



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

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa 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. 56933/2017 promossa da:

ALESSANDRO MONTI (C.F. **011110000000000000**), con il patrocinio dell'avv. **ROBERTO MONTI**
elettivamente domiciliato in **CORSO VENTURA**, **MILANO**, **20121** presso il difensore avv. **MILANO**
ALESSANDRA

ATTORE/I

contro

FRANCESCO MONTI (C.F. **011110000000000000**), con il patrocinio dell'avv. **ROBERTO MONTI**
FRANCESCO elettivamente domiciliato in VIA **CORSO VENTURA** presso il difensore avv. **ALESSANDRA MONTI**
FRANCESCO

CONVENUTO/I





In particolare, l'assoluta incertezza della domanda deve essere vagliata in coerenza con la ragione ispiratrice della norma che impone all'attore di specificare sin dall'atto introduttivo, a pena di nullità, l'oggetto della sua domanda, ragione che, principalmente, risiede nell'esigenza di porre immediatamente il convenuto nelle condizioni di apprestare adeguate e puntuali difese (prima ancora che di offrire al giudice l'immediata contezza del thema decidendum), con la conseguenza che non potrà prescindersi, nel valutare il grado di incertezza della domanda, dalla natura del relativo oggetto e dalla relazione in cui, con esso, si trovi eventualmente la controparte (se tale, cioè, da consentire, comunque, un'agevole individuazione di quanto l'attore richiede e delle ragioni per cui lo fa, o se, viceversa, tale da rendere effettivamente difficile, in difetto di maggiori specificazioni, l'approntamento di una precisa linea di difesa) (così Cass. 12.11.03 n. 17023; cfr. Cass. 23.12.04 n. 23929).

Nella specie, l'esame diretto dell'atto introduttivo del presente giudizio permette di concludere che la citazione de qua contenga elementi di fatto più che sufficienti per permettere al convenuto di individuare sia la causa petendi che il petitum oggetto della domanda, emergendo che l'attore abbia proposto un'azione finalizzata ad ottenere l'accertamento della responsabilità ex art.2051 c.c del Condominio a causa del mancato funzionamento dell'impianto di riscaldamento che l'attore stesso lamenta non era stato ripristinato dal Condominio nonostante le sue richieste, tanto da impedirgli l'utilizzazione economica degli immobili.

Quanto al merito si rileva quanto segue.

La vicenda esaminata rientra nell'ambito dell'art. 2051 c.c. che introduce una disciplina speciale per i danni arrecati dalle cose di cui si ha la custodia.

Ed infatti come noto ogni fenomeno che, proveniente dalle parti comuni, arrechi alla proprietà relativa ad un bene immobile ricompreso in uno stabile condominiale, rappresenta un fenomeno di cui è comunque tenuto a rispondere il condominio, in quanto quest'ultimo, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non arrechino pregiudizio ad alcuno, dovendo pertanto rispondere in base all'art. 2051 c.c., dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini.

Il Condominio de quo quindi, in qualità di custode delle parti comuni dell'edificio, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché la cosa non rechi pregiudizio ad alcuno e risponde ex art.2051 c.c. dei danni da





questa cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini nel caso in cui venga ravvisato che il danno derivi dalla parte o dal bene comune.

Ciò posto, dalla documentazione in atti e dall'istruttoria espletata ed in particolare dalla cTu svolta in sede di ATP nella causa rg n. 829/2015 il cui fascicolo è stato acquisito in atti ed a cui si ritiene di poter far riferimento per logicità e completezza, è risultato accertato che :

- Sin da quando l'attore è entrato in possesso degli immobili contraddistinti con le particelle 706 e 707 per cui è causa (dicembre 2013 e ottobre 2014) ha lamentato al Condominio il mancato funzionamento dell'impianto di riscaldamento
- L'immobile contraddistinto con la particella 707 è stato acquistato con dichiarazione di conformità degli impianti da parte del venditore; L'immobile contraddistinto con la particella 706 è stato acquistato con dichiarazione di non funzionamento dell'impianto di riscaldamento
- La CTU svolta in sede idi ATP ha rilevato che ad impianto di riscaldamento condominiale acceso, verificato che i radiatori posti nelle parti comuni erano caldi, i radiatori presenti nelle due unità immobiliari di proprietà dell'attore risultavano freddi al tatto (pag 5 elaborato)
- Da visita al locale caldaia si è verificata la presenza di un condotto mandata ed uno di ritorno chiusi (valvole poste in posizione di chiusura) e tale circostanza ha giustificato la mancanza di acqua all'interno dell'impianto che conduce ai radiatori presenti negli immobili dell'attore.
- Aperto il condotto mandata e ritorno e rilevata la confluenza di acqua nell'impianto presente all'interno degli immobili dell'attore , le valvole sono state immediatamente richiuse perché rinvenuta una copiosa perdita nella cantina di proprietà Quaggia stante l'ammaloramento del tubo di riscaldamento ivi presente per circa 50 cm (pag.5-8 elaborato)
- Il CTU conclude affermando che per poter far utilizzare il riscaldamento condominiale all'attore " si dovranno riparare le tubazioni in corrispondenza della perdita rilevata, riempire nuovamente l'impianto di riscaldamento condominiale, verificare che non via sia la presenza di altre perdite.(pag.10)

Da quanto sopra ne consegue che:

- certamente l'impianto che porta acqua calda nelle unità immobiliari dell'attore all'epoca dei fatti era chiuso e che comunque non era funzionante a causa della rottura di una tubatura condominiale;





-che poiché l'impianto è di natura condominiale ogni opera di manutenzione compete alla compagine condominiale stante il disposto dell'art. 2051 c.c.

-a nulla rileva che non è stato rinvenuto il motivo per cui le valvole dell'acqua fossero chiuse e da chi fossero state chiuse, posto che l'impianto in quanto presente deve essere funzionante, salvo accertato previo distacco (circostanza questa non provata e comunque pacificamente non plausibile posto che il distacco è stato effettuato solo nel febbraio 2015 a cura dell'attore)

- a nulla rileva altresì che l'attore fosse a conoscenza che per lo meno per la particella 706 l'impianto fosse non funzionante tenuto conto che: a. non sono opponibili a terzi gli accordi intercorsi tra venditore ed acquirente in relazione all'onere dell'eventuale ripristino poiché riguarda loro rapporti interni e non anche la compagine condominiale ; b. la circostanza che l'attore fosse a conoscenza che l'impianto della particella 706 non fosse funzionante non rileva ai fini dell'esimente in tema di responsabilità per il mancato funzionamento di un impianto comune posto che tale circostanza (del mancato funzionamento) non coincide con l'inesistenza dell'impianto di riscaldamento che quindi ben può essere ripristinato sia in relazione alle parti interne dell'immobile sia in relazione al tratto condominiale, se rinvenuto, come nel caso de quo , danneggiato.

Ritenuto quindi che per lo meno sino al 13.2.2015, data del distacco dall'impianto avvenuto ad opera dell'attore come dallo stesso affermato, l'impianto di riscaldamento non era funzionante nel tratto che interessava gli immobili dell'attore a causa di copiose perdite di acqua dalle tubature condominiali, ne consegue la responsabilità del condominio per i vizi lamentati dall'attore .

La sussistenza dei vizi all'impianto comune come lamentati dall'attore ha comportato danni allo stesso che la CTU ha accertato nel deprezzamento delle unità immobiliari per mancato parziale utilizzo degli stessi per lo meno sino al distacco dall'impianto condominiale né l'istruttoria espletata ha provato il totale mancato utilizzo degli immobili come avrebbe inteso l'attore provare.

Ciò posto e considerato, accertata la sussistenza dei danni subiti dall'attore riferibili al condominio ex art. 2051 c.c. quanto alla loro consistenza si ritiene di liquidarli tenuto conto della valutazione effettuata dalla CTU a pag. 12.

Così potrà ritenersi che per il mancato parziale utilizzo degli immobili de quo calcolato sino al distacco avvenuto nel 2015 possa liquidarsi €. ~~1.000.000,00~~ ~~7.000.000,00~~ oltre la ripetizione di quanto versato per CTP e CTU





pari a € 1.000,00 e 1.000,00 il tutto per € 2.000,00, oltre interessi legali e rivalutazione dalla sentenza sino al saldo effettivo .

Non si ritiene di poter accogliere la domanda di liquidazione dell'ulteriore danno lamentato dopo il distacco posto che non vi è prova che il mancato utilizzo del bene fosse riferibile a responsabilità del Condominio ex art. 2051 c.c., nulla potendosi statuire su ulteriori richieste risarcitorie oltre a quelle di cui all'art. 2051 c.c. per non incorrere in ultra petita in violazione dell'art. 112 cpc e din carenza di specifica domanda in tal senso .

Né può trovare accoglimento la domanda di ripetizione delle spese ordinarie come richieste dall'attore posto che il difetto di ripartizione degli oneri condominiali può essere fatto valere solo con idonea procedura prevista ex art. 1137 c.c., in difetto il Condominio legittimamente può richiedere e pretendere il pagamento degli oneri deliberati e non contestati, con la conseguenza che non possono esser ripetuti.

In definitiva, accertata la responsabilità del Condominio convenuto nella causazione dei danni lamentati dall'attore, il CONDOMINIO convenuto va condannato al risarcimento del danno a favore dello stesso che si liquida in € 2.000,00 oltre interessi legali dalla sentenza al saldo effettivo.

Le spese di lite seguono il criterio di soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo.

Sentenza esecutiva ex lege

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando in composizione monocratica, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così decide.

- Accertata la responsabilità del Condominio convenuto nella causazione dei danni lamentati dall'attore
- condanna il CONDOMINIO convenuto al risarcimento del danno a favore dell'attore che si liquida in € 2.000,00 oltre interessi legali dalla sentenza al saldo effettivo.
- condanna il CONDOMINIO convenuto al pagamento in favore dell'attore delle spese di lite che liquida in Euro 4.000,00 per compensi, oltre IVA e C.P.A e rimborso forfettario
- Sentenza esecutiva

Così deciso in Milano, oggi 17.09.2019

Il Giudice

Dott.ssa Sabrina Bocconcello

