

**N. R.G. 56194/2018 Sentenza n. 3939/2021 pubbl. il 10/05/2021 RG n. 56194/2018**

**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO**

**QUARTA CIVILE**

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Antonella Cozzi

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **56194/2018** promossa da:

**DT**

**ATTORE**

contro

**LLM**

**CONVENUTO**

e contro

**CONDOMINIO**

**CONVENUTO**

**CONCLUSIONI**

Per DT

Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis, accogliere le seguenti domande:

nel merito:

- a) accertare e dichiarare tenuto il Sig. LLM a garantire il Sig. DT dai vizi occulti rilevati nell'immobile oggetto di contratto di compravendita e, per l'effetto condannare ai sensi dell'art. 278 c.p.c. il Sig. LLM a risarcire i danni tutti patiti e patienti dal Sig. DT in conseguenza della scoperta dei suddetti vizi e difetti e che saranno quantificati in separato e successivo giudizio.
- b) Accertare e dichiarare la colpevole inerzia del Condominio, in persona dell'amministratore condominiale pro tempore, nel provvedere all'adeguamento della canna fumaria, nonché degli scarichi ad uso condominiale, e pertanto accertare e dichiarare il Condominio, in persona dell'amministratore condominiale, a risarcire i danni tutti patiti e patienti dal Sig. DT a causa della predetta perdurante e colpevole inerzia e, per l'effetto condannare ai sensi dell'art. 278 c.p.c. il Condominio, in persona dell'amministratore condominiale, a risarcire i danni tutti patiti e patienti dal Sig. DT in conseguenza della scoperta dei suddetti inadempimenti del Condominio e che saranno quantificati in separato e successivo giudizio.
- c) Condannare il Sig. LLM e il Condominio, in persona dell'amministratore condominiale, ai sensi dell'art. 278 comma 2 c.p.c., al pagamento della somma di € 13.445,60– ovvero quella diversa maggiore o minore somma sulla quale l'Ill.mo Giudicante ritenga sia già stata raggiunta la prova – a titolo di provvisoria, in solido fra loro, ovvero pro quota parte, previo accertamento della percentuale di responsabilità in capo ai convenuti, in favore del Sig. Daniele Tinti e per le causali di cui alla narrativa

dell'atto di citazione.

c) In via istruttoria: si insiste per l'ammissione di prova per testi, interrogatorio formale e CTU, come da memoria n. 2 ex art. 183, 6° comma c.p.c.

d) In ogni caso: con vittoria di spese e onorari del presente giudizio e del giudizio di accertamento tecnico preventivo che lo ha preceduto, oltre spese generali, cap

Per LLM

Voglia l'Ill.Mo Giudice, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione così

GIUDICARE

Nel merito:

rigettare ogni e qualunque domanda svolta da parte attrice nel presente giudizio poiché infondata in fatto ed in diritto per tutti i motivi indicati nella narrativa della presente comparsa di costituzione e risposta e per l'effetto estromettere il signor LM dal presente giudizio poiché carente di legittimazione passiva e per l'effetto sentire dichiarare, ove tenuto, il Condominio in persona dell'amministratore condominiale pro tempore al risarcimento dei danni lamentati dal signor T;

In via istruttoria:

con ogni più ampia riserva di ulteriormente produrre, dedurre, eccepire ed indicare altri mezzi di prova nei termini di legge.

In ogni caso: con vittoria di competenze e spese del presente procedimento a distrarsi in favore dei procuratori e difensori che già da ora si dichiarano essere antistatari

Per IL CONDOMINIO

Voglia il Tribunale Ill.mo contrariis reiectis:

In via principale e nel merito:

respingere ogni domanda avversaria siccome infondata, sia in fatto che in diritto, per tutte le ragioni espresse negli atti difensivi;

In via subordinata e nel merito:

nella denegata e non creduta ipotesi che il Giudicante volesse riconoscere, anche solo in parte, un risarcimento all'attore per qualsivoglia voce di danno, questo dovrà essere ridimensionato alla luce dell'art. 1227 c.c., per aver l'attore concorso con il proprio comportamento a cagionare il danno, i cui effetti risarcitori dovranno comunque essere imputati all'altro convenuto, sig. LLM, con esclusione di qualsivoglia solidarietà con il Condominio ovvero in via gradata il Condominio dovrà essere tenuto indenne e manlevato dal sig. LLM, anche in via di regresso ex art. 1299 c.c., per ogni e qualsiasi somma che questo convenuto fosse tenuto a pagare in favore dell'attore.

Il tutto in ogni caso nei limiti di quanto eventualmente provato in giudizio dall'attore.

In ogni caso, respingersi qualsiasi domanda formulata dal convenuto sig. LLM nei confronti del Condominio, siccome infondata sia in fatto che in diritto per tutte le ragioni di cui agli atti difensivi.

In tutti i casi, con vittoria di spese e competenze come per legge.

In via istruttoria: insiste per l'ammissione delle istanze istruttorie tutte dedotte nella comparsa di costituzione e nella memoria ex art. 183 VI co. n.2 c.p.c. del 18/11/19 che non siano state ammesse.

### **Motivazione**

DT conveniva in giudizio LLM, quale venditore dell'appartamento sito in Limbiate, acquistato dall'attore, chiedendo di accertare la responsabilità contrattuale del convenuto e di dichiararlo tenuto a garantire l'attore dai vizi occulti dell'immobile venduto e per l'effetto di sentirlo condannare ai sensi dell'art. 278 c.p.c. al risarcimento dei danni patiti e patienti dal T. in conseguenza della scoperta di tali vizi che saranno quantificati in un separato giudizio.

L'attore conveniva in giudizio anche il Condominio, in persona dell'amministratore, chiedendo di dichiarare tenuto quest'ultimo al risarcimento dei danni patiti e patienti dall'attore a causa della colpevole inerzia nell'adeguamento delle canne fumarie e di condannarlo ex art. 278 c.p.c. al risarcimento dei danni che saranno quantificati in un separato giudizio.

Infine l'attore chiedeva la condanna dei convenuti, in via solidale o pro-quota, ai sensi dell'art. 278 co.2 c.p.c. al pagamento della somma a titolo di provvisoria di Euro 13.445,60 ovvero della maggiore o minore somma sulla quale il Giudice riterrà già raggiunta la prova.

LLM ed il Condominio, in persona dell'amministratore, si costituivano in giudizio e chiedevano il rigetto delle domande attoree; in particolare contestavano l'ammissibilità delle domande di condanna generica proposta dal T e ne sostenevano anche nel merito l'infondatezza.

In corso di causa veniva esperito il procedimento di negoziazione assistita, che aveva esito negativo.

La causa proseguiva con il deposito delle memorie ex art. 183 VI comma c.p.c. e con l'espletamento della prova testimoniale e dell'interrogatorio formale del convenuto LLM.

Esaurita l'istruttoria, le parti precisavano le conclusioni e la causa era trattenuta in decisione con i termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito della comparsa conclusionale e delle memorie di replica.



Occorre premettere che, in data 3/3/2017, l'attore acquistava dal convenuto, l'appartamento sito in Limbiate, posto al terzo piano del Condominio (contratto di compravendita del 3.3.2017 = doc. n 1 fasc. attore).

Sono circostanze pacifiche, oltre che documentali, che nel giugno/luglio 2017, nel corso dei lavori di ristrutturazione dell'unità immobiliare, l'attore scopriva che la canna fumaria non aveva "tiraggio" e che l'esalatore del bagno non era a norma in quanto sfociava nel locale bagno e non verso il tetto; in particolare dalla video ispezione fatta eseguire dall'attore emergeva che l'occlusione della canna fumaria era di tipo cementizio e che necessitava di un intervento di disocclusione e/o costruzione di un camino esterno (relazione della P s.r.l. del 6.7.2017 = doc. n 7).

Risulta inoltre documentalmente che il Condominio, nell'assemblea straordinaria del 18.7.2017,

deliberava di dare incarico all'impresa che stava eseguendo i lavori di ristrutturazione dell'appartamento dell'attore per trovare un'intesa con il proprietario dell'appartamento sovrastante quello dell'attore ed esonerando il T da ogni incombenza; tale deliberazione fa desumere che l'occlusione della canna fumaria fosse stata individuata nell'appartamento di proprietà Z e che il Condominio intendesse sollecitare il predetto per la disocclusione della canna fumaria (doc. n 8).

Il problema non veniva però risolto e, nel settembre 2017, il tecnico dell'attore, arch. C, comunicava che la canna fumaria era inutilizzabile in quanto ostruita, come da altra videoispezione (doc. n 9 e 10) e, nel novembre 2017, l'attore promuoveva un ATP (doc n 12) nei confronti di LML, del signor Z e del Condominio.

Il c.t.u. nominato nel procedimento di ATP accertava l'occlusione della canna fumaria per la presenza di calcestruzzo, che veniva rimosso in data 1.3.2018 con un intervento che consentiva la riapertura dei condotti secondari della canna fumaria; inoltre il c.t.u. indicava i lavori ulteriori necessari per il ripristino completo dei condotti secondari (pag. 26 dell'elaborato peritale) nonché per il ripristino del condotto di esalazione della braga di scarico posta nel servizio igienico. Il c.t.u. rilevava anche che la canna fumaria era stata realizzata in epoca anteriore al 1990 e che di conseguenza aveva caratteristiche non conformi alla normativa attualmente vigente.

Il Condominio deliberava quindi di dare esecuzione ai lavori indicati dal c.t.u. e produceva, con la comparsa di costituzione, la dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte del 28.12.2018 di P, titolare dell'impresa Impiantistica P snc che aveva eseguito i lavori (sia per la canna fumaria, sia per la valvola di esalazione del wc), nonché la relazione asseverata del 28.12.2018 dell'arch. R che attestava "idonea al funzionamento la canna fumaria in oggetto". In particolare il professionista osservava che la canna fumaria in questione era stata costruita secondo le regole e la normativa dell'epoca e che attualmente l'unico obbligo imposto a questa tipologia di canna fumaria è quello della Norma Uni 10845 (sulla corretta evacuazione dei fumi e sulla sua integrità) che risultava soddisfatto.

Da quanto suesposto emerge dunque che l'appartamento dell'attore presentava vizi occulti costituiti dall'occlusione della canna fumaria e dallo scarico dell'esalatore del wc nel locale bagno; i predetti vizi sono emersi con la videoispezione e sono stati accertati dal c.t.u. nel corso dell'accertamento tecnico preventivo attivato dall'attore, infine sono stati eliminati dal Condominio convenuto con l'esecuzione dei lavori di cui alle relazioni del dicembre 2018.

L'attore contesta l'idoneità dei lavori indicati dal c.t.u. ed eseguiti dal Condominio per il ripristino della funzionalità della canna fumaria - basandosi su un parere tecnico del perito F, richiesto successivamente all'ATP (in data 3.7.2018 = doc. n 16) e su una relazione dello stesso professionista (del 6.11.2018 = doc. n 18) – e sostiene la non adeguabilità alla normativa attualmente vigente della canna fumaria esistente e la necessità di realizzare una nuova canna fumaria, nonché la necessità di una "prova di tenuta".

Tale questione non è però rilevante in questo giudizio, in cui si discute dell'esistenza di vizi occulti del bene oggetto della compravendita. Infatti i vizi del bene compravenduto sono certamente individuabili nell'ostruzione della canna fumaria esistente ma non nella sua eventuale inadeguatezza all'attualità che, invece, dipende dall'epoca della sua realizzazione risalente alla costruzione dell'edificio condominiale (anni '60) e quindi ad una caratteristica dell'immobile che deve ritenersi certamente nota all'attore al momento dell'acquisto dell'immobile.

Infatti, secondo un condivisibile orientamento giurisprudenziale *“In caso di vendita di un bene appartenente a un edificio condominiale di risalente costruzione, i difetti materiali conseguenti al concreto ed accertato stato di vetustà ovvero al tempo di realizzazione delle tecniche costruttive utilizzate, non integrano un vizio rilevante ai fini previsti dall'art. 1490 c.c., essendo la garanzia in esame esclusa tutte le volte in cui, a norma dell'art. 1491 c.c., il vizio era facilmente riconoscibile, salvo che, in quest'ultimo caso, il venditore abbia dichiarato che la cosa era immune da vizi (Cass. Sez. 2 - Ordinanza n. 24343 del 16/10/2017).*

Deve pertanto essere esclusa l'operatività della garanzia per vizi in relazione alla eventuale necessità di realizzare una nuova canna fumaria per l'inadeguatezza di quella esistente rispetto alle norme attualmente vigenti, considerato che non risulta che il venditore abbia dato all'acquirente specifiche assicurazioni in tal senso e che l'acquirente avrebbe potuto, con un minimo di diligenza, rendersi conto della possibile inadeguatezza della canna fumaria esistente (risalente all'epoca di costruzione dell'immobile condominiale) alla normativa attualmente vigente.

In definitiva, il convenuto LM, quale venditore, è responsabile ex art. 1490 c.c. unicamente dei vizi dell'immobile costituiti dall'occlusione della canna fumaria esistente e dallo scarico delle esalazioni nel locale wc, in quanto vizi che limitano l'uso dell'immobile e che non erano conoscibili dall'acquirente ma sono stati scoperti solo a seguito di videoispezione.

Il convenuto è tenuto al risarcimento del danno causato all'attore per i suddetti vizi, non avendo provato di averli ignorato senza colpa ex art. 1494 c.c..

Infatti, l'art. 1494 c.c., per costante orientamento della Suprema Corte (Cass. 97/4464; 95/7863), pone a carico del venditore una presunzione di conoscenza dei vizi anche se occulti, per cui l'obbligo della garanzia è escluso solo se il venditore fornisca la prova liberatoria di aver ignorato senza sua colpa i vizi medesimi.

Nella specie, il LM non ha assolto a tale onere probatorio, anzi, risulta dal suo interrogatorio formale che egli era a conoscenza del difetto di tiraggio della canna fumaria. Inoltre, dalle prove testimoniali è emerso che il LM, quale condomino, era a conoscenza delle varie assemblee condominiali aventi all'ordine del giorno proprio la (mancata) funzionalità delle canne fumarie, avendo ricevuto gli avvisi di convocazione delle assemblee.

Quanto alla responsabilità del Condominio si osserva che il condominio di un edificio, quale custode dei

beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno, rispondendo, ex art. 2051 c.c., dei danni da questi cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini (Cass. 11/15291).

Nel caso in esame è ravvisabile la responsabilità del Condominio per l'occlusione della canna fumaria, da cui lo stesso avrebbe potuto liberarsi solo dimostrando il caso fortuito, onere probatorio che non è stato assolto.

Anzi, risulta *per tabulas* che il Condominio, come già detto, era a conoscenza dell'inefficienza delle canne fumarie, avendo messo tale problema all'ordine del giorno dell'assemblea condominiale già a partire dal 2011 (doc. n 12 fasc. attore).

Non è invece ravvisabile la responsabilità del Condominio per la presunta inadeguatezza della canna fumaria esistente e dovuta alle sue caratteristiche costruttive, considerato che il Condominio, a seguito della verifica dei vizi della canna fumaria, ha dato esecuzione ai lavori indicati dal c.t.u., ottenendo la certificazione di idoneità al funzionamento della canna fumaria (dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte del 28.12.2018 e relazione asseverata del 28.12.2018).

Ne consegue che i convenuti sono tenuti al risarcimento del danno, in via tra loro solidale, nei confronti dell'attore causati dai vizi dell'appartamento costituiti dall'occlusione della canna fumaria e dallo scarico dell'esalatore del wc nel locale bagno, che sono stati accertati dal c.t.u. nel corso dell'accertamento tecnico preventivo attivato dall'attore e che sono stati eliminati dal Condominio convenuto con l'esecuzione dei lavori certificati a dicembre 2018 (*cf* Cass. sez. 6 ordinanza n 7044 del 12.3.2020).

Quanto alla domanda risarcitoria, si osserva che l'attore ha proposto una domanda di condanna generica ma che i danni devono essere accertati nell'*an* in termini di certezza, stante l'opposizione dei convenuti. Infatti *“l'opposizione del convenuto alla domanda di condanna generica al risarcimento del danno è ammissibile ed impone al giudice di stabilire se il pregiudizio si sia verificato o meno con certezza e non con semplice probabilità, con la conseguenza che l'accertamento negativo di detto danno preclude la prosecuzione della pretesa attorea in una seconda fase o in un successivo giudizio. Tale prosecuzione è, invece, legittima ove siffatto accertamento, pur condotto in termini di certezza e non di probabilità, dia esito positivo, ma sia nondimeno necessario quantificare in concreto il pregiudizio in esame in una separata fase od in un distinto giudizio”*. Cass. sez. 3 ordinanza n 4653 del 22.2.2021.

Nella specie il danno che derivante dall'esistenza dei vizi costituiti dall'occlusione della canna fumaria e dallo scarico dell'esalatore del wc nel locale bagno, di cui sono tenuti a rispondere i convenuti e che risultano provati nell'*an* con certezza sono ravvisabili nelle spese sostenute dall'attore per l'ATP e per i lavori di eliminazione dei vizi, che risultano già determinato nel *quantum* e che ammontano a complessive € 12.574,43 di cui:

€ 3.902,64 per il pagamento del compenso del CTU (doc. 21 e 24);

€ 4.040,79 per il pagamento del compenso del legale avv. M per il procedimento di ATP (doc n 21 e 23);  
€ 3.172,00 per il pagamento del compenso del CTP arch. C per il procedimento di ATP (doc. n 21 per la fattura del 22/2/2018 mentre non va riconosciuto l'importo della fattura emessa in data 22/10/2018 dallo stesso C priva di estremi fiscali e non numerata);

€ 300,00 per il pagamento delle opere di disostruzione della canna fumaria indicate nella c.t.u.;

€ 573,00 per la colonna in cartongesso e botola di ispezione del bagno (di cui è prodotto un preventivo di € 470,00 iva esclusa ma che è una spesa necessaria per eliminare il vizio);

€ 293,00, € 225,08 ed € 67,92 per materiali e cemento per l'esecuzione dei lavori (doc.21).

Gli interventi eseguiti per il ripristino della canna fumaria e per la valvola per esalazione wc e griglia dell'attore nonchè per il prolungamento del comignolo della canna fumaria, sono stati sostenuti dal Condominio quindi non integrano un danno per l'attore.

Non sono danni risarcibile quelli derivanti dalla presunta inadeguatezza della canna fumaria per la sua tipologia costruttiva in quanto non integrante un vizio del bene, per i motivi suesposti. Di conseguenza va escluso il pagamento del compenso del perito F (che non era CTP della parte nel procedimento di ATP e che è stato incaricato dall'attore per la verifica dell'adeguatezza della canna fumaria) ed il costo della futura realizzazione di una nuova canna fumaria (per cui l'attore ha allegato due preventivi del 4.06.2019 sub doc. 27, l'uno per l'ipotesi di realizzazione di una sola canna fumaria autonoma per € 2.570,00 oltre IVA, ove intervenisse deroga dell'ATS, l'altro per la diversa ipotesi di realizzazione di due canne fumarie autonome per € 3.770,00 oltre IVA).

Deve altresì essere escluso il danno di € 279 per l'acquisto dello scaldabagno elettrico in quanto non provato non essendo stata prodotta la fattura benchè genericamente richiamata in atti.

L'attore ha chiesto anche il risarcimento del danno per il mancato godimento dell'appartamento assumendo di non avere attualmente *“la piena disponibilità di casa propria, non potendo allo stato allacciare lo scaldabagno, la cappa e non potendo utilizzare la canna fumaria esistente”*, ma detto danno non risulta provato in termini di certezza.

Invero si osserva che è provato già nel marzo 2018, nel corso dell'a.t.p., sono stati eseguiti i lavori di disostruzione della canna fumaria (cfr c.t.u.) e che, entro la fine del 2018, sono stati eseguiti a cura del Condominio i lavori indicati dal c.t.u. che hanno eliminato i vizi (certificati il 28.12.2018).

Ne consegue che il danno per la limitazione nel godimento dell'immobile dell'attore che perdura all'attualità non è causalmente connesso ai vizi del bene venduto ma è connesso, per ammissione dello stesso attore, alla presunta inadeguatezza della canna fumaria per la sua tipologia, che non integra un vizio del bene venduto, non è provata con certezza e non è imputabile, a vario titolo, alle parti convenute, per i motivi sopra esposti.

Deve quindi concludersi che i convenuti devono essere condannati, in solido tra loro, al risarcimento del danno che è provato con certezza nell'*an* e nel *quantum* e che è pari a € 12.574,43, come suesposto.

Tale somma deve essere rivalutata dalla data dei singoli esborsi all'attualità e sulla stessa maturano gli interessi moratori dalla sentenza al saldo.

La domanda di riduzione del danno ex art. 1227 c.c. proposta dal Condominio è infondata non essendo ravvisabile alcun comportamento dell'attore che abbia concorso a cagionare i danni che sono stati sopra accertati.

Tra le parti convenute il danno deve essere imputato in pari misura, considerato che ad entrambe le parti era noto il mancato tiraggio della canna fumaria e che entrambe avrebbero dovuto attivarsi per effettuare le necessarie verifiche ed eliminare i vizi.

Gli altri danni dedotti dall'attore non sono invece provati con certezza nell'*an* ed il loro accertamento negativo preclude la prosecuzione della pretesa attorea in un successivo giudizio (Cass. Sez. U. 23.12.1995 n 12103).

Le spese di lite seguono la soccombenza dei convenuti e si liquidano come da dispositivo ex D.M. 55/2014, considerando quale valore della causa l'importo attribuito e con la riduzione della fase decisoria stante la non complessità delle questioni trattate.

#### **P.Q.M.**

il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

1 Accerta la responsabilità del convenuto Luca La Malfa ex art. 1494 c.c. e del Condominio ex art. 2051 c.c. per i vizi dell'appartamento oggetto della compravendita del 3.3.2017 consistenti nell'occlusione della canna fumaria e dello scarico dell'esalatore del wc;

2 Condanna LLM ed il Condominio, in persona dell'amministratore p.t., al pagamento, in via solidale tra loro, in favore dell'attore DT della somma di € 12.574,43 a titolo di risarcimento dei danni specificati in motivazione, oltre rivalutazione dai singoli esborsi alla sentenza ed interessi dalla sentenza al saldo;

3 Accerta l'inesistenza degli altri danni subiti dall'attore;

4 Accerta e dichiara che tra i convenuti, a sensi e per gli effetti dell'art. 1299 c.c., la parte del debito risarcitorio di ciascuno di essi è della metà;

5 Condanna LML ed il Condominio, in solido tra loro, alla rifusione delle spese di lite in favore di TD, che liquida in complessivi Euro 4.000,00 per compensi, oltre il 15 % per spese forfettarie, Iva e Cpa.

Milano, 30 aprile 2021

Il Giudice

dott. Antonella Cozzi