

Conclusioni rassegnate all'udienza del 04.05.2022: parte attrice conclude come in atto di citazione; parte convenuta conclude come in comparsa di costituzione e risposta e memoria *ex art.* 183, comma 6, n. 1, c.p.c.

ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO

██████████ conveniva in giudizio la società ██████████ ██████████ s.r.l. per ottenere la riduzione del prezzo e il risarcimento del danno in ragione dei vizi e delle difformità riscontrati a seguito dell'esecuzione dei lavori di ristrutturazione, manutenzione straordinaria impianti elettrico e gas e realizzazione patio esterno previsti dal contratto di appalto, sottoscritto nel febbraio del 2016. (doc. 1 citazione).

Parte attrice aggiungeva che aveva comunque provveduto al pagamento complessivo delle opere realizzate dalla ██████████ ██████████ s.r.l., sia quelle previste nel preventivo iniziale, sia quelle aggiuntive scaturenti dalle variazioni in corso d'opera, per un importo complessivo di euro 40.082,00.

Parte attrice a sostegno della domanda allegava tuttavia che i lavori, in particolare quelli relativi alla pavimentazione del patio non erano stati effettuati a regola d'arte e, oltre a presentare difetti e difformità, avevano causato danni alla piscina che non ne consentivano il corretto utilizzo e determinavano anche un consumo di acqua ed energia elettrica superiore al normale. Inoltre, evidenziava la mancata realizzazione di alcune delle opere previste dal preventivo, quali la revisione dei bocchettoni, la posa in opera dello sportello metallico e la mancata consegna delle certificazioni di legge riguardo all'impianto elettrico e del gas.

Si costituiva in giudizio ██████████ ██████████ s.r.l. la quale lamentava l'inammissibilità della domanda attorea a causa del



cumulo tra l'azione di riduzione del prezzo e di risoluzione contrattuale e risarcimento del danno. Inoltre, parte convenuta sosteneva che le difformità e i vizi lamentati da parte attrice non derivassero dalla divergenza rispetto alle previsioni contrattuali e non comportassero la mancanza di qualità dell'opera appaltata in modo da essere imputabili alla mancanza di diligenza dell'appaltatore e configurare un inadempimento contrattuale.

Alla prima udienza di comparizione del parti, del 11.10.2018, parte attrice precisava di non aver proposto alcuna domanda di risoluzione contrattuale ma, ai sensi dell'art. 1668 c.c., solo di riduzione del prezzo e in aggiunta di risarcimento del danno alla luce dell'imputabilità dei delle difformità e dei vizi a colpa dell'appaltatore; il Giudice proponeva la nomina di un CTU al fine di quantificare i danni e formulare un'ipotesi conciliativa e, accertata la disponibilità delle parti, nominava quale CTU l'arch. ██████████ ██████████ riservandosi sulla concessione dei termini *ex art. 183, comma 6, c.p.c.*, rinviando all'udienza del 24.01.2019 per il giuramento.

All'udienza del 10.10.2019 parte attrice chiedeva i termini *ex art. 183, comma 6, c.p.c.*; parte convenuta contestava le conclusioni della CTU rilevando significative difformità tra la bozza trasmessa alle parti e la relazione definitiva depositata e si associava alla richiesta di termini di controparte; il Giudice assegnava i termini di legge e rinviava all'udienza del 16.12.2020.

Il Giudice, in ottemperanza alle disposizioni emergenziali di contenimento della pandemia da Covid-19 disponeva lo svolgimento dell'udienza di cui sopra mediante lo scambio di note di trattazione scritta.

Con ordinanza del 13.01.2021, il Giudice dava atto della produzione di note a trattazione scritta con le quali parte attrice insisteva per l'interpello e la prova testimoniale e parte convenuta



si riportava ai mezzi istruttori già proposti. Il Giudice, ritenuto che la CTU espletata chiarisse esaustivamente ed approfonditamente ogni aspetto della vicenda, rigettava le istanze istruttorie orali e fissava udienza di precisazione conclusioni.

Le parti concludevano come da atti introduttivi e memorie *ex art.* 183 c.p.c. e il Giudice assegnava quindi i termini *ex art.* 190 c.p.c. trattenendo la causa in decisione.

1. La domanda è fondata.
2. La disciplina della garanzia per vizi e difformità dell'opera prevista in materia di contratto di appalto, agli artt. 1667 e 1668., ha ad oggetto l'obbligo gravante sull'appaltatore di consegnare al committente l'opera commissionata in modo conforme a quanto pattuito ed esente da vizi.

Pertanto, nell'eventualità di consegna di un'opera difforme rispetto a quella commissionata o gravata da vizi il committente ha diritto, ai sensi dell'art. 1668 c.c., all'eliminazione da parte dell'appaltatore delle difformità o dei vizi o alla riduzione proporzionale del prezzo oltre al risarcimento del danno ulteriore.

3. Nel caso di specie, parte attrice agisce in giudizio per ottenere la riduzione proporzionale del prezzo e il risarcimento per i danni causati dai vizi dell'opera.

4. Innanzitutto, occorre evidenziare che, contrariamente a quanto sostenuto da parte convenuta, il committente ha rispettato i termini di decadenza previsti dall'art. 1667, comma 3, c.c., denunciando tempestivamente i vizi e le difformità dell'opera come dimostrato dalle allegazioni delle comunicazioni avvenute tra le parti via e-mail e sms.

In particolare, parte attrice, la quale si è avveduta della presenza dei vizi e delle difformità attraverso l'intervento di riparazione delle perdite della piscina da parte di un'impresa terza nel mese



di luglio (doc. 3,4,5 e 6 citazione), ha comunicato l'esistenza dei vizi e delle difformità il 06.09.2016 (doc. 7 citazione).

Inoltre, una volta comunicati i difetti scoperti all'odierna convenuta, e a seguito del riconoscimento degli stessi da parte della stessa appaltatrice, parte attrice ha sollecitato con le comunicazioni del 10.12.2016 (doc. 9 e 10 citazione) un intervento di rimozione a cui non è stato dato alcun riscontro.

5. Riguardo alla dimostrazione dell'esistenza delle difformità e dei vizi lamentati da parte attrice, oltre all'allegazione della consulenza tecnica di parte e della relazione effettuata dall'impresa intervenuta per riparare i danni arrecati alla piscina (doc. 20 e doc. 6 citazione), assume rilevanza dirimente quanto esposto nella CTU disposta in corso di causa.

Infatti, dalla relazione finale depositata dal consulente tecnico d'ufficio si evince l'esistenza sia dei vizi lamentati da parte attrice, sia delle difformità rispetto a quanto stabilito contrattualmente. Riguardo ai primi, in base a quanto esposto nella CTU da pag. 10 a pag. 17 risulta dimostrata l'esistenza di difetti relativi a: impermeabilizzazione della pavimentazione, posa delle piastrelle, stuccatura delle piastrelle, bordo in travertino, spicconatura dell'intonaco, crepe degli intonaci, crepa sul cornicione, discendenti interrati e murati, contatore acqua non rifinito e completato, dichiarazioni di conformità mancanti.

Riguardo alle difformità, invece, secondo quanto riportato dal CTU, da pag. 17 a pag. 21, risultano essere stati utilizzati prodotti e materiali diversi e non idonei, rispetto a quelli previsti in contratto, in relazione alle lavorazioni attinenti a: rifacimento dell'intonaco, posa in opera di schiuma ad espansione mono-componente isolante, impermeabilizzazione della pavimentazione, ripristino pietra ornamentale, revisione cornicioni e terrazzo, realizzazione patio.



Pertanto, anche in base a quanto enunciato nelle conclusioni della CTU riguardo la correlazione tra i vizi e le difformità riscontrati e gli inadempimenti dell'impresa appaltatrice, risulta comprovato quanto posto a fondamento dell'azione di riduzione del prezzo effettuata da parte attrice.

6. Dunque, può essere accolta la domanda di riduzione del prezzo presentata da parte attrice sulla base della quantificazione, effettuata dal CTU, dell'ammontare complessivo dei costi di ripristino pari a euro 35.073,25.

Perciò, posto che parte attrice ha dimostrato di aver effettuato i pagamenti di tutti i lavori svolti dall'appaltatrice (doc. 2 citazione), parte convenuta è obbligata alla restituzione dell'importo suddetto in ragione della riduzione del prezzo ai sensi dell'art. 2033 c.c. Gli interessi decorreranno dalla data del pagamento, dovendosi escludere la buona fede dell'accipiens in relazione a lavorazioni di cui non poteva ignorare la grossolanità.

7. Infine, deve essere accolta anche la domanda di risarcimento del danno per colpa dell'appaltatore, ai sensi dell'art. 1668 c.c., in relazione ai danni occorsi alla piscina a causa dei difetti della pavimentazione adiacente alla stessa.

Ciò in quanto, al contratto di appalto e alla conseguente responsabilità dell'appaltatore si applicano i principi previsti in materia di inadempimento delle obbligazioni. Pertanto, il creditore che agisce per il risarcimento del danno ha l'onere di allegare l'avvenuto inadempimento e di dimostrare il danno conseguenza e il nesso di causalità materiale tra l'inadempimento e il danno conseguenza. Rimane, invece, presunto l'elemento soggettivo, costituito dalla colpa del debitore, sino alla prova contraria assoluta dallo stesso attraverso la dimostrazione del caso fortuito o della non imputabilità dell'inadempimento.



Dunque, nel caso in questione la domanda di risarcimento del danno deve essere accolta in quanto parte attrice ha assolto l'onere probatorio su di essa gravante attraverso la dimostrazione di tutti gli elementi suddetti. Infatti, parte attrice ha depositato in atti la relazione tecnica effettuata dall'impresa intervenuta per riparare la piscina (doc. 6 citazione), dalla quale si evince sia l'esistenza del danno subito sia il collegamento causale tra lo stesso e il chiodo inserito erroneamente dagli operari dell'impresa appaltatrice. Infine, parte attrice ha dimostrato il danno conseguenza, quantificabile nella somma complessiva di euro 2.246,00, attraverso il deposito della fattura (doc. 5 citazione) attestante i costi di ripristino e dei documenti attestanti le spese ulteriori sul consumo di acqua ed energia sostenute a causa del foro presente all'interno della piscina.

8. Le spese seguiranno la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale di Roma nella causa iscritta al numero R.G. 11082 del ruolo generale degli affari contenziosi dell'anno 2018:

- accoglie la domanda di riduzione del prezzo proposta da [REDACTED]
- per l'effetto condanna [REDACTED] s.r.l. alla restituzione a [REDACTED] dell'importo di euro 35.073,25, interessi come in parte motiva;
- condanna [REDACTED] s.r.l. al pagamento all'attore di euro 2.246,00 a titolo di risarcimento del danno, interessi e rivalutazione come da noti principi;
- condanna [REDACTED] s.r.l. al pagamento a [REDACTED] delle spese di lite per complessivi euro 9.000,00 di cui euro 1.500,00 per lo studio, euro 1.300,00 per la fase introduttiva, euro 3.200,00 per la fase istruttoria ed euro 3.000,00 per la fase decisoria. Accessori come per legge.



- Condanna [REDACTED] s.r.l. alla rifusione all'attore delle spese della disposta CTU se da questi anticipate, le quali rimangono definitivamente a carico di parte convenuta.

Roma, il 17 agosto 2022

Il Giudice

Andrea Postiglione

