REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
SETTIMA SEZIONE CIVILE

in composizione monocratica, in persona del giudice designato dr. Gian Piero Vitale, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 8861 del Registro Affari Contenziosi dell'anno 2021 vertente

TRA

CONDOMINIO [redacted] (C.F. [redacted] sito in Pioltello (MI), Via [redacted] in persona del suo amministratore pro-tempore, rappresentato e difeso dall' Avv. [redacted] del Foro di Lodi e dall'Avv. [redacted] del Foro di Milano, elettivamente domiciliato presso lo studio della seconda in Milano, Viale [redacted] giusta procura in calce all'atto di citazione;

ATTORE

E

[redacted] (P.IVA: [redacted] con sede in Milano, via [redacted] in persona dei soci amministratori [redacted] elettivamente domiciliata in Milano, alla via [redacted] presso lo studio dell'avv. [redacted] che la rappresenta e difende, unitamente all'avv. [redacted] come da procure in atti;

CONVENUTA

E

[redacted], rappresentata e difesa dall'Avv. [redacted] e dall'Avv. [redacted] con studio in Milano, [redacted]

Firmato Da: FALLARA GABRIELLA LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4a545d7bc90aeda241356421c4297a2e
Firmato Da: VITALE GIAN PIERO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3e0421260ea40c78

[redacted] presso il quale è elettivamente domiciliata, giusta mandato in calce alla comparsa di costituzione e risposta;

CONVENUTA

OGGETTO: risarcimento danni ex art. 1668 -1669 - 2043 c.c..

CONCLUSIONI: come da fogli di precisazione conclusioni allegati telematicamente per l'udienza del 20.09.2022, da intendersi in questa sede integralmente richiamati e trascritti.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Procedendo con motivazione semplificata (art.132 cpc e 118 disp. att. c.p.c.) e con indicazione dei soli fatti collegati alle ragioni poste da questo giudice a fondamento della decisione, eliminato ogni altro aspetto ritenuto non essenziale alla decisione, si dà conto dei seguenti motivi della decisione.

Con atto di citazione ritualmente notificato in data 8-10.02.2021 il Condominio [redacted] 1, sito in Pioltello, via [redacted] conveniva in giudizio, dinanzi a questo Tribunale, [redacted] snc e l'arch. [redacted] chiedendone la condanna ex art. 1668 e 1669 c.c., in solido tra loro, e/o in subordine, in proporzione alla quota di responsabilità attribuita a ciascuno di essi, a causa del loro operato, al pagamento, in favore del Condominio, della somma di € 181.684,86, oltre iva, di cui € 168.770,00 oltre iva, per l'equivalente pecuniario dei costi di ripristino delle opere realizzate con vizi e difetti, ed € 12.914,86, per il rimborso dei costi sostenuti per la procedura di ATP, o quella maggiore o minore somma ritenuta di giustizia, oltre interessi legali e rivalutazione monetaria dal dovuto al saldo, nonché in subordine, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2043 c.c., al risarcimento del danno subito dal Condominio e quantificato in € 181.684,86, oltre iva, di cui € 168.770,00 oltre iva, per i costi di ripristino delle opere realizzate con vizi e difetti, ed € 12.914,86, per il rimborso dei costi sostenuti per la procedura di ATP o quella maggiore o minore somma che verrà ritenuta di giustizia, oltre interessi legali e rivalutazione monetaria dal dovuto al saldo.

Parte attrice deduceva, in particolare, che le presenti azioni erano state precedute da un accertamento tecnico preventivo ex art. 696 cpc, incardinato avanti al Tribunale di Milano (al n. 9507/2019 RG), che si era concluso con il deposito, da parte del CTU nominato Arch. [redacted] di una perizia con cui erano stati confermati i vizi e i difetti delle opere realizzate da [redacted] snc in esecuzione del contratto di appalto stipulato tra le parti il 23 febbraio 2011, così come lamentati dal Condominio, e attribuiti alla responsabilità della ditta appaltatrice e del direttore dei Lavori arch. [redacted] (nella misura del 90% alla [redacted] snc e del 10% al Direttore dei lavori), con quantificazione dei costi

Firmato Da: FALLARA GABRIELLA LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4a545d7bc90aeda241356421c4297a2e
Firmato Da: VITALE GIAN PIERO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3e0421260ea40c78

per il ripristino dei vizi accertati in € 130.094,00, oltre iva (già comprensivi dei costi della DL e della sicurezza).

Il Condominio ha quindi dedotto la configurabilità in capo ai convenuti della responsabilità prevista dagli artt. 1668, 1669 e/o 2043 c.c. ed ha chiesto la condanna degli stessi, in via solidale, al risarcimento dei danni, da quantificarsi nella misura 181.684,86 o nella diversa somma ritenuta di giustizia nel presente giudizio, oltre interessi di legali e rivalutazione monetaria dal dovuto al saldo.

Instaurato il contraddittorio, si costituiva la convenuta [redacted] snc, eccependo l'avvenuta decadenza e prescrizione delle azioni contro l'appaltatore ex art. 1667 c.c. ed ex art. 1669 c.c. e contestando, nel merito, le risultanze della relazione di CTU espletata in sede di ATP in punto di sussistenza e causa dei vizi, sull'assunto della non imputabilità di tali difetti al suo operato e della non riconducibilità degli stessi al paradigma di cui all'art. 1669 c.c.; concludeva, pertanto, chiedendo il rigetto delle domande svolte da parte attrice nei propri confronti, in quanto infondate in fatto ed in diritto e, al contempo, spiegava domanda riconvenzionale con cui chiedeva la condanna del Condominio '[redacted] al pagamento, in proprio favore, dell'importo di € 8.800,00 portato dalla fattura n. 24/2012 - per l'esecuzione di una lavorazione extra (applicazione di un fissativo consolidante su 4.000,00 mq di superfici rasate) resasi necessaria in corso d'opera - anche in parziale compensazione delle somme che la convenuta dovesse essere condannata a corrispondere all'attore.

Si costituiva, altresì, la convenuta arch. [redacted] eccependo, preliminarmente, la decadenza e prescrizione di tutte le domande promosse dal Condominio nei suoi confronti e contestando nel merito ogni addebito mosso nei suoi confronti, perché del tutto destituito di fondatezza. La convenuta concludeva, pertanto, chiedendo il rigetto delle domande del Condominio e, in via subordinata, nel caso di mancato rigetto integrale delle domande attoree, la graduazione delle effettive responsabilità ascrivibili ad ogni singolo convenuto, valutando, altresì, l'incidenza del concorso colposo ascrivibile all'attore, come meglio dedotto in atto; al contempo, chiedeva in via riconvenzionale accertarsi e dichiarare che il Condominio [redacted] si era reso inadempiente al pagamento integrale dei compensi pattuiti con il conferimento dell'incarico del 16 marzo 2011 e conseguentemente condannare l'attore, in persona dell'amministratore pro tempore, al pagamento della somma di € 3.213,13 a titolo di saldo delle competenze dovute.

All'esito della prima udienza di comparizione, veniva acquisito il fascicolo del procedimento di ATP svolto dinanzi al Tribunale di Milano n. 9507/2019 R.G. e venivano concessi i termini ex art. 183 co. 6 c.p.c.; quindi, rigettate le istanze istruttorie delle parti con ordinanza del 28.01.2022, il Giudice rinviava all'udienza cartolare del 20.09.2022, dove le parti rassegnavano le conclusioni e la causa era riservata in decisione con concessione dei termini ex art. 190 c.p.c.

Firmato Da: FALLARA GABRIELLA LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4a545d7bc90aeda241356421c4297a2e
Firmato Da: VITALE GIAN PIERO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3e0421260ea40c78

Passando al merito, la domanda avanzata dal Condominio è fondata nei confronti della convenuta [redacted] snc e va accolta nei limiti di seguito indicati, mentre va rigettata nei riguardi della convenuta [redacted]

La presente causa, come detto, è stata introdotta dal Condominio [redacted] nei confronti di [redacted] snc (a cui erano stati commissionati dal Condominio lavori di manutenzione straordinaria dell'edificio condominiale con contratto di appalto stipulato il 23 febbraio 2011; v. doc. 1 parte attrice) e dell'arch. [redacted] (cui era stata conferito dal Condominio incarico professionale per la direzione dei lavori con contratto del 16 marzo 2011; v. doc. 2 parte attrice), al fine di sentir accertare la loro responsabilità per i difetti e vizi descritti dall'Arch. [redacted] nella relazione di CTU depositata nel procedimento di ATP n. 9507/2019 RG, con conseguente condanna dei convenuti, in solido, al pagamento della somma complessiva di Euro € 181.684,86 oltre IVA o nella diversa somma ritenuta di giustizia.

Come già evidenziato, il Condominio ha promosso dinanzi a questo Tribunale, prima del presente giudizio, un accertamento tecnico preventivo ex art. 696 cpc, che si era concluso con il deposito, da parte del CTU nominato Arch. [redacted] di una perizia che ha confermato l'esistenza dei vizi e difformità lamentati da parte attrice.

Prima di affrontare le eccezioni preliminari svolte dai convenuti, pertanto, è necessario esaminare le risultanze di tale consulenza tecnica al fine di verificare la natura e causa dei vizi accertati dal CTU.

Ebbene, dalla relazione peritale redatta dall'arch. [redacted] emerge che sono stati accertati i seguenti vizi e difformità: 1) prospetti della facciata condominiale con inestetismi dovuti alla mancanza di uniformità e continuità nella finitura, con discromia in corrispondenza della struttura reticolare in c.a. ed i pannelli di tamponamento; 2) esistenza di rigonfiamenti, cavillature e crepe diffuse su tutti i fronti dell'edificio; 3) i davanzali esistenti, nonostante l'indicazione nel capitolato, non sono stati rimossi, ma sovrapposti, causando infiltrazioni all'interno dei locali, generando macchie di umidità persistenti, favorendo altresì la presenza di muffe; 4) la copertura dell'edificio realizzata con pannelli sandwich in lamiera grecata isolante, in molti punti con distacchi o fissaggi mal eseguiti; 5) il parapetto interno non è stato completamente intonacato; 6) la lattoneria dei camini non completata; 7) le guaine bituminose utilizzate di consistenza diversa tra loro; 8) la presenza in più unità abitative di infiltrazioni e di muffe, in corrispondenza degli angoli dei davanzali interni delle finestre (v. pagg. 7 e ss relazione CTU).

Innanzitutto, si condividono integralmente i rilievi svolti dal CTU nel proprio elaborato peritale (anche nelle parti relative alle risposte sulle osservazioni dei CTP), in quanto frutto dell'esame dei luoghi, della attenta valutazione dell'oggetto della prestazione commissionata all'impresa, basati sull'applicazione di criteri tecnici esenti da censure e congruamente motivati.

Firmato Da: FALLARA GABRIELLA LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4a545d7bc90aeda24135642fc4297a2e
Firmato Da: VITALE GIAN PIERO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3e0421260ea40c78

Ad avviso di questo Giudice, le risultanze della consulenza tecnica portano in primo luogo ad escludere la sussistenza di vizi riconducibili alla previsione di cui all'art. 1669 cod.civ..

Secondo la giurisprudenza di legittimità, la nozione di difetto di costruzione "*ricomprende sia le alterazioni che investono parti essenziali dell'immobile sia quelle che riguardano elementi secondari o accessori funzionali all'impiego duraturo dell'opera e tali pertanto da incidere in modo considerevole sul godimento dell'immobile* (v. Cass., 2011 n.20307, Cass.., 2007 n.3752), e che "*non si identifica necessariamente con vizi influenti sulla staticità dell'edificio, ma possono consistere in qualsiasi alterazione che, pur riguardando soltanto una parte condominiale, incida sulla struttura e funzionalità globale dell'edificio, menomandone il godimento in misura apprezzabile* (cfr. Cass. 2013, n. 84)".

I vizi ex art. 1669 c.c., dunque, devono possedere i requisiti della intensità, ossia deve integrarsi un apprezzabile grado di forza o di violenza con cui si produce o si manifesta il vizio, e della diffusività, intesa come capacità e idoneità del vizio ad estendersi presso una porzione rilevante del manufatto. Devono, pertanto, ritenersi gravi solo i vizi che, sebbene riguardanti anche elementi secondari, siano tali da produrre una compromissione effettiva sull'utilizzo e sul godimento dell'immobile.

Quanto ai vizi accertati nel procedimento ex art. 696 c.p.c., occorre osservare che la mancanza di uniformità e continuità nella finitura e la discromia in alcuni punti nelle facciate non può configurare assolutamente vizio grave, trattandosi di problematiche che riducono l'estetica del manufatto ma che sono palesemente inidonee a comportare una sensibile compressione nel godimento del bene o ad incidere sulla sua funzionalità; analogo discorso va fatto per i distacchi o fissaggi mal eseguiti in alcuni punti della copertura dell'edificio, per il parapetto interno non completamente intonacato, per la lattoneria dei camini non completata e per le guaine bituminose utilizzate di consistenza diversa tra loro, trattandosi di problematiche che costituiscono soltanto delle mere imperfezioni che non possono pregiudicare la funzionalità e fruibilità dell'opera e che non possono essere considerate un grave difetto costruttivo.

Quanto alla avvenuta sovrapposizione delle lastre sui davanzali esistenti, si è trattato di una soluzione tecnica diversa da quella prevista dal capitolato che, altrettanto, non pregiudica godimento e funzionalità dei beni condominiali

Per quanto riguarda i rigonfiamenti, le cavillature e crepe rilevate sui fronti dell'edificio, per come emerge chiaramente dalle fotografie allegate alle perizie di parte attrice e alla relazione di c.t.u., deve ritenersi che tali problematiche non appaiono né estese né particolarmente diffuse e, dunque, tali da non incidere sulla struttura e funzionalità del Condominio, in relazione al profilo della durata dell'immobile. Sempre sulle base della descrizione del c.t.u e delle fotografie allegate alla relazione, non può ritenersi, inoltre, che le infiltrazioni rilevate, per tipologia estensione ed entità, siano tali da

Firmato Da: FALLARA GABRIELLA LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4a545d7bc90aeda241356421c4297a2e
Firmato Da: VITALE GIAN PIERO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3e0421260ea40c78

incidere, in qualsiasi modo, sul godimento del bene da parte dei singoli proprietari delle parti esclusive, in qualità di condomini, ovvero sulla durata dell'immobile.

Lo stesso c.t.u., nelle conclusioni della relazione, ha chiarito che allo stato attuale non si riscontrano particolari anomalie che possono determinare limitazioni sull'uso dell'immobile e che le opere eseguite non hanno determinato alcun danno permanente.

Al riguardo, occorre evidenziare che la giurisprudenza citata, in merito alla nozione di gravi vizi ex art. 1669 c.c., non ha voluto applicare *tout court* detta norma a tutte le ipotesi di infiltrazioni, bensì ha individuato precisi limiti all'interpretazione estensiva della norma in esame, la quale, pur potendo trovare applicazione anche oltre i vizi influenti sulla staticità dell'edificio, trova tuttavia il proprio limite nelle ipotesi in cui il vizio non incide sulla struttura e sulla funzionalità globale dell'edificio stesso, non menomandone così il godimento in misura apprezzabile.

Pertanto, è ben vero che la giurisprudenza qualifica come gravi le infiltrazioni e le macchie di umidità ed altresì le fessurazioni e i distacchi di intonaco della facciata, ma solo quando, per intensità e diffusività, sono tali da ridurre l'effettivo godimento dell'immobile, circostanza, questa, che - come evidenziato - non ricorre nel caso di specie.

Pertanto, deve concludersi che la natura e la consistenza dei problemi rilevati porta a ricondurre gli stessi a meri vizi e difformità ai sensi dell'art. 1667 cod.civ.

La garanzia ex art. 1667 cod. civ. è stata fatta valere da parte attrice (attraverso l'espresso richiamo al contenuto della garanzia di cui all'art. 1668 cod. civ.) in alternativa alla domanda ex art. 1669 cod. civ.

Sicchè, così inquadrati i vizi oggetto di causa, occorre procedere ad esaminare le eccezioni di decadenza e prescrizione ex art. 1667 cod. civ. comma 2-3 svolte dalla convenuta appaltatrice [redacted] snc.

Ai sensi dell'art. 1667 cod. civ.: "L'appaltatore è tenuto alla garanzia per le difformità e i vizi dell'opera. La garanzia non è dovuta se il committente ha accettato l'opera e le difformità o i vizi erano da lui conosciuti o erano riconoscibili, purché in questo caso, non siano stati in malafede taciuti dall'appaltatore.

Il committente deve, a pena di decadenza, denunziare all'appaltatore le difformità o i vizi entro sessanta giorni dalla scoperta. La denunzia non è necessaria se l'appaltatore ha riconosciuto le difformità o i vizi o se li ha occultati.

L'azione contro l'appaltatore si prescrive in due anni dal giorno della consegna dell'opera".

Alla luce di ciò, risulta innanzitutto fondata l'eccezione di decadenza in relazione ai vizi relativi ai distacchi o fissaggi mal eseguiti in alcuni punti della copertura dell'edificio realizzata con pannelli sandwich in lamiera grecata isolante, alla non completa intonacatura del parapetto interno e al

Firmato Da: FALLARA GABRIELLA LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4a545d7bc90aeda241356421c4297a2e
Firmato Da: VITALE GIAN PIERO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3e0421260ea40c78

mancato completamento della lattoneria dei camini, trattandosi di vizi di natura apparente, che erano riconoscibili ad occhio nudo, anche senza necessità di specifiche competenze tecniche, in sede di ultimazione dei lavori e esecuzione del collaudo dell'11.03.2013 (v. certificato di regolare esecuzione dei lavori sub doc. 5 di parte attrice), e per i quali non vi è stata alcuna tempestiva denuncia né azione contro l'appaltatore entro i due anni dalla consegna dell'opera.

Per gli altri vizi, l'eccezione di decadenza e prescrizione della convenuta [redacted] snc non è fondata.

In relazione alla discromia dei colori delle facciate, occorre rilevare che l'impresa appaltatrice aveva manifestato il proprio impegno a rimuovere tali problematiche entro il termine del 30.09.2013, come risulta espressamente dal certificato di regolare esecuzione dei lavori dell'11.03.2013 (v. doc. 5 parte attrice), riconoscendo così il difetto.

Ciò ha l'effetto di svincolare il diritto alla garanzia del committente dai termini di decadenza e prescrizione di cui all'art. 1667 cod. civ.

Invero, come sostenuto da consolidato orientamento della Suprema Corte, "*In tema di appalto, l'impegno dell'appaltatore ad eliminare i vizi della cosa o dell'opera costituisce, alla stregua dei principi generali non dipendenti dalla natura del singolo contratto, 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; tale obbligazione, pertanto, è soggetta non già ai termini di prescrizione e decadenza stabiliti per quella di garanzia, ma all'ordinario termine di prescrizione decennale fissato per l'inadempimento contrattuale*" (v. Cass. 2019, n. 26798; Cass. 2004, n. 8026).

Nel caso di specie, è del tutto evidente che non è decorso il termine di prescrizione decennale con riferimento ai vizi relativi alla discromia delle facciate.

Invece, per tutti gli altri vizi occulti non riconosciuti, appare verosimile, in mancanza di prova contraria, che il Condominio abbia avuto una apprezzabile conoscenza degli stessi alla data di acquisizione della relazione tecnica di parte dell'arch. [redacted] datata 8 febbraio 2018 (doc. 6 parte attrice).

Pertanto è da tale data che decorre il termine di sessanta giorni per la denuncia e quello biennale di prescrizione come afferma la giurisprudenza di legittimità secondo cui *"In tema di appalto, qualora l'opera appaltata sia affetta da vizi occulti o non conoscibili, perché non apparenti all'esterno, il termine di prescrizione dell'azione di garanzia, ai sensi dell'art. 1667, terzo comma, cod. civ., decorre dalla scoperta dei vizi, la quale è da ritenersi acquisita dal giorno in cui il committente abbia avuto conoscenza degli stessi, essendo onere dell'appaltatore, se mai, dimostrare che il committente ne fosse a conoscenza in data anteriore"* (v. Cass. 2009, n. 18402 ; Cass. 2013, n. 26233).

Firmato Da: FALLARA GABRIELLA LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4a545d7bc90aeda241356421c4297a2e
Firmato Da: VITALE GIAN PIERO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3e0421260ea40c78

Ebbene, il Condominio ha tempestivamente denunciato tali vizi a [redacted] snc con la raccomandata via pec del 1° marzo 2018 (cfr. doc. 9 parte attrice) e in data 27 febbraio 2019 (entro due anni dall'8 febbraio 2018) ha notificato all'appaltatrice il ricorso per accertamento tecnico preventivo (cfr. doc. 10 e 10 bis di parte attrice), con deposito della relazione in data 17 febbraio 2020 e successiva notifica dell'atto di citazione del presente giudizio in data 10-11 febbraio 2021, che ha nuovamente interrotto la prescrizione biennale.

Invero, occorre ricordare che *"l'accertamento tecnico preventivo rientra nella categoria dei giudizi conservativi; e, pertanto, la notificazione del relativo ricorso con il pedissequo decreto giudiziale determina, ai sensi dell'art. 2943 cod. civ., l'interruzione della prescrizione che si protrae fino alla conclusione del procedimento, che coincide ritualmente con il deposito della relazione del consulente nominato"* (v. per tutte, Cass. 2007, n. 17385).

La prescrizione biennale ex art. 1667 ult. comma, dunque, non può ritenersi maturata nei riguardi di [redacted] snc.

Ne consegue che, in relazione ai vizi relativi alla discromia dei colori delle facciate, all'esistenza di rigonfiamenti, cavillature e crepe in alcuni punti delle facciate dell'edificio e alla mancata rimozione dei davanzali esistenti, nonostante l'indicazione nel capitolato, con conseguenti infiltrazioni sia nelle parti condominiali che in quelle private, sussiste – come ravvisato dal c.t.u. - la responsabilità della convenuta appaltatrice, quale esecutrice dell'opera, in quanto responsabile della realizzazione dell'opera non solo secondo le regole dell'arte ma anche in conformità del contratto.

In particolare, occorre rilevare che la scelta di [redacted] di sovrapporre le lastre di marmo dei davanzali anziché rimuoverli e sostituirli ha rappresentato non solo una difformità di esecuzione dell'opera rispetto alla regola dell'arte, ma anche una violazione del contenuto del contratto.

Infatti, risulta documentato che nel computo metrico redatto dal Direttore dei Lavori, ai punti 98 e 99 (cfr. doc. 4 parte attrice), era stata prevista la rimozione dei davanzali esistenti e la sostituzione ex novo con davanzali in pietra serizzo; scelta nuovamente confermata dall'assemblea dei condomini il 30 settembre 2011 (cfr. doc. 20 parte attrice), senza che sia stata fornita prova del fatto che la diversa soluzione della "sovrapposizione" sia stata rappresentata ed approvata dal Condominio committente.

Ciò posto, con riferimento ai costi degli interventi di ripristino relativi ai vizi in questione, si ritiene corretta e condivisibile la stima svolta dal CTU, in quanto fondata su criteri tecnici esenti da censure e congruamente motivata, avendo esplicitato il consulente le ragioni della valutazione dei vari interventi di ripristino ed avendo tenuto conto delle osservazioni dei consulenti delle parti.

Alla luce dei formulati rilievi, il danno risarcibile ammonta a € 114.687,00 (dovendosi detrarre il costo di euro 3.580,00 per fissaggio copertura e rasatura ex novo dei parapetti della copertura, in quanto relativi all'eliminazione dei vizi riconoscibili), cui vanno aggiunti € 11.468,70 per i costi

Firmato Da: FALLARA GABRIELLA LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4a545d7bc90aeda241356421c4297a2e
Firmato Da: VITALE GIAN PIERO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3e0421260ea40c78

relativi alla DL e oneri di sicurezza, valutati dal CTU forfettariamente al 10% sul totale, nonché l'Iva come per legge, trattandosi di un costo che dovrà essere sostenuto dal Condominio attore, per un totale di euro 126.155,70 oltre IVA.

Pertanto, la convenuta [redacted] snc va condannata al pagamento, in favore di parte attrice, a titolo di risarcimento danni ex art. 1668 co. 1 cod. civ., della somma di € 126.155,70, oltre IVA come per legge.

Inoltre, su tali somme spetta la rivalutazione, con decorrenza dalla data del 17 febbraio 2020 - avendo il CTU espresso la propria valutazione in moneta attuale alla data del deposito della relazione - oltre ad interessi legali, da calcolarsi sui singoli scaglioni via via rivalutati dalla data della domanda al saldo, dal momento che nella domanda di risarcimento da fatto illecito è implicita la richiesta di corresponsione di interessi compensativi del danno da svalutazione monetaria, quali componenti indispensabili del risarcimento (v. Cass. 2015 n. 18243).

La convenuta appaltatrice ha chiesto in via riconvenzionale la condanna del Condominio al pagamento della somma di € 8.800,00 di cui alla fattura n. 24/2012, per l'esecuzione di una lavorazione extra contratto (applicazione di un fissativo consolidante su 4.000,00 mq di superfici rasate) resasi necessaria in corso d'opera.

Tale domanda non può trovare accoglimento.

Invero, a fronte della contestazione del Condominio, che ha eccepito di non avere mai autorizzato tali lavori, [redacted] snc non ha documentato che tale lavorazione sia stata approvata e deliberata dall'assemblea condominiale (trattandosi di lavorazione inerente sempre opere di manutenzione straordinaria), a nulla rilevando l'accordo con il Direttore dei Lavori - che ha la rappresentanza del committente limitatamente alla materia tecnica, senza potere vincolare il Condominio con manifestazioni di natura negoziale – e le mancate contestazioni dell'amministratore del Condominio a seguito delle relative comunicazioni.

Occorre poi prendere in esame la posizione della convenuta arch. [redacted] a cui era stato affidato l'incarico professionale di direttore dei lavori, come da documentazione in atti.

Le domande di parte attrice non possono trovare accoglimento nei riguardi della professionista convenuta.

Considerate le domande formulate dal Condominio ex artt. 1667,1669, 2043 c.c., occorre premettere che la disciplina speciale e rafforzata in materia di vizi nell'appalto ex artt. 1667/1668 c.c. trova applicazione solo nel contratto di appalto tra committente ed appaltatore e non può essere invocata dal primo nei confronti del direttore dei lavori.

Può trovare applicazione, invece, nei confronti del direttore dei lavori, la disciplina speciale ex art. 1669 c.c..

Firmato Da: FALLARA GABRIELLA LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4a545d7bc90aeda24135642fc4297a2e
Firmato Da: VITALE GIAN PIERO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3e0421260ea40c78

Deve ricordarsi che "*la disciplina dettata dall'art. 1669 cod. civ. si applica nei confronti di tutti coloro che hanno cagionato l'evento dannoso, a nulla rilevando la natura e la diversità dei contratti cui si ricollega la responsabilità. Ne consegue che l'appaltatore ed il direttore dei lavori si rendono entrambi responsabili dell'unico illecito extracontrattuale e rispondono entrambi a detto titolo del danno cagionato, quando, con le rispettive azioni od omissioni, costituenti autonomi e distinti illeciti o violazioni di norme giuridiche diverse, concorrono in modo efficiente a produrre uno degli eventi dannosi tipici della menzionata norma*" (v. Cass. 1994, n. 8904 e succ. conf.).

Tuttavia, come più sopra evidenziato, i vizi lamentati dal Condominio non rientrano nell'alveo dei gravi vizi ex art. 1669 cod. civ. e, in ogni caso, la domanda non avrebbe potuto trovare accoglimento, essendo fondate le eccezioni di decadenza e prescrizione eccepite dalla convenuta.

L'art. 1669 cod. civ. dispone che quando si tratta di edifici o altre cose immobili destinate per loro natura a lunga durata, se, nel corso dei dieci anni dal compimento dell'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovini in tutto o in parte ovvero presenti evidente pericolo di rovina o gravi difetti l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente e dei suoi aventi causa purché sia fatta denuncia entro un anno dalla scoperta. Il diritto del committente si prescrive entro un anno dalla denuncia.

I due termini di decadenza e di prescrizione sono interdipendenti.

Ove solo uno non sia rispettato la responsabilità non può esser fatta compiutamente valere.

Ebbene, nella fattispecie in esame, parte attrice non ha fornito prova della tempestiva denuncia all'Arch.[redacted] entro l'anno dalla scoperta dei vizi, che può senza dubbio ricondursi alla relazione dell'Arch.[redacted] datata 8 febbraio 2018, contenendo tale relazione elementi sufficienti al fine di consentire un apprezzabile grado di conoscenza obiettiva della eventuale gravità dei difetti indicati - ivi compresi quelli relativi alle soglie dei davanzali - e della loro derivazione causale.

In particolare, il Condominio non ha provato di avere denunciato tali vizi alla[redacted] entro un anno dall'8 febbraio 2018, in quanto il ricorso ex art. 696 c.p.c., contenente la denuncia dei vizi, è stato pacificamente notificato alla convenuta in data 27 febbraio 2019.

L'assenza di una valida denuncia degli asseriti vizi e difetti nei confronti dell'Arch.[redacted] nel termine di un anno dalla loro scoperta, avrebbe comunque determinato, per il Condominio, il rigetto della domanda per intervenuta decadenza del diritto.

Quanto alla domanda ex art. 2043 cod. civ. avanzata in via subordinata dal Condominio, deve osservarsi che, dovendo escludersi la gravità dei vizi lamentati, non vi sono comunque i presupposti per poter qualificare la domanda a norma dell'art. 2043 c.c., che trova applicazione solo ove non risulti applicabile la norma speciale di cui all'art. 1669 c.c. ma che comunque presuppone i gravi difetti della costruzione (v. Cass. n. 1748, 2005), oltre alla prova, a carico del danneggiato, della colpa e del dolo

Firmato Da: FALLARA GABRIELLA LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4a545d7bc90aeda24135642fc4297a2e
Firmato Da: VITALE GIAN PIERO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3e0421260ea40c78

del danneggiante. La Suprema Corte insegna, infatti, (Cfr. Cass. S.U. sentenza n. 2284/2014): "*La previsione dell'art. 1669 cod. civ. concreta un'ipotesi di responsabilità extracontrattuale, con carattere di specialità rispetto al disposto dell'art. 2043 cod. civ., fermo restando che - trattandosi di una norma non di favore, diretta a limitare la responsabilità del costruttore, bensì finalizzata ad assicurare una più efficace tutela del committente, dei suoi aventi causa e dei terzi in generale - ove non ricorrano in concreto le condizioni per la sua applicazione (come nel caso di danno manifestatosi e prodottosi oltre il decennio dal compimento dell'opera) può farsi luogo all'applicazione dell'art. 2043 cod. civ., senza che, tuttavia, operi il regime speciale di presunzione della responsabilità del costruttore contemplato dall'art. 1669 cod. civ., atteso che spetta a chi agisce in giudizio l'onere di provare tutti gli elementi richiesti dall'art. 2043 cod. civ., compresa la colpa del costruttore*".

Va rigettata, inoltre, la domanda riconvenzionale avanzata dell'arch. [redacted] per il pagamento della somma di euro € 3.213,13 a titolo di saldo delle competenze dovute dal Condominio.

Preliminarmente, deve essere disattesa l'eccezione di prescrizione svolta da parte attrice, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2956 n. 2 cod. civ, essendo decorsi tre anni dal sollecito del 15.12.2014 (cfr. doc. 11 convenuta) e non avendo il Condominio ricevuto più alcun sollecito da parte della stessa.

Invero, è pacifico in giurisprudenza il principio che "*le prescrizioni presuntive, trovando ragione unicamente nei rapporti che si svolgono senza formalità, dove il pagamento suole avvenire senza dilazione, non operano se il credito trae origine da contratto stipulato in forma scritta*". (Cass. 763/2017; Cass. 10379/2018)

Pertanto, poiché il credito dell'arch. [redacted] trae origine dal contratto scritto di conferimento incarico del 16.03.2011 (v. doc. 2 parte attrice), si applica l'ordinaria prescrizione decennale ex art. 2946 cod. civ. pacificamente non maturata nel caso di specie.

Ciò premesso, la pretesa della convenuta è comunque infondata, avendo il Condominio documentato pagamenti in favore della [redacted] per l'importo complessivo di € 45.551,58 (cfr. doc.19), a fronte di un corrispettivo previsto in contratto di euro 36.800,00 oltre IVA.

Il credito in questione deve quindi ritenersi estinto, non avendo la convenuta allegato in modo specifico a quali precise voci e/o ulteriori prestazioni di natura professionale in favore del Condominio si riferisca la pretesa in questione.

Passando alle spese del giudizio, stante la soccombenza, la convenuta [redacted] snc va condannata a rifondere le spese del giudizio in favore di parte attrice, liquidate come da dispositivo, tenuto conto della nota spese allegata nel rispetto dei valori medi di cui al d.m. n 55/2014 e successive modifiche, in relazione allo scaglione corrispondente al valore della controversia (da € 52.000,00 a € 260.000,00).

Firmato Da: FALLARA GABRIELLA LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4a545d7bc90aeda241356421c4297a2e
Firmato Da: VITALE GIAN PIERO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3e0421260ea40c78

Ciò vale anche con riferimento alle spese sostenute dal Condominio nel procedimento di ATP n. R.G. 9507/2019, comprensive delle spese relative alla CTU e alle spese legali, in quanto tali costi costituiscono, dopo che gli atti dell'accertamento tecnico sono stati acquisiti nel successivo giudizio di merito, spese giudiziali e non componenti del danno da risarcire, con la conseguente applicazione del principio della liquidazione a carico del soccombente, salvo i casi di compensazione ai sensi dell'art. 92 c.p.c. (cfr. Cass. 2005, n. 15672).

Tali ulteriori spese, tenuto conto del decreto di liquidazione del 9.03.2020 nel procedimento di ATP e della parcella allegata al doc. 14 di parte attrice da ritenersi congrua, si liquidano in euro 5.050,00 oltre IVA e oneri contributivi per spese relative alla CTU dell'arch. [redacted] ed euro 4.145,86 per spese legali.

Nel rapporto tra parte attrice e la convenuta [redacted] stante la parziale soccombenza reciproca, le spese vanno compensate in misura del 10%, ponendo il 90% a carico del condominio in quanto soccombente in via prevalente; le stesse si liquidano come da dispositivo, tenuto conto della nota spese allegata, con riduzione ai minimi per la fase di trattazione istruttoria che si è articolata nel solo deposito delle memorie ex art. 183 co. 6.

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano – Settima Sezione Civile – in composizione monocratica, nella persona del dr. Gian Piero Vitale, definitivamente pronunciando sulla causa in epigrafe, ogni altra istanza, deduzione, eccezione disattesa o assorbita, così provvede:

1) ACCOGLIE la domanda avanzata dal Condominio [redacted] sito in Pioltello, via [redacted] e, per l'effetto, condanna la convenuta [redacted] snc di [redacted] e A[redacted] a corrispondere alla parte attrice ex art. 1668 cod. civ., a titolo di somma necessaria per l'eliminazione dei vizi dell'opera appaltata, l'importo di euro 126.155,70 oltre IVA come per legge e rivalutazione e interessi come da motivazione;
2) RIGETTA le domande avanzate dal Condominio [redacted] nei confronti della convenuta [redacted]
3) RIGETTA le domande riconvenzionali avanzate dalle parti convenute;
4) CONDANNA la convenuta [redacted] snc di [redacted] e [redacted] al pagamento, in favore di parte attrice, delle spese del presente giudizio, che liquida in euro 9.294,81, di cui euro 851,81 per spese vive ed euro 8.443,00 per competenze, oltre contributo forfettario del 15%, iva e cpa come per legge nonché al pagamento delle spese sostenute da parte attrice in relazione al procedimento di ATP n. 9507/2019, ossia euro 5.050,00 per spese di CTU ed euro 4.145,86 per competenze legali, oltre spese forfettarie del 15%, iva e cpa come per legge;

Firmato Da: FALLARA GABRIELLA LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4a545d7bc90aeda241356421c4297a2e
Firmato Da: VITALE GIAN PIERO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3e0421260ea40c78

5) CONDANNA il Condominio [redacted] alla rifusione, in favore della convenuta [redacted] del 90% delle spese del presente giudizio, che liquida, già operata la compensazione, in € 10.141,20 per competenze, oltre a spese generali del 15%, Iva e Cpa come per legge.

Milano, 14 dicembre 2022

Il Giudice

Dr. Gian Piero Vitale

.

.

Firmato Da: FALLARA GABRIELLA LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4a545d7bc90aeda241356421c4297a2e
Firmato Da: VITALE GIAN PIERO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3e0421260ea40c78