



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Sabrina Bocconcello ha pronunciato ex art. 281 *sexies* c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 53725/2014 promossa da:

COND. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] e dell'avv. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] VIA [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] VIA [REDACTED]; , elettivamente domiciliato in VIA [REDACTED] MILANO presso il difensore avv. [REDACTED]

ATTORE/I

contro

COND. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (C.F.), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] [REDACTED] e dell'avv. , elettivamente domiciliato in VIA [REDACTED] [REDACTED] presso il difensore avv. [REDACTED]

CONVENUTO/I

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza.





Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione regolarmente notificato il condominio di via [REDACTED] Milano conveniva in giudizio il Condominio [REDACTED] Milano per sentire condannare quest'ultimo a corrispondere al Condominio attore la somma ritenuta di giustizia in relazione a opere di risanamento di corsello e rampa di accesso ai box in uso comune ai Condominii , per i quali il condominio attore aveva sostenuto spese per €.169.242,75.

Si costituiva regolarmente in giudizio il Condominio convenuto depositando comparsa di costituzione e fascicolo documenti, con cui chiedeva il rigetto della domanda attorea in quanto infondata in fatto ed in diritto e deducendo in via pregiudiziale la nullità dell'atto di citazione per carenza del requisito di cui all'art. 163 n.4) cpc nonchè chiedendo in via riconvenzionale di accertare e dichiarare che in conseguenza dei lavori e delle opere effettuate dal Condominio [REDACTED] alle parti di utilizzazione comune con il Condominio [REDACTED] - in particolare della rampa e del corsello box - si sono verificati vizi e difetti che ne impediscono la loro completa utilizzazione e, per l'effetto, condannare il Condominio di Via [REDACTED] al rifacimento delle opere risultanti viziate e/o non idonee all'uso.

Concessi i termini ex art. 183 VI comma cpc, veniva esperita la fase istruttoria con l'escussione dei testi sui capitoli di prova ammessi e il deposito dell'elaborato del CTu nominato Arch [REDACTED], così all'udienza del 19.2.2016, ritenuta la causa matura per la decisione, il Giudice rinviava per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 30.1.2017.

Alla fissata udienza le parti precisavano le conclusioni e il Giudice concedeva termini per il deposito di atti conclusivi trattenendo la causa in decisione.

A seguito di istanza congiunta delle parti del 16.3.2016 con la quale deducevano la pendenza di trattative per un accordo stragiudiziale, il Giudice rimetteva la causa sul ruolo ed all'udienza del 21.7.2017 poiché i legali riferivano che le assemblee dei rispettivi condomini non avevano approvato la proposta di accordo, rinviava per la discussione ex art. 281 sexies cpc

All'udienza del 14.11.2017 a seguito della discussione viene data lettura della sentenza .





Va dapprima disattesa l'eccezione di carenza dei requisiti di cui all'art. 163 cpc n.4 come dedotti dal condominio convenuto posto che dal tenore dell'atto di citazione notificato emergono seppur sinteticamente le ragioni di fatto e di diritto sottese alla domanda di ripetizione di somme anticipate per opere fatte eseguire dal condominio attore su parti (corsello box e rampa accesso box) in uso comune all'attore ed al convenuto, tanto che il convenuto ha potuto prendere compiuta posizione nelle proprie difese.

Nel merito parte attrice chiede che il condominio convenuto venga condannato al pagamento della somma ritenuta di giustizia per le spese di manutenzione del corsello box e rampa accesso box resesi necessarie per lo stato di degrado dello stesso, affermando di aver sostenuto spese per € 169,242,75 .

Il condominio convenuto contesta la debenza della somma perché non approvate le opere di risanamento eseguite, in subordine deduce di dover contribuire nella misura del 30% -stanti gli accordi presi tra i rispettivi danti causa nel lontano 1972.

E' pacifico tra le parti che:

- il corsello box e la rampa accesso box sono di proprietà del condominio attore ma in uso comune tra le parti
- sono state eseguite opere di risanamento delle dette parti in uso comune su commissione del condominio attore senza che vi fosse una precisa pattuizione sul punto con il condomino convenuto.

Non vi è in atti prova che il condominio convenuto debba manifestare il proprio preventivo assenso all'esecuzione delle opere di manutenzione sulle parti in uso comune de quo; di contro vi è in atti prova documentale che attesta

-che il condominio convenuto ha manifestato con delibera del 21.11.2011 il proprio assenso all'esecuzione delle opere per cui è causa limitando la propria partecipazione alle spese sostenute dal condominio attore, come da preventivi valutati in sede assembleare dal Condominio convenuto, al solo rifacimento della pavimentazione (doc 11 fascicolo convenuto)

- che il Condominio convenuto con delibera del luglio 2012 ha confermato l'esecuzione delle opere che hanno coinvolto il corsello dei box e la rampa d'accesso de quo tanto che dava atto della necessità di cambiare le griglie di copertura nonché della necessità di preservare la impermeabilizzazione(doc C fascicolo attore)



Sentenza n. 11561/2017 pubbl. il 14/11/2017

RG n. 53725/2014

Repert. n. 9264/2017 del 16/11/2017



Ciò posto, è documentalmente provato (doc 1- 7 fascicolo convenuto) l'obbligo del condominio convenuto a partecipare alle spese di manutenzione della pavimentazione e dei cancelli in misura proporzionale che con il tempo è stata definita tra le parti nella misura di 1\3 a carico del Condominio convenuto (doc 6,7 e 8 fascicolo convenuto).

In relazione alle opere fatte eseguire dal Condominio attore e per cui è causa la CTU depositata in data 8.12.2015 , a cui si ritiene di aderire per completezza e logicità, ha ritenuto che non congrua la spesa di €.169.242,75 sostenuta dal condominio attore per la esecuzione delle opere suddette ed ha stimato il valore delle opere in €.65.361,86.(pag. 14 Elaborato in atti)

Ne consegue che il Condominio convenuto va condannato alla corresponsione a favore dell'attore dell'importo pari ad 1\3 della somma di €.65.361,86 ovvero di €.21.787,29= oltre interessi legali e rivalutazione monetaria dalla domanda (2.9.2014 notifica atto di citazione) al saldo effettivo.

In via riconvenzionale il Condominio convenuto chiede di accertare e dichiarare che in conseguenza dei lavori e delle opere effettuate dal Condominio di Via ██████████ alle parti di utilizzazione comune con il Condominio di ██████████ - in particolare della rampa e del corsello box - si sono verificati vizi e difetti che ne impediscono la loro completa utilizzazione e, per l'effetto, condannare il Condominio di ██████████ al rifacimento delle opere risultanti viziate e/o non idonee all'uso.

La CTU svolta in corso di causa ha confermato la presenza di vizi e difetti conseguenti alle opere fatte eseguire dal condominio attore e per cui è causa che hanno determinato l'allagamento del passaggio coperto e dei locali box , la ridotta praticabilità del passo carrabile e la usura della pavimentazione bituminosa in corrispondenza delle aree di manovra (pag .15, 17 e 20 dell'elaborato in atti) ed ha indicato quali siano le opere necessarie per il ripristino.

E' noto come normalmente sia l'appaltatore che risponde dei danni provocati a terzi: questo a causa della autonomia con cui egli svolge la sua attività nell'esecuzione dell'opera o del servizio appaltato. A tale responsabilità dell'appaltatore si può poi affiancare (con possibilità di condanna in solido), la responsabilità del condominio quale committente, o per aver dato un ordine all'appaltatore tale da privare quest'ultimo di ogni possibile autonomia nell'esecuzione dello stesso, o per la cosiddetta «culpa in eligendo», e cioè per aver





demandato l'esecuzione dei lavori (in questo caso su parti condominiali) a un soggetto palesemente non idoneo ad adempiervi con efficacia. (Cass 20557/2014)

Nel caso che ci occupa la CTU svolta ha accertato che la causa dei vizi lamentati dal Condominio convenuto sono riferibili a lavori mal eseguiti dall'impresa incaricata dal condominio, con la conseguenza che in virtù della "culpa in eligendo" di cui si è sopradetto, il Condominio attore deve ritenersi responsabile in via solidale con l'impresa dei vizi lamentati dal convenuto.

Ne consegue che il Condominio attore va condannato all'esecuzione delle opere indicate dal CTU nel proprio elaborato e di cui all'allegato 2 da eseguirsi entro luglio 2018

Quanto alle spese di lite e di CTU, stante l'esito del giudizio che ha visto l'accoglimento delle domande svolte da entrambe le parti e quindi la reciproca soccombenza, si ritiene equo compensarle.

La sentenza è esecutiva per legge.

P.Q.M.

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

- Condanna il Condominio convenuto a corrispondere all'attore la somma di €21.787,29= oltre interessi legali e rivalutazione monetaria dalla domanda (2.9.2014 notifica atto di citazione) al saldo effettivo .
- condanna l'attore all'esecuzione delle opere di ripristino della rampa di accesso e del corsello box come indicate nell'allegato 2 dell'elaborato del CTU [REDACTED] in atti da eseguirsi entro luglio 2018.
- compensa tra le parti le spese di lite e di CTU
- Sentenza esecutiva.

Così deciso in Milano, il 14.11.2017

Il Giudice

dott.ssa Sabrina Bocconcello

