

N. R.G. 3008/2016



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO di RIMINI**

Sezione Unica CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Maura Mancini  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **3008/2016** promossa da:

██  
██,

con il patrocinio dell'avv. ██████████ ██████████ del foro di Rimini (PEC  
██), elettivamente domiciliati presso il suo studio  
in Rimini, Via ██████████ giusta mandato a margine dell'atto di citazione

**ATTORI**

**nei confronti di**

██ S.R.L. (C.F. e P.IVA ██████████)

**in persona del legale rappresentante *pro tempore*,**

con il patrocinio dell'avv. ██████████ ██████████ del foro di Rimini (PEC  
██), elettivamente domiciliata presso il suo  
studio in Rimini, Via ██████████ ██████████ ██████████ giusta mandato in calce alla  
comparsa di costituzione di nuovo difensore

**e di**

██  
██,



**in persona del legale rappresentante *pro tempore*,**

con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] [REDACTED] del foro di Rimini (PEC [REDACTED]) elettivamente domiciliata presso il suo studio in Rimini, Via [REDACTED] giusta mandato in calce alla comparsa di costituzione di nuovo difensore

**e di**

[REDACTED]

con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] [REDACTED] del foro di Rimini (PEC [REDACTED]) elettivamente domiciliato presso il suo studio in Rimini, Via [REDACTED] [REDACTED] giusta mandato in calce alla comparsa di costituzione e risposta con richiesta di chiamata di terzo

**e di**

**CONDOMINIO [REDACTED] (C.F. [REDACTED])**

**in persona dell'amministratore *pro tempore* dott.ssa [REDACTED]**

con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] [REDACTED] del foro di Rimini (PEC [REDACTED]) elettivamente domiciliato presso il suo studio in Rimini, [REDACTED] giusta mandato a margine della comparsa di costituzione e risposta con domande contro altri convenuti

**CONVENUTI**

**e di**

[REDACTED]

**CONVENUTO CONTUMACE**

**con la chiamata in causa di**

[REDACTED],

**in persona del legale rappresentante *pro tempore*,**

con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] [REDACTED] del foro di Rimini (PEC [REDACTED]) elettivamente domiciliata presso il suo



studio in Rimini, Via [REDACTED], giusta mandato a margine dell'atto di citazione notificato

e di

[REDACTED]  
[REDACTED]  
(C.F. e P.IVA [REDACTED])

**in persona del legale rappresentante *pro tempore*,**

con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] [REDACTED] del foro di Milano (PEC [REDACTED]) e dell'avv. [REDACTED] [REDACTED] del foro di Rimini (PEC [REDACTED]) elettivamente domiciliata presso lo studio del secondo in Rimini, Via [REDACTED], giusta mandato in calce alla comparsa di costituzione e risposta

#### **TERZE CHIAMATE IN CAUSA**

avente ad oggetto: **accertamento vizi, difformità e mancanza di qualità degli immobili acquistati e risarcimento danni**

#### **CONCLUSIONI**

All'udienza del giorno 23 giugno 2021 i Procuratori delle parti hanno precisato le rispettive conclusioni ed il Giudice ha trattenuto in decisione la causa con concessione dei termini *ex art.* 190 c.p.c. Con ordinanza in data 27 marzo 2022 il Giudice ha disposto la comparizione delle parti. All'udienza del giorno 22 giugno 2022 il Giudice ha illustrato alle parti gli aspetti critici della controversia ed i Procuratori di parte attrice e di parte convenuta attrice in via riconvenzionale trasversale Condominio [REDACTED] [REDACTED] hanno chiesto termine per il deposito di ulteriori scritti difensivi, i Procuratori di parte [REDACTED] [REDACTED] S.r.l., [REDACTED] e [REDACTED] S.n.c. [REDACTED] ing. [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] hanno chiesto che la causa fosse trattenuta in decisione sulla base delle conclusioni precedentemente rassegnate. Il Procuratore di parte [REDACTED] e [REDACTED] si è rimesso a giustizia. Con ordinanza in data 4 ottobre 2022 la



causa è stata trattenuta in decisione sulla base della precisazione delle conclusioni effettuata all'udienza del 23 giugno 2021

### IN FATTO

Con atto di citazione ritualmente notificato ed iscritto a ruolo in data 12 maggio 2016 i sig.ri [REDACTED] hanno convenuto innanzi al Tribunale di Rimini la società [REDACTED] S.r.l., la società [REDACTED] di [REDACTED] S.n.c., [REDACTED] il Condominio [REDACTED] geom. [REDACTED] perché fosse accertato che gli immobili che essi avevano acquistato erano affetti da vizi, difformità e mancanza di qualità e perché, conseguentemente, i convenuti [REDACTED] S.r.l., [REDACTED] e [REDACTED] S.n.c., ing. [REDACTED] e geom. [REDACTED] – ciascuno in proporzione della propria quota di responsabilità ed in solido fra loro – fossero condannati a risarcire loro il danno che essi avevano subito; gli attori hanno anche chiesto che fosse accertata l'esistenza e la causa dei danni alle loro proprietà esclusive e che, conseguentemente, il Condominio [REDACTED] fosse condannato, ex art. 2051 c.c. ed in via solidale con gli altri convenuti, a risarcire loro tutti i danni sofferti. A sostegno delle pretese azionate gli attori hanno allegato che in data 5 febbraio 2008 essi avevano acquistato dalla società [REDACTED] S.r.l. alcune unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare denominato "[REDACTED]"; che già dal marzo 2010 essi avevano contestato all'amministrazione condominiale la presenza di difetti costruttivi e di infiltrazioni di acqua nonché il pericolo di progressivi ammaloramenti per umidità alle porte di ingresso ed al vano scala; che l'assemblea condominiale del 21 giugno 2010 aveva dato incarico all'amministratore di nominare un tecnico per la descrizione dello stato dei luoghi e dei difetti costruttivi nonché per l'individuazione delle relative cause; che la relazione del tecnico nominato aveva evidenziato, da un lato, la presenza di muffe e la natura non risolutiva dell'intervento praticato dalla società venditrice e, d'altro lato, la presenza di difetti costruttivi e difformità dal progetto; che con lettera raccomandata del 3 marzo 2011 il Condominio [REDACTED] aveva comunicato alla società [REDACTED] S.r.l., alla società [REDACTED] S.n.c. che aveva costruito il complesso condominiale, all'ing. [REDACTED] progettista e D.L., l'esito dell'indagine tecnica; che la società [REDACTED] S.r.l. aveva riconosciuto



l'esistenza dei vizi e delle difformità costruttive rilevate; che la società [REDACTED] di [REDACTED] e [REDACTED] S.n.c. aveva dichiarato la propria intenzione di "procedere al ripristino dei vizi evidenziati nella comunicazione"; che in data 27 febbraio 2012 il tecnico nominato dal Condominio [REDACTED] aveva effettuato un ulteriore sopralluogo per accertare le cause delle copiose infiltrazioni di acqua verificatesi nei giorni precedenti; che in data 11 settembre 2012 le società convenute [REDACTED] S.r.l. ed [REDACTED] di [REDACTED] S.n.c. avevano dichiarato di impegnarsi a comunicare entro e non oltre 10 giorni la data certa di inizio (non oltre il 15 ottobre 2012) e di fine dei lavori (non oltre il 15 dicembre 2012); che tale dichiarazione era stata sottoscritta anche dal geom. [REDACTED] che aveva progettato e diretto i lavori dell'isolamento termico durante l'intervento costruttivo; che essi avevano proposto un ricorso per A.T.P. chiedendo l'accertamento dello stato dei luoghi; che l'elaborato peritale aveva confermato i difetti già riscontrati; che inoltre era emersa l'esigenza di rilevazioni puntuali in merito alla problematica acustica, all'isolamento termico, alla qualità dei prodotti utilizzati ed alla presenza di infiltrazioni di acqua ai vari piani.

Si è costituita la società [REDACTED] S.r.l. che, in via preliminare, ha chiesto di essere autorizzata a chiamare in causa la [REDACTED] S.A. al fine di essere manlevata di quanto eventualmente dovuto agli attori; nel merito ha eccepito la decadenza dall'azione degli attori evidenziando come incombesse su questi ultimi l'onere di provare la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 1669 c.c.; nel merito ha ancora eccepito l'integrale responsabilità o quantomeno il concorso di colpa dell'ing. [REDACTED] da ultimo, nel merito, la convenuta ha evidenziato che, *pro bono pacis*, essa si era dichiarata disponibile ad effettuare una serie di interventi di ripristino che aveva di fatto iniziato ma che non aveva potuto portare a compimento stante la diffida inoltrata da quattro condomini fra i quali gli attori.

Si è costituita anche la società [REDACTED] S.n.c. che ha contestato la fondatezza delle pretese azionate dagli attori svolgendo nel merito difese sostanzialmente sovrapponibili a quelle articolate dalla società [REDACTED] S.r.l.



Si è costituito altresì l'ing. [REDACTED] [REDACTED] che, in via preliminare, ha chiesto di essere autorizzato alla chiamata in causa di [REDACTED] [REDACTED] al fine di essere manlevato di quanto eventualmente dovuto agli attori; ancora in via preliminare ha eccepito la nullità dell'atto di citazione per mancata esplicitazione delle ragioni a sostegno della domanda svolta nei suoi confronti; sempre in via preliminare ha eccepito la decadenza degli attori dall'azione ex artt. 1495 e 1669 c.c.; nel merito ha contestato la fondatezza dell'azione spiegata nei suoi confronti evidenziando come, in ipotesi di ritenuta sussistenza dei vizi, difformità e mancanza di qualità lamentati dagli attori, la relativa responsabilità fosse esclusivamente imputabile alla società costruttrice dell'immobile; ancora nel merito ha eccepito il concorso di colpa degli attori e del Condominio convenuto.

Si è costituito il Condominio [REDACTED] [REDACTED] che ha negato ogni propria responsabilità nei confronti degli attori ed in via riconvenzionale trasversale ha chiesto che gli altri convenuti fossero condannati a risarcirgli i danni subiti in conseguenza dei vizi, difetti e mancanze di qualità evidenziati nella propria relazione di parte.

Il geom. [REDACTED] [REDACTED] pur ritualmente notificato, non si è costituito rimanendo contumace.

Sono state autorizzate le chiamate in causa richieste.

Si è costituita la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - [REDACTED] che ha contestato la fondatezza delle pretese azionate dagli attori richiamando le argomentazioni svolte dalla propria assicurata società [REDACTED] S.r.l.

Si è costituita anche la [REDACTED] che, in via preliminare, ha eccepito l'inoperatività e comunque i limiti della polizza assicurativa e che, nel merito, ha contestato la fondatezza delle pretese azionate nei confronti del proprio assicurato ing. [REDACTED] [REDACTED] richiamando le difese svolte da quest'ultimo.

I Procuratori delle parti sono stati autorizzati al deposito delle memorie ex art. 183 sesto comma c.p.c. Con ordinanza in data 29 giugno 2018 sono state ammesse le prove documentali, è stato ammesso l'ordine di esibizione ex art. 210 c.p.c. richiesto da parte attrice nei confronti dei convenuti ed avente ad oggetto i documenti specificamente indicati nell'ordinanza, sono state ammesse le prove orali



articolate da parte convenuta [REDACTED] S.n.c., non sono state ammesse le prove orali articolate dalle altre parti convenute, è stata disposta C.T.U. tecnica. E' stata anche disposta la discussione in contraddittorio in ordine alle modifiche operate dal C.T.U. senza specifico confronto e per la risposta alle osservazioni formulate dalle parti, mentre è stata ripetutamente respinta la richiesta degli attori di integrazione della C.T.U. per assenza di domanda. La causa è stata ritenuta matura per la decisione ed all'udienza del 23 giugno 2021, tenuta a trattazione scritta, il Giudice ha trattenuto in decisione la causa concedendo alle parti i termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito delle memorie conclusionali e di replica. La causa è stata rimessa in istruttoria in ragione della necessità di chiarimenti delle parti in relazione alle eccezioni di prescrizione e di decadenza ex art. 1669 c.c. All'esito della discussione orale dei Procuratori delle parti all'udienza del 22 giugno 2022 il Giudice si è riservato e con ordinanza in data 4 ottobre 2022 ha trattenuto la causa in decisione senza concessione di termini.

### IN DIRITTO

In via preliminare deve essere disattesa l'eccezione di nullità dell'atto di citazione sollevata dalla difesa dell'ing. [REDACTED] [REDACTED] e fondata sull'assunto che gli attori non avrebbero esplicitato le ragioni poste a fondamento della domanda: in proposito si osserva che nell'atto introduttivo del giudizio gli attori hanno allegato di aver acquistato dalla società [REDACTED] [REDACTED] S.r.l. rispettivamente un appartamento (sig. [REDACTED] [REDACTED]) e due appartamenti (sig. [REDACTED] [REDACTED] e di aver riscontrato vizi rilevanti ex art. 1669 c.c.; di agire nei confronti dei convenuti [REDACTED] S.r.l. (venditore), [REDACTED] S.n.c. (esecutore dell'opera), ing. [REDACTED] (progettista e direttore lavori opere generali) e geom. [REDACTED] (progettista isolamento termico ed impianti termici) per il risarcimento dei danni derivati dai vizi allegati; di agire nei confronti del Condominio [REDACTED] ai sensi dell'art. 2051 c.c. per il risarcimento dei danni sofferti in conseguenza della pericolosità del bene immobile. Risultano, dunque, sufficientemente esposte le ragioni poste dagli attori a fondamento delle domande azionate. Tale conclusione trova riscontro nel fatto che la difesa dell'ing. [REDACTED] [REDACTED] ha ben compreso tali ragioni, articolando diffusa difesa su tutte le questioni sollevate da parte attrice.



In relazione alla domanda *ex art.* 1669 c.c. azionata dagli attori (cfr. pag. 24 atto di citazione) si deve, in primo luogo, evidenziare che trattasi di azione extra-contrattuale finalizzata al risarcimento del danno (cfr. per tutte da ultimo Cass. 18289/20 e Cass. 22093/19) che presuppone la sussistenza di una deficienza ovvero alterazione nella costruzione che intacchi, in modo significativo sia la funzionalità che la normale utilizzazione dell'opera (cfr. Cass. 1751/18 ed in precedenza in senso conforme Cass. 84/13 con specifico riguardo all'ipotesi di infiltrazione d'acqua e umidità nelle murature del vano scala): nel caso di specie i difetti costruttivi lamentati dai ricorrenti incidono tutti sulla normale utilizzazione degli immobili acquistati e la responsabilità *ex art.* 1669 c.c. sia del venditore (cfr. Cass. 20877/20) che del Progettista/Direttore dei Lavori (cfr. Cass. 17874/13) risulta pacificamente affermata dalla giurisprudenza di legittimità; ne discende che deve ritenersi l'ammissibilità in linea astratta dell'azione spiegata.

Quanto all'eccezione di decadenza sollevata dalle parti convenute per tardiva denuncia dei vizi lamentati si rileva che risulta provato per documenti che gli attori abbiano avuto compiuta conoscenza delle caratteristiche dei difetti costruttivi lamentati in questa sede in data 3 marzo 2011 a seguito dell'accertamento del tecnico di parte geom. ██████████ (cfr. 11 di parte attrice) con la conseguenza che la denuncia in pari data a firma anche degli odierni attori e ricevuta dai convenuti in date successive prossime (cfr. doc. 12 di parte attrice) risulta tempestiva. In senso contrario non vale obiettare che la vendita degli immobili agli odierni attori era avvenuta nell'anno 2008 con la conseguenza che la consapevolezza della sussistenza dei difetti costruttivi dovrebbe essere collocata in un momento anteriore rispetto alla perizia di parte: sul punto il Supremo Collegio ha chiarito che *"Il termine di un anno per la denuncia del pericolo di rovina o di gravi difetti della costruzione di un immobile, previsto dall'art. 1669 c.c. a pena di decadenza dall'azione di responsabilità contro l'appaltatore, decorre dal giorno in cui il committente consegua un apprezzabile grado di conoscenza oggettiva della gravità dei difetti e della loro derivazione causale dall'imperfetta esecuzione dell'opera (nella specie, dalla data del deposito della relazione del consulente, nominato in sede di accertamento tecnico preventivo), non essendo sufficienti, viceversa, manifestazioni di scarsa rilevanza e semplici sospetti"* (cfr. da ultimo Cass. 777/20, in precedenza in senso conforme cfr.





Cass. 4622/02); l'applicazione del principio di diritto richiamato alla presente fattispecie impone di ritenere che la compiuta conoscenza da parte degli attori della sussistenza e della gravità dei difetti costruttivi lamentati sia stata conseguita solo a seguito dell'acquisizione della conoscenza degli esiti della consulenza tecnica di parte.

Occorre, a questo punto, esaminare l'eccezione di prescrizione dell'azione esperita dagli attori sollevata dai convenuti: in proposito il Supremo Collegio ha chiarito che *"In tema di appalto per la realizzazione di edifici o altri immobili destinati per loro natura a lunga durata, il termine annuale previsto dall'art. 1669, secondo comma, per l'esercizio del diritto del committente ad essere risarcito dei correlativi danni, decorrente dalla denuncia di rovina o di pericolo di rovina, o di gravi difetti dell'immobile, è, per espressa definizione normativa, un termine prescrizioneale. Ne consegue che, a norma dell'art. 2943 cod. civ., il relativo decorso viene interrotto non solo dalla proposizione della domanda giudiziale, ma, altresì, da qualsiasi atto stragiudiziale (nella specie, una lettera) che valga a costituire in mora il debitore. Ciò in quanto detto termine si riferisce non già alla sola azione di responsabilità nei confronti dell'appaltatore, ma al diritto di credito del committente, affiancato, come tutti i diritti, dalla facoltà, per il suo titolare, di farlo valere in giudizio, la quale costituisce un modo di esplicazione dello stesso, e non incide sulla sua disciplina sostanziale, ivi compresa la regolamentazione della prescrizione e delle relative cause di interruzione"* (cfr. Cass. 1955/00); nel caso in esame il decorso del termine prescrizioneale risulta tempestivamente interrotto dalla missiva in data 10 febbraio 2012 regolarmente ricevuta da tutti i convenuti costituiti (cfr. doc. 17 di parte attrice); dalla successiva missiva in data 29 gennaio 2013 regolarmente ricevuta da tutti i convenuti costituiti (cfr. doc. 24 di parte attrice); dalla successiva missiva in data 24 gennaio 2014 regolarmente ricevuta da tutti i convenuti costituiti (cfr. doc. 29 di parte attrice); dal successivo deposito del ricorso per A.T.P. avvenuto in data 26 agosto 2014 (cfr. doc. 31 di parte attrice) e dalla sospensione del decorso del termine prescrizioneale nelle more del procedimento di A.T.P. conclusosi in data 16 luglio 2015; dalla successiva notifica dell'atto introduttivo del presente giudizio. Ne discende che, indipendentemente da ogni questione relativa all'allegato riconoscimento della sussistenza dei vizi da parte dei convenuti l'azione può



considerarsi tempestivamente esercitata.

Ancora in via preliminare si deve evidenziare che gli attori hanno lamentato una pluralità di vizi incidenti su beni comuni del condominio e chiesto il risarcimento del relativo danno: in relazione a tali vizi deve essere rilevata la carenza di legittimazione attiva degli attori; la giurisprudenza del Supremo Collegio ha, infatti, chiarito che **“In tema di condominio, il principio della c.d. ‘rappresentanza reciproca’ e della ‘legittimazione sostitutiva’ - in base al quale il condomino può agire a tutela dei diritti comuni nei confronti dei terzi - non può essere invocato qualora il condomino, nel chiedere il rimborso anche delle spese anticipate dagli altri comproprietari rimasti estranei al giudizio, agisca non a tutela di un bene comune, bensì per far valere l’interesse personale alla reintegrazione del proprio patrimonio individuale; in tal caso il condomino non è legittimato ad agire in giudizio né ad interporre impugnazione per conto e nell’interesse dei condomini estranei al giudizio. (Fattispecie in tema di azione risarcitoria nei confronti del costruttore-venditore per danni conseguenti a gravi difetti di costruzione dell’edificio condominiale).”** (cfr. Cass. 18028/10); tale principio di diritto risulta confermato anche dalla giurisprudenza di legittimità più recente che ha affermato **“Qualora i vizi di costruzione di un edificio in condominio riguardino soltanto alcuni appartamenti e non anche le parti comuni, l’azione di risarcimento dei danni nei confronti del venditore-costruttore, ex artt. 1669 e 2058 c.c., ha natura personale e può essere esercitata da qualsiasi titolare del bene oggetto della garanzia, senza necessità che al giudizio partecipino gli altri comproprietari. Tale azione va proposta, peraltro, esclusivamente dai proprietari delle unità danneggiate, non sussistendo un’ipotesi di litisconsorzio necessario nei confronti degli altri condòmini, ancorché possa insorgere, in sede di esecuzione ed in modo riflesso, un’interferenza tra il diritto al risarcimento del danno in forma specifica riconosciuto in sentenza ed i diritti degli altri condòmini, dovendo i danneggiati procurarsi il consenso di questi ultimi per procedere, nella proprietà comune, ai lavori necessari ad eliminare i difetti, giacché tale condizionamento dell’eseguibilità della pronuncia costituisce soltanto un limite intrinseco della stessa, che non cessa comunque di costituire un risultato giuridicamente apprezzabile.”** (cfr. Cass. 6192/21).

Deve, invece, affermarsi la sussistenza della legittimazione attiva in capo al



convenuto “Condominio [REDACTED]” in relazione al risarcimento di tali danni per i quali lo stesso ha svolto domanda riconvenzionale trasversale nei confronti degli altri convenuti, pienamente ammissibile anche senza formulazione dell’istanza ex art. 269 c.p.c., secondo quanto chiarito dal prevalente orientamento del Supremo Collegio (cfr. da ultimo Cass. 9441/22 ed in precedenza in senso conforme Cass. 6846/17 e Cass. 12558/99; in senso contrario Cass. 12662/21 rimasto peraltro isolato), cui questo giudice ritiene di aderire.

Nel merito si deve ribadire che l’azione ex art. 1669 c.c. esercitata nell’ambito del presente giudizio ha natura extracontrattuale (cfr. per tutte Cass. 26574/17 *“La circostanza che il venditore sia anche il costruttore del bene compravenduto non vale ad attribuirgli la veste di appaltatore nei confronti dell’acquirente con la conseguenza che quest’ultimo non acquista la qualità di committente nei confronti del primo. L’acquirente non può pertanto esercitare l’azione per ottenere l’adempimento del contratto d’appalto e l’eliminazione dei difetti dell’opera a norma degli artt. 1667 e 1668 c.c., spettando tale azione, di natura contrattuale, esclusivamente al committente nel contratto d’appalto, diversamente da quella prevista dall’art. 1669 c.c. di natura extracontrattuale operante non solo a carico dell’appaltatore ed a favore del committente, ma anche a carico del costruttore ed a favore dell’acquirente.”*) con la conseguenza che incombe sugli attori l’onere di allegazione e prova in ordine a) alla sussistenza dei gravi difetti lamentati che, secondo quanto chiarito dal Supremo Collegio, *“non si identificano necessariamente con vizi influenti sulla staticità dell’edificio, ma possono consistere in qualsiasi alterazione che ne menomi il godimento in misura apprezzabile”* (cfr. Cass. 27315/17) si sostanziano in *“alterazioni che in modo apprezzabile riducono il godimento del bene nella sua globalità”* (cfr. Cass. 7992/97), comportano il *“perimento o fatiscenza di elementi essenziali alla consistenza e funzionalità dell’opera”* (cfr. Cass. 3899/75) e b) al danno sofferto.

Dalla disposta C.T.U. con le relative integrazioni – i cui esiti, in quanto esenti da vizi logici e fondati su ragionamento scientifico coerente, sono condivisi da questo giudicante nei limiti di seguito esplicitati dovendosi ritenere integralmente sanata la lesione dell’integrità del contraddittorio lamentata dai Procuratori delle parti (per non aver il C.T.U. ridiscusso in sede di operazioni peritali le conclusioni rassegnate



all'esito delle osservazioni formulate dai C.T.P.) dalle ulteriori risposte formulate dal C.T.U. a tutte le osservazioni mosse dalle parti alle conclusioni rassegnate – è emerso quanto segue:

**1. INADEGUATO ISOLAMENTO TERMICO DEL VANO SCALE CONDOMINIALE**

- a) Quanto alla **presenza di umidità nelle murature di tamponamento**: il vizio risulta essere stato eliminato a seguito della realizzazione da parte della convenuta ██████████ S.r.l. dell'isolamento "a cappotto" sulle pareti esterne del vano scale con la conseguenza che residua, esclusivamente, il ripristino della tinteggiatura sulle pareti interne di proprietà comune a tutte le unità immobiliari che, peraltro, non può essere considerato un vizio essenziale alla consistenza e funzionalità del bene immobile e che, conseguentemente, non può essere ricondotto all'alveo dell'art. 1669 c.c.
- b) Quanto alla **presenza di muffe e ammaloramento dei portoni di ingresso negli appartamenti degli attori**: si tratta di vizio che interessa un elemento non essenziale alla consistenza e funzionalità del bene immobile e che non incide sul godimento del bene nella sua globalità essendo stata eliminata la relativa causa con la conseguenza che resta estraneo rispetto al disposto dell'art. 1669 c.c.
- c) Non è stata riscontrata la **presenza di muffe, distacchi della verniciatura ed ammaloramento dell'intonaco** su tutte le pareti del vano scale.
- d) Quanto alla **mancanza di corrispondenza fra la muratura prevista in progetto e quella realizzata**: si tratta di vizio riscontrato in quanto lo spessore del cappotto termico sulle pareti di tamponamento esterno è di 7 cm e quindi inferiore rispetto a quello previsto dal contratto, ma di fatto l'isolamento termico del vano scale risulta superiore rispetto a quello che sarebbe stato ottenuto sulla base delle previsioni contrattuali fra le parti; ne discende che il vizio non può considerarsi riconducibile all'alveo dell'art. 1669 c.c. non risultando allegato alcun argomento che legittimi la valutazione dell'erroneità della Relazione Tecnica ex l. 10/91 quale vizio incidente su un elemento essenziale alla consistenza e funzionalità del bene immobile che incide sul godimento del bene nella sua globalità.



## 2. DIFFORMITA' DELLA RELAZIONE TECNICA EX L. 10/91

- a) Quanto alle difformità di quanto realizzato rispetto a quanto indicato nella Relazione Tecnica a firma del geom. ██████ ex l. 10/91 ed agli errori in essa contenuti con riferimento all'isolamento termico per **errata indicazione delle proprietà di isolamento delle pareti esterne**: il vizio è stato riscontrato nel senso che la trasmittanza termica delle pareti esterne dell'edificio risulta pari a 0,346 W/m<sup>2</sup>K in luogo del valore di 0,517 W/m<sup>2</sup>K indicato nella Relazione Tecnica ex l. 10/91, e dunque l'isolamento termico di fatto realizzato risulta inferiore rispetto a quanto indicato nella Relazione Tecnica; tale valore effettivo risulta inferiore al valore limite imposto dal d.lgs. 192/05 per le strutture verticali opache e, ad avviso di questo giudicante, risulta idoneo ad incidere sul godimento del bene nella sua globalità imponendo maggiori spese per la regolazione della temperatura all'interno dell'immobile e delle varie unità abitative con la conseguenza che si rende necessaria, in dipendenza di tale difformità, la realizzazione di un isolamento termico a cappotto sulla proprietà condominiale per un costo stimato di € 45.043,49.
- b) Quanto all'**errata indicazione del valore di trasmittanza termica in relazione al solaio di calpestio del piano terra posizionato sopra ai garage** per essere superiore rispetto al limite di legge: il vizio non è inerente alla proprietà degli attori e non risulta di interesse condominiale concernendo specificamente la proprietà esclusiva di terzi.
- c) Quanto alla denunciata **manca di corrispondenza fra quanto realizzato quale "solaio di calpestio esterno isolato all'estradosso" e quanto indicato nella scheda SL4** gli stessi attori riconoscono che lo stato di fatto di quanto realizzato, salvo la mancanza dell'isolante, risulta "*pù corretto*" rispetto "*alla stratigrafia contenuta nella scheda*" SL4 allegata alla Relazione Tecnica con la conseguenza che anche in questo caso non può ritenersi il vizio denunciato rientrante nella garanzia di cui all'art. 1669 c.c.
- d) Quanto alla difformità fra quanto indicato nella Relazione Tecnica e nella scheda SL5 allegata, con riguardo al "**solaio di copertura con isolamento termico**" si rileva che sebbene, come chiarito dal C.T.U., l'utilizzo di



“piastrelle” fra le voci dei materiali utilizzati per la copertura risulti “incongruente” e come, in ogni caso, risulti positivamente che non sia stato previsto lo strato di impermeabilizzazione, tale mancanza non integra gli estremi del vizio di cui all’art. 1669 c.c. rendendo necessario solo l’aggiornamento della Relazione Tecnica che non può essere qualificato quale vizio incidente in maniera apprezzabile sul godimento e sulla funzionalità del bene, in assenza di specifica allegazione sul punto.

### **3. INFILTRAZIONI – PIANO SOTTOSTRADA, MURO PERIMETRALE IN C.A. CONTRO TERRA E PIANO TERRA**

- a) Quanto alla lamentata presenza di **stillicidio nel piano garage**: il vizio non è stato riscontrato.
- b) Quanto alla presenza di **infiltrazioni di acqua all’interno di autorimesse in prossimità delle prospicienti bocche di lupo**: il vizio non è stato riscontrato con riguardo alle proprietà degli attori ed alla proprietà condominiale.
- c) Quanto alle allegate **infiltrazioni di acqua nella parete perimetrale il sig. ██████████** il vizio non è stato riscontrato.
- d) Quanto alle **numerose infiltrazioni concernenti le aree comuni dell’interrato ove si sono verificati scrostamenti di tinteggiatura ed intonaco**: il vizio è stato riscontrato e la relativa causa è stata individuata nella presenza di infiltrazioni all’interno del solaio derivanti da un pluviale sottodimensionato rispetto alla portata d’acqua in entrata con la conseguente necessità di un allungamento del pluviale per la dispersione nel terreno di parte delle acque raccolte dalla copertura e di intervento tramite iniezioni di resine idroespandenti e sigillanti sull’intradosso per un costo complessivo di € **776,96**; tale vizio integra una fattispecie di cui all’art. 1669 c.c. comportando un pericolo per la durata e la conservazione del bene condominiale.
- e) Quanto alle **copiose infiltrazioni di acqua attraverso il soffitto e le pareti verticali dell’autorimessa del sig. ██████████** il vizio non è stato riscontrato essendo stati accertati estesi fenomeni di umidità di risalita capillare alla base delle pareti ed essendo stata individuata una traccia di passata infiltrazione al soffitto della quale non è stato possibile stabilire la



causa (con conseguente ridondanza in danno dell'attore sig. ██████████ dell'incertezza probatoria); per la presenza di umidità di risalita (l'indicazione di una diversa eziologia dell'umidità all'interno del garage non può essere ritenuta dirimente in danno dell'attore), il C.T.U. ha chiarito che non si tratta di vizio o difetto (cfr. elaborato peritale pag. 42) trattandosi di normale deterioramento di un muro esposto agli agenti atmosferici per un periodo di circa dieci anni.

- f) Quanto alle **infiltrazioni nel vano cantina sia sul soffitto, sia sul muro confinante con la rampa carrabile per la presenza di un vetro incollato al muro in luogo dell'infisso apribile**: il vizio è stato riscontrato e la relativa causa è stata individuata nella presenza di un vetro fissato direttamente sulla muratura che non impedisce l'infiltrazione dell'acqua; trattasi di vizio che comporta il pericolo per la durata e la conservazione del bene per l'eliminazione del quale è necessario un intervento di installazione di un infisso adeguato per un costo complessivo di **€ 720,37**.

#### 4. CEDIMENTI STRUTTURALI

- a) Quanto alla presenza **al piano autorimesse, all'ingresso del corsello del garage ed in prossimità della rampa condominiale, di un cedimento della lastra dal solaio prefabbricato di tipo "predalle" a lastre tralicciate**: il vizio è stato riscontrato e la relativa causa è stata individuata nell'erronea puntellatura del solaio al momento della realizzazione e non in un cedimento strutturale con la conseguenza che trattasi di fattispecie estranea all'applicazione della tutela di cui all'art. 1669 c.c.

#### 5. UMIDITA' E INFILTRAZIONI - PIANO AUTORIMESSE PIANO TERRA PLUVIALI

- a) Quanto ai **distacchi del battiscopa in varie posizioni dell'interrato**: il vizio è stato riscontrato e la relativa causa è stata individuata nella presenza di umidità di risalita alla base dei muri del piano interrato che, per le ragioni già esposte con riguardo al punto 3.e), non costituiscono vizio riconducibile all'alveo dell'art. 1669 c.c.
- b) Quanto al **fenomeno di umidità di risalita ed alla presenza di infiltrazioni**



**sulle murature in cemento armato a coronamento dello scivolo carrabile:** la presenza di umidità di risalita non può essere considerata vizio *ex art.* 1669 c.c. per le ragioni esposte con riguardo al punto 3.e) risultando pienamente compatibile con l'esposizione agli agenti atmosferici per un periodo di circa dieci anni; è stata invece riscontrata una infiltrazione in corrispondenza di una fessurazione lungo il muro controterra che integra un pericolo per la durata e la conservazione del bene e per la cui eliminazione risulta necessario un intervento tramite resine idroespandenti e sigillanti che consentano di preservare la struttura da altre infiltrazioni di acqua per un costo totale di € 350,00.

## 6. PLUVIALI

- a) Quanto al **discendente che riversa l'acqua raccolta dai piani superiori in un pozzetto con capacità ridotta:** l'elemento di fatto allegato è stato riscontrato e dalle informazioni assunte dal C.T.U. non risulta imputabile al costruttore, bensì ad una richiesta dei condomini successiva alla progettazione e realizzazione del fabbricato, ma non risulta configurabile alcun danno dovendosi ritenere che l'intervento di cui al numero 3.d) sani anche tale eventuale vizio.

## 7. PARAPETTI E BALCONI

- a) Quanto alla ***“insufficiente coerenza, su tutti i balconi del condominio, tra gli elementi verticali prefabbricati che formano i parapetti con fessurazioni visibili dall'esterno”***: il vizio denunciato è stato riscontrato e consiste nella presenza di ***“riprese della tinteggiatura lungo i punti di contatto degli elementi prefabbricati in muratura costituenti il parapetto”*** (cfr. elaborato peritale pag. 19) resesi necessarie in ragione delle fessurazioni generatesi per lo scarso ***“ammorsamento”*** in corrispondenza degli spigoli dei muretti dei parapetti; si tratta, peraltro di un vizio estetico che non risulta idoneo a compromettere la durata e la conservazione del bene immobile nonché il godimento e la fruizione dello stesso con la conseguenza che non può essere considerato riconducibile alla fattispecie di cui all'art. 1669 c.c.;
- b) Quanto alla **carente impermeabilizzazione dei giunti dei coprimuro dei**





**parapetti**: il vizio è stato rilevato e la relativa causa è stata imputata alle scarse proprietà di adesione della colla utilizzata; ad avviso di questo giudicante il vizio rilevato non presenta le caratteristiche per l'insorgenza della responsabilità *ex art. 1669 c.c.* non compromettendo la durata, la conservazione, il godimento e la fruibilità del bene immobile;

- c) Quanto alla **fessura visibile dall'esterno su tutti i balconi del condominio in corrispondenza della connessione fra la parete del parapetto e la sottostante soletta orizzontale**: il vizio è stato riscontrato e la relativa causa è stata individuata nella differenza tra i coefficienti di dilatazione termica della muratura del parapetto e del conglomerato cementizio del solaio del balcone che, in corrispondenza del punto di contatto fra i due, genera una fessura; tale vizio deve ritenersi compreso nella tutela di cui all'art. 1669 c.c. in quanto espone l'immobile di proprietà condominiale al pericolo di infiltrazioni di acqua e la relativa risoluzione presuppone l'introduzione di una rete in fibra di vetro al di sotto dell'intonaco per l'assorbimento della diversa dilatazione termica sopra emarginata per un costo complessivo di € 6.194,02.
- d) Quanto ai lamentati "**distacchi dei battiscopa in corrispondenza dei giunti**": il vizio non è stato riscontrato.

## **8. ALTEZZE DELLE RINGHIERE E DEI BALCONI**

- a) Quanto alla **presenza di porzioni di parapetto scalabili**: il vizio è stato riscontrato in quanto il parapetto dei balconi è stato realizzato in parte in muratura (fino ad un'altezza di circa 30/50 cm) ed in parte in ringhiera di ferro con la conseguenza che la porzione in muratura crea un gradino di altezza inferiore a 70 cm di facile scavalco; la causa di tale vizio è stata individuata in un difetto di progettazione; il vizio risulta pienamente idoneo ad incidere significativamente sulla fruibilità e sul godimento del bene immobile nella parte interna di protezione nell'affaccio e, quindi, di proprietà esclusiva dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] con la conseguenza che deve ritenersi riconducibile alla previsione di cui all'art. 1669 c.c.; per l'eliminazione della scalabilità dei balconi è necessario un intervento di apposizione di una lastra di vetro che occluda il parapetto metallico per un costo stimato in relazione a



ciascuna ringhiera di € 630,00.

- b) Quanto alla **non regolare altezza dei parapetti**: il vizio è stato riscontrato ma il C.T.U. ha evidenziato che l'altezza rilevata è di valore compreso fra i 96 ed i 99 cm con la conseguenza che, sebbene il Comune di Rimini imponga l'altezza minima di 100 cm per i parapetti, i valori risultano inferiori al limite di tolleranza del 2% quantomeno per i parapetti alti 99 cm; si rileva inoltre che, per quanto non a norma, non risulta allegato e provato che il vizio concernente i parapetti di altezza compresa fra i 96 ed i 98 cm comporti un'apprezzabile compromissione della fruibilità, del godimento, della conservazione e della durata dell'immobile, con la conseguenza che lo stesso non può essere ricondotto all'alveo dell'art. 1669 c.c.

## 9. PAVIMENTI E MASSETTI – PIANO QUARTO, LASTRICO SOLARE

- a) Quanto alla dedotta **“errata impostazione delle pendenze per lo scolo delle acque meteoriche”** con conseguente **“ristagno d'acqua in diverse zone del lastrico solare”**: il vizio è stato riscontrato ed è stato altresì rilevato che il numero di pilette per il deflusso delle acque meteoriche risulta insufficiente; tale vizio unitamente all'inadeguata impermeabilizzazione comporta la possibilità (ed in realtà la presenza di fatto) di infiltrazioni all'interno del solaio con la conseguenza che deve ritenersi riconducibile all'alveo dell'art. 1669 c.c. per un costo complessivo di € 15.517,65 necessario per il completo rifacimento della pavimentazione del balcone nell'ottica di ottenere le giuste pendenze e, quindi, il corretto deflusso delle acque meteoriche; il vizio deve ritenersi attinente alla proprietà comune indipendentemente dall'uso esclusivo del condomino sig. [REDACTED] [REDACTED] in quanto comporta la possibilità di infiltrazioni che minano la durata, il godimento, la conservazione dell'immobile nella sua interezza.
- b) Quanto alla **“insufficiente sigillatura tra gli elementi che compongono la pavimentazione”** del balcone del piano attico di proprietà del sig. [REDACTED] [REDACTED] il vizio è stato riscontrato ma, ad avviso di questo giudicante, non presenta le caratteristiche necessarie per la tutela di cui all'art. 1669 c.c.; tale considerazione resta assorbita dal rilievo che, per l'erronea impostazione delle



pendenze, risulta necessario il rifacimento della pavimentazione.

- c) Quanto alla presenza di **“infiltrazioni di acqua provenienti da parte del lastrico solare”** nelle proprietà sottostanti il lastrico solare (terzo piano): il vizio è stato riscontrato essendo stata rilevata la presenza di stalattiti di calcine all'intradosso del balcone del piano attico; il vizio risulta imputabile alla presenza di infiltrazioni all'interno del solaio generate dall'inadeguata impermeabilizzazione dello stesso; si tratta, dunque, di vizio che espone il bene immobile al pericolo e, di fatto, alla presenza di infiltrazioni con la conseguenza che risulta ascrivibile alla previsione di cui all'art. 1669 c.c.; il relativo costo di eliminazione risulta compreso nell'intervento di cui al punto 9.a).
- d) Quanto alla **formazione di muffe ed alla sedimentazione di sostanze che attaccano gli stucchi per il ristagno dell'acqua piovana**: il vizio è stato rilevato e risulta riconducibile all'erronea impostazione delle pendenze nel massetto del solaio; il vizio, dunque, presenta le caratteristiche di cui all'art. 1669 c.c. e risulta eliminabile con l'intervento previsto al punto 9.a).
- e) Quanto alla **mancata previsione di adeguati sistemi di impermeabilizzazione del solaio**: il vizio è stato riscontrato essendo stata rilevata l'assenza di guaina bituminosa o di rete di armatura dello strato di malta impermeabilizzante (che laddove posata non è stata posta in opera correttamente) nel pacchetto del solaio del piano attico. Quanto alla **mancanza di materiale isolante nella parte del terrazzo adibita a portico**: il vizio non è stato riscontrato. Quanto alla **difformità dello strato di poliestere espanso relativo al restante terrazzo rispetto alla previsione di progetto**: il vizio, pur non riscontrato nei termini denunciati dagli attori, deve ritenersi positivamente provato in quanto il C.T.U. ha accertato la totale assenza di isolante nella zona di solaio deputata a terrazzo. I vizi sopra emarginati e positivamente riscontrati risultano riconducibili alla previsione dell'art. 1669 c.c. in quanto incidono sull'isolamento termico dell'immobile che risulta esposto al pericolo di infiltrazioni e sono eliminabili con l'intervento di cui al punto 9.a).



**10. MUFFE E CONDENSE – PARETI PERIMETRALI (TAMPONAMENTI)**

a) Quanto alla **presenza di muffe e condense**: il vizio è stato riscontrato solo sulle pareti perimetrali poste al terzo piano nella proprietà del sig. [REDACTED] e la relativa causa è stata individuata nell'insufficienza dell'isolamento termico dei tamponamenti esterni; si tratta di vizio che incide sul godimento e sulla fruibilità del bene in quanto impone più elevate spese per la regolazione della temperatura e, dunque, qualificabile quale vizio *ex art.* 1669 c.c.; la relativa eliminazione sarà conseguita con l'intervento di cui al punto 2.a).

**11. MIASMI – SOTTOTETTO PROPRIETA' [REDACTED]**

a) Quanto alla **fuoriuscita di miasmi dalla nicchia che alloggia la centrale complanare dell'impianto di riscaldamento**: il vizio non è stato riscontrato.

**12. DIMENSIONI PORTE SOTTOTETTO**

a) Quanto all'**altezza inadeguata delle porte interne nel sottotetto**: il vizio non può considerarsi sussistente per non essere il piano sottotetto abitabile.

**13. PILETTE RACCOLTA ACQUA – PIANO TERZO**

a) Quanto alla **presenza di infiltrazioni di acqua in corrispondenza di una plafoniera**: il vizio non è stato riscontrato ma la relativa sussistenza è stata ritenuta verosimile dal C.T.U. che ha evidenziato l'avvenuto accertamento dell'inadeguata impermeabilizzazione del terrazzo soprastante. Indipendentemente da ogni valutazione in ordine alla rilevanza di tale vizio sotto il profilo dell'art. 1669 c.c., si osserva che l'intervento di cui al punto 9.a) sana anche questo eventuale vizio.

**14. CORNICIONE DEL TETTO**

a) Quanto alle **fessure tra le parti assemblate del cornicione**: il vizio è stato riscontrato e la relativa causa è stata individuata in una non idonea finitura del cornicione; lo stesso deve ritenersi riconducibile alla tutela di cui all'art. 1669 c.c. per il pericolo di distacco del cornicione stesso; per la relativa eliminazione è necessario l'intervento di cui a pag. 46 della C.T.U. per un costo complessivo di € 533,26.



b) Quanto alle **infiltrazioni di acqua che causano aloni e distacchi**: il vizio non è stato riscontrato.

#### 15. DIFETTO DI INSTALLAZIONE DEI PORTONI DI INGRESSO

a) Quanto alla **posa in opera del portone di ingresso con i cardini in aderenza al pilastro**: il vizio è stato riscontrato ma, come si è già illustrato in relazione al punto 1.b), non può essere considerato quale vizio rilevante ai fini del disposto di cui all'art. 1669 c.c. non compromettendo in misura apprezzabile il godimento e la fruibilità del bene immobile e non incidendo in alcun modo sulla conservazione e durata dello stesso.

b) Quanto al **danneggiamento dei portoni di ingresso per muffa ed umidità**: il vizio è stato riscontrato esclusivamente con riguardo al portone di ingresso dell'appartamento del sig. ██████████ ██████████ posto al secondo piano; per le ragioni sopra esposte e già illustrate al punto 1.b del presente provvedimento, lo stesso non può ritenersi riconducibile alla tutela dell'art. 1669 c.c.

#### 16. INFISSI ESTERNI. ALLUMINIO AL POSTO DEL LEGNO

a) Quanto alla **sostituzione degli infissi esterni previsti in legno con infissi esterni in alluminio ed alla presenza di gocce di condensa in misura anormale**: è stato riscontrato positivamente che gli infissi esterni sono stati realizzati in alluminio invece che in legno, ma è stato anche chiarito che non può ritenersi positivamente acquisito che tale difformità di materiale incida sul raggiungimento del punto di rugiada; ne discende che non può configurarsi alcun vizio rilevante ai fini dell'art. 1669 c.c.

#### 17. ISOLAMENTO ACUSTICO

a) Quanto alla **mancaza di corretto isolamento acustico tra le pareti delle unità immobiliari e tra i solai**: è stato esclusivamente rilevato che il parametro acustico cogente della pressione sonora da calpestio sui solai interpiano non rispetta i requisiti acustici previsti dal DPCM del 5 dicembre 1997 e che il fenomeno interessa esclusivamente le proprietà private destinate a residenza e rileva esclusivamente sotto il profilo del minor valore sul mercato dell'immobile (oggetto di specifico esame *infra*).



## 18. PARTI COMUNI

- a) Quanto alle **crepe e distacchi di intonaco al vano contatori del condominio ed al distacco delle chiusure dal muro**: è stato riscontrato che l'intonaco posato lungo il perimetro dello sportello degli armadietti contenenti i contatori posti a piano terra non risulta "*ben rifinito*" (cfr. relazione peritale pag. 26); tale vizio, all'evidenza, non può essere ricondotto all'alveo dell'art. 1669 c.c. non incidendo significativamente sulla fruibilità, sul godimento, sulla durata e sulla conservazione del bene immobile.
- b) Quanto alla **larghezza delle scale in misura inferiore al minimo di legge**: il vizio non è stato riscontrato in quanto la misurazione della distanza tra la facciata interna del vano scala ed il fronte interno della ringhiera della balaustra è stata pari a 120 cm in tolleranza.
- c) Quanto alla **presenza di crepe, distacchi di intonaco con comparsa dei ferri della struttura e di distacchi del battiscopa nei muretti divisorii interni al condominio**: il vizio è stato riscontrato e la relativa causa è stata individuata nell'utilizzo di uno spessore inadeguato del copriferro utilizzato (dunque per un errore di realizzazione); si rileva, peraltro, che trattasi di proprietà condominiale con la conseguenza che, in assenza di specifica allegazione e prova, non può essere ritenuto riconducibile al disposto di cui all'art. 1669 c.c. non incidendo in misura significativa e comunque apprezzabile sul godimento, sulla conservazione e sulla durata del bene immobile nella sua globalità (cfr. fotografia 36 – Appendice B alla relazione peritale).
- d) Quanto alla **insufficiente apertura del portone di ingresso del condominio** in quanto inferiore al minimo di legge di 80 cm: il vizio non può considerarsi riscontrato in quanto il portone di ingresso del condominio è a due ante con la conseguenza che l'apertura di entrambe le ante consente l'apertura netta di 80 cm.
- e) Quanto al rilievo che il **raccogli-acque dei pluviali posto a sud del quarto piano (attico) non è a tenuta stagna** e scarica acqua che scende lungo il muro: il vizio è stato riscontrato positivamente e, per il pericolo di infiltrazioni



conseguente alla mancanza di tenuta stagna, deve essere considerato riconducibile al disposto di cui all'art. 1669 c.c. La causa di tale vizio è stata individuata in un errore di esecuzione e la relativa eliminazione comporta un intervento (cfr. pag. 48 elaborato peritale) con costo stimabile in € 80,00.

- f) Quanto alla comparsa di una **fessura nel muro del vano scale**, fra l'ascensore e la finestra che si estende per quasi tutta l'altezza del condominio, da terra fino al quarto piano: il vizio non è stato riscontrato.
- g) Quanto al rilievo che **la coibentazione del tetto di copertura risulta inferiore a quanto previsto nella Relazione Tecnica ex l. 10/91**: la censura è stata riscontrata ma deve evidenziarsi che, in difetto di allegazione e prova in ordine all'incidenza di tale difformità esecutiva sul godimento, sulla fruibilità, sulla durata e sulla conservazione del bene immobile, non può essere ricondotta all'alveo dell'art. 1669 c.c.

**19. VIZI RILEVATI NELLE PROPRIETA' DEI SIG.RI [REDACTED] E [REDACTED]**

- a) Quanto allo **sgretolamento della pavimentazione dei due posti auto privati esterni dei sig.ri [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]** il vizio non è stato riscontrato in quanto, pur risultando tali posti auto affetti da un deterioramento piuttosto rilevante, lo stato degli stessi risulta compatibile con il decorso del tempo dalla realizzazione dell'immobile.
- b) Quanto alle **nuove infiltrazioni nel pavimento del balcone posto a nord-est del quarto piano (attico) di proprietà del sig. [REDACTED] [REDACTED]** il vizio non è stato riscontrato.
- c) Quanto al **ridotto spessore dell'isolamento termico dei muri esterni del piano secondo in corrispondenza dell'appartamento del sig. [REDACTED] [REDACTED]** rispetto alla previsione della Relazione Tecnica ex l. 10/91: il vizio lamentato è stato riscontrato ed il relativo danno, indipendentemente da ogni questione in ordine alla sua riconducibilità al dettato dell'art. 1669 c.c. risulta eliminato con l'intervento di cui al punto 2.a).
- d) Quanto al **ridotto spessore dell'isolamento termico dei muri esterni del**



- piano terzo in corrispondenza dell'appartamento del sig. [REDACTED] [REDACTED] rispetto alla previsione della Relazione Tecnica ex l. 10/91: il vizio lamentato è stato riscontrato ed il relativo danno, indipendentemente da ogni questione in ordine alla sua riconducibilità al dettato dell'art. 1669 c.c. risulta eliminato con l'intervento di cui al punto 2.a).
- e) Quanto al **distacco del battiscopa nell'autorimessa del sig. [REDACTED] [REDACTED] ed in una delle autorimesse del sig. [REDACTED] [REDACTED]** il vizio è stato riscontrato ma, per le ragioni esplicitate nel punto 3.e) e nel punto 5.a), non può essere ricondotto al disposto dell'art. 1669 c.c.
- f) Quanto alle **nuove infiltrazioni nel soffitto della cantina del sig. [REDACTED] [REDACTED] (angolo sud-est)**: il vizio non è stato riscontrato.
- g) Quanto al rilievo secondo il quale ***“i valori di trasmittanza sugli elementi opachi ai piani secondo, terzo, quarto e sottotetto sono maggiori rispetto a quelli di progetto”*** con la conseguenza che l'isolamento è di grado inferiore rispetto a quanto previsto a livello progettuale: il vizio può ritenersi positivamente riscontrato e, indipendentemente da ogni valutazione in ordine alla riconducibilità dello stesso all'alveo dell'art. 1669 c.c., risulta emendato in conseguenza dell'intervento di cui al punto 2.a).
- h) Quanto al rilievo secondo il quale ***“lo spessore delle metrature di tamponamento esterno del sottotetto è inferiore rispetto alle previsioni di progetto”***: la censura può ritenersi positivamente riscontrata e, indipendentemente da ogni valutazione in ordine alla riconducibilità della stessa alla previsione dell'art. 1669 c.c., risulta risolta dall'intervento di cui al punto 2.a).
- i) Quanto alla **manca di conformità fra lo stato dei luoghi, frutto delle varianti esecutive in corso d'opera, e le previsioni contrattuali**: il vizio risulta positivamente riscontrato, ma come già chiarito al punto 1.d), non integra gli estremi del vizio rilevante ai sensi dell'art. 1669 c.c.
- j) Quanto al rilievo secondo il quale **la Relazione Tecnica ex l. 10/91 comprende, fra i materiali utilizzati nelle abitazione degli attori, “lastre stampate di polistirene espanso” in realtà assenti**: il vizio risulta





positivamente riscontrato, ma per le ragioni già esposte al punto 1.d) del presente provvedimento, non rientra nella previsione di cui all'art. 1669 c.c.

- k) Quanto al rilievo secondo il quale ***“nel sottotetto di [REDACTED] [REDACTED] vi è nuova umidità di risalita nei muri perimetrali confinanti con il terrazzo; l'umidità si è altresì manifestata anche nel soffitto del vano soggiorno-cottura dell'attico sottostante di proprietà di [REDACTED] [REDACTED]”*** il C.T.U. ha chiarito di aver riscontrato la presenza di tracce di umidità alla base dei muri di tamponamento perimetrali confinanti con il terrazzo, ha individuato la relativa causa nella presenza di infiltrazioni fra il solaio del terrazzo ed il paramento murario per l'assenza di adeguata impermeabilizzazione; il vizio, sostanziandosi nella conseguenza delle infiltrazioni di acqua determinate dall'insufficiente impermeabilizzazione, può essere ricondotto all'alveo dell'art. 1669 c.c. in quanto incidente sulla fruibilità e sul godimento del bene immobile; per l'eliminazione di tale vizio è necessario l'intervento descritto alle pagine 51 e 52 dell'elaborato peritale per un costo stimato di **€ 2.250,60**;
- l) Quanto alla ***“comparsa di nuova crepa con evidente degradamento dei ferri della struttura del balcone posto a sud-ovest del piano quarto di proprietà del sig. [REDACTED] [REDACTED]”*** il vizio è stato positivamente riscontrato avendo il C.T.U. verificato visivamente il processo di corrosione in atto dei ferri di armatura e, per la sua stessa natura, risulta idoneo ad incidere sulla conservazione e sulla durata del bene immobile con la conseguenza che rientra nell'ambito di applicazione dell'art. 1669 cc. Per la risoluzione di tale vizio il C.T.U. ha individuato l'intervento di cui a pag. 52 della relazione peritale per un costo stimato di **€ 375,00** che deve ritenersi incidente sulla proprietà condominiale interessando l'affaccio esterno del balcone.
- m) Quanto allo **sgretolamento delle guarnizioni delle persiane negli appartamenti dei sig.ri [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]** il vizio non può considerarsi positivamente riscontrato in quanto il C.T.U. ha chiarito che la secchezza e lo sgretolamento delle guarnizioni delle persiane effettivamente riscontrati sono stati determinati dal normale deterioramento degli infissi in



ragione della loro età.

- n) Quanto alla **comparsa di due nuove infiltrazioni nel pavimento del balcone posto a sud del piano quarto del sig. [REDACTED] [REDACTED]** il vizio è stato positivamente riscontrato e, indipendentemente da ogni valutazione in ordine alla riconducibilità del vizio al disposto di cui all'art. 1669 c.c., risulta risolto dall'intervento di cui al punto 9.a) del presente provvedimento.
- o) Quanto alla **difformità della realizzazione dei muri di tamponamento esterno del piano quarto di proprietà del sig. [REDACTED] [REDACTED]** rispetto alla **previsione della Relazione Tecnica ex l. 10/91**: il vizio risulta positivamente riscontrato, ma per le ragioni esposte nel punto 1.d) del presente provvedimento, non può essere considerato rilevante ai sensi dell'art. 1669 c.c. in assenza di specifica allegazione in ordine alla relativa incidenza sul godimento, sulla conservazione, sulla durata, sulla fruibilità del bene immobile.
- p) Quanto al rilievo secondo il quale **"nei due appartamenti di [REDACTED] [REDACTED] piano secondo e terzo, ed in quello di [REDACTED] [REDACTED] piano quarto, parte dei coprimuro dei parapetti dei balconi sono completamente distaccati dai muretti ed altri stanno iniziando a staccarsi"**: il vizio, pur positivamente riscontrato, integra un danno estetico che, in quanto tale, non può essere considerato rilevante ai sensi dell'art. 1669 c.c.
- q) Quanto al **dedotto aggravamento delle condizioni evidenziate**: il C.T.U. ha chiarito che la valutazione tecnica è stata effettuata sulla base dello stato dei luoghi rilevato e che non è stato possibile fare una valutazione oggettiva di ciò che potesse essere inteso quale aggravamento.

Dalle risultanze della disposta C.T.U. emerge, altresì, che gli appartamenti dell'attore sig. [REDACTED] [REDACTED] non possiedono i requisiti acustici passivi stabiliti dalla legge in quanto non risulta soddisfatto il parametro **"livello di pressione sonora di calpestio normalizzato"** di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997: si ritiene che tale vizio integri gli estremi di quello rilevante ai sensi dell'art. 1669 c.c. in quanto, comportando immissioni di rumore superiori a quelle valutate come legittime e



tollerabili dal legislatore, incide significativamente sul godimento e sulla fruibilità del bene. Il C.T.U. ha anche evidenziato che non risulta *“possibile ipotizzare opere di adeguamento di isolamento acustico del solaio attraverso la rimozione del battiscopa ed il successivo distacco del solaio dalle rispettive pareti verticali”* in quanto tale opera avrebbe *“un risultato non certo a priori”* con la conseguenza che tale vizio non può che essere risarcito per equivalente facendo riferimento al deprezzamento del valore del bene immobiliare sul mercato. In proposito il C.T.U. ha chiarito che, tenuto conto del fatto che solo un parametro non risulta soddisfatto, la riduzione del valore immobiliare del bene deve essere determinata nella misura del 6% e, dunque, deve essere stimata complessivamente nella misura di € 15.600,00. Il C.T.U. ha altresì chiarito che, tenuto conto del fatto che l'unità immobiliare di proprietà dell'attore sig. ██████████ è posizionata alla sommità dell'edificio, la stessa non riceve alcun *“pregiudizio dal difettoso isolamento acustico dei solai di interpiano nei confronti del calpestio”* con la conseguenza che non subisce alcun deprezzamento di valore.

Dalle considerazioni che precedono discende che il danno risarcibile al **Condominio convenuto** attore in via riconvenzionale trasversale deve essere liquidato nella somma complessiva di € 69.590,75 [voci 2.a) € 45.043,49, 3.d) € 776,96, 3.f) € 720,37, 5.b) € 350,00, 7.c) € 6.194,02, 9.a) € 15.517,65, 14.a) € 533,26, 18.e) € 80,00 e 19.l) € 375,00], che il danno risarcibile al sig. ██████████ deve essere liquidato in € 2.250,60 e nella somma di € 630,00 per ciascuna ringhiera da munire di lastra di vetro posizionate sui balconi afferenti alla unità immobiliare di sua proprietà e che il danno risarcibile al sig. ██████████ deve essere liquidato nella somma di € 630,00 per ciascuna ringhiera da munire di lastra di vetro posizionate sui balconi afferenti alle unità immobiliari di sua proprietà nonché nella somma di € 15.600,00 per il deprezzamento degli appartamenti di sua proprietà in conseguenza dell'insufficiente isolamento acustico. Su tali somme, liquidate alla data odierna in ragione della natura di debito di valore del risarcimento del danno, devono computarsi gli interessi legali dalla data odierna al saldo effettivo. In senso contrario non vale eccepire il concorso di colpa dei danneggiati: la relativa allegazione, infatti, non ha trovato idoneo riscontro probatorio salvo che per la modifica del sistema di scolo delle acque meteoriche



richiesta dai condomini successivamente alla realizzazione dell'opera; si osserva, peraltro, che i Professionisti non avrebbero dovuto porre in essere la modifica in quanto contraria alle regole di buona tecnica costruttiva e che tale azione dei Professionisti risulta causa efficiente del conseguente danno.

Non devono essere esaminate le censure sollevate da parte attrice in corso di causa con riguardo ai vizi dell'isolamento acustico non originariamente contestati in quanto formulate in violazione del divieto di domande nuove.

In relazione alle somme sopra determinate e con specifico riguardo al danno riconosciuto in capo al Condominio convenuto attore in via riconvenzionale trasversale sussiste la responsabilità solidale dei convenuti [REDACTED] S.r.l., in quanto venditore, [REDACTED] S.n.c., in quanto esecutore dell'opera in forza di contratto di appalto con la società [REDACTED] S.r.l e dell'ing. [REDACTED], in quanto progettista e direttore lavori generali rispetto ai vizi di cui alle lettere 3.d), 3.f), 5.b), 7.c), 9.a), 14.a), 18.e), e 19k) del presente provvedimento in ragione della causa efficiente rispetto a tali danni degli inadempimenti di tali convenuti (cfr. Cass. 3651/16, Cass. 29218/17, in precedenza cfr. Cass. 20294/04). Per le medesime ragioni si deve ritenere la sussistenza della responsabilità solidale dei convenuti [REDACTED] S.r.l., in quanto venditore, [REDACTED] S.n.c., in quanto esecutore dell'opera in forza di contratto di appalto con la società [REDACTED] S.r.l., e del geom. [REDACTED] in quanto progettista e direttore lavori dell'isolamento termico e degli impianti termici rispetto ai vizi di cui alla lettera 2.a) del presente provvedimento. Si osserva, infatti che non ha trovato riscontro probatorio l'allegazione di parte ing. [REDACTED] secondo la quale il geom. [REDACTED] avrebbe effettuato la progettazione e la direzione lavori anche rispetto all'isolamento acustico.

In relazione alle somme sopra determinate e con specifico riguardo al danno riconosciuto in capo al sig. [REDACTED] sussiste la responsabilità solidale dei convenuti [REDACTED] S.r.l., in quanto venditore, [REDACTED] S.n.c., in quanto esecutore dell'opera, e dell'ing. [REDACTED] in quanto progettista e direttore lavori generali relativamente ai vizi di cui alle lettere



8.a) e 19.k) del presente provvedimento.

In relazione alle somme sopra determinate e con specifico riguardo al danno riconosciuto in capo al sig. [REDACTED] sussiste la responsabilità solidale dei convenuti [REDACTED] S.r.l., in quanto venditore, [REDACTED] S.n.c., in quanto esecutore dell'opera, e dell'ing. [REDACTED] in quanto progettista e direttore lavori generali relativamente ai vizi di cui alla lettera 8.a) del presente provvedimento ed al deprezzamento del valore dell'immobile in conseguenza del difettoso isolamento acustico.

Quanto alla ripartizione interna del danno sofferto dagli attori e dal Condominio convenuto attore in via riconvenzionale trasversale nella misura sopra liquidata si rileva che, sebbene il C.T.U. non abbia risposto al quesito inerente alla ripartizione delle responsabilità fra i convenuti [REDACTED] S.r.l., [REDACTED] S.n.c., ing. [REDACTED] e geom. [REDACTED], dalle considerazioni svolte dallo stesso C.T.U. in ordine alla qualificazione degli errori che hanno determinato i vizi accertati e ritenuti rilevanti sotto il profilo dell'art. 1669 c.c. come "errori di realizzazione" ovvero "errori di progettazione", sotto il profilo giuridico può affermarsi che la società venditrice, la società costruttrice ed i direttori lavori sono tenuti a rispondere degli errori di realizzazione, mentre il progettista o i progettisti sono tenuti a rispondere in via esclusiva degli errori di progettazione. Quanto all'ulteriore ripartizione interna del danno sofferto per gli "errori di realizzazione" fra la società venditrice, la società costruttrice ed i direttori lavori si ritiene che la responsabilità debba essere posta nella misura del 60% a carico della società costruttrice (condotta colposa di fatto decisamente prevalente), nella misura del 10% a carico della società venditrice (*culpa in eligendo*) e nella misura del 15% ciascuno (*culpa in vigilando*) a carico dei direttori lavori. Ne discende che, tenuto conto del rilievo che il C.T.U. ha qualificato come errori di realizzazione i vizi di cui alle lettere 2.a), 3.d), 3.f), 5.b), 7.c), 9.a), 14.a), 18.e), 19.k) e 19.l) del presente provvedimento nonché il vizio di difettoso isolamento acustico, la società [REDACTED] S.r.l., la società [REDACTED] S.n.c., l'ing. [REDACTED] ed il geom. [REDACTED] devono essere considerati tenuti al risarcimento del danno nei confronti del [REDACTED] secondo le quote sopra emarginate, per la somma di € 69.590,75; che la società [REDACTED]



██████████ S.r.l., la società ██████████ ██████████ S.n.c. e l'ing. ██████████ devono essere considerati tenuti al risarcimento del danno nei confronti del sig. ██████████ per la somma di € 2.250,60 e nei confronti del sig. ██████████ per la somma di € 15.600,00 rispettivamente nella misura del 15% (*culpa in eligendo*), del 65% (condotta colposa di fatto posta in essere) e del 20% (*culpa in vigilando*) avuto riguardo alla rispettiva incidenza causale. Ne discende, altresì, che avendo il C.T.U. qualificato come errore di progettazione il vizio di cui alla lettera 8.a) del presente provvedimento, l'ing. ██████████ – nella sua qualità di progettista – deve essere considerato tenuto in via esclusiva a risarcire il danno sofferto dai sig.ri ██████████ nella misura di € 630,00 per ciascuna ringhiera alla quale apporre la lastra di vetro necessaria per eliminare il vizio della scalabilità del parapetto.

Si devono a questo punto esaminare le domande di manleva azionate, rispettivamente, dalla società ██████████ S.r.l. nei confronti della società ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ – ██████████ ██████████ e ██████████ e dall'ing. ██████████ nei confronti della società ██████████ ██████████

Nei rapporti fra la società ██████████ S.r.l. e la società ██████████

██████████ si osserva che non può trovare accoglimento l'eccezione di inoperatività della garanzia assicurativa sollevata dalla seconda in forza dell'art. 3 delle Condizioni Generali di Contratto (doc. 2 di parte ██████████ si osserva, infatti, che tale clausola generale subordina l'efficacia della garanzia stessa, per quanto di interesse, al fatto *“che l'opera sia stata realizzata a regola d'arte, secondo la migliore tecnica costruttiva, in piena osservanza di leggi e regolamenti in vigore o di norme stabilite da organismi ufficiali”*; si osserva, inoltre, che il precedente art. 2 – che ha riguardo alla *“Delimitazione dell'assicurazione”* – esclude dall'oggetto del contratto di assicurazione varie fattispecie fra le quali, sempre per quanto di interesse, i *“danni da difettosa impermeabilizzazione”*. Con riguardo alla distinzione fra clausole limitative della responsabilità e clausole di delimitazione dell'oggetto del contratto di assicurazione il Supremo Collegio ha chiarito che *“Nel contratto di assicurazione sono da considerare clausole limitative della responsabilità, agli effetti dell'art. 1341 cod.*



civ. (con conseguente necessità di specifica approvazione preventiva per iscritto), quelle che limitano le conseguenze della colpa o dell'inadempimento o che escludono il rischio garantito, mentre attengono all'oggetto del contratto - e non sono, perciò, assoggettate al regime previsto dalla suddetta norma - le clausole che riguardano il contenuto ed i limiti della garanzia assicurativa e, pertanto, specificano il rischio garantito. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza che aveva escluso la vessatorietà di una clausola limitativa della responsabilità dell'assicuratore formulata in modo così ampio da risultare finalizzata ad un'indebita eliminazione "in toto" del rischio contrattuale)." (cfr. Cass. 8235/10 e da ultimo in senso conforme Cass. 15598/19): l'applicazione del principio di diritto richiamato alla presente fattispecie impone di ritenere che, mentre le fattispecie individuate dall'art. 2 delle Condizioni Generali di Contratto riguardano i limiti della garanzia assicurativa specificando il rischio garantito (che non comprende le fattispecie individuate), la previsione di cui all'art. 3 delle Condizioni Generali di Contratto non può che essere considerata meramente limitativa della responsabilità dell'assicuratore in quanto, sostanzialmente, esclude il rischio garantito atteso che, nell'ipotesi di realizzazione dell'opera a regola d'arte, secondo la miglior tecnica costruttiva e con il pieno rispetto delle disposizioni normative non sarebbe possibile configurare alcuna responsabilità ex art. 1669 c.c. in capo all'assicurato. Ne discende che la clausola, in quanto vessatoria, doveva essere specificamente approvata ex art. 1341 c.c., circostanza che non risulta in alcun modo comprovata; ne discende ulteriormente che, salvo che per i danni derivati da difettosa impermeabilizzazione la società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] deve essere condannata a manlevare la società [REDACTED] [REDACTED] S.r.l. di quanto dovuto al [REDACTED] [REDACTED] ad esclusione degli interventi di cui ai punti 9.a) e 19.k) e di quanto dovuto al sig. [REDACTED] [REDACTED] nei limiti del massimale di polizza (ben superiore e pari ad € 850.000,00 – cfr. doc. 2 di parte [REDACTED] e con la franchigia pattuita del 10% con il limite minimo di € 10.000,00. Resta, invece, assorbita dalla franchigia la domanda di manleva per la responsabilità da risarcimento del danno della società [REDACTED] [REDACTED] S.r.l. nei confronti del sig. [REDACTED] [REDACTED]

Nei rapporti fra l'ing. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] -



██████████ si osserva, in primo luogo, che la garanzia assicurativa risulta pattiziamente limitata alla responsabilità diretta e non a quella solidale dell'ing. ██████████ (cfr. doc. 4 pag. 9 di parte ██████████ in proposito ed in senso contrario non vale obiettare che la clausola delle condizioni generali di contratto non sarebbe efficace in quanto non specificamente sottoscritta ai sensi dell'art. 1341 c.c. ed in ogni caso in quanto finalizzata ad escludere il rischio assicurato; sul punto si osserva, infatti, che non possono sollevarsi dubbi in ordine alle condizioni generali applicabili al contratto di assicurazione posto dall'ing. ██████████ a fondamento della propria domanda di manleva atteso che le parti hanno prodotto il medesimo contratto e le medesime condizioni generali di contratto (cfr. doc. 1 di parte ██████████ e doc. 3 e 4 di parte ██████████ dall'esame del contratto di assicurazione emerge che l'ing. ██████████ ha dichiarato, fra l'altro, di aver ricevuto copia delle condizioni generali di contratto (che d'altronde ha anche prodotto nell'ambito del presente giudizio) ed ha specificamente approvato ai sensi dell'art. 1341 c.c., fra le altre, la clausola contenuta nella parte "RESPONSABILITA' CIVILE /Norme Comuni" espressamente denominata "Delimitazioni – Esclusioni" che, fra l'altro esclude dall'oggetto della garanzia assicurativa la responsabilità solidale dell'assicurato. Si richiamano, in proposito, le considerazioni già svolte in relazione alla distinzione fra clausole limitative della responsabilità e clausole che delimitano l'oggetto del contratto (vedi *supra*): nel caso di specie non può affermarsi che l'esclusione della garanzia assicurativa per la responsabilità solidale escluda *in toto* il rischio garantito in quanto quest'ultimo è limitato alla responsabilità diretta. In ogni caso si rileva che la clausola risulta specificamente sottoscritta per approvazione: in senso contrario non vale obiettare che i caratteri sarebbero troppo minuti e l'indicazione delle clausole specificamente approvate troppo confusa; in realtà il Supremo Collegio ha chiarito che laddove il modulo del contratto sia "scarsamente o per nulla leggibile" per essere formato con "caratteri grafici – omissis – *eccessivamente piccoli, il contraente debole può esigere dalla controparte che gli venga fornito un modulo contrattuale pienamente leggibile ma, ove ciò non abbia fatto, non può lamentare in sede giudiziale di non aver rettamente compreso la portata*" della clausola sottoscritta per specifica approvazione (cfr. Cass. 3307/18 ed in precedenza, in senso conforme, Cass. 2562/73). Quanto alla responsabilità diretta





dell'ing. [REDACTED] si rileva che fra le “*Delimitazioni – Esclusioni*” dall’oggetto della garanzia assicurativa sono compresi anche i “*danni derivanti da inosservanze e violazioni di vincoli urbanistici, prescrizioni edilizie, altri vincoli imposte dalle Pubbliche Autorità, determinate da colpa grave professionale*”: nel caso di specie si rileva che la responsabilità diretta dell'ing. [REDACTED] è stata accertata solo relativamente alla scalabilità dei parapetti dei balconi in violazione del Regolamento di Igiene del Comune di Rimini; tale violazione integra, ad avviso di questo giudicante, una colpa grave del professionista che risiede ed opera in Rimini, con la conseguenza che deve essere respinta la domanda di manleva dallo stesso azionata nei confronti della [REDACTED]

Da ultimo deve essere esaminata l'azione *ex art. 2051 c.c.* esercitata dagli attori nei confronti del Condominio convenuto, a sua volta attore in via riconvenzionale trasversale: il fondamento dell'azione è argomentato in relazione all'inerzia del Condominio nell'azione contro gli altri convenuti e nella conseguente pericolosità dell'immobile. La censura non può essere condivisa alla luce del rilievo che non risulta allegato e provato in alcun modo il danno che gli attori avrebbero sofferto in conseguenza dell'inerzia lamentata (in relazione all'onere della prova gravante sul danneggiato che agisca *ex art. 2051 c.c.* cfr. da ultimo Cass. SS.UU. 20943/22); si osserva, inoltre, che tutti i vizi lamentati dagli attori con riguardo alle loro proprietà esclusive risultano non riscontrati o comunque emendati con gli interventi di cui al presente provvedimento con la conseguenza che neppure sotto questo profilo l'azione potrebbe trovare accoglimento.

Residua la pronuncia in ordine alle spese di lite in relazione alle quali, avuto riguardo alla reciproca parziale soccombenza, si ritiene la sussistenza delle ragioni di cui all'art. 92 c.p.c. (nel senso emendato da C. Cost. 77/18) per l'integrale compensazione delle stesse. In forza delle medesime ragioni resta a carico di tutte le parti, in via solidale fra loro, le spese di C.T.U. liquidate come da separato decreto.

#### **P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita:

- 1) Condanna la società [REDACTED]



- ██████████ S.n.c., l'ing. ██████████ in solido fra loro, a risarcire al Condominio ██████████ il danno sofferto nella misura di € 24.547,26 oltre interessi legali dalla data odierna al saldo effettivo;
- 2) Condanna la società ██████████ S.r.l., la società ██████████ S.n.c. ed il geom. ██████████ in solido fra loro, a risarcire al Condominio ██████████ il danno sofferto nella misura di € 45.043,49 oltre interessi legali dalla data odierna al saldo effettivo;
- 3) Condanna la società ██████████ S.r.l., la società ██████████ S.n.c. e l'ing. ██████████ in solido fra loro, a risarcire al sig. ██████████ il danno sofferto nella misura di € 15.600,00 nonché di € 630,00 per ciascuna ringhiera dei balconi afferenti alle sue proprietà esclusive oltre interessi legali dalla data odierna al saldo effettivo;
- 4) Condanna la società ██████████ S.r.l., la società ██████████ di ██████████ S.n.c. e l'ing. ██████████ in solido fra loro, a risarcire al sig. ██████████ il danno sofferto nella misura di € 2.250,60 nonché di € 630,00 per ciascuna ringhiera dei balconi afferenti alla sua proprietà esclusiva oltre interessi legali dalla data odierna al saldo effettivo;
- 5) Dichiaro che, nei rapporti interni fra le parti convenute, la responsabilità deve essere ripartita, con riguardo al danno complessivamente liquidato in favore del Condominio ██████████ nella misura del 60% con riguardo alla società ██████████ S.n.c., nella misura del 10% con riguardo alla società ██████████ S.r.l., nella misura del 15% quanto all'ing. ██████████ e nella misura del 15% quanto al geom. ██████████
- 6) Dichiaro che, nei rapporti interni fra le parti convenute, la responsabilità quanto al danno liquidato nella misura capitale di € 15.600,00 in favore del sig. ██████████ e del danno liquidato nella misura capitale di € 2.250,60 in favore del sig. ██████████ la responsabilità deve essere ripartita nella misura del 65% con riguardo alla società ██████████ e ██████████ S.n.c., nella misura del 15% con riguardo alla società ██████████ S.r.l. e nella misura del 20% con riguardo all'ing. ██████████
- 7) Dichiaro che, nei rapporti interni fra le parti convenute la responsabilità



quanto al danno liquidato in favore del sig. [REDACTED] e del sig. [REDACTED]  
[REDACTED] incombe esclusivamente sull'ing. [REDACTED]

- 8) Condanna la società [REDACTED] -  
[REDACTED] a manlevare la società  
[REDACTED] S.r.l. di quanto dalla stessa dovuto al Condominio  
[REDACTED] ed al sig. [REDACTED] in forza dei punti 1, 2, e 4 del  
presente provvedimento nei limiti del massimale di polizza e con applicazione  
della franchigia pattuita;
- 9) Respinge la domanda di manleva azionata dall'ing. [REDACTED] nei  
confronti della [REDACTED]
- 10) Compensa fra le parti le spese di lite;
- 11) Pone definitivamente a carico di tutte le parti in via solidale fra loro le  
spese di C.T.U. liquidate come da separato decreto.

Rimini, 28 marzo 2023

Il Giudice  
dott. Maura Mancini

