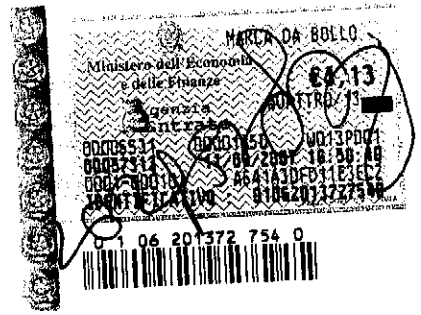


SENT. 390/07



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

I Tribunale di Milano Sezione distaccata di Rho

Nella persona del Giudice Paola Leggio ha pronunciato la seguente

sentenza

nella causa iscritta al n. 160702/04

promossa da

[REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv. Matteo Rezzonico presso lo studio del quale a Rho Largo Kennedy è elettivamente domiciliata come da procura a margine dell'atto di citazione

attore

contro

[REDACTED] in persona dell'amministratore e legale rappresentante *pro tempore*, Rag. [REDACTED] rappresentato e difeso dagli avv. ti Antonio, Michele e Pietro Romano, presso lo studio dei quali a Rho via Dei Martiri, 3 è elettivamente domiciliato.

convenuto

Oggetto: risarcimento danni ex art. 2051 cod. civ.

Conclusioni delle parti

Per parte attrice:

in limine: con riserva di chiedere ogni più opportuno provvedimento cautelare in corso di causa;

nel merito: accertato e dichiarato ai sensi degli art. 2043 e 2051 c.c. l'obbligo del [REDACTED] in Rho di garantire l'agibilità della sua proprietà esclusiva, nonché delle parti comuni, si da assicurarne il paritario

N. 160702/04
N. 1680 Ena
N. 1796 Ref



godimento a tutti i condomini, condannare il medesimo: a) all'adozione di tutte le misure necessarie ad eliminare l'inconveniente di cui in premessa; b) al risarcimento dei danni subiti dalla signora [REDACTED] che si indicano in Euro 5.000,00, o in quella diversa somma risultanda da liquidarsi in questo e/o in separato giudizio. Con vittoria di spese.

Per parte convenuta

nel merito: rigettare tutte le domande svolte dall'attrice perché infondate in fatto ed in diritto. Con vittoria di spese, diritti ed onorari.

Svolgimento del processo

Con atto di citazione ritualmente notificato la signora [REDACTED] premesso di essere proprietaria dell'appartamento sito al 1° piano nel condominio [REDACTED] che negli ultimi tre anni, in occasione delle svuotamento delle fosse settiche condominiali eseguite da [REDACTED] [REDACTED] per quattro volte si era verificato un riflusso di liquami nei sanitari all'interno del bagno del suo appartamento; che, nonostante avesse invitato l'amministratore a farsi carico del problema, nonostante una delibera assembleare del 17 dicembre 2003 avesse deliberato di procedere ad una verifica tecnica sulla fattibilità di un intervento risolutivo, nulla era stata fatto; ritenuto che gravasse sul condominio responsabilità ex art. 2043 e 2051 cod. civ., citava lo stesso in giudizio per sentire accogliere le conclusioni riprese in epigrafe.

Costitutosi in giudizio, il convenuto rilevava: che il condominio non aveva trascurato le segnalazioni della signora ([REDACTED] 1) in fatto: che la questione era stata messa all'ordine del giorno in due assemblee condominiali; che con delibera straordinaria dell'8 marzo 2004 l'assemblea, preso atto della notifica





dell'atto di citazione con cui veniva promosso il presente giudizio, dichiarava la disponibilità a risolvere il problema, ma solo sul presupposto dell'accertamento della responsabilità del condominio; che, nonostante detta disponibilità, la signora [REDACTED] comunicava di voler attendere l'esito del giudizio.

2) In diritto, osservava che la domanda principale dell'attrice che venisse assicurata l'agibilità della sua proprietà esclusiva, apportando le opportune modifiche alla rete fognaria interna condominiale era priva di fondamento in quanto le tubazioni erano quelle originarie esistenti al momento dell'acquisto dell'appartamento da parte dell'attrice nell'anno 1977, si erano mantenute in perfetto stato, grazie alla manutenzione curata dal condominio, al quale non poteva essere addebita la responsabilità ex art. 2051 cod. civ. Così come non era configurabile la responsabilità ex art. 2043 cod. civ. posta a sostegno della domanda di risarcimento dei danni all'immobile, in quanto, per ammissione della stessa attrice, gli asseriti danni erano stati causati dal fatto del terzo, l'impresa di spurgo e di essi non poteva rispondere il condominio.

In corso di causa venivano depositate le memorie di rito, con le quali le parti ribadivano e precisavano le rispettive posizioni, si procedeva alla escussione dei testi e veniva esperita CTU. Precisate le conclusioni la causa veniva trattenuta in decisione con i termini di legge per il deposito di comparse conclusionali.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Quanto alla domanda di condanna del condominio all'adozione delle misure necessarie per evitare ulteriori reflussi di acque nere nel bagno dell'attrice

1. Sulla fuoruscita di liquanti dai sanitari del bagno [REDACTED] in occasione degli interventi per lo svuotamento delle fosse settiche condominiali

Dalla esperita istruttoria è emerso che la fuoruscita di liquami attraverso i



sanitari del bagno dell'attrice si è verificata in occasione dello svuotamento delle fosse settiche condominiali.

I testi di parte attrice hanno univocamente riferito di avere assistito alla fuoruscita di liquami. Il teste [REDACTED] ha precisato che, in occasione di una visita alla madre, signora [REDACTED] aveva notato gli operai che lavoravano attorno al pozzetto e che, giunto nell'appartamento dell'attrice, aveva visto i liquami fuorusciti dal bagno. Di analogo tenore sono le dichiarazioni delle testi [REDACTED]

Le dichiarazioni dei testi trovano conferma nelle conclusioni formulate dal consulente del giudice, il quale ha affermato che, in base ai dati disponibili, la causa dei reflussi lamentati dall'attrice è conseguenza dell'effetto "stantuffo" generato dai getti di acqua immessi a forte pressione nella fognatura in occasione dello svuotamento delle fosse settiche.

Ad analoghe conclusioni era già pervenuto il Condominio che aveva deliberato la realizzazione di un collegamento separato tra lo scarico del bagno della [REDACTED] e il pozzetto.

Quanto alle dichiarazioni del signor [REDACTED] legale rappresentante della ditta [REDACTED] atteso che il condominio ha mostrato di ritenere la stessa la responsabile dei rigurgiti di liquame denunciati dalla signora [REDACTED] si ritiene fondata l'eccezione di incapacità a deporre del teste ai sensi dell'art. 246 cod. proc. civ. reiterata dall'attrice in comparsa conclusionale.

2. *Sulla eccezione di inammissibilità della domanda*

Con la comparsa conclusionale parte convenuta eccepiva l'inammissibilità della domanda di parte attrice formulata con richiamo agli artt. 2051 e 2043 cod. civ. in quanto al condomino è consentito l'esercizio del diritto di impugnazione





delle delibere assembleari ai sensi dell'art. 1105 cod. civ. e non agire per l'ottenimento della condanna ad un *facere* consistente nella modifica di un bene comune. L'inerzia dell'amministratore, secondo la giurisprudenza richiamata dal convenuto, non legittima il condomino a rivolgersi al giudice in via contenziosa, ma in sede di volontaria giurisdizione ai sensi dell'art. 1105 ultimo comma cod. civ., con la possibilità di chiedere ed ottenere la nomina di un commissario *ad acta* a cui conferire mandato per l'esecuzione dei lavori deliberati dall'assemblea.

Con memoria di replica l'attrice rilevava l'intempestività e, comunque, l'infondatezza della eccezione di inammissibilità della domanda.

Ad avviso della signora [REDACTED] il sistema di preclusioni introdotto con la legge 353/90 non consente, decorsi i termini di cui all'art. 180/2 cod. proc. civ. e, 183/5 cod. proc. civ. di promuovere nuove domande, nuove eccezioni o nuove argomentazioni.

L'attrice affermava, inoltre, che, una volta accertata la lesione del diritto dell'attore, il giudice può ordinare al condominio l'esecuzione sulle parti comuni dei lavori atti ad eliminare le cause della situazione attualmente o potenzialmente dannosa.

Si rileva che la tesi attorea sul punto è fondata.

Il legislatore del 1990 ha introdotto un rigido sistema di preclusioni regolato sui termini previsti dal secondo comma dell'art. 180 e dall'art. 183 quarto e quinto comma cod. proc. civ.,

Nel caso in esame i termini sopraindicati sono decorsi senza alcuna iniziativa da parte del convenuto che, solo in sede di comparsa conclusionale, ha formulato l'eccezione di inammissibilità della domanda dell'attore.



Si osserva, inoltre, che l'eccezione di parte convenuta, è anche infondata. La preclusione di cui all'art. 1105 cod. civ. "...non opera in relazione ad iniziative giudiziarie contenziose promosse dal comunista in qualità di terzo, come avviene nel caso in cui il comunista faccia valere in giudizio la posizione di proprietario di cose estranee alla comunione, che dalla rovina della cosa di cui è comproprietario abbia subito dei danni..." (Cass. 8 settembre 1998 n. 8876). Dei danni derivati al condomino dalle parti comuni risponde il condominio ai sensi dell'art. 2051 cod. civ. in quanto custode dell'edificio (Cass. 25 marzo 1991 n. 3209) e la domanda del condomino volta ad ottenere il risarcimento del danno può essere accolta dal giudice indipendentemente dall'aver provato di avere, prima di agire in giudizio, sollecitato l'amministrazione, né è richiesta la convocazione dell'assemblea (Cass. 6 novembre 1986 n. 6507).

Nel caso in esame l'attrice ha agito in qualità di terza rispetto al condominio e come tale è legittimata a chiedere in giudizio, con azione contenziosa, la tutela di diritti che fanno capo alla sua posizione di proprietaria, tra i quali rientra il diritto al risarcimento dei danni causati dalla cosa comune e la rimozione delle cause attuali o potenziali di danno.

Quanto alla responsabilità civile del condominio

Sulla responsabilità ex art. 2051 cod. civ.

X Il condominio sostiene che i danni asseritamente subiti dall'attrice sono conseguenza di vizi o difetti delle parti comuni esistenti *ab origine*, di cui non può essere chiamato a rispondere ex art. 2051 cod. civ. in quanto ha sempre provveduto agli adempimenti connessi con il suo dovere di custodia.

Si rileva al riguardo che, per giurisprudenza costante, dei danni derivanti al condomino dalle parti comuni risponde il condominio, ai sensi dell'art. 2051



cod. civ., anche in caso di concorrente responsabilità del costruttore, nei cui confronti può essere esperita azione di rivalsa da parte del condominio che abbia provveduto al risarcimento, non potendosi equiparare i difetti originari dell'immobile al caso fortuito che costituisce l'unica causa di esonero del custode dalla responsabilità ex art. 2051 cod. civ. (Cass. 25.03.91 n. 3209; Cass. 20.08.03 n. 12211).

Nel caso in questione i rigurgiti si sono verificati a causa della struttura dell'impianto fognario dell'edificio condominiale, non eseguito a regola d'arte. Tanto emerge dalla relazione del CTU nella parte in cui ritiene condivisibile l'intervento proposto dal condominio con delibera 8 marzo 2004, che prevede la separazione della condotta fognaria dell'appartamento dell'attrice rispetto a quella principale.

Nessuna prova è stata fornita dal convenuto a sostegno della tesi secondo cui la causa dei reflussi sia da ricollegare ad una non corretta esecuzione del lavoro di spurgo da parte della [redacted] e che, pertanto, sia quest'ultima, in quanto responsabile esclusiva, a dover rispondere dei danni lamentati dall'attrice. Il fatto che i reflussi all'interno del locale bagno della signora [redacted] si siano verificati in occasione delle operazioni di spurgo della fossa settica comune, non è idoneo, da solo, a ricollegare detti eventi all'attività di spurgo e ad escludere l'efficienza causale concorrente od esclusiva del difetto originario della struttura dell'impianto fognario.

Quanto alla responsabilità ex art. 2043 cod. civ.

Dalla documentazione prodotta dall'attrice (doc. 3,5,6), dai verbali di assemblea e da quanto riferito dai testi, emerge che il condominio era da tempo al corrente dei danni lamentati dall'attrice e, nonostante reiterati solleciti, solo



dopo la notifica dell'atto di citazione, con delibera del 8 marzo 2004, formulò una proposta di interventi sull'impianto fognario, subordinata all'accollo da parte della signora [REDACTED] delle conseguenti spese di manutenzione ordinaria e straordinaria.

La natura e la gravità dei danni imponevano risposte e decisioni tempestive, anche con ricorso ad una assemblea straordinaria, la mancanza delle quali connota come negligente il comportamento del convenuto, con conseguente responsabilità dello stesso ex art. 2043 cod. civ.

Alla luce di dette considerazioni la domanda attorea deve ritenersi provata in punto *an*.

Quanto alla domanda di condanna generica al risarcimento del danno per equivalente con liquidazione demandata a separato giudizio

Parte attrice conclude l'atto introduttivo chiedendo, la condanna al risarcimento dei danni subiti dalla signora [REDACTED] indicati in Euro 5000 o in quella diversa somma risultanda, da liquidarsi in questo o in separato giudizio.

Con il foglio di precisazione delle conclusioni circoscrive la richiesta alla condanna al risarcimento del danno da liquidarsi in separato giudizio.

Il convenuto chiede il rigetto della domanda, deducendo che all'istituto della condanna generica non può farsi ricorso quando, come nel caso in esame, nell'atto introduttivo del giudizio parte attrice abbia anche quantificato il danno e chiesto di provarlo.

Ritiene questo giudice che non sussistono nel caso in esame ragioni per derogare alla regola generale della concentrazione della decisione in unica sentenza e che la domanda di condanna generica ex art. 278 cod. proc. civ. va, pertanto, respinta.



Circa il *quantum* dei danni alla proprietà riservata, si rileva che parte attrice non ha fornito la prova del loro ammontare. L'indicazione della somma di Euro 5000 contenuta nelle conclusioni dell'atto introduttivo non trova riscontro nelle prove raccolte in sede istruttoria. I testi di parte attrice si sono limitati a dichiarare che il rigurgito di liquami aveva determinato danni al bagno dell'appartamento dell'attrice e il CTU ha concluso attestando di non aver rilevato la presenza di danni.

Considerato che risulta provato che per quattro volte il bagno dell'attrice è stato invaso dai liquami provenienti dall'impianto fognario; che, data la particolarità dell'ambiente interessato, l'eterogeneità e l'urgenza degli interventi necessari a ripristinarne l'agibilità, è ragionevole supporre che l'attrice non abbia curato la predisposizione di documentazione relativa alle spese di pulizia, disinfezione ed all'imbiancatura totale o parziale del locale, si ritiene equo, in applicazione dell'art. 1226 cod. civ., liquidare in Euro 500,00 i danni a favore dell'attrice.

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano Sezione distaccata di Rho, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, così decide:

1. accertato e dichiarato, per quanto in motivazione, che il [REDACTED] è tenuto a garantire l'agibilità della proprietà esclusiva dell'attrice, per l'effetto, condanna il convenuto, in persona dell'amministratore *pro tempore* ad adottare gli interventi necessari per eliminare le cause del riflusso di liquami nei sanitari all'interno del bagno dell'appartamento della signora [REDACTED]
2. accertata e dichiarata, per quanto in motivazione, la responsabilità di parte convenuta per il danno patito dall'attrice in conseguenza del riflusso di



liquami nella proprietà esclusiva, visto l'art. 1226 cod. civ., condanna il Condominio [redacted] in persona dell'amministratore *pro tempore* al pagamento in favore di parte attrice dei danni che si liquidano in via equitativa in Euro 500,00;

P. RW FAX
14/11

3. condanna parte convenuta al pagamento in favore dell'attrice delle spese competenze ed onorario del giudizio che si liquidano in complessivi Euro 4937 di cui Euro 2400 per onorari. Oltre accessori di legge.

Rho il 12 novembre 2007

IL CANCELLIERE C1
Donatella Micheli

Il GOT

Dott. Paola Leggio

Tribunale Ordinario di Milano
SEZIONE DISTrettUALE DI RHO
n. 14/102
L'OPERATORE CAUSIDARIO
Rosanna Spira