

SENT. 169/00



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Sezione distaccata di Rho

Il Tribunale di Milano - sezione distaccata di Rho - in  
composizione monocratica, nella persona della dott.ssa Anna  
Bellesi, ha pronunciato la seguente

N. 162377/01

N. 2732 Enca

N. 658 Rep.

SENTENZA

nella causa n. 162377/2001 del ruolo generale, promossa

DA

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], difesi dagli avv. ti S. e M. Rezzonico, presso il  
cui studio in Milano, Via Rossetti, 17, sono elettivamente  
domiciliati, giusta delega a margine dell'atto di citazione

ATTORI

CONTRO

[REDACTED], in persona del legale rappresentante pro tempore,  
difesa dall' avv. [REDACTED] presso il cui studio, in [REDACTED]  
[REDACTED] è elettivamente domiciliata, giusta delega a margine  
della comparsa di risposta

CONVENUTA

E

[REDACTED] difesa dagli avv. ti S. e  
M. Rezzonico, presso il cui studio in Rho, Largo Kennedy, 1, è  
elettivamente domiciliata, giusta delega a margine della comparsa  
d'intervento volontario

TERZA INTERVENUTA

1  
8/

### Svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato in data 10.12.2001, [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], in qualità di proprietari di alcune villette nel complesso [REDACTED] in [REDACTED] Via [REDACTED], nonché in qualità di titolari di quote di comproprietà sulle parti comuni, convenivano in giudizio la [REDACTED] [REDACTED] assumendo che il complesso medesimo era stato costruito e venduto dalla convenuta; che, nel corso del 2001, si erano evidenziati vizi e difetti sulle proprietà esclusive e sulle parti comuni quali *“distacchi di parte di intonaco dai muretti di recinzione posti in prossimità dell’accesso carraio e pedonale, presenza di efflorescenze con esplosione di materiale sui muretti di confine tra proprietà esclusive e parti comuni, distacchi di intonaco e efflorescenze sui rivestimenti esterni dei pilastri, nonché sui parapetti dei balconi”*; che tali vizi, scoperti in data 18.4.2001, a seguito della redazione della perizia del geometra [REDACTED] che allegavano, erano stati denunciati alla impresa [REDACTED] con lettera in data 14.9.2001; che nel settembre/ottobre 2001 la convenuta era intervenuta con un proprio appaltatore per sistemare i muretti dell’ingresso carraio e pedonale e che, pertanto, la stessa avrebbe dovuto essere riconosciuta responsabile ex art.1669 c.c. e condannata all’eliminazione dei vizi lamentati, a proprie spese, e al risarcimento dei danni, da liquidarsi in un separato giudizio.

In subordine, chiedevano che la convenuta venisse condannata al risarcimento dei danni, ai sensi dell’art.2043 c.c., in misura non inferiore al costo per l’eliminazione degli stessi.

3

La convenuta si costituiva, eccependo l'inapplicabilità, al caso di specie, dell'art.1669 c.c. in quanto i vizi asseriti non erano di natura tale da pregiudicare in modo grave la funzione dell'immobile.

La stessa eccepiva, inoltre, che gli attori avevano avuto conoscenza dei vizi in epoca antecedente a quella indicata, avendo preso possesso degli immobili alcuni anni prima della denuncia degli stessi; rilevava l'applicabilità dell'art.1667 c.c. e l'infondatezza della richiesta subordinata di risarcimento dei danni ai sensi dell'art.2043 c.c.

Chiedeva, pertanto, il rigetto della domanda.

All'udienza di prima comparizione delle parti, si costituiva con comparsa d'intervento volontario [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria di una villetta nel [REDACTED]

[REDACTED] e titolare di una quota di comproprietà sulle parti comuni, chiedendo che venissero accertati i vizi della costruzione relativa al complesso predetto e che la [REDACTED] venisse condannata all'eliminazione degli stessi e al risarcimento dei danni.

Assunte le prove dedotte ed espletata la c.t.u. richiesta dagli attori, la causa veniva rinviata all'udienza del 26.11.2004 per la precisazione delle conclusioni e, in tale data, veniva trattenuta in decisione.

Con ordinanza in data 14.3.2005, veniva disposta la rimessione della causa sul ruolo per l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri condomini del complesso [REDACTED]

Non essendosi costituiti, gli altri condomini citati venivano dichiarati contumaci e la causa, previa fissazione di nuova udienza ai sensi dell'art.183 c.p.c., veniva rinviata, per la precisazione delle

3

conclusioni, al 25.1.2006 e, in tale data, veniva trattenuta in decisione sulle conclusioni riportate in epigrafe.

#### Motivi della decisione

- La domanda è fondata e va, pertanto, accolta.

Gli attori sostengono di aver subito danni consistenti in distacchi di parte di intonaco e presenza di efflorescenze negli immobili facenti parte del [REDACTED]

Dalle prove assunte e dalla c.t.u. espletata in corso di causa, è emersa, infatti, la presenza dei difetti lamentati.

In particolare i testi [REDACTED] e [REDACTED] hanno confermato che sui muretti dell'ingresso carraio e pedonale si erano verificati distacchi d'intonaco, che sui muretti di delimitazione delle villette di proprietà degli attori si erano manifestate efflorescenze con esplosione di materiale, che sui rivestimenti esterni delle villette medesime si erano evidenziati efflorescenze e distacchi d'intonaco, distacchi verificatisi anche sui balconi di dette villette.

Anche il c.t.u. ha accertato la presenza dei difetti lamentati.

Laddove, nell'ottobre 2001, la convenuta ha provveduto al rifacimento dell'intonaco, nell'ingresso carraio e pedonale, è stata ancora rilevata la presenza di piccole bolle e di leggere crepe e fessurazioni, *“si è constatato che le bolle e piccole crepe rilevate sono site nelle zone ove il precedente rivestimento risultava degradato”* e si è ritenuto che *“le cause dei rigonfiamenti siano dovute alla presenza di precedente effluorescenza di sali cristallizzati sulla superficie dell'intonaco e non completamente rimossi con adeguata pulizia, nonché a presenza di umidità sul supporto murario che non si era completamente dissipata quando*

*il rivestimento è stato rifatto e da cause di gelo e disgelo” (pag.4 relazione c.t.u.).*

I muretti a delimitazione delle singole proprietà *“risultano interessati da macchie di effluorescenze saline causate da umidità originata da pioggia, da risalita capillare dalle fondazioni e da umidità dell’aria, essendo il mattone e la malta materiali igroscopici. Sono stati riscontrati numerosi mattoni rotti, sfaldati e scagliati che a vista appaiono inequivocabilmente danneggiati dal gelo. Questo è un difetto grave degli elementi da fornace, perché il laterizio a faccia vista deve essere ingelivo” (pag.5 relazione c.t.u.).*

Anche nelle villette di proprietà degli attori sono state rilevate crepe nell’intonaco e nel rivestimento dovute *“alla concomitanza della pioggia che si insinua sulla superficie orizzontale in cui è assente il gocciolatoio, alle dilatazioni termiche, agli effetti di gelo e disgelo aggravati anche probabilmente da una eccessiva ricarica e spessore di intonaco privo di rete” (pag.6 relazione c.t.u.).*

In particolare, nella villetta di proprietà [REDACTED] le bolle e i distacchi nel rivestimento plastico dei due pilastri orientati a est-nord sono dovuti *“principalmente ad umidità che risale dal terreno per capillarità e dal calcestruzzo si diffonde nell’intonaco e trovando un rivestimento plastico poco o per nulla traspirante l’umidità dal supporto murario non può evaporare e provoca rigonfiamenti che spesso sono accentuati anche dagli effetti del gelo e disgelo” (pag.7 relazione c.t.u.).*

Circa la natura dei vizi lamentati, poiché parte convenuta eccepisce che gli stessi non sono tali da pregiudicare in modo

grave la funzione dell'immobile e quindi non giustificano l'applicabilità dell'art.1669 c.c., si rileva che, benché gli stessi non siano tali da comportare minacce di crollo o evidente pericolo di rovina, tuttavia compromettono in maniera grave l'utilizzazione dell'opera, sia con riferimento ai distacchi di intonaci, sia con riferimento alle efflorescenze che manifestano la presenza di umidità e ristagni di acqua.

Tali manifestazioni possono essere fatte risalire a difetto della costruzione alla stregua di quanto previsto dall'art. 1669 c.c.

Per un consolidato orientamento giurisprudenziale, infatti, il grave difetto si avrebbe anche quando sia gravemente compromessa l'utilizzazione dell'opera, pure se la sua stabilità e conservazione non ne risentano (Cass. 81/00, 4692/99, 1686/91, 6619/88, 6585/86, 5252/86, 2431/86, 2763/84, 1427/84, 6741/83, 6229/83, 2858/83, 4369/82, 664/82, 3971/81, 3002/81, 2523/81, 6298/80).

Accertata nei termini predetti la natura dei vizi lamentata dagli attori, vanno esaminate le eccezioni di decadenza dal diritto alla garanzia e di prescrizione dell'azione sollevate dalla convenuta.

Le stesse appaiono infondate.

Infatti non può ritenersi che le parti avrebbero dovuto denunciare i vizi allorquando entrarono in possesso dei rispettivi immobili poiché questi si manifestarono in epoca successiva.

Data la natura dei vizi medesimi è plausibile che gli effetti agli stessi riconducibili si siano evidenziati ad alcuni anni di distanza.

Non vi è ragione per ritenere che i testi escussi, i quali hanno confermato che nel 2001 si manifestarono distacchi di intonaco, crepe ed efflorescenze, non abbiano detto la verità.

φ

Inoltre, l'accertamento definitivo della riconducibilità dei vizi evidenziatisi all'operato dell'appaltatrice è avvenuto soltanto con la perizia del geometra [REDACTED], allegata agli atti, cui è seguita la raccomandata di denuncia dei vizi medesimi all'impresa in data 14.9.2001.

L'azione legale è stata poi tempestivamente esercitata con atto di citazione notificato in data 10.12.2001.

La denuncia dei vizi deve ritenersi pertanto tempestiva e la prescrizione, interrotta prima del decorso dell'anno dalla denuncia, non si è compiuta.

In ogni caso, la convenuta, facendo effettuare dopo la denuncia dei vizi opere dirette alla sistemazione dei muretti dell'ingresso pedonale e carraio, ha implicitamente riconosciuto la propria responsabilità riguardo ai difetti rilevati dagli attori.

Va, pertanto, riconosciuto il diritto degli stessi all'eliminazione dei difetti accertati in corso di causa a cura e spese della convenuta.

Non può essere accolta la richiesta della terza intervenuta nella parte relativa ai vizi riscontrati nella propria villetta in quanto l'intervento della stessa deve ritenersi ammissibile limitatamente alle domande già svolte dagli attori.

Infatti la signora [REDACTED] con la comparsa depositata all'udienza di prima comparizione, ha agito "*nella sua qualità di proprietaria di una villetta, nel complesso [REDACTED] sito in [REDACTED] alla Via [REDACTED] e quindi di una quota di comproprietà sulle parti comuni*" formulando la stessa domanda degli attori.

5

Nella propria comparsa conclusionale, ella chiede anche il risarcimento dei danni riscontrati nella propria villetta, chiarendo così la portata della domanda svolta.

In realtà, un' autonoma domanda risarcitoria nei confronti della convenuta deve ritenersi inammissibile in quanto il terzo, pur potendo intervenire fino all'udienza di precisazione delle conclusioni, ai sensi dell'art.268 c.p.c., è soggetto tuttavia alle stesse preclusioni previste per le altre parti e, quindi, se intende proporre una nuova domanda, deve agire in giudizio entro il termine previsto per la costituzione tempestiva del convenuto ex art. 167 c.p.c., atteso che, dopo tale domanda, non è più consentita alle parti la proposizione di domande nuove.

La domanda di risarcimento formulata nei confronti della convenuta, relativamente alla proprietà esclusiva della terza intervenuta, va, quindi, dichiarata inammissibile.

Per le motivazioni che precedono, la [REDACTED] va condannata ad eliminare a proprie spese i vizi e i difetti emersi in corso di causa nel complesso [REDACTED]

In particolare, alla stregua degli accertamenti effettuati dal c.t.u. geometra [REDACTED] la stessa dovrà provvedere al ripristino del rivestimento plastico della muratura d'ingresso del passo carraio e pedonale e al ripristino della muratura in mattoni a faccia vista a delimitazione dei giardini delle singole proprietà, con le modalità descritte alle pagine da 8 a 10 della relazione tecnica.

La convenuta dovrà, inoltre, provvedere al ripristino dei parapetti dei balconi nelle villette di proprietà [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] e al ripristino dei pilastri della villetta di proprietà [REDACTED] come illustrato alle pagine 11, 12 e 13 della relazione.

7  
7/4

Quanto alle osservazioni provenienti dal consulente degli attori circa l'idoneità delle soluzioni tecniche suggerite dal c.t.u., si condividono le motivazioni da quest'ultimo illustrate alle pagine 15 e 16 della relazione, che si fanno proprie.

Va respinta, infine, l'ulteriore richiesta di risarcimento di danni da liquidarsi in separato giudizio, in quanto non è stata provata l'esistenza di danni che non possano essere eliminati attraverso l'eliminazione dei vizi accertati.

Stante l'esito del giudizio, la convenuta va condannata a rifondere agli attori le spese di lite, liquidate come da dispositivo, mentre vanno compensate le spese fra la convenuta e la terza interveniente.

Le spese di c.t.u., già liquidate in € [REDACTED], oltre accessori, vanno infine poste definitivamente a carico della convenuta.

La sentenza è provvisoriamente esecutiva per legge.

P.Q.M.

Il Tribunale in composizione monocratica, definitivamente decidendo e respinta ogni diversa istanza, eccezione o deduzione, così provvede:

dichiara inammissibile l'intervento volontario di [REDACTED] limitatamente alla richiesta relativa alla villetta di proprietà della stessa;

condanna la convenuta ad eliminare i vizi e i difetti accertati dal c.t.u. geometra [REDACTED] sulle villette di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] (parapetti dei balconi) e [REDACTED] (rivestimento plastico dei due pilastri) e sulle parti comuni (muratura d'ingresso del passo carraio e pedonale e muratura in mattoni a faccia vista a delimitazione dei giardini delle singole

5

proprietà) e a rifondere agli attori le spese di lite, liquidate in complessivi € [REDACTED], di cui € [REDACTED] per diritti ed € [REDACTED] per onorari, oltre 12,50% su diritti e onorari e I.V.A.;  
compensa le spese di lite tra la convenuta e la terza interveniente;  
pone definitivamente a carico di parte convenuta le spese della c.t.u., già liquidate in € [REDACTED] oltre accessori.

Sentenza esecutiva.

Rho, 13.5.2006

Il giudice

Anna Bellesi



CANCELLIERE GI  
Enrica Pagnotti



Tribunale Ordinario di Milano  
SEZIONE DISTRETTUALE DI PNO  
DEPOSITO  
No. II 16/05/06  
ESPEDIZIONE IN ABBONDO  
Raccomanda Spesa

