

in Milano, Via [REDACTED] presso lo studio dell'Avv. [REDACTED] (C.F. [REDACTED] - p.e.c. [REDACTED]), che la rappresenta e difende come da delega in atti,

[REDACTED], elettivamente domiciliata in Milano, Piazza [REDACTED] presso lo studio degli Avv.ti [REDACTED] e [REDACTED] che la rappresentano e difendono come da delega in atti,

[REDACTED], elettivamente domiciliato in Milano, Viale [REDACTED] 35/A, presso lo studio degli Avv.ti [REDACTED] che lo rappresentano e difendono come da delega in atti,

[REDACTED] S.P.A. (C.F. [REDACTED]) in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliato in Como Via [REDACTED] 10, presso lo studio dell'Avv. [REDACTED] - p.e.c. [REDACTED] che la rappresenta e difende come da delega in atti,

[REDACTED], in persona del procuratore Dott. [REDACTED] elettivamente domiciliata in Milano, Largo [REDACTED] presso lo studio dell'avv. [REDACTED] che la rappresenta e difende come da delega in atti,

APPELLATI



avente ad oggetto: Appalto: altre ipotesi ex art. 1655 e ss. cc (ivi compresa l'azione ex 1669cc)

CONCLUSIONI DELLE PARTI

Per [REDACTED]

“Voglia l'Ill.ma Corte di Appello di Milano, in riforma della sentenza oggetto di impugnazione (n. 3488/2019), rigettata ogni contraria domanda, eccezione, richiesta e deduzione:

IN VIA ISTRUTTORIA:

-richiamati i motivi di appello nn. 1), 2) e 3) da aversi per integralmente trascritti in partibus quibus:

A) nominare CTU affinché lo stesso risponda al seguente quesito.

- 1. descriva il CTU lo stato attuale dell'immobile di proprietà degli attori;*
- 2. dica il CTU se presso l'immobile sussistono i vizi e difetti lamentati dagli attori nella relazione peritale del 09.11.2016 (sub. doc. 8);*
- 3. dica se gli stessi sono tali da compromettere la stabilità dell'immobile o da incidere sul normale godimento dell'immobile stesso;*
- 4. dica se i vizi e difetti abbiano carattere esecutivo, ovvero anche progettuale e/o di direzione lavori;*
- 5. ne specifichi l'attribuibilità con riguardo alla graduazione delle singole responsabilità in relazione alle parti in causa e indichi gli eventuali interventi per il ripristino determinandone il relativo costo.*

Richiamato, inoltre, il motivo di appello n. 4) da aversi per integralmente trascritto in partibus quibus:

B) ammettere la prova testimoniale sui seguenti capitoli di prova:



1) vero che nel mese di ottobre 2013 il GEOM. [REDACTED] interessato dal sig. [REDACTED] in nome e per conto di [REDACTED] S.R.L., eseguiva un sopralluogo all'interno dell'appartamento di proprietà degli attori, verificando il sollevamento in diverse parti dei listelli di parquet presenti in tutti i pavimenti dei locali.

2) vero che la problematica era, su ammissione dello stesso GEOM. [REDACTED] e di [REDACTED] S.R.L., presente in diversi altri appartamenti del medesimo stabile.

3) vero che nel mese di ottobre 2013 il GEOM. [REDACTED] - in nome e per conto di [REDACTED] S.R.L. - prometteva la sistemazione ovvero il rifacimento integrale dei listelli di parquet presenti in tutti i pavimenti dei locali dell'immobile di proprietà degli attori.

4) vero che nei mesi di novembre e dicembre 2013, gennaio e febbraio 2014, il GEOM. [REDACTED] eseguiva all'interno dell'appartamento di proprietà degli attori - in nome e per conto di [REDACTED] S.R.L. - interventi di ripristino della pavimentazione mediante lamatura e livellamento dei listelli di parquet presenti in tutti i pavimenti dei locali.

Si indica a teste il [REDACTED] residente a Gorgonzola (MI), via A. [REDACTED] n. 25.

NEL MERITO:

1) accertare e dichiarare l'esistenza dei gravi vizi e difetti all'interno dell'immobile di proprietà dei Signori [REDACTED] e [REDACTED] come esposti in atti e a mezzo di relazione peritale del 09.11.2016 (doc. 8), e per l'effetto, accertare e dichiarare la responsabilità di [REDACTED] S.R.L., in persona del legale rappresentante pro tempore, [REDACTED] e del [REDACTED] in solido tra loro, o in via alternativa, ovvero concorrente;

2) condannare [REDACTED] S.R.L., in persona del legale rappresentante pro tempore, l'ARCHITETTO [REDACTED] e il GEOMETRA [REDACTED] in



solido tra loro o in via alternativa ovvero concorrente, al risarcimento del danno subito dai Signori [REDACTED] e [REDACTED] che si quantifica nella somma di euro 25.867,63 oltre IVA (doc. 8), necessaria per eliminare i vizi e/o difetti dell'immobile, ovvero nell'altra somma maggiore o minore che verrà accertata in corso di causa, oltre agli interessi legali e rivalutazione monetaria dal dovuto al saldo.

3) condannare, altresì, [REDACTED] S.R.L., in persona del legale rappresentante pro tempore, l'ARCHITETTO [REDACTED] e il GEOMETRA [REDACTED] in solido tra loro o in via alternativa ovvero concorrente, al risarcimento del danno morale da liquidarsi in via equitativa, per il disagio patito e patiendo dagli odierni attori;

4) in ogni caso, condannare [REDACTED] S.R.L., in persona del legale rappresentante pro tempore, al risarcimento del danno anche ai sensi di cui all'art. 4 D.L. n. 132/14, stante la mancata risposta all'invito di cui sub. doc. 6.

IN OGNI CASO:

con rifusione delle spese di entrambi i gradi di giudizio, compensi professionali, spese generali in ragione del 15%, oltre la Cassa Prev. Avv. ex art. 11 L. 546/80 e l'IVA nella misura di legge”.

Per [REDACTED] S.R.L.

“Voglia l'Ecc.ma Corte d'Appello di Milano, richiamate tutte le domande, eccezioni, deduzioni e produzioni in fatto ed in diritto contenute nella narrativa degli atti difensivi dell'originaria convenuta e a verbale, a costituire parte integrante delle presenti conclusioni, anche per quanto non ritrascritto, rigettata ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così giudicare:

Nel merito:

- dichiarare inammissibile e/o comunque rigettare l'appello avversario giacché manifestamente infondato in fatto ed in diritto, con conseguente conferma della sentenza



impugnata nella parte in cui ha disposto l'integrale rigetto delle domande avversarie, per tutto quanto esposto nella narrativa in atti;

In via subordinata, per la denegata ipotesi di accoglimento, anche parziale, dell'avversa impugnazione:

- accertare e dichiarare, se del caso anche in riforma della sentenza impugnata sul punto, l'inammissibilità delle domande risarcitorie e comunque la carenza di legittimazione passiva di ██████████ ██████████ S.r.l., per tutte le ragioni esposte nella narrativa in atti con ogni opportuna declaratoria di legge;

- in ogni caso rigettare e respingere le domande risarcitorie ex adverso formulate, giacché inammissibili, improcedibili e comunque infondate, in fatto ed in diritto, per tutte le ragioni esposte nella narrativa in atti;

ovvero, in via ulteriormente gradata e salvo gravame:

- ridurre nei termini più vantaggiosi per ██████████ ██████████ S.r.l. il danno domandato dagli originari attori nei confronti della stessa, per le ragioni tutte esposte nella narrativa in atti;

In ogni caso, nella denegata ipotesi di accoglimento - anche parziale - dell'appello e/o delle domande degli originari attori:

- accertare e dichiarare l'inadempimento del progettista e del direttore lavori all'incarico loro conferito, e per l'effetto dichiarare l'esclusiva responsabilità personale dell'arch. ██████████ ██████████ e del geom. ██████████ ██████████ per i fatti di cui è causa, condannandoli a pagare qualsivoglia somma dovesse essere riconosciuta in favore dei signori ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ manlevando e tenendo indenne la convenuta ██████████ ██████████ S.r.l. da qualsiasi pregiudizio;

- in via di ulteriore subordine, nella denegata e non creduta ipotesi di accoglimento - anche solo parziale - della domanda attorea e di condanna dell'odierna convenuta al risarcimento del danno, da ridurre comunque nella misura a quest'ultima più favorevole, accertare e dichiarare la responsabilità solidale anche dell'arch.



██████████ e del geom. ██████████ nella loro qualità di progettista e direttori lavori delle opere per cui è causa, e per l'effetto emettere sentenza di condanna in solido anche nei loro confronti.

In via istruttoria:

- rigettare tutte le istanze istruttorie formulate dagli attori;
- si insiste per l'ammissione di tutte le istanze istruttorie formulate nell'interesse della convenuta, da intendersi qui espressamente ritrascritte e richiamate a far parte integrante delle presenti conclusioni

In ogni caso:

- con vittoria di spese e competenze, oltre IVA, CPA e spese generali come per legge”.

Per ██████████

“Piaccia alla Corte d'Appello Ecc.ma, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione reietta, in via preliminare dichiarare inammissibile ex art. 348-bis c.p.c. l'appello non sussistendo una ragionevole probabilità di essere accolto, nel merito, rigettata ogni domanda di rinnovazione delle istanze istruttorie, respingere l'appello proposto dai Signori ██████████ e ██████████ con l'atto di citazione notificato il 17.6.19 perchè infondato in fatto e in diritto e confermare in ogni sua parte la sentenza del Tribunale di Milano, Sezione VII Civile, Dott. Pacifico Mauro, n.3488/2019 del 9.4.20197, R.G. 83880/2012.

Col favore di spese e compensi e rimborso forfettario.

In via subordinata nella denegata e non creduta ipotesi di qualsivoglia modifica della sentenza del Tribunale si ripresentano le medesime conclusioni del primo grado:

In via preliminare: dichiarare la carenza di legittimazione passiva dell'Arch. ██████████ e la nullità della sua chiamata in causa ex art. 164, comma 4, c.p.c., e per l'effetto dichiararne l'estromissione dal giudizio con refusione delle spese e



competenze di costituzione e difesa a carico del chiamante anche ai sensi dell'art. 96, 1° e 3° comma, c.p.c..

Nel merito: Respingere in ogni caso tutte le domande da chiunque rivolte nei confronti dell'Arch. [REDACTED] perché infondate in fatto e in diritto e mandarla assolta da ogni pretesa.

- Col favore di spese e compensi, rimborso forfettario ed accessori di legge anche ai sensi dell'art. 96, 1° e 3° comma, c.p.c...

In via subordinata: nella denegata e non creduta ipotesi di affermazione di responsabilità professionale e di accoglimento anche parziale delle domande svolte nei confronti dell'Arch. [REDACTED] [REDACTED] anche a titolo di concorso, condannare la compagnia [REDACTED] S.p.A. in persona del suo legale rappresentante pro-tempore, a tenere garantita, manlevata ed indenne, ex art.1917 c.c. ed a sensi di polizza, la medesima Arch. [REDACTED] [REDACTED] da ogni conseguenza dannosa dovesse derivare e per l'effetto condannare la predetta [REDACTED] S.p.A. a pagare direttamente quanto dovesse risultare dovuto per capitale, spese e interessi dalla Arch. [REDACTED] [REDACTED]

Col favore in ogni caso di spese e compensi, rimborso forfettario ed accessori di legge, anche ex art. 1917, 3° comma c.c. da porsi a carico comunque della [REDACTED] S.p.A. nel caso di mancata refusione da parte del soccombente.

In via istruttoria: nel denegato caso di eventuale rimessione della causa sul ruolo, ma senza consentire l'inversione dell'onere probatorio di cui all'art.2697 c.c., si ripropongono i seguenti capitoli di prova per interrogatorio formale del legale rappresentante della [REDACTED] [REDACTED] S.r.l. e per testi:

1. "Vero che l'Arch. [REDACTED] [REDACTED] in relazione alla costruzione del [REDACTED] [REDACTED] sito in Gorgonzola (MI) in via [REDACTED] 3, si è esclusivamente occupata della progettazione architettonica fino all'ottenimento del Permesso di Costruire del dicembre 2008 -cfr. doc. n.6 da rammostrare al teste- senza altro incarico successivo di progettazione di esecutivi-costruttivi e/o di cantiere".



2. *“Vero che l’Arch. [REDACTED] si è occupata anche solo della successiva variante D.I.A. dell’agosto 2012 per l’aggiornamento dei disegni di progetto architettonico, -cfr. doc. n.11 da rammostrare al teste- senza altro incarico successivo relativo alla progettazione di esecutivi-costruttivi e/o di cantiere”.*
3. *“Vero l’Arch. [REDACTED] in relazione alla costruzione del [REDACTED] sito in Gorgonzola (MI) in via [REDACTED] 3, ha redatto solo ed esclusivamente il progetto architettonico in scala 1:100 per ottenere la concessione edilizia presso il Comune di Gorgonzola, con l’esclusione di tutte le successive opere esecutive, costruttive, strutturali, direzione artistica, catasto e direzione lavori.”.*
4. *“Vero che la [REDACTED] per l’elaborazione di disegni esecutivi in relazione all’esecuzione delle opere strutturali costruttive del [REDACTED] sito in Gorgonzola (MI) Via [REDACTED] 3 per cui è causa, ha incaricato il Sig. Arch. [REDACTED]”.*
5. *“Vero che il Sig. Arch. [REDACTED] ha elaborato per conto della [REDACTED] i disegni esecutivi-costruttivi delle opere strutturali sulla base dei quali sono stati eseguiti i lavori di costruzione delle palazzine [REDACTED] sito in Gorgonzola (MI) Via [REDACTED] 3”.*
6. *“Vero che la costruzione degli edifici relativi al complesso immobiliare [REDACTED] di cui fa parte l’appartamento degli attori, è stata effettuata dalla società [REDACTED] S.r.l. e che le finiture sono state eseguite dalla [REDACTED] S.r.l.”.*
7. *“Vero che l’esecuzione delle opere relative alla posa dei pavimenti negli appartamenti singoli e alla realizzazione dei balconi sono state eseguite direttamente da operai della [REDACTED] S.r.l e in parte dalla [REDACTED] S.r.l”*
8. *“Vero che si definisce “progetto esecutivo” quello che, per corredo di quote, misure, vincoli, indicazioni di manufatti ed impianti, precisazioni di materiali, lavorazioni, colori ecc., sia tale da consentire una sua fedele realizzazione senza altro ausilio grafico, oltre i dettagli costruttivi, i calcoli statici ed i dettagli decorativi e che tale progetto esecutivo viene steso in scala 1/50”.*



9. "Vero che il "progetto architettonico" richiesto dalle Autorità Comunali per il rilascio del Nulla Osta ad edificare è cosa diversa da un progetto esecutivo rispetto al quale è redatto in una scala diversa 1:100 e si caratterizza per mancanza di disegni e dettagli costruttivi ed esecutivi dell'opera da realizzare ma è finalizzato solo alla verifica del rispetto delle norme urbanistiche e igienico-sanitarie".

10. "Vero che il progetto architettonico necessario per ottenere la concessione edilizia deve limitarsi a dare un'idea di massima delle dimensioni e dell'estetica dell'immobile in costruzione onde ottenere la valutazione Comunale su volumetrie, impatto ambientale ed estetica per ottenere il permesso a costruire, ed il tutto senza la presenza di indicazione specifica della tipologia, dimensionamento e relativa modalità di posa in opera delle finiture e del materiale da utilizzare".

11. "Vero che in fase esecutiva di costruzione si elabora il progetto esecutivo per la parte costruttiva tecnica ed impiantistica e in esso si elaborano tutte le sezioni di dettaglio necessarie, comprese indicazioni di tutti i materiali previsti in capitolato, per l'esecuzione delle opere.".

12. "Vero che le concrete modalità e caratteristiche costruttive del [REDACTED] ed i materiali da impiegare e delle finiture e la posa degli impianti da eseguire sono state stabilite di volta in volta dal Sig. [REDACTED] e dal Sig. [REDACTED] per conto della [REDACTED]

13. "Vero che le decisioni di cui al capitolo che precede venivano prese anche in accordo con i singoli compratori".

14. "Vero che ogni volta che durante l'edificazione del [REDACTED] si doveva affrontare la realizzazione di un elemento specifico costruttivo e/o di finitura si poneva in essere un iter decisionale composto da riunioni, realizzazione di prove, ricerca ed esame di soluzioni costruttive e dei diversi preventivi di spesa, il tutto tra gli incaricati della [REDACTED] la Direzione



Lavori, le ditte esecutrici e i singoli proprietari degli appartamenti, in assenza dell'Arch. [REDACTED]

15. "Vero che le pavimentazioni degli appartamenti erano stabilite direttamente tra la società committente [REDACTED] S.r.l. con i singoli compratori".

16. "Vero che i balconi sono stati realizzati in assenza di un progetto particolareggiato ed esecutivo.".

17. "Vero che è possibile definire i dettagli esecutivi solo dopo che siano state fatte tutte le scelte anche sui materiali di finitura che ne evidenzino tipologia, dimensionamento, spessori e modalità di posa da rispettare e che vengono indicate direttamente dal fornitore-costruttore".

18. "Vero che la scelta del parquet all'interno dell'appartamento degli attori è stata concordata con la [REDACTED] e da professionisti diversi dalla persona dell'Arch. [REDACTED] sia durante la fase progettuale che quella esecutiva".

19. "Vero che la tipologia, finitura e dimensionamento del pavimento a doghe di legno presente nei balconi del [REDACTED] ed in particolare in quello degli attori è stata scelta da professionisti diversi dalla persona dell'Arch. [REDACTED] sia durante la fase progettuale che esecutiva".

20. "Vero che la scelta di posizionare un profilo metallico di contenimento del pavimento in doghe di legno presente lungo il perimetro del balcone degli attori, così come eseguito in opera, è stata fatta da professionisti diversi dalla persona dell'Arch. [REDACTED] sia durante la fase progettuale che esecutiva".

21. "Vero che la scelta di come sono state posizionate le scossaline, la quantità e la tipologia dei gocciolatoi e dei beccucci di scarico-acque su tutti i balconi, così come eseguiti in opera, sono state fatte da professionisti diversi dalla persona dell'Arch. [REDACTED] sia durante la fase progettuale che esecutiva".

- Si indicano a testi su tutti i capitoli:



Il Sig. [REDACTED] Via [REDACTED] Morcote(CH); il Sig. [REDACTED]
il Sig. Arch. [REDACTED] il Geom. [REDACTED] Via [REDACTED] n. 25 Gorgonzola
(MI); Arch. [REDACTED] Via [REDACTED] n. 8 Sedriano (MI); Arch. [REDACTED]

Si chiede altresì disporsi l'interrogatorio formale dei Sigg.ri [REDACTED] e
[REDACTED] sui seguenti capitoli:

22. "Dica l'interrogato se e quando abbia mai visto in casa sua o abbia mai conosciuto
l'Arch. [REDACTED] nel periodo dal 7.10.2013 al 29.6.2015".

23. "Dica l'interrogato se e quando abbia mai partecipato a riunioni o sopralluoghi
relativi ai danni da esso lamentati e per cui è causa con la presenza dell'Arch. [REDACTED]
nel periodo dal 7.10.2013 al 29.6.2015".

Si formula altresì istanza ex art. 210 c.p.c. affinché il Sig. [REDACTED] Voglia ordinare alla
[REDACTED] S.r.l. la produzione dell'integrale libro giornale di cantiere del
complesso immobiliare de quo".

Per [REDACTED]

"Voglia l'Ecc.ma Corte di Appello, contrariis rejectis,

In via principale: dichiarare inammissibile e/o comunque rigettare perché destituito
di fondamento giuridico e fattuale, l'appello proposto dai sigg.ri [REDACTED] e
[REDACTED] avverso la sentenza n. 3488/2019 emessa dal Tribunale di Milano;

in via subordinata: nella non creduta ipotesi di accoglimento dell'appello promosso dai
Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] si ripropongono le domande formu- late in
primo grado con foglio di precisazione delle conclusioni:

- **in via preliminare e/o pregiudiziale:**

1) **accertare e dichiarare** la carenza di legittimazione passiva del geom. [REDACTED] ti
e/o comunque **accertare e dichiarare** l'intervenuta decadenza e/o prescrizione, pertanto
dichiararne l'estromissione rispetto alle domande formulate nei suoi con-fronti, con



ogni opportuna declaratoria di legge, per quanto in atti e per ogni migliore valutazione del Giudicante.

2) **accertare e dichiarare** la nullità dell'atto di citazione per la chiamata in causa del terzo per la mancanza dei requisiti di cui all'art. 163 terzo comma nn. 3) e 4) c.p.c. con tutte le conseguenze previste dalla legge.

- **Nel merito:**

3) **respingere** in ogni caso le domande ex adverso formulate, perché infondate, generiche, in fatto ed in diritto, per tutte le ragioni esposte in atti o comunque ridurle nella misura che il Giudicante riterrà eque e di giustizia.

- **In via subordinata e salvo gravame:**

4) nella denegata e non creduta ipotesi di accoglimento anche parziale delle domande di [REDACTED] S.r.l. contro il geom. [REDACTED] **accertare e dichiarare** che la compagnia di assicurazione [REDACTED] S.p.A. in persona del legale rappresentante pro tempore è tenuta a manlevare il geom. [REDACTED] da ogni responsabilità derivante dalla propria attività professionale e dall'incarico assunto quale direttore lavori e per l'effetto condannarla a pagare direttamente qualsivoglia somma dovesse risultare dovuta per capitale, spese, interessi dal Geom. [REDACTED]

- **In ogni caso:** con vittoria di compensi professionali e spese, oltre spese generali 15%, oltre c.p.a. 4% e i.v.a. 22%.

* * *

In via istruttoria:

• Si chiede al Giudicante di ordinare ai sensi dell'art. 210 c.p.c. alla società [REDACTED] S.r.l. di esibire e produrre copia integrale del libro giornale di cantiere.

* * *

• Si chiede di essere ammessi alla prova per testi, del Geom. [REDACTED] detto [REDACTED] [REDACTED] detto [REDACTED] in 20064 (MI) Gorgonzola, Via [REDACTED] n. 25 dei seguenti capitoli di prova con espressa riserva di richiederne altri, nonché di essere



ammessi a prova contraria sui capitoli eventualmente richiesti ed ammessi a favore delle controparti:

- 1) *Vero che in data 09.01.2013 il Geom. [REDACTED] ha redatto il documento prodotto sub doc. 7: “1^ VERBALIZZAZIONE DEI LAVORI DA COMPLETARE ALL’INTERNO DEGLI APPARTAMENTI”, che si rammostra al teste;*
- 2) *Vero che il documento prodotto sub doc. 7, di cui al punto 1) si riferisce all’appartamento acquistato dagli attori della presente causa;*
- 3) *Vero che la [REDACTED] S.r.l. concordava la scelta delle finitu-re, direttamente con gli acquirenti dei singoli appartamenti, compresi gli attori della presente causa;*
- 4) *Vero che [REDACTED] S.r.l., tramite i propri addetti, si occupa-va direttamente della realizzazione e/o posa e verifica delle finiture dei singoli appartamenti, compreso quello acquistato dagli attori della presente causa;*
- 5) *Vero che nel rapporto tra la [REDACTED] S.r.l. e gli acquirenti dei singoli appartamenti, compresi gli attori della presente causa, con riferimento alla scelta delle finiture, alla realizzazione, posa e controllo, era escluso il Geom. [REDACTED] direttore lavori”.*

Per [REDACTED]

S.P.A.”

“Voglia l’Ill.ma Corte di Appello di Milano, ogni contraria istanza, deduzione, eccezione disattesa, così giudicare:

In via preliminare:

** Dichiarare inammissibili gli appelli proposti.*

Nel merito:

** Confermare, in tutto o in parte, la sentenza n. 3488/2019 resa dal Tribunale di Milano in data 8 aprile 2019 e pubblicata in data 9 aprile 2019, rigettando comunque ogni*



appello e domanda svolta nei confronti dell'arch. [REDACTED] [REDACTED] perché infondata e/o indimostrata, in fatto ed in diritto.

* Respingere in ogni caso le domande svolte nei confronti di [REDACTED] S.p.A., perché infondate e/o indimostrate, in fatto ed in diritto.

* Limitare comunque la eventuale esposizione di [REDACTED] S.p.A. nei confronti dell' arch. [REDACTED] [REDACTED] alla (eventuale) quota di responsabilità personale e diretta di quest'ultima, da accertarsi e quantificarsi nel presente giudizio.

* Fermi comunque, cautelativamente, i massimali, i sottolimiti, gli scoperti e le franchigie di polizza, i limiti di indennizzo nonché le ulteriori esclusioni, limitazioni e condizioni tutte contrattuali.

In ogni caso:

* Emettere ogni altra statuizione, provvidenza e/o declaratoria del caso.

* Con vittoria di spese e compensi di entrambi i gradi del giudizio.

Si deposita altresì copia della sentenza n. 1539/2020 del Tribunale di Milano pubblicata in data 18 febbraio 2020 (in epoca successiva all'ultima udienza del presente giudizio, tenutasi in data 23 gennaio 2020).

Si insta per la concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica”.

Per [REDACTED] [REDACTED] S.P.A.

“In principalità e nel merito: previe le opportune declaratorie, rigettare ogni domanda svolta nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] S.p.A. in quanto infondata in fatto e in diritto.

Spese, competenze ed onorari di causa rifusi.

In via subordinata: previe le opportune declaratorie, e previo accertamento del grado di responsabilità di ciascuno dei soggetti che ha partecipato alla realizzazione dell'immobile attoreo, dichiarare [REDACTED] [REDACTED] S.p.A. tenuta a mantenere indenne il geom. [REDACTED] da quanto questi sarà condannato a risarcire, esclusivamente nella



misura corrispondente al grado di responsabilità imputabile all'assicurato nella determinazione dei vizi, ed entro i limiti, il massimale e al netto delle franchigie e degli scoperti di polizza.

Spese, competenze ed onorari di causa rifiuti”.

CONCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO

Sintetica ricostruzione dei fatti e svolgimento del processo

1. Con sentenza pubblicata il 9 aprile 2019 il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa R.G. 3488/2019 (promossa da [REDACTED] e [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] s.r.l., terzi chiamati [REDACTED] S.p.A. e [REDACTED] S.p.A.), così decise:

“Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta, contrariis reiectis, così provvede:

a) rigetta la domanda risarcitoria attorea;

b) condanna [REDACTED] al rimborso, in favore della [REDACTED] s.r.l., di [REDACTED], di [REDACTED] della [REDACTED] s.p.a. e della [REDACTED] s.p.a., delle spese di lite che si liquidano, in favore di ciascuno di essi, in € 3.000,00 per compensi professionali oltre accessori per legge dovuti”.

2. Il Tribunale così sintetizza i fatti e lo svolgimento del processo:

“Con l’atto introduttivo del presente giudizio, i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] convenivano in giudizio la [REDACTED] S.r.l., società dalla quale avevano acquistato in data 7.10.2013 un’unità abitativa nel complesso denominato ‘[REDACTED]’ sito in Gorgonzola. Gli attori, in relazione ad alcuni dedotti “gravi difetti” riscontrati nell’immobile acquistato, chiedevano l’accertamento della responsabilità della società convenuta, nella sua qualità di venditrice-costruttrice, ai sensi dell’articolo 1669 c.c. e la conseguente condanna della stessa al risarcimento del



danno. Gli attori deducevano altresì che la responsabilità della [REDACTED] derivava anche dal fatto che la stessa era già intervenuta per cercare di porre rimedio ai difetti presenti nell'immobile riconoscendone l'esistenza ed assumendo, in tal modo, un'autonoma obbligazione contrattuale di eliminare gli stessi.

Con comparsa di risposta depositata il 29.09.2016, si costituiva la [REDACTED] s.r.l. eccependo l'intervenuta decadenza e prescrizione ex art. 1669 c.c. in relazione alla domanda attorea, di cui affermava altresì l'infondatezza nel merito.

La convenuta asseriva, inoltre, la propria carenza di legittimazione passiva riferendo di aver commissionato la costruzione dell'edificio ad una ditta appaltatrice, la [REDACTED] s.r.l., e di aver affidato la progettazione dell'opera e la direzione dei lavori rispettivamente all'arch. [REDACTED] ed al geom. [REDACTED]. Conseguentemente, la convenuta chiedeva la chiamata in causa dei terzi geom. [REDACTED] e arch. [REDACTED] chiedendo che fosse affermata la responsabilità degli stessi in ipotesi di accoglimento anche parziale della domanda attorea.

Nella memoria ex art. 183 sesto comma n. 1) c.p.c., gli attori precisavano la loro domanda ex art. 1669 c.c. estendendola ai terzi sopra citati, di cui chiedevano la condanna al risarcimento del danno in via solidale, alternativa o concorrente rispetto alla [REDACTED] s.r.l. Inoltre, gli attori chiedevano la condanna della [REDACTED] ai sensi dell'articolo 4 d.l. 132 del 2014, avendo quest'ultima omesso di rispondere alla domanda di negoziazione assistita presentata e prodotta in allegato alla citazione.

I terzi [REDACTED] e [REDACTED] si costituivano in giudizio eccependo il proprio difetto di legittimazione passiva e la nullità della citazione a loro rivolta ai sensi dell'articolo 164, comma quarto, c.p.c.. Al pari della [REDACTED] poi, rilevavano l'intervenuta decadenza e prescrizione in merito alla pretesa attorea, di cui sostenevano inoltre l'infondatezza nel merito.



L'arch. [REDACTED] e il geom. [REDACTED] chiamavano in garanzia le rispettive compagnie assicurative con le quali avevano stipulato un contratto di assicurazione per la responsabilità professionale e cioè [REDACTED] s.p.a. (per l'arch. [REDACTED] e la [REDACTED] s.p.a. (per il geom. [REDACTED]

Queste ultime società si costituivano chiedendo il rigetto delle pretese attoree ed, in ogni caso, delle domande di garanzia formulate nei loro confronti”.

3. Avverso la sentenza del Tribunale di Milano – il quale decise nei termini di cui sopra, ritenendo decorso il termine di decadenza ex art. 1669 co. I c.c. (in quanto gli attori non avevano dimostrato che la scoperta dei vizi si era compiuta entro l'anno precedente alle denunce degli stessi, individuate in una missiva del 16 febbraio 2015 e in un invito alla negoziazione assistita del 29 giugno 2015, in cui i difetti erano stati chiaramente identificati, ne era stata indicata la gravità e ne era stata attribuita la responsabilità alla [REDACTED] s.r.l.), considerando non dimostrato l'asserito intervento riparativo da parte della società poi convenuta e giudicando non assolto l'onere attoreo di allegazione degli specifici profili di colpa e del nesso causale, necessari per riconoscere un'eventuale responsabilità ex art. 2043 c.c. di venditrice, progettista e direttore dei lavori - con atto di citazione notificato il 17 giugno 2019 fu proposto appello da [REDACTED] e [REDACTED] sulla base dei seguenti motivi:

I. censurabile affermazione della decadenza degli attori dall'azione ex art. 1669 c.c. con riferimento alle difformità nella pavimentazione interna e al mancato deflusso dell'acqua sul balcone, poiché, diversamente da quanto ritenuto dal primo Giudice, nella comunicazione del 16 febbraio 2015, riguardante peraltro il solo vizio del parquet, nulla sarebbe riferito in merito alla gravità di esso e alla sua eziologia, che è distinta dall'attribuzione giuridica della responsabilità e fu conosciuta (ed ascritta non ad una sola, ma a più cause) solo con la perizia del 9 novembre 2016, tramite la quale fu altresì acquisita conoscenza oggettiva anche del problema del ristagno di



acqua piovana sul balcone e delle sue origini, mentre prima vi era soltanto percezione visiva di tali difetti;

II. omessa completa lettura dei documenti attorei 3 e 6 (comunicazione del 16 febbraio 2015 e invito del 29 giugno 2015 alla stipulazione di una convenzione di negoziazione assistita), dai quali risulterebbe rispettivamente che il sollevamento dei listelli del parquet si era manifestato nello stesso mese di febbraio 2015 in cui fu segnalato ed il fenomeno di arresto dell'acqua sul balcone era stato scoperto lo stesso giorno della sua denuncia;

III. censurabile affermazione della decadenza degli attori dall'azione ex art. 1669 c.c. quanto alla difettosa insonorizzazione dell'abitazione, dovendosi individuare il *dies a quo* di tale termine in quello in cui il danneggiato, tramite accertamenti tecnici specifici, raggiunga un'apprezzabile conoscenza dell'esistenza del vizio e della sua derivazione causale;

IV. erroneità ed illogicità della mancata ammissione dei mezzi di prova orale volti a dimostrare i plurimi interventi riparativi effettuati da [REDACTED] s.r.l., indicati nella memoria ex art. 183 co. VI n. 2 c.p.c. e che rendevano superflua la denuncia dei vizi;

V. incomprendibilità della conclusione per cui la mancata individuazione da parte dei Signori [REDACTED] e [REDACTED] di aspetti di *culpa in vigilando* o *in eligendo* in capo alla [REDACTED] s.r.l., al direttore dei lavori e alla progettista impedirebbe di riscontrare il requisito della colpa necessario ai fini della riqualificazione della domanda ai sensi dell'art. 2043 c.c.;

VI. errata regolamentazione delle spese di lite, perché gli odierni appellanti non avrebbero dovuto essere condannati alla rifusione delle spese processuali sostenute dalle compagnie assicurative, nei cui confronti [REDACTED] e [REDACTED] avevano svolto domande di garanzia infondate attesa l'ecceputa inoperatività delle rispettive



polizze, né al pagamento delle spese affrontate da [REDACTED] e [REDACTED] non citati dagli attori, bensì chiamati dalla convenuta.

4. In data 3 gennaio 2020 si costituì [REDACTED] [REDACTED] s.r.l., eccependo l'inammissibilità dell'impugnazione ex art. 342 c.p.c., nel merito contestando la riconducibilità dei vizi dedotti dagli appellanti (quantomeno di quelli relativi al parquet) alla fattispecie di cui all'art. 1669 c.c., l'esistenza di tempestive denunce da parte dei Signori [REDACTED] e [REDACTED] e di interventi ad opera della società ora appellata, contestando altresì la necessità di particolari indagini tecniche per cogliere entità e cause dei difetti lamentati (al contrario di oggettiva ed immediata percezione) e la novità dell'allegazione secondo cui la problematica del parquet si sarebbe manifestata in due diversi momenti, nonché rilevando la mancanza di dimostrazione e finanche di un principio di prova quanto al preteso problema di insonorizzazione, l'inammissibilità degli avversari capitoli prova afferenti alla circostanza tardivamente allegata degli asseriti interventi riparatori promessi ed effettuati dal tale [REDACTED] [REDACTED] nei mesi di ottobre, novembre e dicembre 2013, infine svolgendo impugnazione incidentale subordinata relativamente all'omessa pronuncia del Tribunale sull'eccezione di carenza di legittimazione passiva e riproponendo ex art. 346 c.p.c. la domanda volta alla declaratoria di esclusiva responsabilità del direttore dei lavori e della progettista.

5. Con comparsa di costituzione e risposta depositata in Cancelleria il 20 dicembre 2019 si costituì il Geometra [REDACTED] [REDACTED] rimarcando di aver mai ricevuto alcuna segnalazione, diffida o messa in mora per eventuali problematiche concernenti il cantiere in questione, con conseguente decadenza degli odierni appellanti dall'azione di garanzia, rappresentando di aver svolto puntualmente i propri compiti di direttore dei lavori, pur avendo incontrato e quindi segnalato difficoltà operative per mancanza di documentazione progettuale e per la concentrazione del processo decisionale in capo ai titolari di fatto della [REDACTED] [REDACTED] s.r.l., ribadendo l'eccezione di nullità ex artt.



164 co. IV e 163 co. III nn. 3 e 4 c.p.c. dell'atto di citazione per chiamata di terzo e l'operatività della polizza assicurativa contratta con [REDACTED] S.p.A. e concludendo infine per la reiezione dell'impugnazione, per la declaratoria della propria carenza di legittimazione passiva e per quella della nullità della chiamata di terzo, infine chiedendo in subordine l'accertamento dell'obbligo di manleva e la condanna di [REDACTED] S.p.A. al pagamento di quanto fosse da lui eventualmente dovuto.

6. Con comparsa di costituzione e risposta datata 30 dicembre 2019 si costituì [REDACTED] S.p.A. contestando la fondatezza e instando per il rigetto della domanda di manleva svolta da [REDACTED] riferendosi la copertura assicurativa solo ai vizi determinanti la rovina totale dell'opera o la compromissione della sua stabilità ed essendo limitata alle attività di "*progetto, direzione e vigilanza di modeste costruzioni civili*" e a danni direttamente riconducibili all'operato di [REDACTED] e non discendenti da suo vincolo di solidarietà con altri soggetti.

7. Con comparsa di costituzione e risposta del 3 gennaio 2020 si costituì [REDACTED] eccependo l'inammissibilità dell'appello ex art. 348 bis c.p.c., insistendo nell'eccezione di decadenza e prescrizione dell'azione (e sottolineando in proposito di aver mai ricevuto alcuna comunicazione o contestazione da parte dei Signori [REDACTED] e [REDACTED] in quella di difetto di legittimazione passiva (negando di aver redatto i progetti esecutivi, strutturali e impiantistici relativi alle opere oggetto del giudizio e riconoscendosi solo il ruolo di progettista della parte architettonica e di rispondenza alle normative urbanistiche ed edilizie) ed in quella di nullità dell'atto di citazione per chiamata di terzo, nonché evidenziando che l'iniziativa del [REDACTED] in Gorgonzola era stata espressamente contemplata in un'appendice di polizza, con conseguente irrilevanza dell'assunto di [REDACTED] S.p.A. circa la mancanza di copertura per ragioni temporali, infine concludendo nel merito per il rigetto dell'impugnazione con il favore delle spese di lite e l'avversaria condanna anche ai sensi dell'art. 96 c.p.c.



8. Con comparso di costituzione e risposta del 13 gennaio 2020 si costituì [REDACTED] S.p.A., eccependo preliminarmente l'inammissibilità dell'appello ai sensi degli articoli 342 e 348 bis c.p.c., nonché nel merito deducendo l'inoperatività del contratto di assicurazione, posto che i progetti redatti da [REDACTED] sarebbero anteriori al periodo di copertura assicurativa e i danni non derivano da eventi che abbiano compromesso in maniera certa ed attuale la stabilità delle costruzioni edili e delle opere civili.

9. All'udienza del 23 gennaio 2020 su concorde richiesta dei procuratori delle parti, la Corte rinviò ad altra udienza per la precisazione delle conclusioni.

10. La Corte con provvedimento depositato in Cancelleria il 23 agosto 2021, adottato ai sensi dell'art. 83 D.L. n. 18 del 17 marzo 2020, come convertito dalla legge n. 27 del 24 aprile 2020 e del D.L. 125 del 7 ottobre 2020, dispose che il procedimento fosse trattato ai sensi dell'art. 83, comma 7, lett. h), del menzionato D.L., invitando le parti a depositare le note scritte contenenti le proprie istanze e conclusioni e con successivo provvedimento del 18 novembre 2021 assegnò alle parti termini di giorni 60, dalla comunicazione telematica dello stesso provvedimento, per il deposito delle comparse conclusionali e di ulteriori 20 giorni per il deposito delle memorie di replica, riservando la decisione alla scadenza di tali termini.

11. La causa è stata decisa nella camera di consiglio del 16 febbraio 2022.

motivi della decisione

L'eccezione di inammissibilità ex art. 342 c.p.c. sollevata da [REDACTED] s.r.l. e da [REDACTED] S.p.A. deve essere respinta per infondatezza, poiché la norma citata non richiede che le deduzioni dell'appellante assumano una determinata forma o contenuto, ma impone a chi impugna di circoscrivere in modo chiaro ed esauriente sia il *quantum devolutum*, sia le argomentazioni formulate, così da esprimere ragioni di dissenso rispetto al percorso argomentativo adottato dal primo giudice ed esplicitare in quale senso tali ragioni siano idonee a determinare le modifiche della statuizione censurata



chieste dalla parte. Il grado di specificità dei motivi di appello non può essere previsto in via generale ed assoluta, ma deve confrontarsi con il tenore della motivazione della sentenza impugnata, che nel caso di specie deve ritenersi essere stata criticata in modo sufficientemente determinato.

Con riguardo all'eccezione sollevata da [REDACTED] e da [REDACTED] S.p.A. di inammissibilità dell'appello ex art. 348 bis c.p.c. – secondo cui l'impugnazione deve essere dichiarata inammissibile quando non abbia una ragionevole probabilità di essere accolta – si deve rammentare che tale ragionevole probabilità va intesa come verosimiglianza delle censure e degli argomenti posti a fondamento dei motivi di gravame, verosimiglianza che va riconosciuta anche laddove sussista una sola probabilità di accoglimento. Nella fattispecie l'appellante contesta diffusamente lo scrutinio delle prove e l'applicazione delle norme da parte del primo Giudice, sicché non si può sostenere che le argomentazioni poste a sostegno dell'impugnazione, allo stato delle deduzioni formulate e delle produzioni, risultino *prima facie* del tutto inverosimili e/o infondate, condizioni che sole legittimerebbero la richiesta pronuncia di inammissibilità.

La Corte ritiene di non soffermarsi sull'appello incidentale con cui [REDACTED] s.r.l. si duole dell'omessa pronuncia sulla sua eccezione di carenza di legittimazione passiva, perché - pur trattandosi di questione pregiudiziale ai sensi degli artt. 187 e 279 comma II n. 2 c.p.c. in quanto afferente ad una condizione dell'azione e quindi a un requisito intrinseco del processo, necessario affinché quest'ultimo possa pervenire ad una pronuncia sul merito – si tratta di doglianza svolta solo in via subordinata per l'ipotesi accoglimento anche parziale dell'impugnazione principale, che, per quanto si va ad esporre, viene, al contrario, respinta.

Analoghe considerazioni valgono con riguardo alla domanda subordinata degli appellati [REDACTED] e [REDACTED] che peraltro, a differenza di [REDACTED] s.r.l., non svolgono



appello incidentale e si limitano a reiterare l'eccezione di loro carenza di legittimazione passiva per l'ipotesi di accoglimento dell'appello.

Per le medesime ragioni si sorvola altresì sull'ulteriore eccezione di rito concernente la nullità dell'atto di citazione per chiamata di terzo ai sensi degli artt. 164 co. IV e 163 co. III n. 3 e 4 c.p.c., in quanto reiterata da [REDACTED] e [REDACTED] in via meramente subordinata ed anche in tal caso senza svolgimento di impugnazione incidentale.

Può pertanto passarsi alla disamina del gravame principale, i cui primi quattro motivi, che, pur sotto diversi profili, attengono tutti alla contestazione della decadenza dall'azione di garanzia, possono essere trattati congiuntamente.

Reputa infatti il Collegio che il Tribunale non abbia errato nel ritenere gli attori decaduti dalla garanzia per vizi.

Al riguardo deve innanzi tutto escludersi che i Signori [REDACTED] e [REDACTED] abbiano acquisito conoscenza dei vizi solo con la perizia del 9 novembre 2016 (doc. 8 attoreo prodotto con la memoria di cui all'art. 183 co. VI n. 2 c.p.c. Infatti, si condivide quanto scritto nella sentenza impugnata (pag. 4): *«Dalla lettura della missiva del 16.2.2015 (allegato 3 dell'atto di citazione) nonché dell'invito a concludere la negoziazione assistita datato 29.6.2015 (allegato 6 dell'atto di citazione), rivolti entrambi alla [REDACTED] s.r.l., non emergono dubbi sulla collocazione temporale della scoperta in un momento anteriore alla citata perizia. I due documenti appena menzionati dimostrano infatti che gli attori, al momento della loro stesura, già avevano una conoscenza chiara della sussistenza dei difetti per i quali è causa, della loro gravità e della loro riconducibilità all'operato della [REDACTED] s.r.l.*

Con riferimento alla comunicazione del febbraio 2015, in essa si contesta un vizio chiaramente identificato ("sollevamento di diverse parti dei pavimenti formati da listelli di parquet"), di cui si riconosce la gravità (il documento prospetta, infatti, l' "eventuale ripristino totale del parquet") e si attribuisce la responsabilità alla [REDACTED] ("evidente responsabilità esclusiva della vostra società") La successiva perizia si limita



a individuare nel dettaglio l'errore tecnico-esecutivo che ha determinato il vizio – OMISSIS - Ad analoga conclusione deve pervenirsi esaminando l'invito a concludere la negoziazione assistita, dalla quale risulta la lucida percezione di un grave vizio ("ristagnamento dell'acqua piovana" nel balcone), nonché della sua derivazione causale da un errore nell'esecuzione dei lavori ("errata pendenza del massetto").

Deve, dunque, concludersi che la scoperta è stata anteriore alla perizia ed alla redazione dei due documenti appena citati».

Si osserva infatti che non erano necessari accertamenti tecnici particolari per l'individuazione del vizio del sollevamento e dell'allontanamento dei listelli del parquet e per quello del ristagno d'acqua sul balcone, nonché per la comprensione della loro causa. Con riguardo al primo di essi, infatti, la perizia del 9 novembre 2016 indica semplicemente le procedure che avrebbero dovuto essere seguite per una corretta posa della pavimentazione, ma nulla aggiunge circa la piena scoperta del vizio che già risultava dalla missiva del 16 febbraio 2015 e dalla documentazione fotografica che l'Avv. ██████ sottoscrittore di quella comunicazione per conto dei Signori ██████ e ██████ riferì di avere già. Peraltro, già nell'atto di citazione di primo grado, notificato nel marzo 2016 e dunque, da un canto, anteriore alla perizia di parte e, dall'altro, oltre il termine di prescrizione di cui all'art. 1669 ultimo comma c.c. rispetto alla denuncia del febbraio 2015 (prescrizione parimenti eccepita dalla convenuta), gli attori esposero che un loro tecnico di fiducia li aveva resi edotti della necessità di rifacimento integrale della pavimentazione, con ciò dimostrando di aver appreso non solo dell'esistenza del vizio, ma anche della sua gravità e della tipologia di operazioni rimediali necessarie (equivalenti a quelle poi indicate dal perito nella citata relazione del novembre 2016).

Anche il problema del mancato deflusso dell'acqua e la sua causa, consistente nella scarsa pendenza del balcone e nella mancata impermeabilizzazione, erano noti agli odierni appellanti già prima della perizia prodotta con la memoria istruttoria: essi, infatti,



risultavano dall'invito alla negoziazione assistita, dalle foto prodotte e dagli interventi di sigillatura delle crepe del balcone, interventi di cui si era occupato lo stesso proprietario. Non concorda dunque la Corte con la tesi di parte appellante, secondo cui prima della perizia del novembre 2016 vi era stata solo «percezione "soggettiva" e sensoriale (visiva)» dei vizi in questione (atto di appello pag. 8).

Considerato poi che *“in tema di appalto, poiché la denuncia dei gravi difetti o del pericolo di rovina dell'opera costituisce, ai sensi dell'art. 1669 cod. civ., una condizione dell'azione di responsabilità esercitabile nei confronti dell'appaltatore o del costruttore-venditore, quando il convenuto eccepisca la decadenza dall'azione per intempestività della denuncia, costituisce onere dell'attore fornire la prova di avere operato la denuncia entro l'anno dalla scoperta”* (così Cass. Sez. 2, Sentenza n. 8187 del 16 giugno 2000, conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 10624 del 29 novembre 1996), in conformità a quanto scrive il Giudice di prime cure e diversamente dall'opinione espressa dai Signori [REDACTED] e [REDACTED] secondo cui essi non sarebbero incorsi nella decadenza dell'azione perché le problematiche afferenti a parquet e balcone si sarebbero verificate immediatamente prima della raccomandata del 16 febbraio 2015 e dell'invito alla negoziazione assistita del 29 giugno 2015, la Corte nota come la smentita sia stata fornita dagli stessi Signori [REDACTED] e [REDACTED] i quali nell'atto di citazione di primo grado collocarono la manifestazione dei difetti *“a pochi mesi dall'acquisto e contestuale consegna dell'appartamento”*. Significativo in tal senso è del resto il primo capitolo di prova testimoniale con cui gli odierni appellanti, deducono che già nell'ottobre 2013 il Geom. [REDACTED] della [REDACTED] s.r.l. aveva effettuato un sopralluogo per la verifica del sollevamento dei listelli di parquet presenti in tutti i locali dell'abitazione.

E' pertanto corretta la valutazione del Tribunale secondo cui *“gli attori, gravati dell'onere di dimostrare che la scoperta si è compiuta entro l'anno precedente alla denuncia (che deve essere individuata, come detto, nella comunicazione del febbraio 2015 per il vizio del sollevamento del parquet e nell'invito del giugno 2015 per il vizio*



del ristagnamento di acqua nei balconi), non hanno fornito tale dimostrazione” (sentenza impugnata pag. 4).

Parimenti non è censurabile il rilievo del primo Giudice, per cui *“la predetta constatazione circa la mancata allegazione di compiuti elementi fattuali in ordine al momento esatto della scoperta concerne, poi, non solo i vizi relativi al parquet ed ai balconi ma anche (ed a maggior ragione) il lamentato vizio di difettosa insonorizzazione dei locali, non oggetto della perizia di parte del 9.11.2016 - difetto rispetto al quale gli attori, entro i termini decadenziali di rito, si sono limitati ad allegare, del tutto laconicamente, che lo stesso era stato percepito “recentemente” (e ciò senza dire che rispetto al difetto in parola gli attori non hanno, comunque, offerto neppure un principio di prova ammissibile in ordine alla sua stessa esistenza)”* (sentenza impugnata pag. 5).

Si tratta di motivazione corretta e tale da giustificare il mancato espletamento di consulenza tecnica di ufficio, peraltro dai Signori [REDACTED] e [REDACTED] non richiesta nei termini delle preclusioni istruttorie di primo grado, ma semplicemente evocata in appello attraverso il richiamo a massime giurisprudenziali che fanno decorrere da tale espletamento istruttorio l'acquisizione della consapevolezza dell'entità e dell'eziologia dei vizi. Infatti, anche se *“la consulenza tecnica, quale mezzo di acquisizione di elementi di cognizione utili ai fini del decidere, può essere disposta dal giudice anche di ufficio, senza incontrare limite alcuno al regime delle preclusioni”* (Cass. Sez. L, Sentenza n. 11169 del 12 novembre 1993) e nonostante la giurisprudenza ammetta la c.d. “consulenza percipiente”, impiegata cioè per apprendere fatti, la cui conoscenza può essere acquisita solo da chi possiede una determinata preparazione tecnica (Cass. Sez. 3, Ordinanza n. 3717 dell'8 febbraio 2019 e nello stesso senso Cass. Sez. 3, Sentenza n. 6155 del 13 marzo 2009), non può tuttavia prescindere da specifiche allegazioni e principi di prova forniti dalla parte, allegazioni e principi di prova nel caso di specie assenti. I Signori [REDACTED] e [REDACTED] si limitarono, infatti, ad affermare in modo del tutto generico che *“a seguito di alcune visite di potenziali acquirenti negli appartamenti*



limitrofi dello stesso condominio e all'interno della stessa scala, si sono accorti di udire ogni discorso rivolto agli acquirenti lungo il perimetro delle pareti della scala interna di proprietà, difettando pertanto ogni protezione contro il rumore” (così nell'atto di citazione di primo grado). Non solo non è articolato alcun capitolo di prova sul punto, ma nemmeno, in sede di allegazione, è in alcun modo specificato quando e quante volte tale fatto sarebbe accaduto, né quali ne siano state le esatte circostanze (se porte e finestre dell'abitazione erano aperte o chiuse, se i suoni dall'esterno furono uditi in ogni locale della casa o meno, quante erano le persone di cui sarebbe stata udita la voce, quale ne era il tono, ecc.).

L'ostacolo della decadenza nemmeno può essere superato facendo applicazione dell'insegnamento giurisprudenziale per cui *“in tema di appalto o di contratto d'opera, l'impegno ad eliminare i vizi della cosa o dell'opera, assunto dall'appaltatore o dal prestatore, alla stregua di principi generali non dipendenti dalla natura del singolo contratto, costituisce fonte di un'autonoma obbligazione di “facere”, la quale si affianca all'originaria obbligazione di garanzia, senza estinguerla, a meno di uno specifico accordo novativo, e rimane, pertanto, soggetto non ai termini di prescrizione e decadenza stabiliti per quella garanzia”* (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 13613 del 30 maggio 2013), in quanto [REDACTED] s.r.l. contesta vi siano state sue azioni riparatorie e il capitolo n. 4 di prova testimoniale svolto sul punto, come ritenuto dal primo Giudice, era inammissibile, vertendo esso, oltre che sull'asserito intervento del febbraio 2014 (l'unico che per epoca avrebbe impedito l'avvenuto decorso del termine di decadenza) su *“altri presunti interventi – OMISSIS – non ritualmente introdotti nel thema decidendum”*, non essendosene fatta menzione nei termini delle preclusioni assertive di primo grado, e *“senza che sia possibile per il Giudice una ‘lettura estrapolativa’ dei capitoli di prova, al fine di epurarli delle parti non ammissibili”* (sentenza impugnata pag. 5).



La decisione di primo grado è esente da errore anche con riferimento al rigetto delle domande avanzate ex art. 2043 c.c., oggetto del quinto motivo di impugnazione principale. Come più volte precisato dalla giurisprudenza, a differenza di quanto vale per il regime di responsabilità dell'appaltatore ex art. 1669 c.c., norma speciale rispetto a quella generale sulla responsabilità per fatto illecito, *“nell'ipotesi di esperimento dell'azione ex art. 2043 cod. civ. non opera il regime probatorio speciale di presunzione della responsabilità del costruttore”*, in quanto *“in tale caso, spetta a colui che agisce provare tutti gli elementi richiesti dalla norma generale, e, in particolare, anche la colpa del costruttore”* (Cass. Sez. 1, Sentenza n. 8520 del 12 aprile 2006, nello stesso senso poi Cass. Sez. U, Sentenza n. 2284 del 3 febbraio 2014). Nel caso di specie, al contrario, come scritto dal Tribunale vi è assoluto *“difetto di allegazione tanto con riferimento alla colpa quanto al nesso causale rilevanti ai sensi dell'art. 2043 c.c.”*, mentre *“la doglianza che sostanzialmente si muove a [REDACTED] è genericamente quella di avere negligenzemente diretto o sorvegliato l'esecuzione dei lavori”*, senza alcuna specificazione dei profili di negligenza, né risulta alcun rimprovero con riguardo all'Arch. [REDACTED] e al Geom. [REDACTED] rispetto ai quali dagli atti dei Signori [REDACTED] e [REDACTED] si ricavano solo i rispettivi ruoli di progettista e direttore dei lavori e l'elencazione meramente teorica di compiti spettanti a quest'ultimo. Esclusa l'esistenza di forme di responsabilità oggettiva per venditore-costruttore, progettista e direttore dei lavori, era onere degli attori specificare a quali obblighi tali soggetti erano venuti in concreto meno, quali violazioni di regole cautelari erano ravvisabili e in quale modo tali ipotetiche violazioni avevano causalmente determinato l'insorgenza dei vizi.

Deve infine essere respinto anche il sesto motivo di appello principale, relativo alla regolamentazione delle spese di lite, esattamente compiuta dal primo Giudice con addebito agli attori anche di quelle dei terzi chiamati in conformità al principio di soccombenza e di causazione. La domanda attorea nei confronti della società venditrice-costruttrice diede infatti causa al coinvolgimento nel presente giudizio dell'Arch. [REDACTED]



e del Geom, [REDACTED] a cui, peraltro, gli stessi attori estesero la domanda con la memoria ex art. 183 comma VI n. 1 c.p.c. sicché la considerazione degli appellanti che tali professionisti non siano stati citati da loro è del tutto irrilevante. Il mezzo di gravame nemmeno è meritevole di accoglimento con riferimento alla rifusione delle spese di lite delle compagnie assicurative, a loro volta chiamate in giudizio da [REDACTED] e [REDACTED] in quanto l'eccezione di inoperatività delle rispettive polizze sollevata da [REDACTED] S.p.A. e [REDACTED] S.p.A., senza che tale eccezione sia stata giudicata fondata, non è sufficiente a rivelare la manifesta infondatezza o il palese arbitrio della chiamata in causa delle assicurazioni, tale da concretare un abusivo esercizio del diritto di difesa, uniche condizioni alle quali il rimborso delle spese processuali delle assicurazioni stesse dovrebbe restare a carico degli assicurati chiamanti e non già della parte attrice la quale fece chiamare tali terzi in causa (Cass. Sez. 3 - , Ordinanza n. 31889 del 6 dicembre 2019).

A fronte dell'integrale rigetto dell'appello principale e della soccombenza totale dei Signori [REDACTED] e [REDACTED] anche le spese di questo grado devono essere poste a loro carico.

Sussistono infine i presupposti per l'applicazione a carico di [REDACTED] e di [REDACTED] dell'art. 13 comma 1-quater del DPR n. 115/2002, così come modificato dall'art. 1 comma 17 della L. 24.12.2012 n. 228.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Milano, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione disattesa, così dispone:

1. rigetta l'appello principale di [REDACTED] e [REDACTED] e, per l'effetto, conferma la sentenza n. 3488/2019 del Tribunale di Milano;
2. condanna gli appellanti principali [REDACTED] e [REDACTED] a rifondere a [REDACTED] s.r.l., [REDACTED] S.p.A. e [REDACTED] S.p.A. le spese di lite che liquida, per ciascuno di essi, in €



3.000,00, oltre al rimborso del 15% per spese generali e ad accessori di legge ed oltre al rimborso, quanto a [REDACTED] s.r.l., di € 987,91 per spese “vive” come da nota spese;

3. dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento da parte degli appellanti principali [REDACTED] dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato di cui all'art. 13 comma 1-quater del D.P.R. n. 115/2002, così come modificato dall'art. 1 comma 17 della L. 24.12.2012 n. 228.

Così deciso in Milano il 16 febbraio 2022

Il Consigliere estensore

Lucia Trigilio

Il Presidente

Vinicia Licia Serena Calendino

