

04268 2014

Sent. 4268/14  
Ref. 3663/14



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE X CIVILE

In persona del G.O.T., in funzione di Giudice unico, dott. Daniela Bosio  
ha pronunciato la seguente

sentenza

Nella causa civile n. 2155/ 2010

promossa da **[REDACTED]** e **[REDACTED]** attori

con avv. Matteo Rezzonico

contro

CONDOMINIO **[REDACTED]** convenuto

avv. **[REDACTED]**

nonché contro

**[REDACTED]** terza chiamata

avv. **[REDACTED]**

**[REDACTED]** terzo chiamato

avv. **[REDACTED]**

COOPERATIVA **[REDACTED]** terzo chiamato contumace

**[REDACTED]** terzo chiamato

avv. **[REDACTED]**

MW REZZONICO  
TRIBUNALE DI MILANO  
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
15 APR. 2014  
Copia x potori  
RICHIESTA N. ....  
COPIA CONFORME  
CON-SENZA URGENZA  
APPLICATE MARCHE PER DIRITTI  
EURO 2 x 16.16

Conclusioni per gli attori pag. 2,3

Conclusioni per il convenuto pag. 4,5,6.

Conclusioni per la terza chiamata ~~Villaggio del Magnifico~~.  
pag.7,8,9.

Conclusioni per il terzo chiamato ~~Mazzocco~~ pag.10,11,12

Conclusioni per la terza chiamata ~~Fondaria S.p.A.~~ pag.13,14

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 21.9.2010 gli attori convenivano in giudizio il Condominio ~~Villaggio del Magnifico~~ di ~~Veneto~~ e chiedevano l'accertamento della provenienza di infiltrazioni dal muro di proprietà dello stabile condominiale provocanti efflorescenze nel locale cantinato e nell'adiacente box di proprietà degli stessi attori e, conseguentemente, chiedevano la condanna del Condominio al risanamento del muro mediante tutte le opere necessarie. Chiedevano, inoltre, il risarcimento dei danni patiti.

Il Condominio, costituitosi, eccepiva, in via preliminare, la nullità o inesistenza della notifica per erronea indicazione del nominativo dell'amministratore del condominio e, comunque, chiedeva, ed era autorizzato dal Giudice, ad estendere il contraddittorio alla società ~~Villaggio del Magnifico~~ in qualità di venditrice/ costruttrice degli immobili.

La ~~Villaggio del Magnifico~~, costituendosi, eccepiva l'intervenuta decadenza del Condominio e, per l'effetto degli attori, dal preteso diritto alla garanzia e chiedeva, in via preliminare, la declaratoria di intervenuta prescrizione della azione essendo passati oltre quattro anni dalla consegna dell'immobile; chiedeva inoltre, in via principale e nel merito, il rigetto di tutte le domande. Infine la stessa chiedeva, e veniva autorizzata, a chiamare in causa l'impresa costruttrice del condominio, ~~Società Cooperativa Edilizia~~, e il direttore dei lavori, ~~Geometra~~ al fine di essere, eventualmente, manlevata e garantita in virtù del contratto di appalto e di incarico professionale con gli stessi interlocutori per la costruzione dell'immobile.

A seguito della richiesta del professionista veniva chiamata in causa anche la ~~Compagnia~~ assicuratrice del ~~Geometra~~.

Dopo la dichiarazione di interruzione del giudizio nei confronti della Società Cooperativa ~~Villaggio del Magnifico~~ per intervenuta liquidazione coatta amministrativa, all'udienza del 30.5.2012 la difesa del condominio, pur senza riconoscimento di responsabilità, dichiarava che il condominio si rendeva " disponibile a riparare il danno interno al muro del garage e dei locali degli attori indicati negli atti degli attori e a eliminare le cause delle infiltrazioni".

Il giudice fissava quindi udienza ex 185 c.p.c. al fine di esperire il tentativo di conciliazione, ma, all'udienza fissata per la comparizione delle parti, attori e convenuto non si

presentavano e pertanto il giudice dava atto dell'impossibilità di esperire il tentativo di conciliazione.

Nella medesima udienza il legale del condominio convenuto faceva rilevare che era stata reiterata la richiesta di accesso nella proprietà degli attori per l'individuazione delle opere che il condominio era disponibile ad eseguire e che tale richiesta era stata respinta.

Dopo il deposito delle memorie ex art.183 6° comma c.p.c. il giudice, dichiarava la causa matura per la decisione senza l'esperimento della consulenza tecnica ( richiesta dagli attori) considerando anche la difesa del condominio che aveva riconosciuto di dover provvedere alla riduzione in pristino del muro presentante il fenomeno di risalita dell'umidità dal terreno.

La causa viene ora per la decisione sulle conclusioni in epigrafe riportate.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Sulla preliminare eccezione svolta dal convenuto di inesistenza della notifica e carenza di *vocatio in ius* quale conseguenza dell'erronea indicazione del nominativo dell'amministratore del condominio, si osserva che detta eccezione non può trovare accoglimento in quanto l'atto di citazione è stato regolarmente consegnato all'amministratore [redacted] presso la sede dello studio (come lo stesso convenuto riconosce nella comparsa di costituzione) benché nell'atto sia stato erroneamente indicato come "[redacted]" invece di [redacted]. In ogni caso la costituzione del Condominio in persona del suo amministratore [redacted] ha sanato l'eventuale nullità della notifica.

X Entrando nel merito osserviamo che il condominio di un edificio, quale custode dei beni e servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno, rispondendo in base all'art. 2051 c.c. dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini, ancorché tali danni siano imputabili a difetti costruttivi dello stabile ( cfr. Cass. 1591 12.7.2011). X

Nel caso di specie non è contestato che le infiltrazioni si siano verificate nelle parti comuni dell'edificio e da qui si siano estese al box e alla cantina di proprietà degli attori e il condominio, quanto meno dopo la chiamata in giudizio, si è reso disponibile agli interventi necessari per risanare il muro dei locali di proprietà dei signori [redacted] e a eliminare le cause delle infiltrazioni.

In particolare, dopo l'Assemblea condominiale 28.5.2012 nella quale era stata deliberata la necessità dell'intervento, nella successiva udienza del 30.5.2012 era stata espressamente verbalizzata dal legale del convenuto la disponibilità di quest'ultimo alla riparazione del danno.

Se ciò non si è potuto tempestivamente realizzare è da imputarsi al comportamento degli attori che, anzitutto, non si sono presentati all'udienza fissata da giudice per la comparizione personale delle parti e, per il tramite del loro legale, hanno dichiarato di non poter accettare la proposta del condominio perché generica e perché ritenevano

imprescindibile l'intervento di un tecnico nominato dal Tribunale e, successivamente, hanno respinto le rinnovate richieste di accesso nella proprietà da parte del Condominio e della ~~Società Villaggio~~ ( cfr. verbale di udienza 7.11.2012)

Ma v'è di più: dopo che il giudice, in data 21.2.2013 aveva escluso l'ammissione della consulenza tecnica per i motivi già esposti, a fronte della raccomandata del condominio 12.4.2013 (doc.6) con la quale si invitavano gli attori a concordare un sopralluogo al fine di esaminare lo stato dei luoghi onde predisporre le operazioni di ripristino, il legale degli stessi rispondeva negando l'accesso e precisando che i lavori di risanamento non avrebbero dovuto riguardare la parte interna dei locali degli attori bensì solo il muro esterno ( cfr. lettera 22.4.2013, doc.7)

Il Condominio ha provveduto, dopo che il giudice aveva escluso l'ammissione della c.t.u., ai lavori di sistemazione e impermeabilizzazione del muro esterno e di parte di pavimentazione nella corsia dei box ( come risulta dalla fattura in atti, doc. 8 di parte convenuta), del resto così come richiesto dal legale degli attori nella sua ultima lettera (doc 7) adempiendo in tal modo all' obbligo sullo stesso incombente.

Pertanto sul punto (risanamento del muro comune) occorre dichiarare cessata la materia del contendere.

Per quanto riguarda la parte interna e , quindi, il locale scantinato e il box dei sig. ~~Andriano~~, sui quali nessun intervento è stato autorizzato, gli attori hanno chiesto il risarcimento dei danni. Poiché dalla perizia di parte prodotta e dalle fotografie in atti i vizi risultano di "lieve entità" (cfr. perizia) e gli stessi consistono in efflorescenze dell'intonaco che richiedono la rimozione dello stesso e il ripristino delle pareti ammalorate, si ritiene di liquidare tali danni, via equitativa, nella misura di Euro ~~10000~~.

Su detta somma vanno calcolati gli interessi compensativi (nella misura media ponderata del 1,5% annuo) dalla domanda sino al tempo della liquidazione. Da oggi, giorno della liquidazione fino al saldo decorrono gli interessi legali.

La domanda degli attori diretta ad ottenere il risarcimento dei danni ulteriori da diminuito godimento dell'immobile deve essere respinta in quanto non supportata da alcun elemento probatorio. E' di tutta evidenza come una modesta sfarinamento di brevi tratti dell'intonaco del box e dello scantinato, così come si evince dalla descrizione contenuta negli atti e nelle foto prodotte, non possa incidere sul godimento di tali locali che non sono destinati per loro natura alla permanenza di persone.

Per quanto riguarda la domanda di manleva svolta dal Condominio convenuto nei confronti della ~~Società Villaggio~~ la stessa deve essere accolta. La domanda infatti trova il suo fondamento nella disciplina dei vizi e difetti dell'opera di cui all'art.1669 c.c., per la quale , in caso di gravi difetti dell'edificio ( intendendosi per tali anche quelli che riguardano elementi secondari e accessori come rivestimenti, impermeabilizzazioni, come nel caso di specie) l'appaltatore/ venditore è responsabile ( cfr. Cass. 8.5.2007 n.10533.) e il termine di prescrizione dell'azione è decennale e decorre dal compimento dell'opera (gennaio 2006) purchè sia fatta denuncia dei difetti entro un anno dalla scoperta.

Nel caso di specie è stato provato documentalmente (lettera 12.3.2009 doc. 1 di parte convenuta; verbale assemblea 11.11.2009) che il sig. [redacted], legale rappresentante della [redacted], era stato messo tempestivamente a conoscenza da parte del Condominio dei problemi relativi al ristagno dell'acqua (anche se questi aveva chiamato a provvedere la [redacted] poi fallita che nulla aveva fatto), con la conseguenza che la garanzia (prescrizione decennale) è operante e pertanto la [redacted] dovrà tenere indenne e manlevato il Condominio per le somme dovute agli attori a titolo di risarcimento dei danni.

La società [redacted] dovrà altresì provvedere a rifondere al Condominio il 50% delle spese già sostenute da quest'ultimo (Euro [redacted] come da fattura in data 17.12.2013) per il ripristino delle parti comuni, così come richiesto dal Condominio in sede di precisazione delle conclusioni. 

Devono, invece, essere respinte le domande svolte dalla società terza chiamata nei confronti del geom. [redacted] e della [redacted] in quanto nessuna prova è stata fornita circa il fatto che i danni possano essere ricondotti ad un comportamento negligente del direttore dei lavori.

In relazione all'esito della causa e al valore della condanna contenuta in sentenza ( D.M. 140/ 2012) vanno regolate le spese di lite.

In particolare le spese processuali dovranno, per una parte, seguire la soccombenza, per altra parte, venire compensate tra attori e convenuto in considerazione del comportamento processuale e extraprocessuale di parte attrice che ha avuto un comportamento dilatorio e ostruzionistico a fronte della disponibilità manifestata dal Condominio convenuto, sin dalla prima udienza, ad eseguire i lavori di ripristino. 

Quanto alla chiamata della Assicurazione da parte del [redacted] pare equo compensare le spese in considerazione dell'esito della causa.

## P Q M

Il Tribunale definitivamente pronunciando così provvede:

- dichiara cessata la materia del contendere in merito alla sistemazione del muro condominiale esterno già effettuata in corso di causa;
- condanna il Condominio [redacted] al pagamento dell'importo di Euro [redacted] a [redacted] e [redacted] oltre interessi come specificati in motivazione;
- condanna la [redacted] al pagamento dell'importo di Euro [redacted] al Condominio [redacted] oltre interessi legali dal 17.12.2013 al saldo;

- condanna il Condominio ~~XXXXXXXXXXXX~~ a rifondere agli attori un mezzo delle spese processuali che in tale porzione liquida in Euro ~~100,00~~ per spese Euro ~~200,00~~ per compensi professionali oltre I.V.A. e c.p.a da distrarsi a favore del procuratore antistatario e dichiara compensato l'altro mezzo;
- condanna la ~~XXXXXXXXXXXX~~ a tenere indenne e manlevato il Condominio ~~XXXXXXXXXXXX~~ per le somme da pagarsi agli attori;
- condanna la ~~XXXXXXXXXXXX~~ al pagamento delle spese processuali al Condominio ~~XXXXXXXXXXXX~~ che liquida in Euro ~~1.000,00~~ oltre I.V.A. e c.p.a.
- condanna la ~~XXXXXXXXXXXX~~ al pagamento delle spese processuali del ~~XXXXXXXXXXXX~~ che si liquidano in Euro ~~200,00~~ oltre I.V.A e c.p.a;
- dichiara compensate le spese processuali tra la ~~Fondazione S.A. XXXXXXX~~ e le altre parti;
- rigetta ogni altra domanda, eccezione e istanza proposta dalle parti;
- dichiara la presente sentenza provvisoriamente esecutiva.

Milano li 27.3.2014



IL G.O.T.  
 Daniela Bosio



TRIBUNALE DI MILANO - Sez. X CIVILE  
 Ricevuta pubblica mediante  
 deposito in Cancelleria

OGGI 27 MAR. 2014



FATTO AVVISO  
 TELEMATICO  
 IL 27/3/14  
 DA 