



TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

TREDICESIMA CIVILE

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 30848/2020

tra

Parte_1

ATTORE

e

Controparte_1

CONVENUTO

Oggi **30 settembre 2024** innanzi al dott. Paola Barbara Folci, sono comparsi:

Per Parte_1 l'avv. LOMBARDI PAOLO

Per Controparte_1 l'avv. [REDACTED]

[REDACTED] e l'avv. , oggi sostituito dall'avv. [REDACTED]

Il Giudice invita le parti a precisare le conclusioni.

I procuratori delle parti precisano le conclusioni come da fogli depositati telematicamente .

Dopo breve discussione orale, il Giudice pronuncia sentenza *ex art. 281 sexies c.p.c.* dandone lettura.

Il Giudice

dott. Paola Barbara Folci



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Paola Barbara Folci ha pronunciato *ex art.* 281 *sexies* c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **30848/2020** promossa da:

Parte_1 (C.F. *C.F._1*), con il patrocinio dell'avv.

CP_1, elettivamente domiciliato in VIA *CP_1* 20122

CP_1 presso il difensore avv. *CP_1*

ATTORE

contro

Controparte_1 (C.F. *P.IVA_1*), con il

patrocinio dell'avv. *CP_1* elettivamente domiciliato in VIALE

CP_1 presso il difensore avv. *CP_1*

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

La presente vertenza trae origine dalla richiesta da parte dell'attrice nei confronti del *Controparte_2* dei bagni condominiali comuni concessi in utilizzo esclusivo a tre unità immobiliari tra cui l'unità immobiliare della stessa attrice.

La sig.ra *Parte_1* ha acquistato una unità immobiliare sita nel Condominio di [...] *CP_1*, *CP_1*, cui è concesso l'uso, in comune (con altri due proprietari) dei servizi igienici - di proprietà condominiale.

I servizi igienici, però, risultano essere "*in avanzato stato di degrado al punto da renderli inutilizzabili*" (come accertato dal C.t.u.).

La sig.ra *Parte_1* ha in più occasioni chiesto al *CP_1* di provvedere alla loro sistemazione affinché potessero da lei essere utilizzati ma non ha trovato il favore del *CP_1*.

Tale situazione determina per l'attrice l'impossibilità di poter fruire appieno della propria unità immobiliare non disponendo la stessa di un servizio igienico e risultando quello condominiale di cui ha l'utilizzo totalmente inagibile.

Si è costituito il Condominio chiedendo il rigetto delle domande dell'attrice.

La domanda attorea è fondata.

Ricade pacificamente sul *CP_1* l'obbligo di custodia e manutenzione delle parti comuni ai sensi dell'art. 2051 c.c. e, quale custode dei beni e dei servizi comuni, il *CP_1* è tenuto ad adottare tutte le misure necessarie affinché i beni non rechino pregiudizio ad alcuno.

Il *CP_1* dovrà quindi provvedere alla manutenzione ed al ripristino del servizio igienico in questione

E' indiscutibile che l'inerzia del *CP_1* nel mantenere i servizi igienici, ridotti in uno stato tale da renderli inidonei all'uso, ha provocato e sta provocando conseguenze negative nei confronti dell'attrice la cui unità immobiliare è sprovvista di servizi igienici.

Dalla documentazione prodotta dall'attrice e dalla successiva C.t.u. emerge come tale obbligo di custodia non sia stato assolto: i servizi igienici siti al terzo piano del *CP_1* convenuto si presentano in un forte stato di degrado e il mancato obbligo manutentivo in capo al *CP_1* ha determinato l'impossibilità per l'attrice di poter utilizzare e/o concedere in locazione l'unità immobiliare di sua proprietà.

L'odierna attrice, pertanto, dovrà essere risarcita per il mancato utilizzo dell'immobile di sua proprietà, che viene quantificato in € 10.436,00 (50 mesi dal 1.8.2020 moltiplicato per il valore mediano tra € 164,45 ed € 253,00).

Dato il comportamento sino ad oggi tenuto dal *CP_1* ed il tempo ormai trascorso questo Giudice ritiene verosimile che lo stesso non procederà al ripristino dei servizi igienici e, pertanto, decorsi 40 giorni dalla pubblicazione del presente provvedimento condanna il *CP_1* a versare in favore dell'attrice l'importo di € 50,00 per ogni giorno di ritardo.

Le spese e competenze del presente giudizio, seguono la soccombenza ai sensi dell'art. 91 c.p.c. e vanno poste a carico del convenuto e a favore della sig.ra *Parte_1* e vengono liquidate come in dispositivo, determinandole sulla scorta dei parametri dettati dal D.M. 147/2022 in considerazione del valore della domanda (indeterminabile bassa complessità)

PQM

Il Tribunale, in composizione monocratica, ogni altra istanza disattesa, rigettata o assorbita, così provvede;

- ordina al *Controparte_1* l'esecuzione delle opere di ristrutturazione/ripristino dei servizi igienici posti al terzo piano come indicati in C.t.u., al fine di renderli pienamente fruibili.

- condanna il *Controparte_1* al risarcimento dei danni in favore della sig.ra *Parte_1* che si quantificano in € 10.436,00, oltre interessi.
- condanna il *Controparte_1* al pagamento di € 50,00 in favore della sig.ra *Parte_1* per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione delle opere in caso di inosservanza, a decorrere dal 40esimo giorno dalla pubblicazione della sentenza.
- condanna il *Controparte_1* a rimborsare alla parte attrice le spese di lite che si liquidano in € 564,30 per spese ed € 7.616,00 per compensi oltre 15% per spese generali oltre i.v.a. e c.p.a. oltre alle spese di C.T.U., da distrarsi in favore dell'avv. *Parte_1* in quanto anticipatorio.
- Sentenza resa ex art. 281 *sexies* c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al verbale.

Milano, 30 settembre 2024

Il Giudice
dott. Paola Barbara Folci