

Trib. Milano 13 novembre 2020 n. 7246

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

1. Con atto ritualmente notificato, la sig. (...) conveniva in giudizio il Condominio di Via (...) in Milano, in persona dell'Amministratore *pro tempore* (...) S.r.l., nella persona dell'amministratore unico, dott. (...), per sentirlo condannare all'esecuzione delle opere necessarie a scongiurare il pericolo di ulteriori danni alla propria unità immobiliare, sita al piano terzo dello stabile di cui al Condominio medesimo, oltre che al risarcimento del danno già cagionato.

Alla prima udienza di comparizione del 2 ottobre 2018, nessuno compariva per il convenuto ed il Giudice, riservandosi di dichiarare la contumacia del convenuto all'udienza successiva, concedeva, su richiesta dell'attrice, i termini *ex art.* 183, comma 6, cod. proc. civ.

All'udienza del 6 febbraio 2019, il Giudice dichiarava, su istanza di parte attrice, la contumacia del convenuto.

Quindi, all'udienza del 3 aprile 2019, il Giudice ammetteva parzialmente le istanze istruttorie e disponeva c.t.u. sugli immobili delle parti, nominando consulente d'ufficio l'architetto (...).

All'udienza del 22 gennaio 2020, su richiesta di parte attrice, il Giudice rinviava per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 21 aprile 2020.

Il Giudice, visto l'art. 83, comma 1, del decreto-legge 17 marzo 2020 n. 18, differiva l'udienza al 6 ottobre 2020.

All'udienza del 6 ottobre 2020, parte attrice precisava le conclusioni come da verbale di causa. Quindi, il Giudice ordinava la discussione orale della causa, ai sensi dell'art. 281-*sexies* cod. proc. civ., rinviando all'udienza del 12 novembre 2020.

All'udienza del 12 novembre 2020, il giudice dava lettura del dispositivo e della concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione.

2. L'attrice agisce in giudizio affinché questo Giudice accerti che il Condominio è "*responsabile, ex art. 2051 c.c. (o, in subordine, ex art. 2043 c.c.) di tutti i danni subiti e subendi*" da parte attrice e condanni il Condominio "*(i) ad eseguire, entro breve prefiggendo termine, tutte le opere ed i lavori occorrenti per eliminare, anche per il futuro, il prodursi dei lamentati danni; (ii) al risarcimento di tutti i danni patrimoniali conseguentemente patiti e patiendi*" dall'attrice "*in forma specifica ovvero per equivalente*" (atto di citazione, conclusioni, p. 5 e 6).

Parte attrice è proprietaria di un immobile sito al terzo piano dell'edificio di cui al Condominio di (...) in Milano.

La facciata e le pareti condominiali sono affette da "*colate di salnitro*" (c.t.u., p. 2) che giungono sino al terrazzo dell'attrice, come risulta dalle fotografie allegate da parte attrice (atto di citazione,

doc. 3), nonché da quelle allegare alla c.t.u. (in particolare p. 5, 6, 7 e 8).

Come affermato dal c.t.u. (concordemente con quanto già rilevato dal c.t.p.; si veda c.t.p. p. 4), dette colature sono dovute ad una "patologia" edilizia che *"si manifesta a causa di un difetto di protezione dell'opera muraria, in questo caso, il solaio del terrazzo del 4° piano, dalle infiltrazioni di acqua piovana e da irrigazione"* (c.t.u., p. 2).

Tuttavia, non risulta dimostrato alcun danno all'immobile di proprietà dell'attrice, essendo tali colate di salnitro presenti sulla facciata e sulle pareti condominiali (fotografie atto di citazione, doc. 3, e c.t.u., p. 5, 6, 7 e 8).

3. La domanda dell'attrice merita accoglimento parziale, per le ragioni che seguono.

3.1. E' fondata la pretesa relativa all'esecuzione da parte del Condominio dei lavori necessari all'eliminazione del difetto di costruzione del solaio del terrazzo del 4° piano dell'edificio. Il Condominio, infatti, ai sensi dell'art. 1130 c. 1 n. 4 cod. civ., deve *"compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio"*. Quanto alla qualificazione del solaio del terrazzo del 4° piano dell'immobile in questione come parte comune condominiale, secondo quanto stabilito dalla Suprema Corte, *"il lastrico solare, anche se attribuito in uso esclusivo o di proprietà esclusiva di uno dei condomini, svolge funzioni di copertura del fabbricato e perciò l'obbligo di provvedere alla sua riparazione o ricostruzione, sempre che non derivi da fatto imputabile soltanto a detto condomino, grava su tutti i condomini, con ripartizione delle relative spese secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c."* (Cass. Civ. n. 11774 del 1992). Dunque, il Condominio deve essere condannato ad eseguire i lavori indicati nella c.t.u., p. 3 (per complessivi Euro 8.225,00), entro il termine del 31 maggio 2021.

3.2. Non merita, invece, accoglimento la domanda di risarcimento, in quanto l'attrice non ha provato alcun danno all'immobile di sua proprietà. Sono infatti rilevabili esclusivamente danni alla facciata ed alle pareti condominiali, danni per il cui risarcimento parte attrice è carente di legittimazione attiva. Non è pertanto necessaria alcuna indagine in merito al regime di responsabilità del condominio per i danni cagionati ai condomini.

4. Quanto alle prove non ammesse, le relative istanze istruttorie, reiterate con il foglio di precisazione delle conclusioni, devono essere rigettate perché generiche e comunque attinenti a fatti già provati ovvero dirette all'accertamento di danni subiti da beni comuni del Condominio e non da beni di proprietà dell'attrice.

5. Alla prevalente soccombenza consegue che il convenuto deve essere condannato a rifondere all'attrice i tre quarti delle spese processuali, dichiarandole non ripetibili fra le parti per il rimanente quarto.

Le spese di c.t.u. vanno poste integralmente a carico del convenuto.

La presente sentenza è dichiarata provvisoriamente esecutiva ex lege.

- P. Q. M. -

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando, così provvede:

- condanna il convenuto ad eseguire i lavori, meglio specificati in motivazione, entro il termine del 31 maggio 2021;
- pone le spese della consulenza tecnica d'ufficio a carico del convenuto;
- condanna il convenuto a rifondere all'attrice i tre quarti delle spese processuali, che, in tale proporzione, liquida in Euro 414,75 per esborsi ed anticipazioni, Euro 3.000,00 per onorario di avvocato, oltre spese forfettarie nella misura del 15%, oltre C.P.A. ed I.V.A., dichiarandole non ripetibili fra le parti per il rimanente quarto;
- dichiara la presente sentenza provvisoriamente esecutiva;
- la presente sentenza si intende pubblicata con la sottoscrizione da parte di questo giudice ed è immediatamente depositata in cancelleria.

Milano, 12 novembre 2020

Il Giudice Istruttore

in funzione di giudice unico

dr. Damiano SPERA

Sentenza prelevata da: www.condominioweb.com