

SENT. N° 1398/15
REP. N° 1110/15



IL TRIBUNALE DI MILANO

Sezione XIII

In composizione monocratica, nella persona del giudice Dott.ssa Anna Landriani ha emesso la seguente

SENTENZA

Nel giudizio promosso

██████████ (cf ██████████) e ██████████ (CF ██████████) rappresentati e difesi dall'Avv. Matteo Rezzonico ed elettivamente domiciliati presso il suo studio in RHO L.go Kennedy 1

-attori-

Contro

Condominio ██████████ (cf ██████████) in P.L.R.P.T. rappresentato e difeso dall'Avv. ██████████ ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in ██████████

-convenuto-

E contro

██████████ (p Iva ██████████) in p.l.r.p.t., rappresentata e difesa dall'Avv. ██████████ ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano Via ██████████

Terza chiamata

E contro

All

██████████ ██████████ rappresentata e difesa dagli ██████████ ed
██████████ ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultima in Milano
██████████

Terza interveniente volontaria

Oggetto: condominio

CONCLUSIONI COME DA FESCA DI SEQUITO ALLEGATE

Al

Con atto di citazione con istanza ex art. 696 c.p.c. i sigg.ri [redacted] e [redacted] hanno convenuto il Condominio di Via [redacted] in Rho chiedendone la condanna all'ultimazione dei lavori relativi al lastrico solare e al risarcimento dei danni patiti a seguito di asserite infiltrazioni nel loro appartamento.

Premettevano che il lastrico solare era stato oggetto di interventi consistiti nel rifacimento dell'impermeabilizzazione durati dal settembre 2007 al luglio 2008.

Affermavano che nel giugno 2008 si sono evidenziati fenomeni di infiltrazione d'acqua nei locali di loro proprietà tempestivamente denunciati all'amministratore di Condominio, nei confronti del quale agiscono ex artt. 2043, 2049, 2051, 2056 e 2058 c.c.

Si costituiva il Condominio convenuto chiedendo il rigetto delle domande attoree e spiegando in via riconvenzionale domanda per il pagamento di spese condominiali straordinarie per Euro [redacted] e chiedendo di essere autorizzato alla chiamata della terza impresa [redacted] che aveva eseguito i lavori sul lastrico condominiale.

Sosteneva che i fenomeni di infiltrazione erano coincidenti con quelli emersi antecedentemente alla fine dei lavori di rifacimento del lastrico solare e già rimborsati dal Condominio come da documentazione in atti.

Sosteneva che gli attori non avevano fatto eseguire i lavori di tinteggiatura mantenendo quindi le macchie di umidità manifestatesi nel corso dei lavori.

Poneva nel dubbio che le infiltrazioni si fossero manifestate dal lastrico solare in quanto su tale lastrico insiste un manufatto di proprietà esclusiva degli attori consistente in una veranda costituita da quattro colonne che sostengono una copertura che gli stessi non hanno voluto rimuovere nemmeno temporaneamente in occasione del rifacimento dei lavori di impermeabilizzazione.

Contestava il condominio di dover rispondere ai sensi dell'art. 2051 c.c. in quanto in tale manufatto di proprietà esclusiva degli attori era stata accertata la presenza di una

AK

fenditura di dimensioni notevoli che era causa di infiltrazioni in occasione di fenomeni meteoritici.

Il Condominio provvedeva a chiamare in causa la terza impresa [REDACTED] in quanto esecutrice materiale dei lavori di impermeabilizzazione provvedesse a manlevare il Condominio da qualsivoglia responsabilità.

Si costituiva la terza chiamata [REDACTED] la quale rilevava contrariamente a quanto affermato dagli attori che l'impresa aveva consegnato i lavori di cui al capitolato generale in data 21.12.2007, come da verbale di collaudo inserito nel libro giornale, eccezion fatta per le soglie ed il muretto insistenti sul terrazzo degli attori in quanto opere extracapitolato eseguite successivamente e collaudate in data 4.2.2008.

Alla luce dei verbali di collaudo la Baessato afferma di aver tempestivamente ultimato le opere commissionate tanto che il Condominio ha inteso saldare integralmente il corrispettivo dovuto all'impresa appaltatrice con bonifico bancario dell'5.8.2009.

In particolare afferma che come da verbale di sopralluogo del 6.11.2007 è stato rilevato che nei locali dell' sig. [REDACTED] la macchia a plafone dove si era verificata la perdita in corrispondenza del barilotto-impianto di riscaldamento si presentasse come asciutta con sfogliatura della tinta e che tutti i locali dell'appartamento presentavano muffe dovute a ponti termici e scarsa areazione dei locali.

Sul punto l'arch. [REDACTED] aveva richiamato l'attenzione del sig. [REDACTED] che dopo il sopralluogo del 6.11.2007 non ha più consentito verifiche sul suo terrazzo.

Contestava l'efficacia probatoria della perizia tecnica allegata dagli attori in quanto non eseguita nel contraddittorio delle parti e solo due anni dopo la fine dell'esecuzione dei lavori.

Aggiungeva che le opere erano state collaudate e prese in consegna ex art. 1665 c.c. in data 21.12.2007 e 4.2.2008 con il placet della Committenza e della direzione lavori onde chiedeva il rigetto della domanda degli attori riferita alla loro azione nei

Al

confronti del condominio e della ditta appaltatrice dei lavori per la mancata consegna ed ultimazione delle opere appaltate.

Contestava infine la domanda di risarcimento dei danni per mancanza della prova dell'an e del quantum.

La [redacted] concludeva chiedendo la chiamata in causa dell'assicuratrice [redacted] [redacted] che peraltro rimaneva contumace.

Interveniva volontariamente la [redacted] sanando l'errore della [redacted] che aveva chiamato in causa l' [redacted] di [redacted] soggetto non legittimato a stare in giudizio per conto della Compagnia stessa

[redacted] ha fatto presente i limiti della garanzia in essere a favore dell'impresa [redacted] ed in particolare che si trattasse di garanzia postuma presupponendo l'ultimazione dei lavori che parte attrice sosteneva non essersi mai verificata.

In occasione della prima udienza la [redacted] rinunciava alla domanda svolta nei confronti dell'agenzia di [redacted], ed il Giudice ammetteva l'A.T.P.

Successivamente veniva disposta ulteriore CTU in ordine alle questioni controverse non rientranti nel quesito dell'ATP.

L'ATP conclude che "si ritiene che le cause di infiltrazione al piano sottostante siano imputabili:

- distacco del collo di risvolto della guaina di impermeabilizzazione;
- insufficiente quota del collo di risvolto sul pilastro circolare, realizzato in prossimità del cordolo di separazione tra la parte scoperta e coperta del terrazzo; circostanza aggravata dalla conformazione a vaschetta formata dai due colli di risvolto della guaina e dalla mancanza di un'adeguata soglia di protezione e finitura.

Ancora l'ATP aggiunge che fatte salve ulteriori indagini seguenti a precipitazioni atmosferiche, per verificare se i ripristini del collo di risvolto ed un'idonea sigillatura

AL

e/o scossalina sulla porzione curva del pilastro abbiano risolto le infiltrazioni riscontrate, si ritiene che la mancanza di una gronda sul perimetro della tettoia in calcestruzzo, dei relativi pluviali e di una copertina sul muro di delimitazione di tale manufatto, permettano che tali infiltrazioni possano verificarsi nuovamente ed in breve termine.

Aggiunge poi il CTU [REDACTED] che dall'esame degli atti di appalto si evince che né la gronda né i pluviali erano tra i lavori previsti a carico dell'impresa appaltatrice.

In sede di CTU, [REDACTED] ha poi rilevato che "in relazione alle caratteristiche dei manufatti oggetto di causa per considerare realizzate a regola d'arte le opere eseguite, si ritiene che debbano essere imputati all'impresa appaltatrice i ripristini eseguiti in corso di ATP e la posa della scossalina metallica a sormonto dello zoccolino...dall'esame dei documenti di appalto si evince che né la gronda né i pluviali erano tra i lavori previsti a carico dell'impresa.

X In merito all'accertamento della responsabilità delle parti del giudizio si osserva che l'impresa appaltatrice dovrà essere tenuta responsabile per quanto sopra detto con riferimento alla esecuzione dei lavori di ripristino eseguiti in sede di ATP, mentre invece costituendo il manufatto al quale si riferiscono le infiltrazioni proprietà esclusiva degli attori nessuna responsabilità potrà essere riconosciuta nei confronti del condominio. X

Come è noto, ai sensi dell'art. 1655 c.c., "l'appalto è il contratto col quale una parte assume, con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, il compimento di una opera o di un servizio verso un corrispettivo in danaro."

Attesa, dunque, l'autonomia con cui l'appaltatore svolge la sua attività nell'esecuzione dell'opera o del servizio appaltato, organizzandone i mezzi necessari, curandone le modalità ed obbligandosi a fornire alla controparte l'opera o il servizio cui si era obbligato, è di regola l'imprenditore che risponde dei danni provocati a terzi.

Tuttavia, in generale, il committente, prima di affidare un incarico lavorativo, deve accertarsi che la ditta appaltatrice abbia le competenze tecniche e professionali per eseguirlo. (D.Lgs. n. 81/2008, art. 26 co. 1 lett. a)

Al

In pratica, il Condominio, nella sua qualità di committente dei lavori, sarà responsabile di *culpa in eligendo* nel caso in cui affidi l'opera ad un'impresa che palesemente difettava delle necessarie capacità tecniche, ovvero in base al generale principio del *neminem laedere* di cui all'art. 2043 c.c. (cfr. Cass. Civ. sent. 6 agosto 2004, n. 15185; 27 maggio 2011, n. 11757 e 15 novembre 2013, n. 25758).

Inoltre, quando l'appaltatore, in base ai patti contrattuali, sia stato un semplice esecutore degli ordini del committente ed abbia agito quale *nudus minister* attuandone specifiche direttive, e venga quindi privato dell'autonomia decisionale e di gestione dell'incarico, sarà il committente a dover rispondere degli eventi dannosi provocati a terzi.

In tale contesto, "una responsabilità del committente nei riguardi dei terzi risulta configurabile solo allorché si dimostri che il fatto lesivo sia stato commesso dall'appaltatore in esecuzione di un ordine impartitogli dal direttore dei lavori o da altro rappresentante del committente stesso, tanto che l'appaltatore finisca per agire quale *nudus minister* privo dell'autonomia che normalmente gli compete" (Cass. Civ. Sent. 23 marzo 1999, n. 2745; 20 aprile 2004, n. 7499; 2 marzo 2005, n. 4361 e 29 marzo 2007, n. 7755).

Nel caso in esame, in realtà, la responsabilità a titolo di *culpa in eligendo* non è stata dimostrata dagli attori né che la ditta appaltatrice abbia agito quale *Nudus minister* del Condominio appaltatore.

Ciò posto, atteso che in tale controversia si era accertato che era stato il Condominio stesso a decidere di affidare i lavori ad una determinata ditta, lo stesso Condominio non aveva avuto alcuna autonomia decisionale né operativa e, in virtù del suo rapporto di mandato, era per legge tenuto a dare esecuzione alla decisioni assunte dai condomini.

Come sopra anticipato, un'altra responsabilità in cui può incorrere il condominio, a seguito di lavori mal effettuati, viene ravvisata nella *culpa in vigilando* circostanza che non ricorre nel caso di specie attesa l'autonomia di azione della ditta [REDACTED] nella esecuzione dei lavori.

La posizione del committente è stata peraltro oggetto di ripetuto esame da parte della giurisprudenza di legittimità che ha espressamente riconosciuto la responsabilità di tale soggetto per l'inosservanza degli specifici obblighi positivi di verifica, informazione, cooperazione (cfr. Cass. Pen. Sez. 4^a n. 37840, 25 settembre 2009; Sez. 3^a n. 1825, 19 gennaio 2009; Sez. 4^a n. 41815, 7 novembre 2008) pur specificando che detta responsabilità non è di automatica applicazione, non potendosi esigere dal committente un controllo pressante, continuo e capillare sull'organizzazione e sull'andamento dei lavori, mentre è necessario verificare in concreto quale sia stata l'incidenza della sua condotta nell'eziologia dell'evento, a fronte delle capacità organizzative della ditta scelta per l'esecuzione dei lavori, avuto

AL

riguardo alla specificità dei lavori da eseguire, ai criteri seguiti dallo stesso committente per la scelta dell'appaltatore o del prestatore d'opera, alla sua ingerenza nell'esecuzione dei lavori oggetto di appalto o del contratto di prestazione d'opera, nonché alla agevole ed immediata percepibilità da parte del committente di situazioni di pericolo (così Sez. 4^a n. 3563, sentenza 30 gennaio 2012).

La giurisprudenza di legittimità ha, inoltre, escluso che il potere di controllo sui beni comuni permanga in capo al Condominio quando l'appaltatore sia posto in condizioni di "esclusivo custode delle cose sulle quali si effettuano i lavori". (Cass. Civ. sent. n. 25251/2008).

In conformità alla giurisprudenza in tema di appalto sopra ricordata, deve ribadirsi che l'appaltatore rimane esclusivo responsabile dell'esecuzione dei lavori, nonché dei relativi danni conseguenti a negligenza nell'esecuzione.

Così nel caso di specie si deve affermare la responsabilità della [redacted] per i danni subiti dagli attori nei limiti dell'accertamento del CTU, danni che peraltro sono stati eliminati con gli interventi in corso di ATP e che sono stati quantificati in Euro 3.278,16 oltre IVA.

In virtù della polizza assicurativa della Compagnia [redacted], quest'ultima dovrà tenere indenne la ditta [redacted] dalle somme che la stessa è tenuta a corrispondere agli attori.

Deve accogliersi la domanda riconvenzionale esperita dal Condominio nei confronti degli attori riguardante il pagamento della somma di Euro 2.624,00 relativa alla quinta e sesta rata relativa alle spese straordinarie approvate con delibera assembleare del 4.4.2007 per far fronte ai lavori di cui è causa stante l'insussistenza della responsabilità del Condominio nei confronti degli attori, credito pacifico in quanto non contestato.

Le spese di lite seguono il criterio della soccombenza

p.q.m.

Il Tribunale definitivamente pronunciando

Rigetta la domanda degli attori nei confronti del Condominio convenuto;

Al

In accoglimento della domanda riconvenzionale del Condominio condanna gli attori al pagamento della somma di Euro 2.624,00 oltre interessi legali dalle scadenze al saldo;

Condanna la ditta [redacted] al pagamento nei confronti degli attori della somma di Euro 3.278,16 oltre IVA, oltre interessi legali e rivalutazione monetaria dalla domanda al saldo;

Condanna la Compagnia [redacted] a manlevare la ditta [redacted] dalle somme che questa è tenuta a versare agli attori;

Condanna gli attori a rifondere al condominio convenuto le spese di lite che liquida in Euro 19,72 per spese vive ed Euro 4.500,00 per onorari oltre rimborso forfettario 15% ed accessori di legge;

condanna la [redacted] a rifondere agli attori le spese di lite che liquida in Euro 198,00 per spese vive ed Euro 5.000,00 per onorari oltre rimborso forfettario 15% ed accessori di legge con distrazione a favore del difensore antistatario;

condanna la Compagnia [redacted] al pagamento delle spese di lite della [redacted] che liquida in Euro 4.000,00 oltre rimborso forfettario 15% ed accessori di legge;

condanna la [redacted] e la [redacted] in solido al pagamento delle spese dell'ATP e del CTU.

Milano 30.1.2015

Il Giudice

[Handwritten signature]

