'utilizzo dei locali della [REDACTED].
- Che "aspetto preoccupante e pericolosissimo è la possibile contaminazione dei liquami trasudanti dai muri sulle tubazioni dell'acqua potabile di tutto il condominio".

Ne è conseguito l'accoglimento del provvedimento cautelare con ordine alla convenuta di eliminazione delle cause determinanti le infiltrazioni così come indicato dal CTU, che qui quindi va confermato.

Il Consulente d'ufficio ha evidenziato una situazione precaria ed assolutamente insostenibile dal punto di vista edilizio e sanitario. Ha confermato che dalla cantina della convenuta si diffondono

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and curves.



liquami e acque reflue verso il terreno e verso le pareti confinanti e in risalita verso i pavimenti limitrofi ed ha concluso che l'eliminazione delle cause non può che risolversi nella eliminazione delle opere eseguite dalla convenuta.

Pertanto risultando provata la illegittimità delle opere eseguite dalla convenuta , a conferma del provvedimento cautelare , la [redacted] va condannata al ripristino immediato dello statu quo ante delle parti comuni ed alle esecuzione di tutte le opere necessarie all'eliminazione delle cause determinanti le infiltrazioni lamentate e rinvenute nel vano comune a disimpegno delle cantine così come descritto dal CTU a pagina 12 della propria perizia.

Nel caso in cui non vi provvedesse immediatamente la convenuta, il condominio deve essere autorizzato alla realizzazione di tali opere a propria cura ma a totali spese della convenuta nei limiti indicati dalla CTU per €. [redacted] quale costo definitivo per il ripristino.

Quanto alla richiesta di risarcimento del danno subito dal condominio , essendo risultato provato l'an , in via equitativa può esser quantificato il quantum debeatur che si ritiene di liquidare nella somma di € [redacted] di cui la convenuta deve esser condannata al pagamento in favore del condominio attore.

Le spese di lite seguono il criterio della soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo, ponendo a totale carico della convenuta ed in via definitiva le spese della CTU.

Sentenza esecutiva ex lege.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa:

- accertata l'illegittimità delle opere eseguite dalla [redacted] con sede in Milano via [redacted] in persona del legale rappresentante pro tempore sia nel vano cantina che nella facciata dello stabile.
- condanna la Polimatic sas con sede in Milano [redacted] in persona del legale rappresentante pro tempore all'immediata esecuzione a sua cura e spese delle opere necessarie per il ripristino della facciata nello status quo ante
- a conferma del provvedimento cautelare del 13.7.2009 , condanna la [redacted] con sede in Milano [redacted] in persona del legale rappresentante pro tempore



all'immediata esecuzione a sua cura e spese delle opere necessarie all'eliminazione delle cause determinati le infiltrazioni lamentate e rinvenute nel vano comune a disimpegno delle cantine, così come descritte dal CTU a pagina 12 della propria perizia, -
- nel caso in cui la convenuta non dovesse provvedervi immediatamente, autorizza il Condominio a realizzare a propria cura ma a spese della [redacted] le opere di eliminazione delle cause determinanti le infiltrazioni nel limite dei costi di ripristino indicati dal CTU, con conseguente condanna, nel qual caso, della convenuta al pagamento in favore del condominio della somma di €. [redacted] per spese di ripristino.

- Condanna la [redacted] con sede in Milano [redacted] in persona del legale rappresentante pro tempore al risarcimento del danno subito dal Condominio attore che liquida in [redacted] oltre interessi legali dalla sentenza al saldo effettivo
- Conseguentemente condanna la Polimatic sas con sede in Milano [redacted] in persona del legale rappresentante pro tempore al pagamento in favore del condominio attore della somma di €. [redacted] a titolo di risarcimento del danno oltre interessi legali dalla presente sentenza al saldo effettivo .
- Rigetta ogni altra domanda.
- Condanna [redacted] con sede in Milano [redacted] in persona del legale rappresentante pro tempore al pagamento in favore del condominio attore delle spese di lite che liquida in €. [redacted] per spese, €. [redacted] per diritti ed €. [redacted] per onorari oltre accessori di legge oltre alle spese della CTU espletata.
- Sentenza esecutiva

Così deciso in Milano il 18 marzo 2011



Il giudice



KUSO
OFFICE