



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

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa ANNA BELLESI
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 33809/2009 promossa da:

FRANCESCO BRIGIDA (C.F. **BRGNC88A01E056I**), con il patrocinio dell'avv.
ANGELO RIZZINI, elettivamente domiciliato in **ROSSIGNANO**
MILANO presso il difensore, per delega a margine dell'atto di citazione.

ATTORE

contro

FRANCESCO BRIGIDA, con il patrocinio dell'avv. **ANGELO RIZZINI**
ROBERTA SIRONI, elettivamente domiciliata in **LA MASSENA**
MILANO presso il difensore per delega in calce alla copia notificata dell'atto di
citazione

CONVENUTA

e

FRANCESCO BRIGIDA
rappresentato e difeso dall'avv. **ANGELO RIZZINI**, elettivamente domiciliato in



 presso il difensore per delega in calce all'atto di citazione per chiamata di terzo

TERZO CHIAMATO

Ragioni della decisione

██████████ ha convenuto in giudizio la ██████████, assumendo di aver acquistato da quest'ultima, con atto pubblico in data 17.12.2007, un appartamento composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera da letto e bagno, posto al piano rialzato nello stabile sito in ██████████, ██████████, 10.

L'attore, sostenendo di aver rilevato, dopo l'acquisto, che l'appartamento era dotato di un impianto di riscaldamento inefficiente ed era privo del certificato di agibilità/abitabilità, ha proposto un ricorso per accertamento tecnico preventivo, all'esito del quale ha agito nei confronti della ██████████, chiedendo la riduzione del prezzo dell'immobile acquistato e la condanna della convenuta al risarcimento di tutti i danni patiti.

In particolare, sostiene ██████████, il prezzo va ridotto in proporzione dei costi necessari ad acquisire l'agibilità dei locali, a realizzare gli interventi necessari a rimediare alla mancanza delle temperature di legge nei locali medesimi, a mettere in sicurezza l'impianto elettrico, dell'antenna TV, del telefono e del gas, compresa la realizzazione di un condotto di esalazione.

La convenuta, costituendosi, ha chiesto, preliminarmente, di essere autorizzata a chiamare in causa il Condominio di Via Diarconi, 10, per essere da questo manlevata nell'ipotesi di condanna, ritenendo che fosse comunque quest'ultimo il responsabile dell'inefficienza dell'impianto di riscaldamento condominiale e della mancata esecuzione dei lavori di messa a norma dell'impianto di luce e gas lamentati dall'attore, qualora fosse accertata, all'esito del giudizio, la fondatezza della domanda.

Nel merito, la ██████████ ha eccepito, innanzitutto, la decadenza dell'attore, ai sensi dell'art.1495 c.1 c.c., dal diritto alla garanzia invocato ex art.1492 c.c. e l'intervenuta prescrizione dell'azione ai sensi dell'art.1495 c.3 c.c., contestando, comunque, la sussistenza dei vizi lamentati da ██████████.

Quest'ultimo, dopo la costituzione in giudizio del Condominio, ha formulato una domanda subordinata di condanna del medesimo, *"ritenuta la responsabilità*



extracontrattuale esclusiva o concorrente del condominio” nella causazione dei danni lamentati.

Affrontando il merito delle domande proposte dal sig. ██████, va chiarito, preliminarmente, che l’ accertamento tecnico preventivo esperito prima del giudizio non fornisce adeguato supporto alle tesi dell’attore, se non relativamente ad alcuni aspetti.

Al c.t.u. ing. ██████ era stato chiesto infatti di valutare se l’impianto di riscaldamento dell’immobile acquistato da ██████ fosse idoneo al raggiungimento dei minimi normativamente stabiliti, quale fosse lo stato delle tubazioni e se il mancato raggiungimento di detti limiti potesse essere ricondotto all’impianto condominiale o ad interventi effettuati sullo stesso nel corso del frazionamento dell’immobile da parte della ██████.

Il c.t.u. avrebbe anche dovuto accertare la sussistenza dei requisiti di agibilità e abitabilità e il valore locativo dell’immobile, in quanto il sig. ██████ lamenta di non aver potuto utilizzare i locali acquistati, a causa dei difetti rilevati, e chiede, conseguentemente, il risarcimento del cosiddetto “danno figurativo”.

All’esito delle verifiche eseguite, l’ing. ██████ ha escluso che i lavori realizzati dalla ██████ per il frazionamento della originaria unità immobiliare abbiano *“in qualche modo compromesso l’impianto di riscaldamento esistente sia per la natura dei lavori ivi svolti, che sono consistiti prevalentemente nella costruzione di pareti divisorie e rifacimento di pavimenti ed impianti senza intervenire in alcun modo sui soffitti ove risultano ubicati le diramazioni dell’ impianto condominiale, sia per i risultati accertati dall’indagine termografica che ha consentito di verificare l’integrità e la regolare distribuzione dei tubi radianti nel plafone nonché la regolare circolazione”* (punto h) della relazione dell’ing. ██████).

Il c.t.u. ha quindi attribuito alle errate modalità di gestione dell’impianto di riscaldamento la causa dei disagi lamentati dall’attore, rilevando che *“l’impianto centralizzato di riscaldamento attualmente non viene gestito correttamente”* e che *“il raggiungimento della temperatura di confort (20° anzidetti) ed il suo mantenimento*



durante la giornata può essere ottenuto, considerata la poca differenza con le temperature rilevate (0°/2°) attraverso una più attenta conduzione dell'impianto centralizzato condominiale".

Alla luce delle risultante dell'accertamento tecnico preventivo, va esclusa, pertanto, ogni responsabilità della █████ nel malfunzionamento dell'impianto di riscaldamento, come lamentato dall'attore, posto che *"per raggiungere la temperatura di confort non è necessario eseguire alcun intervento o lavoro particolare, ma solo gestire l'impianto di riscaldamento centralizzato nel modo corretto per tale tipologia di impianto (...) non vi sono costi da sostenere per porre rimedio alla situazione rilevata, essendo sufficiente una migliore gestione dell'impianto condominiale"* (punto g) della relazione dell'ing. █████).

L'attore, valendosi delle osservazioni svolte dal proprio consulente di parte nella relazione allegata agli atti e contestando le conclusioni alle quali è giunto il c.t.u., ha agito in giudizio chiedendo la riduzione del prezzo dell'immobile, anche per l'inadeguatezza dell'impianto di riscaldamento.

Tuttavia, riguardo a quest'ultimo, il consulente di parte non ha adeguatamente motivato il perché egli reputi, in assoluto contrasto con quanto è stato accertato in sede di a.t.p., all'esito dell'indagine termografica, che le carenze lamentate dall'attore siano dovute *"al frazionamento dell'immobile effettuato dalla █████ per il 90% circa"*.

Infatti, se il c.t.u. ha accertato una differenza che va da 0° a 2°, rispetto a quella di 20° che l'attore pone alla base delle proprie richieste, differenza eliminabile semplicemente con una più attenta gestione dell'impianto, non vi sono ragioni per ritenere sussistente una qualche responsabilità della █████, posto che *"L'impianto è in grado di assicurare il confort necessario e le condizioni di benessere. Queste condizioni non erano verificate all'inizio della CTU in quanto l'impianto era intasato e necessitava di una manutenzione ordinaria (spurgo delle tubazioni). Purtroppo l'intero impianto di riscaldamento condominiale non è ben condotto perché sprovvisto di organi di regolazione e bilanciamento (...) Quindi le condizioni di malessere dell'appartamento*



per temperatura insufficiente vanno ricercate nella cattiva conduzione” (pag.16 della relazione dell’ing. ██████████).

Anche la richiesta di disporre una nuova consulenza tecnica, sulla base dell’assunto che le conclusioni svolte all’esito dell’accertamento tecnico preventivo dall’ing. ██████████ sono errate, è priva di fondamento, posto che il c.t.u. ha espresso valutazioni basate su dati oggettivi ricavati dall’indagine termografica eseguita.

In contrasto con quanto ritenuto dal c.t.u., che ha accertato che l’appartamento acquistato dal sig. ██████████ *“è già dotato di certificato di abitabilità (è un certificato generale per tutto il condominio)”*, l’attore insiste anche nella propria richiesta di riduzione del prezzo e risarcimento dei danni.

Ulteriori domande del sig. ██████████ riguardano carenze accertate dal c.t.u. nel corso dell’a.t.p. relativamente all’impianto elettrico e alle canne di esalazione della cucina e di ventilazione del bagno (*“attualmente”*, ha rilevato il c.t.u., *“esiste solo una ventilazione a parete per il bagno”*).

In particolare, alla pagina 9 della propria relazione, il c.t.u. ha messo in evidenza *“l’incompletezza dell’impianto elettrico (...) e alcune difformità con la buona regola del costruire (...)”* e ha osservato che *“soprattutto contro ogni norma di sicurezza l’impianto elettrico dell’unità immobiliare adiacente correva all’interno dell’appartamento del sig. ██████████. Similmente l’impianto a gas dell’unità immobiliare adiacente, contro ogni norma di sicurezza, partiva dal contatore esterno e raggiungeva l’unità immobiliare adiacente con un percorso sottostante il pavimento del sig. ██████████ (...)* la cucina è priva di canna di esalazione e il bagno ha una canna di esalazione a parete”.

Riguardo a tali vizi, la ██████████ ha eccepito tempestivamente, nella propria comparsa di risposta, la tardività della denuncia, rilevando che mai, prima che la questione fosse sollevata in sede di a.t.p., l’attore aveva lamentato alcunché, tanto che detti vizi non facevano parte del quesito sottoposto al c.t.u., e ha eccepito, altresì, l’intervenuta prescrizione dell’azione, ai sensi dell’art. 1495 c.3 c.c.



La convenuta ha chiesto pertanto che venga dichiarata l'intervenuta decadenza dell'attore dall'azione di garanzia del bene compravenduto, ai sensi dell'art.1495 c.1 c.c. e dell' art. 1492 c.c. e che venga dichiarato prescritto il diritto alla garanzia, ai sensi dell'art.1495 c.3 c.c.

Alla luce delle eccezioni sollevate dalla Seram, [REDACTED] ha esteso la propria domanda al Condominio, chiamato in giudizio dalla convenuta, e ha a sua volta eccepito di essere venuto a conoscenza dei vizi non indicati nel ricorso per a.t.p. soltanto dopo la conclusione delle indagini eseguite in detto procedimento.

In proposito, egli sostiene di essere venuto a conoscenza delle anomalie degli impianti TV, elettrico, del gas e della canna di esalazione soltanto a seguito della relazione depositata dal c.t.u. in data 21.2.2009.

A prescindere dalla circostanza che, in realtà, l'assenza di una canna di esalazione in cucina è circostanza facilmente evincibile anche prescindendo da un accertamento peritale, occorre rilevare che, ai sensi dell'art.1495 c.3 c.c., il diritto alla garanzia si prescrive, "in ogni caso", entro un anno dalla consegna del bene compravenduto.

Per tale motivo, la [REDACTED] sostiene che tale diritto deve ritenersi prescritto.

Al fine di paralizzare l'eccezione di prescrizione sollevata dalla [REDACTED], [REDACTED] eccepisce di aver interrotto la prescrizione con la proposizione del ricorso per accertamento tecnico preventivo che è stato depositato in data 5.3.2008, ma trascura di considerare che, con il predetto ricorso, egli aveva manifestato le proprie doglianze soltanto in relazione all'impianto di riscaldamento e all'agibilità dell'immobile.

Conseguentemente, la prescrizione deve ritenersi interrotta esclusivamente in relazione ai vizi per i quali è stato introdotto il procedimento di a.t.p. e che sono stati esplicitamente dichiarati insussistenti dal c.t.u.

Sotto ogni altro profilo, va dichiarata l'intervenuta prescrizione del diritto alla garanzia. Anche le richieste risarcitorie relative alla mancata utilizzazione dell'appartamento acquistato vanno disattese, poiché dalle verifiche eseguite in sede di a.t.p. è emerso che



il bene era utilizzabile, posto che la temperatura garantita dall'impianto di riscaldamento era comunque prossima ai 20° (la differenza variava da 0° a 2°).

Può in ogni caso rilevarsi che l'attore duplica le richieste risarcitorie relative a un unico danno, chiedendo sia il rimborso delle somme spese per pagare i canoni di locazione dell'appartamento che assume di aver abitato, stante l'asserita impossibilità di utilizzare quello acquistato dalla [REDACTED], sia il risarcimento del cosiddetto danno figurativo.

Infatti, nel caso di specie, l'unico danno teoricamente ipotizzabile è quello relativo alla necessità di pagare un canone di locazione per un altro immobile, nell'impossibilità di utilizzare il proprio.

Tuttavia, dal momento che il c.t.u. ha accertato che la temperatura all'interno dell'appartamento del sig. [REDACTED] raggiunge un livello di poco inferiore ai 20°, egli avrebbe potuto abitarvi.

Per tale ragione, non può ritenersi sussistente l'asserito diritto al risarcimento del danno. Conseguentemente, l'attore nulla può pretendere a tale titolo, né dalla [REDACTED] né dal Condominio.

Al rigetto delle domande proposte dall'attore consegue la condanna alle spese di lite, che andranno rifuse, nella misura liquidata in dispositivo, sia alla [REDACTED], sia al Condominio [REDACTED].

Le spese dell'a.t.p. restano a carico dell'attore soccombente.

P.Q.M.

Il Tribunale in composizione monocratica, definitivamente decidendo, ogni diversa domanda disattesa o assorbita, così provvede:

- respinge le domande dell'attore e lo condanna a rifondere alla [REDACTED] e al Condominio di [REDACTED] le spese di lite, liquidate in complessivi € 8.700,75 di cui € 2.748,00 per diritti ed € 4.590,00 per onorari, oltre I.V.A. e C.P.A., quanto alla prima e in € 3.500,00, di cui € 1.500,00 per diritti e € 2.000,00 per onorari, oltre spese generali, I.V.A. e C.P.A. quanto al secondo;



Milano, 30 marzo 2012

Il Giudice
ANNA BELLESI

pagina 12 di 12

Firmato Da: BELLESI ANNA Emesso Da: POSTECOM CA2 Serial#: 45b53 - Firmato Da: FOTIA ANTONIA Emesso Da: POSTECOM CA2 Serial#: 45bcd

