



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Milano
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Paola Barbara Folci ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 69701/2015 R.G. promossa da:

E. B. (C.F.), con il patrocinio dell'avv.
e dell'avv. Indirizzo Telematico;
Indirizzo Telematico;
Indirizzo Telematico; , elettivamente domiciliato
in MILANO

ATTRICE

contro

COND. , con il patrocinio dell'avv.
elettivamente domiciliato in MILANO

CONVENUTO

OGGETTO: condominio

CONCLUSIONI: come da fogli depositati telematicamente.

XXX

E.B. conveniva in giudizio, avanti al Tribunale di Milano, il Condominio di
per ottenere il risarcimento dei danni subiti all'immobile di
proprietà causati dalla canna fumaria condominiale.

Le infiltrazioni da questa provenienti avrebbero reso, a suo dire, l'immobile inagibile con conseguente impossibilità di concederlo in locazione quanto meno sino alla data del 31.10.2015 (data in cui il Condominio procedeva con gli interventi necessari).

Chiedeva, pertanto, che venisse accertata la non debenza delle spese condominiali per il periodo 01.04.2014 – 31.10.2015 condannando il convenuto alla restituzione della somma di € 6.181,18.

Chiedeva, altresì, condanna del Condominio al risarcimento dei danni per il mancato utilizzo del bene e pari al valore locativo per il periodo in questione: complessivi € 38.000,00 oltre interessi.

Chiedeva, infine, condanna del convenuto al risarcimento dei danni per i lavori di manutenzione effettuati, concludendo con la richiesta di ordine di esibizione dell'anagrafe condominiale.

Si costituiva ritualmente il Condominio contestando le pretese avversarie e concludendo per il rigetto delle domande attrici.

Nel corso della causa il Giudice concessi i termini ex art. 183 c.p.c., dava quindi ingresso alla prova orale richiesta dalle parti.

All'udienza del 26.10.2017 parte attrice, dando atto dell'avvenuta consegna, da parte del Condominio, del registro dell'anagrafe condominiale, rinunciava alla domanda; rinuncia che veniva accettata dal convenuto.

La causa veniva, successivamente, trattenuta in decisione con assegnazione dei termini per il deposito di comparse conclusionali e repliche.

Le domande attrici sono parzialmente fondate e, pertanto, vanno accolte nei limiti specificati di seguito.

Dalla documentazione in atti risultano chiare le criticità dell'impianto di riscaldamento condominiale e, più precisamente, della canna fumaria che risultava non conforme alla normativa di legge così come ammesso dallo stesso Amministratore dello stabile con

pec del 20.02.2015 (doc. 24) laddove precisa come, alla prossima assemblea, avrebbe fatto *“deliberare l'intervento così da mettere a norma di legge la canna fumaria”*.

Seguiva, quindi, assemblea 23.02.2015 (doc. 25 parte convenuta) e, all'esito dei lavori deliberati, veniva ottenuta dichiarazione di conformità dell'impianto (doc. 37 bis fascicolo parte attrice).

Le infiltrazioni occorse all'appartamento di proprietà della sono risultate provenire dalla canna fumaria in questione così come emerge in modo chiaro anche dal verbale dell'assemblea del 23.02.2015 laddove, al punto 4, viene precisato che *“nell'arco di questi mesi si sono verificati danni da infiltrazioni a causa dell'umidità nella canna fumaria della caldaia condominiale all'interno dei locali dell'avv.to Bozzi al piano terra... a seguito della verifica per problemi di condensa è risultato che l'attuale canna fumaria necessita di essere incamiciata o sostituita”*.

Dichiarazione di carattere confessorio.

In ogni caso, la non corretta tenuta della canna fumaria emerge anche dalla relazione della s.r.l. (doc. 8 parte convenuta) laddove è specificato che *“la canna fumaria non garantisce una adeguata tenuta dei fumi ed impermeabilizzazione alle condense acide, soprattutto in caso di un eventuale funzionamento con fumi umidi e/o in pressione ...”*.

Benchè, dunque, le infiltrazioni siano riconducibili alla canna fumaria, la domanda di condanna alla restituzione delle spese condominiali è infondata posto che l'onere del pagamento degli oneri condominiali trova la sua causa nella disciplina del condominio (tra cui l'art. 1118 c.c.) e, non già, in quella contrattuale, con conseguente inoperatività dell'eccezione di inadempimento.

Va viceversa accolta la domanda attrice di risarcimento del danno (emergente) subito in conseguenza delle infiltrazioni provenienti dalla canna fumaria e dovute al cattivo funzionamento della canna fumaria.

Il teste , escusso sul punto, ha riconosciuto di avere emesso la fattura in seguito al pagamento eseguito dall'attrice ad oggetto la tinteggiatura dei locali.

Il Condominio andrà, pertanto, condannato a pagare all'attrice la somma capitale di € 1.220,90 oltre interessi, a titolo di rimborso per le opere di ripristino sostenute.

All'attrice andrà altresì riconosciuto, nei limiti specificati di seguito, il risarcimento del danno da lucro cessante.

Orbene se, da un lato, è risultata provata l'infiltrazione e, con essa, le spese sostenute per il ripristino del locale interessato, dall'altro non è stata fornita prova in merito al nesso tra il cattivo funzionamento della canna fumaria e la mancata locazione per un periodo di 18 mesi.

Non risultano, infatti, agli atti, proposte di locazione pervenute nel periodo in questione né, men che meno, risulta provata la circostanza che potenziali proposte non siano pervenute o non vi si sia potuto dare concreto seguito in ragione dello stato del locale interessato dall'infiltrazione e del perdurante malfunzionamento della canna fumaria.

Al riguardo, tuttavia, occorre precisare che la situazione venutasi a creare avrebbe fondatamente portato parte attrice a desistere, quanto meno per un primo periodo, dall'offrire sul mercato locatizio l'immobile tant'è che solo nel gennaio 2015 (come emerge dal doc. 15 di parte convenuta) è stato incaricato un mediatore.

Un contratto di locazione è stato, quindi, stipulato dopo 9 mesi: un tempo del tutto in linea con la situazione attuale di mercato.

Il Condominio andrà, pertanto, condannato a risarcire il danno subito dall'attrice per il mancato percepimento del canone di locazione dell'immobile per il periodo 01.04.2014 - 31.12.2014 parametrato al canone mensile (doc. 8 fascicolo parte attrice) di € 1.740,00: complessivamente € 15.660,00 oltre interessi legali e rivalutazione da ogni singola scadenza al saldo.

Le spese di lite seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, Sezione XIII Civile, ogni diversa istanza, eccezione o deduzione disattesa, definitivamente pronunciando:

- accerta e dichiara la responsabilità del Condominio per i danni causati all'appartamento di proprietà dell'attrice nei limiti sopra riportati
- condanna il Condominio a versare all'attrice la somma capitale di € 1.220,90 a titolo di danno emergente per i lavori di sistemazione del muro ed € 15.660,00 a titolo di lucro cessante oltre interessi e rivalutazione dalle singole scadenze al saldo
- rigetta le ulteriori domande attrici
- condanna il Condominio convenuto al pagamento, in favore dell'attrice, delle spese di lite che si liquidano in € 545,00 per anticipazioni, ed € 3.972,00 per compensi professionali, oltre oltre 15% spese generali, i.v.a. e c.p.a.
- sentenza esecutiva

Così deciso in Milano il 6 marzo 2019

Il Giudice est.
(dott.ssa Paola Barbara Folci)