

N. R.G. 10606 / 2021



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
SETTIMA CIVILE

In funzione di giudice unico nella persona del dott. Federico Salmeri ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo sopra riportato, promossa da:

CONDOMINIO [REDACTED] con gli avv.ti [REDACTED]

-attore-

contro

[REDACTED] S.R.L., CF/PI: [REDACTED] con l'avv. [REDACTED]

[REDACTED] con l'avv. [REDACTED]

-convenuti-

CONCLUSIONI

Per CONDOMINIO DI [REDACTED]

Voglia il Tribunale Illustrissimo, *contrariis reiectis*, così giudicare:

- previo rigetto della richiesta declaratoria di carenza di legittimazione passiva di [REDACTED] S.r.l. come demandata dalla stessa [REDACTED] S.r.l. in relazione ai fatti di cui è causa, in quanto infondata in fatto prima ancora che in diritto per i motivi tutti dedotti in atti dal CONDOMINIO [REDACTED]

[REDACTED] - MILANO;

- previo ancora rigetto della richiesta declaratoria di carenza di legittimazione attiva del CONDOMINIO [REDACTED] - MILANO come demandata da [REDACTED] S.r.l. in relazione ai fatti di cui è causa, in quanto sempre infondata in fatto prima ancora che in diritto per i motivi tutti dedotti in atti dallo stesso CONDOMINIO [REDACTED] - MILANO;

➤ **NEL MERITO:**

in via principale:

- **dichiarare**, per i motivi in atti, la risoluzione per inadempimento del contratto di appalto formalizzato in data 27/04/2018 tra il CONDOMINIO attore ed [REDACTED] S.r.l., nonché ancora del contratto d'opera professionale formalizzato in data 21/02/2018 tra il CONDOMINIO esponente e la DL [REDACTED] e per l'effetto **condannare**, in solido tra loro, gli stessi [REDACTED] S.r.l. e



l'Arch. [REDACTED] al risarcimento del danno subito dal CONDOMINIO [REDACTED] N. [REDACTED] - VIGNATE (MI) per le opere non eseguite a regola d'arte, il tutto nella misura di € **58.334,00, oltre IVA**, come stimato dal CTU Ing. [REDACTED] nell'elaborato peritale depositato in data 11/12/2020 nel procedimento di ATP *ex art. 696bis* c.p.c. R.G. 15546/2020, ovvero di quella maggiore o minore somma che verrà ritenuta di giustizia, con interessi legali dalla domanda al saldo;

in via subordinata:

- nella denegata e non creduta ipotesi in cui l'Ill.mo Tribunale adito dovesse ritenere nella fattispecie in esame le opere appaltate di cui si verte interamente completate e consegnate al CONDOMINIO [REDACTED] - VIGNATE (MI), e comunque dovesse ritenere inapplicabile alla vertenza *de qua* la previsione dell'art. 1453 cod. civ., **dichiarare**, per i motivi in atti, in ogni caso e comunque:

- [REDACTED] S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, quale impresa appaltatrice;
- Arch. [REDACTED] quale Direttore dei Lavori;

responsabili ai sensi dell'art. 1669 cod. civ. in ordine all'insorgenza dei gravi difetti manifestatisi relativamente alle stesse opere appaltate e quindi **condannare** i predetti convenuti, in solido tra loro, al risarcimento dei conseguenti danni a favore del CONDOMINIO [REDACTED] - VIGNATE (MI), ovvero sia a corrispondere allo stesso ente di gestione il costo delle opere necessarie per eliminare gli stessi difetti e rendere le opere conformi alla regola dell'arte, il tutto nella misura di € **58.334,00, oltre IVA**, come stimato dal CTU Ing. [REDACTED] nell'elaborato peritale depositato in data 11/12/2020 nel procedimento di ATP *ex art. 696bis* c.p.c. R.G. 15546/2020, ovvero di quella maggiore o minore somma che verrà ritenuta di giustizia, con interessi legali dalla domanda al saldo;

➤ **ANCORA NEL MERITO:**

-**accertato e dichiarato**, per i motivi in atti, il diritto del CONDOMINIO [REDACTED] - VIGNATE (MI) a vedersi riconosciuta la penale prevista dall'art. 6 del contratto di appalto in 27/04/2018 nella misura massima pattuita di € 9.000,00, nonché - previo rigetto della domanda riconvenzionale formulata da [REDACTED] S.r.l. per il pagamento di un preteso saldo per opere contrattuali in quanto infondata in fatto prima ancora che in diritto -, **accertato e dichiarato**, sempre per i motivi in atti, il diritto del CONDOMINIO attoreo a vedersi invece restituita la somma di € 22.715,88 (ossia € 20.650,80, oltre IVA 10% pari a € 2.065,08) per opere a contratto non realizzate ma già pagate, per l'effetto **condannare** [REDACTED] S.r.l., in persona del rappresentante legale *pro tempore*, a corrispondere al CONDOMINIO attore, previa compensazione con l'importo di quelle opere extra contratto che l'Ill.mo Tribunale adito riterrà legittimamente dovute alla stessa [REDACTED] S.r.l. ai sensi dell'art. 7 del contratto di appalto in data 27/04/2018 laddove nell'elaborato peritale in data 11/12/2020 nell'ATP *ex art. 696bis* c.p.c. R.G. 15546/2020, quanto alle opere extra contratto, risulta essere stato indicato dall'Ing. [REDACTED] un importo di € 25.318,93 (ossia € 23.017,21, oltre IVA 10% pari a € 2.301,72), l'importo di € **6.396,95**, ovvero quella maggiore o minore somma che sarà ritenuta di giustizia, il tutto con gli interessi legali dalla data della domanda al saldo.

In ogni caso, tenuto conto del credito vantato dal CONDOMINIO [REDACTED] VIGNATE (MI) a titolo di penale contrattuale e per le opere a contratto non realizzate ma pagate dall'ente di gestione e fatte le opportune compensazioni con le opere extra contratto ritenute eventualmente dovute e comunque con qualsivoglia somma dovesse essere ritenuta dovuta a [REDACTED] S.r.l. a qualsivoglia titolo in relazione ai fatti di cui si verte, dichiarare che nulla deve più comunque lo stesso CONDOMINIO [REDACTED] - VIGNATE (MI) a [REDACTED] S.r.l. in relazione alla vicenda in oggetto.

➤ **ANCORA ULTERIORMENTE NEL MERITO:**

Nella denegata e non creduta ipotesi in cui il CONDOMINIO [REDACTED] VIGNATE (MI) fosse considerato tenuto a dover corrispondere all'Arch. [REDACTED] il richiesto saldo delle competenze professionali di quest'ultima quantificato nella somma di € 2.250,00, oltre oneri di



Legge, in ogni caso **compensare** tale importo con il maggior danno comunque derivante al CONDOMINIO attore per le opere pacificamente risultate non eseguite a regola d'arte pari ad € **58.334,00, oltre IVA**, come stimato dal CTU Ing. [REDACTED] nell'elaborato peritale depositato in data 11/12/2020 nel procedimento di ATP *ex art. 696bis* c.p.c. R.G. 15546/2020, ovvero di quella maggiore o minore somma che verrà ritenuta di giustizia, dichiarando conseguentemente che nulla deve comunque più lo stesso CONDOMINIO [REDACTED] – VIGNATE (MI) all'Arch. [REDACTED] in relazione alle predette competenze professionali.

➤ **IN VIA ISTRUTTORIA:**

I. RICHIESTA DI INTEGRAZIONE DELLA RELAZIONE TECNICA DEL CTU ING. [REDACTED]

[REDACTED] IN DATA 11/12/2020

Il CONDOMINIO attore, per tutti i motivi dedotti al riguardo al punto 3 della memoria *ex art. 183, 6°* comma n. 2, c.p.c., depositata telematicamente in data 12/10/2021, chiede che l'Ill.mo Giudice adito voglia convocare il CTU Ing. [REDACTED] a chiarimenti, e nello specifico:

quanto alle opere rimediali dallo stesso (indicate al punto 5, pag. 11 e segg., della relazione tecnica in data 11/12/2020 prodotta *sub* DOC. 24) voglia invitare lo stesso CTU Ing. [REDACTED] a riformulare il proprio computo metrico, utilizzando per la quantificazione delle relative voci il Prezziario della Regione Lombardia solo ed esclusivamente per quotare le nuove e diverse lavorazioni e opere, facendo invece riferimento per le lavorazioni/opere già previste nel contratto d'appalto ai prezzi già concordati *inter partes* ed indicati nello stesso contratto d'appalto e relativo allegato A (*cfr.* DOC. 8).

Si propone al riguardo il seguente quesito:

“Con riferimento ai lavori necessari per l'eliminazione delle riscontrate problematiche come accertati ed indicati dal CTU Ing. [REDACTED] al punto 5, pag. 11 e segg., della relazione tecnica in data 11/12/2020, si chiede che lo stesso CTU voglia rielaborare il proprio computo metrico dei relativi costi secondo i seguenti criteri di calcolo:

- quanto alle opere già previste nel contratto d'appalto in data 27/04/2018 e relativo Allegato A (DOC. 8 attore), facendo riferimento ai prezzi unitari delle opere e lavorazioni già concordati tra le parti ed ivi indicati;

- quanto alle opere nuove e diverse, facendo riferimento al Prezziario della Regione Lombardia”.

Con vittoria di spese, e compensi da avvocato del presente giudizio, da liquidarsi nel massimo per ogni fase, *ex* D.M. n. 55 / 2014 (come aggiornato con le modifiche apportate dal D.M. 8 marzo 2018, n. 37, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 96 del 26 aprile 2018, con entrata in vigore il 27 aprile 2018) con riferimento alla tabella Parametri forensi n. 2. “*giudizi ordinari di cognizione innanzi al Tribunale*” di valore da € 52.000,01 a € 260.000,00, compenso da maggiorarsi del 15% rimborso forfettario spese generali *ex art. 2, comma 2., cit.* D.M. n. 55 / 2014, oltre I.V.A. e C.P.N.A., contributo unificato, bollo, diritti di copia e spese non imponibili in generale, **oltre ancora alla refusione dei compensi e spese per il procedimento di ATP *ex art. 696bis* c.p.c. R.G. 15546/2020** in precedenza promosso avanti al Tribunale di Milano, Sez. VII civile, Giudice Dott. Giovanni Grassi, da liquidarsi nel massimo per ogni fase, *ex* D.M. n. 55/2014 con riferimento alla tabella Parametri forensi nella parte afferente i “*procedimenti di istruzione preventiva*” di valore da € 52.000,01 a € 260.000,00, compenso da maggiorarsi del 15% rimborso forfettario spese generali *ex art. 2, comma 2., cit.* D.M. n. 55 / 2014, oltre I.V.A. e C.P.N.A., oltre ancora all'importo di € **6.094,49** per spettanze liquidate nel predetto procedimento al nominato CTU Ing. [REDACTED] e come corrisposte a quest'ultimo dal CONDOMINIO attore (*cfr.* DOC 25).

*



Per [REDACTED] S.R.L.

In via preliminare:

- Rigettare le domande tutte a qualsivoglia titolo formulate dal Condominio, in quanto infondate in fatto ed in diritto, stante l'accertata carenza di legittimazione passiva in capo ad [REDACTED] Srl, ed in ogni caso la sua estraneità ai fatti di causa, per tutti i motivi meglio argomentati in atti;
- Per l'effetto dichiarare che la [REDACTED] S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, nulla deve, né personalmente né in solido, al Condominio per qualsivoglia titolo, ragione e/o causa;

In via preliminare/pregiudiziale:

- Rigettare le domande tutte a qualsivoglia titolo formulate dal Condominio, in persona dell'Amministratore *pro tempore*, in quanto infondate in fatto ed in diritto, stante la carenza di legittimazione attiva in capo al Condominio per tutte le ragioni meglio indicate in atti e per l'effetto dichiarare che la [REDACTED] Srl, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, nulla deve, né singolarmente né in solido, al Condominio attore per qualsivoglia titolo, ragione e/o causa;

In via principale e nel merito:

- Rigettare le domande tutte a qualsivoglia titolo formulate dal Condominio, in persona dell'Amministratore *pro tempore*, in quanto infondate in fatto ed in diritto per tutte le più ampie ragioni argomentate in atti e per l'effetto dichiarare che la [REDACTED] Srl nulla deve, né singolarmente né in solido, al Condominio attore per qualsivoglia titolo, ragione o causa;
- Nella denegata e non creduta ipotesi di accoglimento, anche parziale, delle domande proposte dal Condominio attore, in persona dell'Amministratore *pro tempore*, accertare e dichiarare l'Arch. [REDACTED] tenuta a manlevare la [REDACTED] Srl, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, da qualsivoglia pretesa attorea, stante l'esclusiva responsabilità della professionista per tutti i motivi meglio specificati in atti;
- per effetto, in ogni caso, nella denegata ipotesi di accoglimento, anche parziale, delle domande proposte dal Condominio attore, in persona dell'Amministratore *pro tempore*, condannare l'Arch. [REDACTED] al pagamento delle relative somme a qualsivoglia titolo e/o ammontare liquidate dall'Ill.mo Giudice adito, oltre interessi, rivalutazione monetaria e spese occorrente, dichiarando che la [REDACTED] Srl, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, nulla deve al Condominio per tutti i motivi espressamente indicati in atti;

In via riconvenzionale:

- Rigettata ogni domanda attorea, condannare il Condominio, in persona dell'Amministratore *pro tempore*, al pagamento in favore di [REDACTED] Srl della somma di Euro 19.539,00 a saldo delle opere contrattuali già approvate dal Direttore Lavori e regolarmente eseguite, o della maggiore o minore somma da quantificarsi in corso di causa e/o ritenuta di giustizia, oltre interessi dal dovuto al saldo, per tutte le ragioni meglio indicate in atti;

In via ulteriormente riconvenzionale:

- Rigettata ogni domanda attorea, condannare il Condominio, in persona dell'Amministratore *pro tempore*, al pagamento in favore di [REDACTED] Srl della somma di Euro 23.017,21 per le opere extracontrattuali ed in variante, come accertate nella CTU dell'Ing. [REDACTED] o della maggiore o minore somma da quantificarsi in corso di causa e/o ritenuta di giustizia, oltre interessi dal dovuto al saldo, per tutte le ragioni meglio indicate in atti;

In via subordinata:

- Nella denegata e non creduta ipotesi in cui [REDACTED] Srl dovesse essere ritenuta debitrice nei confronti del Condominio, per effetto ridurre e/o rideterminare e/o compensare le somme eventualmente dovute per tutti i motivi esposti in atti, nonché in ragione delle domande riconvenzionali formulate.



- Nella denegata e non creduta ipotesi di condanna di [REDACTED] Srl in solido con la convenuta Arch. [REDACTED] indicare le rispettive responsabilità nella causazione dei danni eventualmente accertati.

In via istruttoria:

Si chiede ammettersi prova per interpellato e testi sulle seguenti circostanze:

- 1) Vero che nel mese di aprile 2016 lo studio di Amministrazione "[REDACTED]" di [REDACTED] alla presenza dell'Arch. [REDACTED] prospettava al Sig. [REDACTED] legale rappresentante di [REDACTED] Srl, l'esecuzione nel Condominio di [REDACTED] in Vignate (di seguito solo Condominio), di cui era Amministratore *pro tempore*, di opere di manutenzione straordinaria;
- 2) Vero che l'Amministratore [REDACTED] riferiva al Sig. [REDACTED] di [REDACTED] Srl che il capitolato dei lavori da eseguire, di cui al capitolo precedente, sarebbe stato redatto dall'Arch. [REDACTED];
- 3) Vero che in data 5.4.16 il Sig. [REDACTED] di [REDACTED] Srl richiedeva all'Arch. [REDACTED] il capitolato dalla stessa redatto per l'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria da realizzarsi nel Condominio suddetto, come si desume dal Doc. 8) del fascicolo della società convenuta che si rammostra al teste;
- 4) Vero che in data 6.4.16 l'Arch. [REDACTED] allegava via e mail al Sig. [REDACTED] di [REDACTED] Srl il capitolato richiesto, denominato "Computo metrico" (Lavori di manutenzione straordinaria), come si desume dai Documenti 8) e 9) del fascicolo della convenuta, che si rammostrano al teste;
- 5) Vero che nel settembre 2016 l'Amministratore [REDACTED] avvertiva il Sig. [REDACTED] di [REDACTED] Srl che il Condominio aveva richiesto delle modifiche e delle eliminazioni nelle opere di manutenzione straordinaria da eseguire, di cui ai capitoli precedenti, e che l'Arch. [REDACTED] stava provvedendo ad aggiornare il proprio capitolato/computo metrico in precedenza redatto;
- 6) Vero che in data 7.9.16 l'Amministrazione [REDACTED] di [REDACTED] trasmetteva in allegato ad [REDACTED] Srl, in persona del Sig. [REDACTED] e per conoscenza all'Arch. [REDACTED] il capitolato aggiornato redatto da quest'ultima e richiedeva alla società di predisporre un preventivo di spesa, come si desume dai Documenti 3 e 3A) del fascicolo della società convenuta che si rammostrano al teste;
- 7) Vero che il Sig. [REDACTED] di [REDACTED] Srl redigeva il preventivo richiesto dal Condominio sulla base del capitolato (c.d. Computo metrico) redatto ed aggiornato alla data del 7.9.16 dall'Arch. [REDACTED];
- 8) Vero che il preventivo redatto dal Sig. [REDACTED] di [REDACTED] Srl, denominato Offerta n. 121-2016 del 28/09/2016, si atteneva al capitolato/computo metrico aggiornato redatto dall'Arch. [REDACTED] e riportava le singole voci degli interventi da realizzare con i relativi costi, come si desume dal preventivo (Documento n. 12 del fascicolo della società convenuta) che si rammostra al teste;
- 9) Vero che tale preventivo, denominato Offerta n. 121-2016 del 28/09/2016 ed intestato al Condominio c/o Amm.ne [REDACTED] veniva consegnato *brevi manu* alla Sig.ra [REDACTED] dal Sig. [REDACTED] di [REDACTED] Srl;
- 10) Vero che in data 9.2.18 l'Arch. [REDACTED] subentrato alla Sig.ra [REDACTED] nell'amministrazione del Condominio, contattava il Sig. [REDACTED] di [REDACTED] Srl per riproporre l'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria di cui ai capitoli precedenti e richiedere un preventivo, come si desume dal Documento 10) del fascicolo della convenuta, che si rammostra al teste;
- 11) Vero che in data 10.2.18 il Sig. [REDACTED] di [REDACTED] Srl comunicava al nuovo Amministratore del Condominio, Arch. [REDACTED] di voler partecipare alla gara di appalto avente ad oggetto l'esecuzione dei lavori straordinari nel Condominio, di cui ai capitoli precedenti, e trasmetteva a quest'ultimo il preventivo - offerta n. 121-2016 del 28/9/16 predisposto per il precedente Amministratore sulla base del capitolato redatto ed aggiornato al 7.9.16 dall'Arch. [REDACTED] (Doc. 11 e 12 che si rammostrano al teste);



- 12) Vero che all'assemblea del 21.02.18 il Condominio nominava l'Arch. [REDACTED] quale "Direttore Lavori e Sicurezza"; approvava il computo metrico e l'offerta di lavoro dalla stessa presentati e la incaricava di esaminare i preventivi redatti sulla base del suo computo dalle imprese interessate all'appalto;
- 13) Vero che all'assemblea condominiale del 12.4.18 l'Amministratore del Condominio, Arch. [REDACTED] riferiva ai condomini che erano pervenuti dei preventivi per i lavori di manutenzione straordinaria da effettuare nello stabile, redatti *"come da computo tecnico redatto dalla professionista Arch. [REDACTED] come si desume dal Documento 14) del fascicolo della convenuta che si rammostra al teste;*
- 14) Vero che all'assemblea condominiale del 12.4.18 il Direttore Lavori e Sicurezza, Arch. [REDACTED] illustrava ai condomini i criteri di valutazione che l'avevano indotta a scegliere il preventivo di [REDACTED] Srl, come si desume dal verbale (Doc. 14 che si rammostra al teste);
- 15) Vero che l'Amministratore del Condominio, Arch. [REDACTED] affidava ad [REDACTED] Srl l'appalto avente ad oggetto l'esecuzione dei lavori straordinari nel Condominio, di cui al progetto ed al computo metrico redatti dall'Arch. [REDACTED] come si desume dal Documento 13) che si rammostra al teste;
- 16) Vero che l'Arch. [REDACTED] ha esaminato e valutato lo stato dei luoghi nel Condominio; ha progettato le opere da realizzare nel manufatto; ha redatto il computo metrico su cui le società hanno predisposto i loro preventivi ed ha individuato e scelto la ditta appaltatrice da proporre al Condominio;
- 17) Vero che l'Arch. [REDACTED] previa valutazione dello stabile, proponeva all'Amministrazione di cambiare il sistema di scolo delle acque piovane con l'introduzione di canaline con sbocco nel pluviale passante fra i balconi e realizzava il relativo progetto/ computo metrico, sottoposto alle società appaltatrici per la redazione dei preventivi;
- 18) Vero che la progettazione delle opere da realizzare nel Condominio e la redazione del computo metrico cui la società appaltatrice si doveva attenere per redigere il preventivo, rimesse dal Condominio all'Arch. [REDACTED] sono risultate difformi rispetto alle caratteristiche del fabbricato ed inidonee rispetto allo stato dei luoghi;
- 19) Vero che il computo metrico redatto dall'Arch. [REDACTED] mancava dell'indicazione delle singole proprietà immobiliari in cui realizzare le opere contrattualmente previste ed ometteva di distinguere fra parti private e condominiali ove realizzare le opere contrattualmente previste;
- 20) Vero che nei compiti attribuiti dal Condominio al Direttore Lavori e Sicurezza, Arch. [REDACTED] rientravano il coordinamento, la supervisione ed il controllo delle opere da realizzare sul manufatto e della sicurezza degli impianti;
- 21) Vero che il progetto ed il computo metrico redatti dall'Arch. [REDACTED] prevedevano la demolizione dei pavimenti dei balconi; il rifacimento delle pilette di scarico; la posa delle piastrelle con realizzazione del relativo massetto e la posa sul richiamato massetto di un impermeabilizzante cementizio (c.d. Mapelastic) per le infiltrazioni d'acqua nei balconi del Condominio;
- 22) Vero che il Condominio aveva escluso il rifacimento delle guaine esistenti nei massetti dei balconi/terrazzini, opera non prevista nel progetto e nel computo metrico realizzati dall'Arch. [REDACTED] sui quali la [REDACTED] Srl ha redatto il proprio preventivo (Doc. 12 del fascicolo della società che si rammostra al teste);
- 23) Vero che il legale rappresentante della [REDACTED] Srl ha segnalato sia al Direttore dei Lavori e della Sicurezza, Arch. [REDACTED] sia all'Amministratore *pro tempore*, Arch. [REDACTED] le difformità, le inidoneità ed i vizi dei progetti e del computo metrico redatti dal Direttore stesso, ed ha suggerito soluzioni ed interventi tecnici;
- 24) Vero che a fronte dei suggerimenti, dei consigli e delle soluzioni forniti dal Sig. [REDACTED] sia all'Arch. [REDACTED] sia Arch. [REDACTED] di cui al capitolo precedente, questi ultimi hanno richiesto al primo ed ai suoi operai impiegati in cantiere di eseguire il progetto ed il computo metrico in essere;



25) Vero che il Direttore dei Lavori e della Sicurezza sorvolava sui consigli e sugli interventi tecnici suggeriti da [REDACTED] Srl ed ometteva di applicare i criteri sulla planarità della pavimentazione da installare nello stabile indicati dal Sig. [REDACTED]

26) Vero che il Direttore dei Lavori e della Sicurezza ignorava le richieste di intervento dei condomini; temporeggiava sulle soluzioni tese ad ovviare problematiche sorte in Condominio ed ordinava al Sig. [REDACTED] di [REDACTED] srl ed alla di lui manodopera di attenersi ai suoi progetti, alle sue direttive ed ai suoi comandi;

27) Vero che nel corso dell'esecuzione delle opere si rendeva necessaria la realizzazione di opere extracontrattuali che la Direzione Lavori e l'Amministratore del Condominio autorizzavano, disattendendo i relativi pagamenti già concordati;

28) Vero che il Condominio ha impedito ad [REDACTED] Srl l'installazione del ponteggio dal corsello del box verso i vari piani, consentendo tale installazione nei giardini privati posti a piano terra;

29) Vero che in fase di esecuzione delle opere indicate da [REDACTED] Srl sulla base del progetto e del computo metrico redatti dall'Arch. [REDACTED] quest'ultima ometteva di controllare il cantiere, di vigilare sugli impianti di sicurezza, di coordinare le attività da svolgere e di supervisionare gli interventi e la manodopera ivi impiegata;

30) Vero che [REDACTED] Srl provvedeva ad ovviare alle problematiche denunciate dai condomini che sottoscrivevano le relative certificazioni, come si desume dai documenti n. 15, 16, 17 e 18) che si rammostrano al teste.

Si indicano a testi:

- Sig. [REDACTED] residente in [REDACTED] (MI);
- Sig. [REDACTED] residente in [REDACTED] PIOLTELLO (MI);
- Sig. [REDACTED] residente in [REDACTED] PIOLTELLO (MI)
- Sig. Dott. [REDACTED] residente in Via [REDACTED] Arcore (MB);
- Arch. [REDACTED] con studio professionale in Cernusco Sul Naviglio (MI), [REDACTED] [REDACTED] n. [REDACTED]
- Sig.ra [REDACTED] residente in Rivolta D'Adda (CR), Via [REDACTED]

Si chiede ammettersi la rinnovazione della CTU con la nomina di un nuovo professionista.

In subordine, nella denegata e non creduta ipotesi in cui il Giudice non ritenesse di disporre la rinnovazione, di convocare il CTU, Ing. [REDACTED] a chiarimenti su tutte le questioni sollevate dalla scrivente difesa in atti e dal CTP, Arch. [REDACTED] nel corso dell'ATP.

Ci si oppone all'ammissione delle istanze istruttorie articolate dalle controparti ed all'escussione dei testi dalle stesse indicati.

In ogni caso, nella denegata ipotesi di ammissione si chiede di essere ammessi a prova contraria con i testi già indicati.

Con ogni riserva più ampia riserva di dedurre, produrre ed articolare mezzi di prova.

Rigettare la domanda ex art. 210 c.p.c. formulata dall'Arch. [REDACTED] [REDACTED] con riferimento al Giornale dei lavori per tutti i motivi addotti in atti.

In ogni caso, con vittoria di competenze e spese legali del giudizio di merito e del giudizio di ATP, oltre al rimborso delle spese di CTP, come da nota dell'Arch. [REDACTED] che ci si riserva di produrre.

*

Per [REDACTED]

Voglia il Tribunale Ill.mo, contrariis reiectis, così giudicare:

NEL MERITO E IN VIA PRINCIPALE: rigettare la domanda attrice perché priva di ogni fondamento sia in fatto che in diritto, con vittoria di competenze legali del presente giudizio oltre al rimborso delle



spese legali e di CTP nel procedimento di ATP quantificate in € 2.500,00 oltre accessori come da nota Ing. [REDACTED] che ci si riserva di produrre, ed € 4.700,00 oltre accessori come da parametri DM 55/2014;

IN VIA SUBORDINATA: condannare la ditta [REDACTED] quale unica responsabile dei danni accorsi all'attore Condominio, con vittoria di competenze legali del presente giudizio oltre al rimborso delle spese legali e di CTP nel procedimento di ATP quantificate in € 2.500,00 oltre accessori come da nota Ing. [REDACTED] che ci si riserva di produrre, ed € 4.700,00 oltre accessori come da parametri DM 55/2014;

SEMPRE IN VIA SUBORDINATA: Nella denegata ipotesi di condanna della convenuta Arch. [REDACTED] in solido con la convenuta [REDACTED] indicare le rispettive responsabilità nella causazione dei danni provocati;

IN VIA RICONVENZIONALE: rigettata ex adverso ogni domanda attorea, condannarsi il Condominio di Via [REDACTED] al pagamento della somma di € 2.250,00 oltre accessori quali competenze professionali ancora dovute all'Arch. [REDACTED] oltre al rimborso delle spese legali e di CTP nel procedimento di ATP quantificate in € 2.500,00 oltre accessori come da nota Ing. [REDACTED] che ci si riserva di produrre, ed € 4.700,00 oltre accessori come da parametri DM 55/2014, con vittoria di spese di causa del presente giudizio;

IN VIA ISTRUTTORIA:

Si chiede di essere ammessi alle prove per interrogatorio formale e testi sui seguenti capitoli di prova:

- 1) - Vero che il capitolato aggiornato, inviato in data 7/09/2016 da parte dell'amministrazione [REDACTED] alla ditta [REDACTED] - e [REDACTED] per conoscenza - recava modifiche in ordine al rifacimento completo delle guaine?
- 2) - Vero che tali modifiche erano state predisposte concordemente tra la ditta [REDACTED] e l'amministrazione condominiale atteso che non risultavano perdite e/o segnalazioni da parte dei condomini?
- 3) Vero che con l'invio della email del 7/9/2016 l'amministrazione [REDACTED] sentiti i condomini, ratificava le stesse?
- 4) - Vero che il capitolato aggiornato veniva inviato all'Arch. [REDACTED] per portarla a conoscenza del capitolato definitivo?

Si indica a teste sui precedenti capitoli di prova: sig.ra [REDACTED] Residente in Liscate - [REDACTED] n. [REDACTED]

- 5) Vero che, a seguito del rifacimento del balcone di proprietà del sig. [REDACTED] da parte di [REDACTED] si verificava la presenza di un'infiltrazione nel sottobalcone per la rottura della guaina?
- 6) Vero che precedentemente ai lavori effettuati dall'impresa [REDACTED] il balcone di proprietà del sig. [REDACTED] non presentava infiltrazioni di nessun tipo?
- 7) Vero che il balcone di proprietà del sig. [REDACTED] veniva fatto rifare completamente su richiesta dell'Arch. [REDACTED]

Sui capitoli 5), 6) e 7) si indicano a testi o con richiesta di interrogatorio formale il sig. [REDACTED] e [REDACTED] coniuge del sig. [REDACTED] nonché il sig. [REDACTED] residenti entrambi in Via [REDACTED] Vignate nonché l'amministratore del Condominio sig. [REDACTED]

- 8) Vero che a seguito dell'intervento di [REDACTED] il balcone di proprietà della sig.ra [REDACTED] subiva infiltrazioni?
- 9) Vero che per la proprietà Alloni l'Arch. [REDACTED] richiedeva il rifacimento parziale della guaina?
- 10) Vero che prima dell'intervento della ditta [REDACTED] il balcone della sig.ra [REDACTED] non presentava infiltrazioni?



Sui capitoli 8), 9) e 10) si indicano a testi o con richiesta di interrogatorio formale la sig.ra [REDACTED] residente in Via [REDACTED] - Vignate nonché l'amministratore del Condominio sig. [REDACTED]

11) - Vero che il libro giornale era posizionato in un armadietto posto nel ripostiglio del locale seminterrato del cantiere di Via [REDACTED] unitamente agli ulteriori verbali di sopralluogo?

12) - Vero che tale documentazione era sottoscritta altresì dai temporanei responsabili del cantiere, atteso che gli stessi variano frequentemente?

13) Vero che il sabato 29/05/2019 l'Architetto [REDACTED] si avvedeva della mancanza dell'armadietto unitamente al suo contenuto posizionato nel locale seminterrato del Condominio di Via [REDACTED]

14) Vero che al fatto descritto al capitolo 13 assisteva altresì l'Arch. [REDACTED]

Sui capitoli 11), 12), 13) e 14) si indicano a testi o con richiesta di interrogatorio formale l'Arch. [REDACTED] amministratore pro tempore del Condominio attoreo

Si chiede inoltre l'interrogatorio formale del rappresentante legale della ditta [REDACTED] sig. [REDACTED] sui seguenti capitoli:

14) - Vero o non vero che la Direzione Lavori, tramite e-mails del 10/04/2019, 2/05/2019 e 27/05/2019 (Doc. 11, 12 e 13) che si rammostrano, chiedeva alla ditta [REDACTED] di intervenire nell'ultimazione dei lavori (come indicati nelle suddette emails) e provvedere al rifacimento delle opere non correttamente eseguite?

15) - Vero o non vero che in data 29/05/2019 l'Arch. [REDACTED] inviava l'email che si rammostra (doc. 14) alla [REDACTED] e per conoscenza all'Arch. [REDACTED] amministratore del Condominio attoreo, denunciando la scomparsa dal cantiere di Via [REDACTED] del mobiletto portadocumenti contenente il Giornale di Cantiere e i verbali di sopralluogo riferiti alla sicurezza dei luoghi di lavoro?

8) - Vero o non vero che, dopo la emails del 29/05/2019 (doc. 14) la ditta [REDACTED] sospendeva senza alcun motivo i lavori, asportando tutto il materiale utilizzato per le lavorazioni in cantiere?

Si chiede inoltre venga convocato a chiarimenti il CTU ing. [REDACTED] in relazione ai punti contestati in comparsa di costituzione che si hanno qui per riportati ed in particolare si chiede che, vista la proposta transattiva dallo stesso formulata che viene prodotta (doc. 10), l'Ing. [REDACTED] voglia indicare le percentuali di responsabilità in capo ad ogni convenuto nei danni indicati nella CTU in quanto necessaria per la quantificazione dei rimborsi relativi alla reciproca domanda di manleva che le parti convenute hanno rispettivamente svolto.

§ § §

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

1. Sui fatti di causa.

In data 27 aprile 2018 il Condominio ha stipulato un contratto di appalto a corpo con l'impresa [REDACTED] srl per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria, per un compenso di € 90.000,00 oltre IVA al 10%, interamente versato dal Condominio, come emerge dal doc. n. 14 parte attrice con bonifici complessivi di € 99.000,00.

Il contratto ha previsto il termine di fine lavori per il 31 luglio 2018, con facoltà del Condominio di applicare una penale giornaliera di € 100,00 sino ad una concorrenza massima del 10% dell'importo dell'appalto e dunque di € 9.000,00.



Il Condominio ha nominato D.L. l'arch. [REDACTED]

Il Condominio lamenta: (i) il ritardo dell'appaltatore, tanto che le opere non sarebbero state né concluse né collaudate; (ii) l'esecuzione di opere extra contratto prive di autorizzazione del committente e dunque da porsi a carico della impresa appaltatrice; (iii) l'esecuzione dei lavori non a regola d'arte.

Conseguentemente, il Condominio ha proposto un ricorso per ATP, evidenziando anomalie costruttive, di cui ritiene corresponsabili [REDACTED] srl e l'arch. [REDACTED] le quali -se non eliminate- aggraverebbero i fenomeni infiltrativi già in atto, con ammaloramento delle superfici murarie ed esterne dei balconi, nonché dei prospetti delle facciate e dei cementi armati delle solette dei balconi.

Il nominato CTU ha accertato che: (i) non sarebbero state eseguite opere contrattuali pari ad € 20.650,80, oltre IVA, ciò comportando -a dire del Condominio- l'applicazione della penale contrattuale da ritardo di € 9.000,00; (ii) l'esecuzione di opere extra contrattuali pari ad € 23.017,21, oltre IVA; (iii) la sussistenza di vizi e difetti, stimando lavori di ripristino per € 58.334,00, oltre IVA, dovuti alla responsabilità solidale di appaltatrice e DL, per avere realizzato sistemi di evacuazione delle acque meteoriche con conseguenti fenomeni infiltrativi e degrado delle superfici esterne ed intradossali dei balconi e delle tubazioni preposte al deflusso delle stesse acque meteoriche.

Sulla scorta di tali accertamenti, dunque, il Condominio ha avanzato le sopra riportate conclusioni.

Si è costituita l'impresa [REDACTED] srl, contestando in fatto e diritto la citazione del Condominio.

[REDACTED] ha in via pregiudiziale eccepito il difetto di legittimazione attiva del Condominio per le doglianze concernenti i lavori realizzati su parti private, essendo a suo dire legittimati ad agire i singoli condomini titolari del diritto asseritamente leso.

L'appaltatore sostiene poi di essere esente da qualsivoglia responsabilità a fronte della errata e non conforme progettazione degli interventi, nonché dell'errato computo metrico; errori imputabili all'arch. [REDACTED] dalla quale chiede di essere integralmente manlevata.

Precisa invero [REDACTED] che la scelta di posare l'impermeabilizzante cementizio [REDACTED] sarebbe stata del D.L., atteso che la volontà dell'arch. [REDACTED] e del Condominio sarebbe stata quella di mantenere lo stato dei balconi in essere al fine di contenere i costi.

[REDACTED] dunque avrebbe preso atto della determinazione altrui, limitandosi ad eseguirla, così rivestendo il ruolo di mero *nudus minister*.

Del resto, a dire di [REDACTED] nel contratto non sarebbe stata prevista la voce del rifacimento delle guaine, bensì la sola applicazione del [REDACTED] sopra il sottofondo, come da indicazioni dell'arch. [REDACTED]



■■■■■ eccepisce, inoltre, l'inadempimento del Condominio che avrebbe illegittimamente sospeso i pagamenti dovuti nei confronti della società che non avrebbe dunque ricevuto il saldo delle proprie competenze, ivi comprese quelle relative alle opere extracontrattuali.

In merito poi ai vizi e difetti lamentati dal Condominio, ■■■■■ ne ha eccepito la tardività per intervenuta decadenza ex art. 1669 c.c.

In ordine al lamentato ritardo, l'appaltatrice assume che la responsabilità sarebbe da ricondursi al Condominio per avere intralciato il regolare svolgimento dei lavori, nonché agli errori di progettazione, coordinamento e controllo del direttore dei lavori, alle innumerevoli opere extracontrattuali richieste, alle problematiche logistiche connesse alla realizzazione del ponteggio in punti sfavorevoli per gli spostamenti del materiale e della manodopera ed alle pessime condizioni metereologiche indipendenti dalla volontà di ■■■■■

La convenuta società ha poi proposto domanda riconvenzionale, chiedendo il pagamento di € 19.539,00 per le opere contrattuali eseguite da ■■■■■ e già approvate dal D.L. e di € 23.017,21 per opere extra contratto ed in variante.

Si è altresì costituita l'arch. ■■■■■ contestando in fatto e diritto la pretesa attorea ed assumendosi estranea da ogni responsabilità per i vizi e difetti lamentati da parte attrice.

La convenuta, invero, sostiene che il computo metrico redatto dalla ■■■■■ sarebbe stato diverso da quello redatto dall'arch. ■■■■■ in quanto quello dell'appaltatore non avrebbe riportato in modo completo tutte le voci delle lavorazioni indicate dalla professionista.

In particolare, proprio in relazione alle guaine dei balconi, la proposta dell'arch. ■■■■■ avrebbe previsto la rimozione completa della guaina esistente ed il successivo rifacimento della stessa, mentre il computo metrico dell'impresa appaltatrice avrebbe indicato la sola realizzazione dei risvolti verticali della guaina ed il collegamento degli stessi a quella già esistente.

Sicché, la scelta dei lavori effettuati non potrebbe addebitarsi all'arch. ■■■■■ mero D.L. e non anche progettista, tanto è vero che il computo metrico predisposto dall'arch. ■■■■■ avrebbe previsto la rimozione completa della guaina esistente ed il successivo rifacimento della stessa proprio a fronte di alcune problematiche di infiltrazione d'acqua riscontrate all'intradosso di alcuni balconi.

La scelta di non realizzare tale lavorazione non potrebbe dunque essere attribuita come colpa all'arch. ■■■■■ bensì all'impresa appaltatrice ed allo stesso Condominio.

Inoltre, l'arch. ■■■■■ evidenzia che i lavori concernenti la tubatura del gas non sarebbero stati oggetto del contratto di appalto e, conseguentemente, la professionista non ne potrebbe essere responsabile.



L'arch. [REDACTED] dunque, assumendosi estranea da qualsivoglia responsabilità, chiede, nel caso di condanna, di essere manlevata da [REDACTED] unica responsabile dei vizi e difetti lamentati dal Condominio. Da ultimo, la convenuta ha avanzato domanda riconvenzionale per il pagamento del residuo del proprio compenso, pari ad € 2.250,00 oltre accessori di legge e interessi dalla data del dovuto al saldo (cfr. doc. n. 8 arch. [REDACTED] incarico conferito dal Condominio).

Di talché, concessi i termini *ex art.* 183 sesto comma c.p.c., acquisito il fascicolo dell'ATP, tentata infruttuosamente la conciliazione tra le parti, ritenuta la causa di natura documentale e matura per la decisione, il Tribunale ha fissato udienza di precisazione delle conclusioni, in occasione della quale sono stati concessi i termini *ex art.* 190 c.p.c.. Depositate le memorie di cui alla suddetta norma, la causa viene decisa sulla scorta delle seguenti motivazioni.

*

2. Sui vizi e difetti riscontrati in sede di ATP.

Emerge dalla CTU, dalle cui conclusioni non si ha motivo di dissentire, che *“Sono visibili all'esterno **consistenti danni da infiltrazione**, localizzati prevalentemente sulla superficie dei plafoni dei balconi di diverse unità immobiliari, così come meglio rappresentati nelle fotografie allegate alla presente relazione e richiamate nella parte del Quesito relativa ai vizi e difetti”*.

Il CTU ha dunque accertato *“l'esistenza delle problematiche lamentate dal ricorrente Condominio, in particolare relativamente a consistenti infiltrazioni di acqua meteorica a carico dei balconi delle unità abitative, con degrado della superficie intradossale degli stessi balconi e degrado delle tubazioni di deflusso acque meteoriche (Foto 31-98)”*.

Quanto alle cause delle infiltrazioni il CTU ha concluso che:

- *“I fenomeni riscontrati sono da ascriversi alla mancanza di tenuta degli strati di impermeabilizzazione posti al di sotto della pavimentazione, specialmente in corrispondenza dei pluviali e delle canaline di deflusso acque meteoriche oggetto dell'appalto”*;
- *“contribuiscono ad aggravare i fenomeni d'infiltrazione accertati in quanto promuovono il ristagno delle acque meteoriche” le cause indicate in nota¹*;

¹ *“Insufficiente pendenza della superficie dei balconi verso i canali di raccolta, accertata nella maggior parte delle unità immobiliari come da rilievi riportati a verbale; - Insufficiente pendenza delle canaline di deflusso, con ristagno d'acqua come da prove eseguite dal CTU (Foto 85, 86) e come anche rilevato strumentalmente nel corso dei sopralluoghi; - Insufficiente numero dei pluviali verticali di deflusso, posti a distanze troppo elevate l'uno dall'altro e che comportano anche la necessità di unire i sistemi di canalizzazione di più balconi mediante tubazioni poste al di sotto del massetto (Foto 72, 80) al fine di convogliare le acque meteoriche nel distante pluviale; - Insufficiente, ed in molti casi inesistente, differenza di quota tra il piano del balcone e la soglia della corrispondente porta finestra (Foto 41, 73, 77, 79, 83, 84, 87) - Utilizzo di canaline*



- “Ivizi di cui sopra sono dovuti a **errata scelta della soluzione adottata** per l’evacuazione delle acque meteoriche ed **errata scelta dei materiali posati**. Avrebbe potuto e dovuto essere accertato sin dall’inizio lo spessore disponibile al di sopra delle strutture per la realizzazione delle pendenze e, se ciò fosse stato fatto, si sarebbe potuto agevolmente verificare che detto spessore è insufficiente ad accomodare la differenza di quota dovuta alla somma della pendenza trasversale (verso le canaline) della superficie dei balconi e della pendenza longitudinale (verso i punti di raccolta dei pluviali) del sistema di canalizzazioni”.

In ordine poi alle responsabilità di [REDACTED] e del D.L. arch. [REDACTED] il CTU ha affermato che:

- “Per quanto sopra, a parere del sottoscritto CTU la **responsabilità della scelta e della messa in opera di un siffatto inidoneo sistema di evacuazione** delle acque meteoriche è in capo sia al **Direttore dei Lavori sia all’Impresa**, essendo **entrambi soggetti qualificati e dotati delle necessarie conoscenze tecniche e pratiche per consentire loro di comprendere le criticità del sistema di evacuazione** poi effettivamente adottato e realizzato (a meno che non venga provato che ciascuno dei due soggetti abbia agito in qualità di nudus minister, in particolare l’Impresa nei confronti del DL o del Committente e il DL nei confronti del Committente)”;
- “Data la natura delle opere appaltate dal Condominio alla resistente Impresa, che riguardavano proprio il rifacimento delle pavimentazioni dei balconi e dei sistemi di deflusso delle acque meteoriche ivi inclusa loro posa e sigillatura a regola d’arte, **è fuori di dubbio che le cause sono riconducibili alla esecuzione dei lavori non a regola d’arte da parte della resistente Impresa**”;
- “Essendo inoltre il fenomeno non certo isolato in un punto bensì sistematicamente diffuso in molti punti delle opere realizzate, emerge a parere del sottoscritto CTU anche **una responsabilità per mancata sorveglianza da parte del Direttore dei Lavori**”.

*

3. **Sulla responsabilità dell’impresa appaltatrice [REDACTED] s.r.l.**

[REDACTED] muove dall’errato assunto di essere priva di responsabilità, avendo -a suo dire- eseguito indicazioni del D.L. poi rivelatesi errate.

inidonee, non a tenuta d’acqua in corrispondenza delle giunzioni tra un elemento modulare e l’altro (Foto 65-68) e di rigidità trasversale troppo esigua tale per cui esse sono state deformate dal getto dell’adiacente massetto della pavimentazione e per tale motivo le griglie superiori non sono normalmente rimovibili per ispezione e manutenzione, se non a prezzo di danneggiarle (Foto 69- 70)”.



Proprio avendo eseguito le indicazioni del D.L. avrebbe rivestito il ruolo di *nudus minister* e dunque non avrebbe alcuna responsabilità per i vizi lamentati dal Condominio.

L'argomento non coglie nel segno.

Al riguardo va precisato che talvolta i vizi possono derivare da istruzioni errate impartite dal committente o dal direttore dei lavori.

In tali casi l'appaltatore non può essere ritenuto responsabile quando, rilevata l'erroneità delle istruzioni impartite, le abbia denunciate al committente o al direttore dei lavori senza esito alcuno.

Si legga Cass. sentenza n. 6754/2003, secondo la quale **"l'appaltatore è tenuto non solo ad eseguire a regola d'arte il progetto, ma anche a controllare, con la diligenza richiesta dal caso concreto e nei limiti delle cognizioni tecniche da lui esigibili, la congruità e la completezza del progetto stesso e della direzione dei lavori, segnalando al committente, anche nel caso di ingerenza di costui, gli eventuali errori riscontrati, quando l'errore progettuale consiste nella mancata previsione di accorgimenti e componenti necessari per rendere il prodotto tecnicamente valido e idoneo a soddisfare le esigenze del committente"**.

Laddove pertanto l'appaltatore abbia denunciato al committente o al direttore dei lavori l'erroneità nell'esecuzione dei lavori, senza tuttavia alcun esito, va ritenuto esente da responsabilità.

Nella specie tale denuncia non è stata dimostrata né documentalmente né per mezzo della prova orale.

Gli unici capitoli di prova orale formulati al riguardo da [REDACTED] sono i seguenti:

"23) Vero che il legale rappresentante della [REDACTED] Srl ha segnalato sia al Direttore dei Lavori e della Sicurezza, Arch. [REDACTED] sia all'Amministratore pro tempore, Arch. [REDACTED] le difformità, le inidoneità ed i vizi dei progetti e del computo metrico redatti dal Direttore stesso, ed ha suggerito soluzioni ed interventi tecnici;

24) Vero che a fronte dei suggerimenti, dei consigli e delle soluzioni forniti dal Sig. [REDACTED] sia all'Arch. [REDACTED] sia Arch. [REDACTED] di cui al capitolo precedente, questi ultimi hanno richiesto al primo ed ai suoi operai impiegati in cantiere di eseguire il progetto ed il computo metrico in essere".

Ebbene, tali capitoli sono manifestamente generici, non essendo circostanziati nel luogo e nel tempo, oltre a non indicare più nel dettaglio quali sarebbero state le criticità progettuali che l'appaltatore avrebbe riscontrato e quali sarebbero state le conseguenze nel caso in cui il committente avesse comunque insistito per l'esecuzione di lavori in forza degli errori progettuali.

E' appena il caso di evidenziare che: *"La richiesta di provare per testimoni un fatto esige non solo che questo sia dedotto in un capitolo specifico e determinato, ma anche che sia collocato univocamente nel*



tempo e nello spazio, al duplice scopo di consentire al giudice la valutazione della concludenza della prova ed alla controparte la preparazione di un'adeguata difesa, sicché è inammissibile il capitolo di prova per testimoni volto a dimostrare il compimento di una dichiarazione ammissiva fatta dal debitore ad un terzo, ai fini dell'interruzione del termine di prescrizione, qualora non sia indicato nel capo di prova il giorno in cui tale dichiarazione sarebbe stata resa” (cfr. Cass. ord. n. 20997/11).

Ne consegue che [REDACTED] va ritenuta responsabile per i vizi e difetti lamentati dal Condominio.

Né valga eccepire la decadenza ex art. 1669 c.c..

Si badi invero che le opere non sono state concluse, come accertato dal CTU che ha rilevato opere contrattuali ineseguite per € 20.650,80, oltre IVA.

Ebbene, l'omesso completamento dei lavori esclude l'applicabilità della disciplina del contratto di appalto, trovando per contro applicazione le sole norme codicistiche sul contratto in generale: “*La speciale disposizione di cui all'art. 1669 c.c. integra - senza escluderne l'applicazione – la disciplina generale in materia di inadempimento delle obbligazioni con la conseguenza che, in caso di opera non ultimata, restando l'appaltatore inadempiente all'obbligazione contrattuale assunta, si applicano le norme generali in tema di risoluzione per inadempimento ex artt. 1453 e ss. c.c., mentre la speciale garanzia prevista dagli artt. 1667 e 1668 c.c. trova applicazione nella diversa ipotesi in cui l'opera sia stata portata a termine” (cfr. Cass. ordinanza n. 4511/2019).*

Parimenti, infondata è l'eccepite difetto di legittimazione attiva del Condominio per le doglianze concernenti i lavori realizzati su parti private, essendo legittimati ad agire -a dire di [REDACTED] solo i singoli condomini titolari del diritto asseritamente leso.

Si badi invero che: “*In tema di condominio, l'art. 1130, n. 4, c.c., che attribuisce all'amministratore il potere di compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, deve interpretarsi estensivamente nel senso che, oltre agli atti conservativi necessari ad evitare pregiudizi a questa o a quella parte comune, l'amministratore ha il potere - dovere di compiere analoghi atti per la salvaguardia dei diritti concernenti l'edificio condominiale unitariamente considerato; pertanto, rientra nel novero degli atti conservativi di cui all'art. 1130 n. 4 c.c. l'azione di cui all'art. 1669 c.c. intesa a rimuovere i gravi difetti di costruzione, nel caso in cui questi riguardino l'intero edificio condominiale e i singoli appartamenti, vertendosi in una ipotesi di causa comune di danno che abilita alternativamente l'amministratore del condominio e i singoli condomini ad agire per il risarcimento, senza che possa farsi distinzione tra parti comuni e singoli appartamenti o parte di essi soltanto” (cfr. Cass. sentenza n. 2436/2018).*



Del tutto inconferente poi appare il lamentato omesso pagamento da parte del Condominio del saldo delle competenze, anche per le opere extra contrattuali.

Invero, si osserva che la responsabilità per errori di natura edile in capo all'impresa appaltatrice [REDACTED] prescinde dall'asserito omesso pagamento del saldo per le opere eseguite.

*

4. Sulla responsabilità dell'arch. [REDACTED]

L'arch. [REDACTED] sostiene che unica responsabile sarebbe [REDACTED] per avere realizzato opere differenti da quanto originariamente proposto dal D.L..

L'appaltatore avrebbe inoltre proseguito le opere nonostante i plurimi richiami da parte del D.L. che avrebbe segnalato i vizi che in corso d'opera già si sarebbero manifestati; segnalazioni oltretutto riportate nel giornale dei lavori che sarebbe stato sottratto da [REDACTED] e oggetto di istanza di esibizione *ex art. 210 cpc.*

L'assunto è infondato.

Giova innanzitutto richiamare il principio giurisprudenziale in forza del quale: *"In tema di responsabilità conseguente a vizi o difformità dell'opera appaltata, **il direttore dei lavori**, pur prestando un'opera professionale in esecuzione di un'obbligazione di mezzi e non di risultato, è chiamato a svolgere la propria attività in situazioni involgenti l'impiego di peculiari competenze tecniche e **deve utilizzare le proprie risorse intellettive e operative per assicurare**, relativamente all'opera in corso di realizzazione, **il risultato che il committente-preponente si aspetta di conseguire**, onde il suo comportamento deve essere valutato non con riferimento al normale concetto di diligenza, ma alla stregua della "diligentia quam in concreto". **Rientrano, pertanto, nelle obbligazioni del direttore dei lavori, l'accertamento della conformità** sia della progressiva realizzazione dell'opera al progetto, sia **delle modalità dell'esecuzione di essa** al capitolato e/o **alle regole della tecnica**, nonché l'adozione di tutti i necessari accorgimenti tecnici volti a garantire la realizzazione dell'opera senza difetti costruttivi; sicché non si sottrae a responsabilità il professionista che ometta di vigilare e di **impartire le opportune disposizioni al riguardo**, nonché **di controllarne l'ottemperanza da parte dell'appaltatore** e, in difetto, **di riferirne al committente**"* (cfr. Cass. ordinanza n. 2913/2020).

L'arch. [REDACTED] dunque, è responsabile in quanto, ammesso pure che l'originaria proposta tecnica dalla stessa elaborata non fosse poi stata condivisa dall'appaltatore e dal Condominio, comunque avrebbe dovuto riferire al committente delle criticità che la diversa scelta esecutiva delle opere avrebbe provocato,



posto che l'aspettativa dei condomini era quella di conseguire opere funzionanti ed a regola d'arte, a tal fine affidandosi a professionisti del settore (una impresa edile ed un architetto).

In particolare, l'arch. [REDACTED] ha disatteso le legittime aspettative del Condominio, derivanti dall'incarico di D.L. conferitole.

La professionista ha dunque omesso di riferire al committente le gravi criticità esecutive poi riscontrate dal CTU.

Appare dunque inconferente la mancanza del giornale dei lavori nell'odierno giudizio, atteso che, ammesso pure che il D.L. avesse annotato la propria contrarietà alle modalità esecutive di [REDACTED] avrebbe comunque dovuto riferirne immediatamente al Condominio.

Per contro, il D.L. non ha ottemperato a tale obbligazione, non avendo fornito al riguardo né prova documentale né prova orale a dimostrazione dell'adempimento dei propri obblighi contrattuali e professionali.

Né valgano le mail provenienti dall'arch. [REDACTED] con cui si informa il Condominio della presenza di infiltrazioni, atteso che -evidentemente- l'avviso al Condominio della necessità di intervenire per il rifacimento di alcune opere mal eseguite non può considerarsi una esimente della responsabilità della professionista per non avere *ex ante* accertato la "conformità [...] delle modalità dell'esecuzione [dell'opera] alle regole della tecnica".

Da ultimo non può trovare accoglimento l'eccezione dell'arch. [REDACTED] secondo la quale i lavori concernenti la tubatura del gas non sarebbero stati oggetto del contratto di appalto e, conseguentemente, non ne potrebbe essere responsabile.

Si badi infatti che le opere sulla tubatura del gas non sono state eseguite all'insaputa del D.L., la quale, per contro, ha accettato in corso d'opera di vigilare anche sui lavori sulla tubatura del gas.

Ne è prova la mail del 21 maggio 2018 sub doc. n. 10 del Condominio in cui la D.L. scrive all'amministratore del Condominio in riferimento anche all'impianto gas:



Da:

Inviato: lunedì 21 maggio 2018 09:58

Oggetto: condominio via 1 maggio vignate

Buongiorno Arch. _____, in relazione a quanto emerso durante l'incontro di sabato 19/5 presso il condominio _____, sono a comunicare quanto segue:

1: MESSA A NORMA IMPIANTO GAS

- 9 condomini su 10 hanno autorizzato l'adeguamento dell'impianto gas alla normativa vigente senza eccezione alcuna;

*

5. Sulle conseguenze dell'inadempimento di _____ srl e del D.L. arch _____ Le pretese delle parti.

5.1.- La risoluzione dei contratti con i convenuti.

Il CTU ha accertato:

- opere contrattuali non realizzate per € 20.650,80;
- opere extra contratto del valore di € 23.017,21;
- opere necessarie per l'eliminazione dei vizi e difetti del valore di € 58.334,00.

Posto pertanto che l'originario valore delle opere contrattuali è di € 90.000,00, il valore delle opere commissionate è di € 90.000,00 + € 23.017,21 = € 113.017,21.

Quanto alla valutazione dell'inadempimento dell'appaltatore, si precisa che da tale importo vanno detratte le opere contrattuali non eseguite ed i costi di ripristino, ottenendosi così la somma di € 34.032,41, pari ai lavori eseguiti a regola d'arte.

L'appaltatore dunque ha realizzato opere a regola d'arte pari a circa il 30% dei lavori commissionati.

Quanto alla valutazione dell'inadempimento del D.L., va precisato che le opere effettivamente eseguite sono pari ad € 69.349,20 (opere contrattuali) + € 23.017,21 (opere extra contrattuali) = € 92.366,41.

Pur non volendo considerare la responsabilità in capo al D.L. per l'omessa esecuzione di parte delle opere contrattuali, ad ogni modo i vizi e difetti riferibili al D.L. ammontano a circa il 63% dei lavori complessivamente eseguiti.

All'incarico del D.L. dunque è seguita l'esecuzione di opere a regola d'arte pari a circa il 37% dell'intera opera realizzata.



Ora, dovendosi valutare l'inadempimento dei convenuti a norma dell'art. 1455 c.c., appare evidente che tale inadempimento è tutt'altro che di scarsa importanza per il Condominio, apparendo piuttosto profondamente grave.

Può dunque trovare accoglimento la domanda di risoluzione avanzata dal Condominio sia per il contratto di appalto con [REDACTED] sia per il contratto di affidamento della direzione dei lavori all'arch. [REDACTED]

5.2.- *Le pretese patrimoniali del Condominio e la domanda riconvenzionale di [REDACTED] srl.*

5.2.1.- *Il risarcimento del danno da vizi e difetti.*

I ripristini sono pari ad € 58.334,00 oltre iva al 10% = € 64.167,40, somma che ad oggi rivalutata è pari ad € 73.985,01, posto che, trattandosi di debito di valore, va applicata la rivalutazione monetaria² dalla data del deposito della CTU ad oggi; gli interessi non sono dovuti, non avendo parte attrice dimostrato il lucro cessante.

Di tale somma rispondono solidalmente sia l'appaltatore sia la D.L., entrambi responsabili sebbene a titolo differente, posto che: *“In tema di contratto di appalto, il vincolo di responsabilità solidale fra l'appaltatore e il progettista e direttore dei lavori, i cui rispettivi inadempimenti abbiano concorso in modo efficiente a produrre il danno risentito dal committente, trova fondamento nel principio di cui all'art. 2055 c.c., il quale, anche se dettato in tema di responsabilità extracontrattuale, si estende all'ipotesi in cui taluno degli autori del danno debba rispondere a titolo di responsabilità contrattuale. (Nella specie, in applicazione dell'enunciato principio, la S.C. ha confermato la sentenza di merito, che aveva riconosciuto la responsabilità solidale del progettista e direttore dei lavori e dell'appaltatore per i difetti della costruzione che avevano determinato infiltrazioni d'acqua, ponendo a carico del primo l'identica obbligazione risarcitoria del secondo, avente ad oggetto le opere necessarie all'eliminazione dei vizi ed all'esecuzione dell'“opus” a regola d'arte)”* (cfr. Cass. ord. n. 29218/2017).

Va tuttavia tenuto in considerazione il diverso grado di responsabilità in capo all'appaltatore, il quale - come già sopra esposto- **“è tenuto [...] anche a controllare [...] la congruità e la completezza [...] della direzione dei lavori”** (cfr. Cass. sentenza n. 6754/2003).

² Va riconosciuta la rivalutazione monetaria, sebbene non richiesta espressamente, in quanto *“La rivalutazione monetaria e gli interessi costituiscono una componente dell'obbligazione di risarcimento del danno e possono essere riconosciuti dal giudice anche d'ufficio ed in grado di appello, pur se non specificamente richiesti, atteso che essi devono ritenersi compresi nell'originario “petitum” della domanda risarcitoria, ove non ne siano stati espressamente esclusi”* (cfr. Cass. sentenza n. 20943/2009).



A fronte di tale principio giurisprudenziale dunque l'appaltatore ricopre un ruolo di maggiore responsabilità rispetto al direttore dei lavori, ragione per la quale appare corretto distinguere il grado percentuale di responsabilità in capo ad [REDACTED] ed all'arch. [REDACTED]

Tenuto conto di quanto emerso in sede di ATP, può applicarsi in capo all'appaltatore un grado di responsabilità nella misura del 70% ed in capo al D.L. del 30%, ferma restando la responsabilità solidale tra i convenuti.

-

5.2.2.- La penale da ritardo.

Il Condominio pretende la corresponsione della penale di € 9.000,00 in applicazione della clausola n. 6 del contratto di appalto, che prevede:

ART.6 - DURATA DELL'APPALTO

I lavori avranno inizio entro 3/05/2018 e dovranno finire entro 31/07/2018, per una durata circa di 90 gg., salva la facoltà del COMMITTENTE di applicare, in caso di ritardo ingiustificato, una penale di €. 100,00 al giorno, sino ad una concorrenza massima del 10% (dieci per cento) dell'importo DELL'APPALTO.

La domanda non merita accoglimento.

Emerge invero dalla clausola in esame che la penale può applicarsi solo per l'ipotesi del ritardo, ma non anche per l'inadempimento dell'appaltatore.

Presupposto per l'applicazione della penale, dunque, è la consegna dell'opera -appunto- in ritardo.

Conseguentemente, se i lavori non sono conclusi, non vi è consegna degli stessi e dunque, logicamente, non si può configurare alcun ritardo, bensì un inadempimento che tuttavia, nella specie, non è oggetto della penale.

Inoltre, in corso d'opera il Condominio ha commissionato lavori extra contratto.

Ebbene, in ipotesi siffatte trova applicazione quanto affermato da Cass. sentenza n. 9152/2019: *"In tema di appalto, la richiesta di notevoli e importanti variazioni delle opere, avanzata in corso di esecuzione dei lavori dal committente, comporta la sostituzione consensuale del regolamento contrattuale in essere e il venir meno del termine di consegna e della penale per il ritardo originariamente pattuiti. L'efficacia della penale è tuttavia conservata soltanto se le parti fissano di comune accordo un nuovo termine mentre, in mancanza, grava sul committente, che intenda conseguire il risarcimento del danno da ritardata consegna dell'opera, l'onere di fornire la prova della colpa dell'appaltatore"*.



Nella specie, il Condominio ha commissionato opere extra il cui valore è stato quantificato dal CTU pari ad € 23.017,21.

Tenuto conto dell'originario valore delle opere contrattuali, un aumento siffatto è tale da comportare una modifica significativa dell'intera esecuzione delle opere e dunque del termine inizialmente previsto. La modifica del nuovo termine per la consegna tuttavia non è stata pattuita, ciò comportando l'inapplicabilità dell'originario termine di fine lavori e conseguentemente della penale.

-

5.2.3.- *La restituzione di quanto versato in eccesso dal Condominio e la domanda riconvenzionale di [REDACTED] per lavori contrattuali non pagati ed extra contratto non pagati.*

Il CTU ha accertato che [REDACTED] non ha realizzato opere contrattuali per € 20.650,80 e che ha per contro realizzato opere extra contratto per € 23.017,21.

Posto che il Condominio ha già versato la somma di € 99.000,00 (€ 90.000,00 oltre iva al 10%), quanto corrisposto in eccesso va restituito e la domanda riconvenzionale di [REDACTED] per il pagamento di opere contrattuali di € 19.539,00 non può evidentemente essere accolta, in quanto il Condominio -appunto- ha già versato l'intero compenso per le opere contrattuali.

Ciò posto, a fronte del controcredito di [REDACTED] per opere extra contratto, possono essere compensati gli importi per opere contrattuali non realizzate (da restituire al Condominio) e per opere extra contratto (da versare ad [REDACTED]

Segnatamente: € 23.017,21 oltre iva al 10% (€ 25.318,93) - € 20.650,80 oltre iva al 10% (€ 22.715,88) = € 2.603,05 iva al 10% compresa, oltre interessi legali a decorrere dalla data della proposizione della domanda riconvenzionale (15 giugno 2021) al saldo effettivo, non avendo parte convenuta meglio indicato diversi termini di decorrenza degli interessi ed essendosi invero limitata alla richiesta degli interessi genericamente *"dal dovuto al saldo effettivo"* (cfr. le conclusioni di [REDACTED] sopra riportate).

-

5.3.- *La domanda riconvenzionale dell'arch. [REDACTED]*

L'arch. [REDACTED] ha chiesto il pagamento del saldo del compenso contrattualmente stabilito.

La domanda non può tuttavia trovare accoglimento a fronte della dichiarata risoluzione del contratto di affidamento della direzione lavori.

-

6. Conclusioni.

Le domande di parte attrice possono trovare accoglimento entro i limiti di cui in motivazione.



Il contratto di appalto tra il Condominio ed [REDACTED] ed il contratto d'opera intellettuale tra il Condominio e l'arch. [REDACTED] vanno dichiarati risolti per il grave inadempimento di entrambi i convenuti.

I convenuti vanno condannati in solido tra loro a corrispondere in favore del Condominio la somma di € 73.985,01 iva compresa, oltre interessi legali a far data dalla pubblicazione della odierna sentenza al saldo effettivo.

Vanno accertate le seguenti quote di corresponsabilità, nella misura del 70% in capo ad [REDACTED] e del 30% in capo all'arch. [REDACTED]

Il Condominio va condannato a corrispondere in favore di [REDACTED] la somma di € 2.603,05 iva al 10% compresa, oltre interessi legali *ex art. 1284*, quarto comma, c.c. dalla proposizione della domanda riconvenzionale (15 giugno 2021) al saldo effettivo.

Ogni altra domanda va rigettata.

Le spese processuali (sia della fase *ante causam* che di merito) seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo, tenuto conto del valore della controversia.

Posto che il valore della controversia si discosta di poco dall'importo minimo dello scaglione applicabile (€ 52.001,00 - € 260.000,00) appare congruo e proporzionato al valore della causa stessa liquidare le spese di lite applicando i valori minimi del predetto scaglione.

Le spese vanno poste a carico dei convenuti anche per le fasi processuali successive al tentativo di conciliazione, in quanto il credito accertato in favore del Condominio è superiore a quanto offerto dai convenuti ed alla proposta transattiva del Tribunale.

Da ultimo va precisato che le spese di CTU sostenute dal Condominio in sede di ATP vanno poste a carico delle parti convenute, in virtù del seguente principio giurisprudenziale: *"le spese dell'accertamento tecnico preventivo "ante causam" vanno poste, a conclusione della procedura, a carico della parte richiedente e vanno prese in considerazione nel successivo giudizio di merito (ove l'accertamento stesso venga acquisito) come spese giudiziali, da porre, salva l'ipotesi di possibile compensazione totale o parziale, a carico del soccombente e da liquidare in un unico contesto"* (cfr. Cass. sentenza n. 14268/17).

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano ogni altra istanza, eccezione o deduzione disattesa, definitivamente pronunciando, così decide:

- 1) **accoglie** le domande di parte attrice nei limiti di cui in motivazione;
- 2) **accerta e dichiara** la risoluzione del contratto di appalto concluso tra parte attrice ed [REDACTED] srl



per inadempimento di [REDACTED] srl;

- 3) **accerta e dichiara** la risoluzione del contratto d'opera intellettuale concluso tra parte attrice e [REDACTED] per inadempimento di [REDACTED];
- 4) **condanna** entrambi i convenuti, in solido tra loro, a corrispondere in favore di parte attrice la somma di € 73.985,01 iva compresa, oltre interessi legali a far data dalla pubblicazione della odierna sentenza al saldo effettivo;
- 5) **accerta e dichiara** la corresponsabilità dei convenuti nella misura percentuale del 70% in capo ad [REDACTED] srl e del 30% in capo a [REDACTED];
- 6) **condanna** parte attrice a corrispondere in favore di [REDACTED] srl la somma di € 2.603,05, oltre interessi legali *ex art. 1284*, quarto comma, c.c. dal 15 giugno 2021 al saldo effettivo;
- 7) **pone a carico** di entrambe le parti convenute, in solido tra loro, le spese della CTU per come liquidate nel procedimento di ATP RG 15546/2020, Tribunale di Milano, con ripartizione tra i convenuti corresponsabili nella misura di cui al punto 5 del dispositivo;
- 8) **condanna** entrambe le parti convenute, in solido tra loro, alla rifusione delle spese di lite in favore di parte attrice, che si liquidano:
 - per la fase *ante causam*: in € 286,00 per spese esenti ed € 1.914,00 per compensi professionali, oltre rimborso forfetario spese generali al 15%, oltre IVA se e in quanto dovuta e CPA come per legge;
 - per la fase di merito: in € 786,00 per spese esenti ed € 7.052,00 per compensi professionali, oltre rimborso forfetario spese generali al 15%, oltre IVA se e in quanto dovuta e CPA come per legge, con ripartizione tra i convenuti corresponsabili nella misura di cui al punto 5 del dispositivo.

Così deciso in Milano il 26 aprile 2023

Il giudice
(Federico Salmeri)

