

Sentenza n. 3939/2021 pubbl. il 10/05/2021 RG n. 56194/2018

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

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, omissis....

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 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; omissis

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;

omissis

Il Condominio deliberava quindi di dare esecuzione ai lavori indicati dal c.t.u.omissis

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.

Motivi della decisione

omissis

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..

Nella specie, il LM non ha assolto a tale onere probatorio...omissis

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).

Omissis

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.

Omissis

Milano, 30 aprile 2021

Il Giudice

dott. Antonella Cozzi