



Tribunale di Brindisi
Sezione civile

Repubblica Italiana
In Nome del Popolo Italiano

Il Tribunale di Brindisi, in composizione monocratica, in persona del Giudice, Roberta Marra, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 203/2014 R.G., avente ad oggetto “*azione di responsabilità ex art. 1669 c.c. e risarcimento danni*”;

tra

Condominio “██████████” (██████████), in persona dell’amministratore e legale rappresentante p.t. dott. ██████████ rappresentato e difeso dagli avv. ██████████ e ██████████ elettivamente domiciliato in Ostuni ██████████

attore

e

Società ██████████ S.u.r.l. (██████████), in persona del suo legale rappresentante p.t., rappresentata e difesa dall’avv. ██████████ elettivamente domiciliata in Bari alla via ██████████ ██████████

convenuta

nonché

ing. ██████████ (██████████), rappresentato e difeso dall’avv. ██████████ ██████████ elettivamente domiciliato in Ostuni ██████████

convenuto

e

██████████ S.p.A. (P.I. 00885351007), rappresentata e difesa dall’avv. ██████████ elettivamente domiciliata in Trepuzzi ██████████

terza chiamata in causa



Motivi della decisione

Con atto di citazione ritualmente notificato, il Condominio "██████████" ha convenuto in giudizio la società ██████████ s.r.l. e l'ing. ██████████ nelle rispettive qualità di appaltatrice e progettista/direttore dei lavori, per ottenere la condanna dei convenuti al risarcimento dei danni subiti, previo accertamento e declaratoria delle rispettive responsabilità e inadempienze contrattuali in ordine ai lavori di manutenzione straordinaria eseguiti sul complesso condominiale e al relativo contratto di appalto del 3 giugno 2009.

In particolare, parte attrice ha sostenuto di aver affidato all'ing. ██████████ l'incarico di progettazione e direzione dei lavori di manutenzione straordinaria a scopo conservativo da effettuarsi sulle tre palazzine e sulla casa singola ad angolo costituenti il residence condominiale. Predisposto dall'ing. ██████████ il capitolato speciale d'appalto del 3 giugno 2009 ed accettata dal condominio l'offerta economica proposta dalla società ██████████ s.r.l., cui era stato sottoposto il predetto capitolato, in data 5 giugno 2009 sarebbe stato sottoscritto il contratto di appalto per il corrispettivo pattuito di 128.849,18 euro. L'attore ha lamentato che, ultimati i lavori da parte della ██████████ s.r.l. nel mese di maggio 2010 -ad eccezione di alcuni lavori sulle facciate della villa singola che erano stati concordemente sospesi-, già durante la stagione estiva 2010 sarebbe stata riscontrata la presenza di alcune microlesioni sulle facciate, che sarebbero state contestate all'appaltatore e al direttore dei lavori e sulle quali la società sarebbe intervenuta nel mese di settembre 2010, senza tuttavia risolvere il problema. La ██████████ di concerto con il direttore dei lavori, sarebbe, poi, intervenuta nel mese di aprile 2011 per la risoluzione di alcuni problemi di rigonfiamenti e distacchi e/o lesioni di intonaco verificatisi sulle facciate del condominio nell'inverno 2010/primavera 2011. A seguito del successivo riscontrarsi, nella primavera del 2012, di microlesioni e rigonfiamento dell'intonaco e delle relative segnalazioni anche scritte effettuate da alcuni condomini, non avendo ricevuto riscontro alle missive inviate all'appaltatrice e al direttore dei lavori -ad eccezione della manifestata disponibilità di quest'ultimo ad un sopralluogo-, l'attore ha sostenuto di aver incaricato il proprio c.t.p. di accertare le cause dei contestati difetti e le ragioni del rigonfiamento e/o distacco degli intonaci e delle fessurazioni e lesioni degli stessi. Sulla base della relazione del 4.11.2013 del proprio c.t.p., secondo cui, su un complessivo importo di 128.849,18 euro di lavori appaltati, le opere eseguite a regola d'arte sarebbero state solo una minima parte, ovvero per un importo di 3.520,00 euro, mentre tutte le altre voci ed opere appaltate sarebbero state completamente da rifare *ex novo*; l'attore ha sostenuto che l'opera come progettata dal direttore dei lavori e realizzata dalla società appaltatrice presenterebbe vizi e difetti sussumibili sotto il paradigma di cui all'art. 1669 c.c. o, in subordine e in ogni caso, quello di cui all'art. 1667 c.c.. Il condominio "██████████" ha chiesto, dunque, previo accertamento e declaratoria di gravità ex art. 1669 c.c. dei difetti e/o vizi dei lavori appaltati così come progettati ed eseguiti, la condanna in solido dei convenuti al risarcimento dei danni subiti, ovvero, in via subordinata e/o alternativa, la condanna di ██████████ s.r.l. al risarcimento dei danni ex art. 1668, comma II, c.c.. Ha chiesto, inoltre, previo accertamento del grave inadempimento delle obbligazioni assunte dai convenuti con la sottoscrizione dei rispettivi contratti e declaratoria della risoluzione di quest'ultimi, la condanna in solido di controparte al risarcimento dei danni subiti dal condominio. In via ulteriormente subordinata, l'odierno attore ha formulato, nei confronti dei convenuti in solido, domanda di "*actio quanti minoris*" ex art. 1668 comma 1 c.c. e di risarcimento danni ex art. 1668 comma I, oltre al pagamento delle somme corrisposte ai vari professionisti, con vittoria di spese e competenze di lite ex art. 93 c.p.c..

Con comparsa di costituzione e risposta con domanda riconvenzionale e chiamata in causa di terzo si è costituito in giudizio l'ing. ██████████ il quale ha contestato e disconosciuto l'an e il *quantum* della pretesa risarcitoria attorea, rilevando come non vi fosse prova di alcuna



responsabilità ascrivibile a suo carico, sia in relazione all'attività culminata nella redazione del capitolato dei lavori, sia in relazione all'attività di direzione di quei lavori. In particolare, il professionista convenuto ha affermato di aver ricevuto nella primavera del 2008 dal Condominio l'incarico di redigere un capitolato dei lavori di manutenzione straordinaria a scopo conservativo del complesso residenziale '██████████', alla cui redazione definitiva si sarebbe giunti solo a seguito di ripetute discussioni e revisioni secondo le indicazioni impartite dall'amministratore, tra cui quella di sintetizzare la descrizione dei lavori eseguenti. Lavori che, il convenuto, ha sostenuto aver avuto inizio dal lastrico solare nel mese di ottobre 2009, a differenza di quelli relativi ai prospetti delle palazzine, che avrebbero, invece, avuto inizio nel 2010, a quasi due anni dalla redazione del capitolato dei lavori; ha aggiunto che le deficienze strutturali, aggravatesi rispetto all'epoca di redazione del capitolato, avrebbero richiesto in alcuni casi l'esecuzione di alcune opere di demolizione e ricostruzione, piuttosto che di mera manutenzione conservativa e che l'impresa, su sollecitazione della direzione dei lavori, avrebbe provveduto ugualmente alla esecuzione delle maggiori opere, senza reclamare alcun ulteriore sovrapprezzo. Ha poi sostenuto sia l'infondatezza e mancanza di prova della dedotta responsabilità contrattuale del direttore dei lavori, rilevando come proprio le riproduzioni fotografiche dimostrerebbero come quest'ultimo abbia svolto con perizia e professionalità l'incarico affidatogli, dirigendo gli interventi al fine del conseguimento del miglior risultato possibile; sia il proprio difetto di legittimazione passiva in relazione all'obbligazione risarcitoria invocata dal condominio, rilevando come gli sarebbe stato inibito, nella sua qualità di direttore dei lavori, di verificarli e collaudarli a termini di contratto. L'Ing. ██████████ ha chiesto, pertanto, in via preliminare, la declaratoria del proprio difetto di legittimazione passiva in ordine alla obbligazione risarcitoria e, in accoglimento della spiegata riconvenzionale, la condanna dell'attore al risarcimento del danno ingiusto all'immagine arrecatogli e quantificato in 30.000,00; nel merito in via principale, ha chiesto il rigetto della domanda attorea formulata nei suoi confronti, nonché la declaratoria di riconducibilità dei difetti e dei pregiudizi lamentati da controparte, se ed in quanto comprovati, all'impresa ██████████ S.u.r.l. in via esclusiva, ovvero in solido con i sigg.ri ██████████, nonché dell'Amministratore del condominio dott. ██████████. In via subordinata, per il caso in cui fosse riconosciuta la sua responsabilità concorrente e solidale, il convenuto ha chiesto la condanna dei condebitori al pagamento della somma ritenuta equa e di conseguenza l'accoglimento della domanda di garanzia e manleva spiegata nei confronti della propria compagnia assicurativa.

Con comparsa del 15.10.2014 si è costituita in giudizio la ██████████ s.u.r.l., che ha contestato integralmente le deduzioni e richieste di parte attrice e ha sostenuto di aver proceduto all'esecuzione dei lavori sull'immobile condominiale a regola d'arte, sulla base del capitolato e del computo metrico ed estimativo regolarmente predisposto e, quindi, alla stregua di quanto previsto nello stesso contratto d'appalto.

A seguito dell'iscrizione a ruolo del presente giudizio e nelle more della prima udienza, su iniziativa del condominio '██████████', è stato espletato un Accertamento Tecnico Preventivo ex art. 696 c.p.c., nel corso del quale è stato chiesto al nominato c.t.u. di descrivere lo stato dei luoghi, con particolare riferimento ai lamentati fenomeni fessurativi, di accertare le cause delle infiltrazioni e quantificare i danni. Tale procedimento si è concluso con il deposito della relazione peritale del 31.03.2015. È stata revocata all'udienza del 09.06.2016 la dichiarazione di contumacia di ██████████ Spa, costituitasi in giudizio.

La causa è stata istruita con l'acquisizione della documentazione presentata dalle parti, il loro interrogatorio formale, l'escussione di testimoni e con una consulenza tecnica di ufficio, volta a verificare se i lavori appaltati oggetto di causa siano stati progettati ed eseguiti correttamente, a regola d'arte e secondo quanto convenuto tra le parti, tanto con riguardo agli obblighi assunti dall'impresa appaltatrice, avuto riguardo alle allegazioni di parte attrice in ordine ai vizi e difetti



denunziati, anche a mezzo di propria c.t.p., quanto agli obblighi assunti dall'ing. [REDACTED] nell'espletamento dell'incarico conferito.

Le parti hanno, poi, precisato le loro conclusioni e la causa è stata trattenuta in decisione, previa assegnazione alle parti dei termini di cui all'art. 190 c.p.c..

Nel presente giudizio l'attore ha formulato una domanda di risarcimento danni per responsabilità per gravi vizi ex art. 1669 c.c. nei confronti dei convenuti in solido nonché, in via subordinata e/o alternativa, una domanda di risarcimento danni per difformità e vizi dell'opera ex artt. 1667 e 1668 comma II c.c. nei confronti dell'appaltatrice [REDACTED] S.u.r.l..

Preliminarmente, si rammenta che al fine di distinguere dal punto di vista giuridico il concetto di vizi che incidano sulla conservazione e funzionalità dell'edificio ex art. 1669 c.c., dalla diversa nozione di vizi dell'opera ex art. 1667 c.c., la Cassazione è di recente intervenuta a sezioni unite chiarendo che sono gravi difetti dell'opera, rilevanti ai fini dell'art. 1669 c.c., anche quelli che riguardino elementi secondari ed accessori (come impermeabilizzazioni, rivestimenti, infissi, etc.), purchè tali da comprometterne la funzionalità globale e la normale utilizzazione del bene, secondo la destinazione propria di quest'ultimo (Cass. sez. UU. n. 7756 del 2017). Come noto, in edilizia il rivestimento è applicato agli elementi strutturali di un edificio con finalità di accrescimento della resistenza alle aggressioni degli agenti chimico-fisici, anche da obsolescenza, e atmosferici, svolgendo anche funzioni estetiche; in tale quadro le fessurazioni o microfessurazioni di intonaci (o anche di altri tipi di rivestimento), se non del tutto trascurabili, a prescindere dalla possibilità di dar luogo o no a infiltrazioni, realizzano comunque nel tempo una maggiore esposizione alla penetrazione di agenti aggressivi sugli elementi strutturali, per cui esse - pur se ascrivibili a ritrazione dei materiali - sono prevenute mediante idonee preparazioni dei rivestimenti in senso compensativo e idonea posa. A prescindere da ciò, peraltro, quand'anche le fessurazioni o crepe siano inidonee a mettere a rischio altri elementi strutturali e quindi impattino solo dal punto di vista estetico e siano eliminabili con manutenzione anche meramente ordinaria, esse - in quanto incidenti sull'elemento pur accessorio del rivestimento (di norma, l'intonaco) - debbono essere qualificate in via astratta, ove non siano del tutto trascurabili, idonee a compromettere la funzionalità globale e la normale utilizzazione del bene e, quindi, a rappresentare grave vizio ex art. 1669 c.c. (Cass. 24/04/2018, n. 10048; così Cass. sez. U. n. 7756 del 2017).

Ebbene, nell'elaborato peritale depositato nel giudizio per a.t.p. il consulente ha accertato, nel corso del suo sopralluogo, la presenza di fenomeni fessurativi, in modo diffuso e più o meno marcato, su tutti gli immobili del complesso condominiale. Illustrato, preliminarmente, come in genere i fenomeni fessurativi siano essenzialmente provocati o da cause di natura statica (cedimenti di parti dell'edificio, terremoti, etc.) o di natura termica (come nel caso di specie), il c.t.u. ha poi risposto al quesito relativo all'accertamento delle cause delle infiltrazioni precisando che *"le infiltrazioni d'acqua, laddove presenti, sono causate esclusivamente dalla presenza delle fessurazioni, in particolare in corrispondenza della parte inferiore della trave marcapiano, specie dove lo spessore della lesione è più accentuato, e si verificano a seguito di precipitazioni piovose abbondanti. Peraltro, tali infiltrazioni, con il trascorrere del tempo, tendono a peggiorare lo stato delle fessurazioni"*. Ha, dunque, quantificato i lavori da effettuare nell'importo complessivo di 29.700,00 euro.

Nel corso del presente giudizio è stata espletata altra consulenza tecnica ed il nominato consulente ha non solo accertato la non corretta esecuzione delle opere appaltate da parte della società odierna convenuta, ma anche rilevato un'avvenuta variazione dello stato dei luoghi rispetto a quanto riportato nella relazione redatta in sede di a.t.p. e risalente a quattro anni prima, nonché l'effettuata esecuzione, successivamente alla consegna della perizia, di lavori di ripristino in corrispondenza delle lesioni da parte dei singoli proprietari all'interno delle proprie unità immobiliari, al fine di evitare infiltrazioni di acque meteoriche attraverso le lesioni.



Pertanto, la presenza di microlesioni sulle facciate del complesso condominiale è stata anche confessata e riconosciuta dallo stesso legale rappresentante della società appaltatrice, il quale, in sede di interrogatorio formale, ha confermato la presenza sulle facciate di rigonfiamenti e distacchi di intonaci e/o di diffuse fessurazioni e lesioni degli intonaci nell'inverno 2010/primavera 2011, affermando che la sua ditta si era subito resa disponibile ad intervenire. Il legale rappresentante della [REDACTED] ha, altresì, riconosciuto una serie di circostanze di fatto, ossia che la propria società era intervenuta nello stesso mese di aprile 2011 per porre rimedio ai difetti e vizi dell'opera; che gli intonaci rigonfi erano stati solo parzialmente ripristinati mediante la realizzazione di una mano di finitura a spessore nelle zone interessate; che prima di effettuare il collaudo finale dell'opera ed eseguire il saldo dei lavori a distanza di appena pochi giorni dall'ultimo intervento della ditta sul posto erano comparse altre nuove microlesioni; che nella primavera 2012 era stata nuovamente osservata la presenza di microlesioni e di intonaco gonfio, tanto che alcuni condomini arrivavano a segnalare il fenomeno per iscritto e chiedevano all'Amministratore di intervenire.

Nella fattispecie *de quo* è, dunque, emerso il carattere diffusivo e progressivo dei fenomeni fessurativi, che a partire dalle prime manifestazioni nel 2010 sono andati via via aumentando fino ad interessare tutti gli immobili, come accertato dal c.t.u., il quale ne ha constatato la presenza, in modo diffuso e più o meno marcato, su tutti gli immobili del complesso condominiale e ha rilevato come la presenza delle fessurazioni abbia costituito la causa esclusiva delle infiltrazioni d'acqua, laddove presenti, soprattutto dove lo spessore della lesione era più accentuato.

Tenuto conto del recente indirizzo espresso dalla Corte di Cassazione, si deve pertanto rilevare che la presenza delle fessurazioni incide sulla complessiva fruibilità funzionale ed estetica del bene, determinandone un significativo vizio, assimilabile a quello grave ai sensi dell'art. 1669 c.c..

Dagli atti di causa, dall'istruttoria espletata e dalle relazioni peritali depositate, compresa quella eseguita nel giudizio di a.t.p., è risultata palese la responsabilità della società [REDACTED] s.u.r.l., quale appaltatrice dei lavori, ed infatti lo stesso c.t.u. conclude la sua relazione sostenendo che l'esecuzione dei lavori appaltati non è avvenuta correttamente, *"considerato che altrimenti gli inconvenienti non si sarebbero ripresentati"*.

Deve essere, invece, esclusa la responsabilità del convenuto ing. [REDACTED] nella sua qualità di progettista dei lavori. Il c.t.u. ha, infatti, evidenziato come nella relazione redatta in fase di a.t.p., ai fini dell'eliminazione degli inconvenienti riscontrati in corrispondenza dei prospetti, il consulente tecnico abbia indicato una tipologia d'intervento sostanzialmente analoga a quella prevista nel capitolato speciale d'appalto redatto dal convenuto ing. [REDACTED]. Da tale circostanza consegue, a suo avviso, che anche il consulente nominato per l'accertamento tecnico preventivo, che ha avuto la possibilità di verificare gli inconvenienti prima della variazione dello stato dei luoghi, ha ritenuto valida la metodologia progettuale indicata dall'ing. [REDACTED]. Validità e correttezza della previsione progettuale di quest'ultimo riconosciuta, peraltro, anche dal consulente tecnico di parte del condominio. Peraltro, in merito alle deduzioni di quest'ultimo in ordine ai vizi e difetti denunciati, su cui si fondano peraltro le allegazioni di parte attrice, si rileva che lo stesso c.t.p. del condominio ha precisato, nel verbale di sopralluogo del 14.02.2019, come la proposta progettuale da lui indicata costituisse una differente prospettazione migliorativa ed a costi più elevati rispetto a quella appaltata, *"fermo restando che la previsione progettuale così come redatta dall'ing. [REDACTED] è da ritenersi valida e corretta al fine di realizzare i lavori a regola d'arte"*.

Alle stesse considerazioni afferenti la correttezza dell'operato dell'ing. [REDACTED] è giunto anche il c.t.u. prendendo in esame in maniera autonoma il capitolato d'appalto redatto dal professionista convenuto. Il c.t.u. ha, infatti, accertato che, come si evince dall'esame dei lavori previsti in fase di a.t.p. rivolti all'eliminazione degli inconvenienti in corrispondenza dei prospetti, l'allora consulente aveva individuato modalità esecutive sostanzialmente analoghe a quelle previste



nel capitolato lavori redatto dal convenuto. Ha, peraltro, rilevato come il consulente non avesse previsto l'inserimento della rete che invece, a maggior tutela, era stata prevista dall'ing. [REDACTED]. Dall'esame dell'elaborato tecnico è stato, dunque, possibile rilevare che *"i lavori di previsione in esso indicati sono conformi alle modalità esecutive normalmente previste ed adottate per il risanamento delle armature ossidate e per i ripristini dei calcestruzzi ammalorati da carbonatazione, nonché per i successivi ripristini dei rivestimenti di finitura. Anche per quanto attiene le previsioni progettuali riferite all'impiego dei materiali, risulta che gli stessi sono conformi ed idonei alla risoluzione degli inconvenienti derivanti dall'ossidazione delle armature e dall'ammaloramento da carbonatazione dei calcestruzzi, nonché idonei ai successivi ripristini dei rivestimenti di finitura dei prospetti"*.

Peraltro, nel rispondere al quesito in merito alla verifica sulla correttezza dei lavori appaltati oggetto di causa avuto riguardo anche alle allegazioni di parte attrice in ordine ai vizi e difetti denunciati, anche a mezzo di c.t.p., il consulente ha rilevato che dall'esame della relazione tecnica allegata dal Condominio, redatta il 4 novembre 2013 dal suo consulente di parte emerge come quest'ultimo non lamenti le scelte progettuali, ma l'esecuzione dei lavori, ossia le modalità con cui l'impresa ha realizzato i lavori.

L'espletata consulenza ha, dunque, escluso la responsabilità del convenuto [REDACTED] nei confronti del committente con riferimento alla progettazione dei lavori, svolta attraverso la redazione del capitolato d'appalto, nè ha rilevato a carico del professionista convenuto alcun inadempimento in ordine al controllo della esecuzione dell'opera. Dalla espletata c.t.u. non è emerso, infatti, alcun inadempimento da parte del direttore, sia in qualità di progettista che di direttore dei lavori.

Peraltro, non è chiaro quale prestazione nello specifico il convenuto [REDACTED] avrebbe dovuto svolgere: sebbene, infatti, il condominio abbia chiesto una declaratoria di grave inadempimento delle obbligazioni assunte dai convenuti con la sottoscrizione dei rispettivi contratti e lamenti che l'ing. [REDACTED] non abbia dimostrato di aver adempiuto alla prestazione professionale contrattualizzata, in realtà non ha provato e prodotto il contratto alle cui condizioni il convenuto sarebbe stato inadempiente.

In particolare, si rileva che nella nota di deposito della documentazione di cui all'ordinanza del 04.10.2018, con riferimento all'ordine di esibizione ex art. 210 c.p.c. del contratto d'opera sottoscritto con l'ing. [REDACTED] lo stesso attore ha dato atto della mancata redazione e sottoscrizione di un contratto d'opera professionale con il professionista odierno convenuto.

L'attore non ha, quindi, assolto al suo *onus probandi* ex art. 2697 c.c..

Dalla documentazione prodotta in atti, non disconosciuta ed in parte prodotta anche dall'attore, nonché dall'istruttoria espletata sono emersi la costante vigilanza ed il continuo relazionarsi del direttore dei lavori con la committenza nelle varie fasi di realizzazione delle opere; nonché i ripetuti sopralluoghi in cantiere effettuati dal convenuto, sopralluoghi documentati attraverso la compilazione di rapporti periodici sull'andamento delle opere con relativa documentazione fotografica agli stessi allegata. Peraltro, l'invio dei report con cadenza settimanale o quindicinale è stato anche riconosciuto da parte attrice in sede di interrogatorio formale. La documentazione allegata dal convenuto dimostra l'eseguita attività di vigilanza, di relazione con la committenza e documentazione dei lavori che sono stati via via eseguiti sugli immobili condominiali, rilevando un'attenzione del direttore dei lavori anche con riferimento ai materiali più consoni da utilizzare rispetto ai lavori da eseguirsi, anche in sostituzione di altri materiali di cui era stato inizialmente previsto l'utilizzo (cfr. email del 16.10.2009 o il rapporto di cui alla mail 28 aprile 2010). Dalle prove orali espletate in corso di causa è emerso, altresì, come il condominio non abbia mai chiesto il collaudo delle opere, né la certificazione fine lavori; che lo stesso condominio ha provveduto al pagamento in modo informale ed in base alla liquidità disponibile; che il direttore



dei lavori non ha mai fatto una richiesta di pagamento certificata dei SAL; né lo ha fatto la ditta; come l'appaltatrice, dopo il settembre del 2010, abbia intrattenuto rapporti direttamente con l'Amministratore del condominio e che dalla primavera 2011 all'instaurazione del giudizio, il direttore dei lavori non è stato più interpellato dal condominio.

Si rammenta, inoltre, che il vincolo di responsabilità solidale fra l'appaltatore ed il progettista e direttore dei lavori, ai sensi dell'art. 2055 c.c., opera solo se e nella misura in cui sussistono i rispettivi inadempimenti e gli stessi abbiano concorso in modo efficiente a produrre il medesimo evento dannoso, e non si estende, quindi, ai danni che siano stati arrecati da un inadempimento commesso dall'appaltatore al quale il direttore dei lavori e progettista non abbia, in alcun modo causalmente rilevante, concorso.

Ebbene, alla luce delle considerazioni che precedono, è meritevole di accoglimento, anche se non in misura integrale, la formulata domanda di declaratoria di responsabilità per gravi vizi ex art. 1669 c.c. solo nei confronti della società appaltatrice.

In merito alla domanda di risoluzione dei contratti e condanna dei convenuti in solido al risarcimento dei danni, fermo restando quanto innanzi già rilevato, si rammenta, altresì, nella giurisprudenza di legittimità è tradizionale l'orientamento secondo il quale le disposizioni specifiche previste dagli artt. 1667 e 1668 c.c., applicabili nel caso di opera completa, ma affetta da vizi o difformità, integrano e non escludono i principi generali in tema di inadempimento contrattuale. Siffatte conclusioni sono state ribadite anche con riguardo alla disciplina dettata dall'art. 1669 c.c.. L'omogeneità della soluzione, sia con riguardo alla disciplina dettata dagli artt. 1667 e 1668 c.c., sia con riferimento a quella di cui all'art. 1669 c.c., riposa sul solido orientamento secondo il quale, in tema di appalto, non sussiste incompatibilità tra gli artt. 1667 e 1669 c.c.; la disciplina dettata dall'art. 1669 c.c., lungi dal porsi come strutturalmente incompatibile con quella dettata dagli artt. 1667 e 1668 c.c., la integra, alla luce del dato formale, che la presenza di elementi costitutivi della prima implica necessariamente la sussistenza di quelli della seconda, e del rilievo sostanziale secondo cui la concorrenza delle due garanzie è un risultato conforme alla ratio di rafforzamento della tutela del committente sottesa allo stesso art. 1669 c.c. (Cass., ord., 14/02/2019, n. 4511; Cass. 22/10/2019, n. 26862; Cass. n. 815 del 2016 e n. 3702 del 2011).

Vertendosi, dunque, nel caso di specie in tema di appalto, trova dunque applicazione del criterio speciale per cui la risoluzione può essere richiesta in presenza di casi di inidoneità totale, tale da incidere su tutta l'opera e, dunque, il contratto si può risolvere soltanto nel caso in cui *“le difformità o i vizi dell'opera sono tali da renderla del tutto inadatta alla sua destinazione”*; circostanza, questa, non rinvenibile nel caso di specie. Pertanto, posto che nel caso di specie *“le difformità e/o vizi”* riscontrati non hanno reso l'immobile *“del tutto inadatto alla sua destinazione”*, ne consegue come il contratto *de quo* non possa essere considerato risolto.

Per quanto concerne la richiesta risarcitoria formulata dall'attore e connessa alla declaratoria di risoluzione contrattuale, va rammentato il principio di diritto ribadito dalla Cassazione secondo cui qualora il committente abbia domandato il risarcimento del danno in correlazione con la domanda di risoluzione e i vizi dell'opera non siano risultati tali da renderla del tutto inadatta alla sua destinazione, così da giustificare lo scioglimento del contratto, la domanda di risarcimento danni non può essere accolta per mancanza dei presupposti della pretesa azionata, che si deve fondare sulla medesima *“causa petendi”* della domanda di risoluzione (Cass., ord., 13/07/2018, n. 18578; Cass. 4 marzo 2015, n. 4366 che recita: *“secondo l'orientamento pacifico di questa Corte richiamato dalla stessa sentenza impugnata, qualora il committente abbia domandato il risarcimento del danno in correlazione con la domanda di risoluzione e i difetti non siano risultati tali da giustificare lo scioglimento del contratto, la domanda di risarcimento danni non può essere accolta, non sussistendo le circostanze poste a base della pretesa azionata, che evidentemente presuppone la stessa causa petendi che è posta a base della domanda di risoluzione (Cass. 20-7-2005 n. 15249; Cass. 20-4-2006 n. 9295)”*).



Pertanto, la domanda di declaratoria di risoluzione contrattuale (art. 1668, II comma, c.c.), non può trovare accoglimento.

Si rammenta che la disciplina in materia di risoluzione contrattuale dettata per la materia degli appalti trova applicazione nel caso in cui l'opera si stata ultimata, come nel caso di specie, dovendo invece trovare applicazione la disciplina generale in materia di inadempimento delle obbligazioni (artt. 1453 e ss. c.c.) nel caso in cui l'opera non sia stata ancora ultimata (Cass., ord., n. 4511 del 14/02/2019).

Non potendosi riconoscere il diritto al risarcimento del danno da risoluzione contrattuale richiesto in via principale dall'attore, la domanda di condanna della società convenuta al pagamento di somme nei confronti del Condominio deve pertanto essere riqualificata ai sensi dell'art. 1668, I comma, c.c., quale rimborso delle somme necessarie per la eliminazione dei vizi riscontrati.

Per quanto attiene al *quantum* riconoscibile, vanno condivise le conclusioni del c.t.u., che nella propria consulenza tecnica svolta in fase di a.t.p., ha quantificato in 29.700,00 euro il costo degli interventi necessari da effettuare per il ripristino delle opere affette da vizi. Dalla consulenza è emerso, invero, che non tutti i lavori eseguiti dalla ditta sono stati caratterizzati da inesatta esecuzione, tanto che il consulente ha quantificato i danni nell'importo di euro 29.700,00; tanto induce a ridurre nel predetto importo la richiesta risarcitoria formulata dall'attore.

Nel *quantum* risarcibile non possono, invece, essere ricompresi i corrispettivi dei professionisti che hanno esplicito e che avrebbero comunque esplicito la loro attività in relazione al contratto di appalto a prescindere dalla successiva accertata presenza di vizi nelle opere. Per quanto concerne, poi, il convenuto [REDACTED] è stato accertato il suo esonero di responsabilità anche a livello contrattuale. Parte attrice ha diritto, inoltre, al rimborso della somma di euro 1.138,80, per le spese relative alla consulenza tecnica di parte, alla luce del principio, già affermato dalla Cassazione, secondo cui le spese sostenute per detta consulenza, la quale ha natura di allegazione difensiva tecnica, rientrano tra quelle che la parte vittoriosa ha diritto di vedersi rimborsate (Cass. 20/02/2015, n. 3380; Cass. 8/09/2021, n. 24188).

La domanda di riduzione del prezzo, formulata ai sensi dell'art. 1668, comma I, c.p. risulta assorbita dall'accoglimento di quella di rimborso delle spese per eliminazione dei vizi.

Tanto determina l'accoglimento delle domande di parte attrice, nei termini anzidetti, con il riconoscimento di un risarcimento pari ad una somma comprensiva delle spese per l'esecuzione delle opere indicate e quantificate dal c.t.u. in sede di a.t.p. (euro 29.700,00), nonché del rimborso delle spese di c.t.p. (per 1.138,80 euro, per alla soma degli importi di cui alle fatture prodotte nel documento n. 14 allegato al fascicolo di parte attrice), per l'importo complessivo di euro; sull'importo devono essere applicati gli interessi legali, fino all'effettivo soddisfo.

Non può trovare accoglimento la spiegata domanda riconvenzionale di risarcimento danni formulata dal convenuto [REDACTED] non avendo quest'ultimo assolto al suo *onus probandi* ex art. 2697 c.c..

Le spese di lite, quanto ai rapporti fra il condominio e la società, in ragione dell'accoglimento della domanda per un importo di gran lunga inferiore a quello richiesto, sono compensate per metà. Le spese di lite relative al rapporto fra il condominio e l'ing. [REDACTED] sono parimenti compensate al 50%, in ragione del rigetto della domanda riconvenzionale. Esse sono liquidate come da dispositivo, in applicazione dei parametri previsti per lo scaglione di riferimento dal D.M. 55/2014, applicabile *ratione temporis*, alle fasi di studio, introduttiva, istruttoria e decisoria, ridotti della metà.

Le spese di c.t.u. anche relative al procedimento di a.t.p. sono poi poste definitivamente a carico della convenuta [REDACTED] S.u.r.l..



p.q.m.

Il Tribunale, in composizione monocratica, in persona del Giudice, Roberta Marra, definitivamente pronunciando nella causa iscritta al n. 203/2014 R.G., ogni contraria domanda, istanza, eccezione e deduzione reietta o assorbita, così provvede:

accoglie parzialmente e nei limiti di cui in motivazione le domande formulate dall'attore nei confronti della società appaltatrice: dichiara, ai sensi dell'art. 1669 c.c., la responsabilità della società [REDACTED] S.u.r.l., in persona del suo legale rappresentante p.t., per inadempimento del contratto di appalto; condannandola al pagamento in favore del Condominio '[REDACTED]', in persona dell'amministratore e legale rappresentante p.t., dell'importo pari alle spese necessarie per la eliminazione dei vizi delle opere, per la somma complessiva di 30.838,80 euro, oltre interessi legali fino all'effettivo soddisfo;

rigetta la domanda di risoluzione contrattuale formulata ex art. 1668, II comma, c.c. e la relativa domanda risarcitoria;

rigetta le domande formulate dall'attore nei confronti dell'ing. [REDACTED] per le ragioni di cui in motivazione;

rigetta la domanda riconvenzionale formulata dall'ing. [REDACTED] di risarcimento danni;

condanna la società [REDACTED] S.u.r.l., in persona del suo legale rappresentante p.t., alla rifusione in favore del Condominio '[REDACTED]', in persona dell'amministratore e legale rappresentante p.t., delle spese di lite, che liquida nell'importo complessivo di euro 1.986,00, oltre al rimborso delle spese vive, pari a 1.044,00 euro, spese generali al 15%, IVA e CPA come per legge, con distrazione in favore degli avv. [REDACTED] e [REDACTED] dichiaratisi antistatari;

condanna il Condominio [REDACTED], in persona dell'amministratore e legale rappresentante p.t., alla rifusione in favore dell'ing. [REDACTED] delle spese di lite che liquida nell'importo complessivo di euro 1.986,00 euro per compensi, oltre alle spese vive, per 660,00 euro, spese generali al 15%, IVA e CPA come per legge,

pone le spese di ctu del presente giudizio e del procedimento per a.t.p. definitivamente a carico della società [REDACTED] S.u.r.l., in persona del suo legale rappresentante p.t..

Così deciso in Brindisi in data 6 aprile 2022

Il Giudice
Roberta Marra

