

N. R.G. 16007/2011



TRIBUNALE ORDINARIO di PALERMO
SEZIONE SECONDA CIVILE
VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 16007/2011

tra

CATERINA MASSEI

ATTORE/I

e

PALAZZO PONZA

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name.

CONVENUTO/I

LIDIA MORMINO

TERZO CHIAMATO

Il Giudice

Terminata la Camera di Consiglio alle ore 15,00, il Giudice pronuncia sentenza ex art. 281 sexies c.p.c. dandone lettura.

Il Giudice
dott. Dora Sciortino



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di PALERMO
SEZIONE SECONDA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Dora Sciortino ha pronunciato ex art. 281 sexies c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 16007/2011 promossa da:
CATERINA MASSEI (C.F. MSSCRN64H66G273X), con il patrocinio
dell'avv. DELL'OGGIO ROSARIO e dell'avv. , elettivamente
domiciliato in VIA TORQUATO TASSO 58 90144 PALERMO presso il
difensore avv. DELL'OGGIO ROSARIO

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive 'S' shape.

ATTORE/I

contro

PALAZZO PONZA (C.F.), con il patrocinio dell'avv. DOLCE
ROSARIO e dell'avv. PELLEGRINO GIANCARLO
(PLGCR68E11G273A) VIA AMMIRAGLIO GRAVINA N.80 90100
PALERMO; , elettivamente domiciliato in VIA AMMIRAGLIO
GRAVINA, 80 90139 PALERMO presso il difensore avv. DOLCE
ROSARIO

CONVENUTO/I

LIDIA MORMINO (C.F. MRMLDI74E52G273O) e ROBERTO
VERGA, rappresentati e difesi dall'avv. BATTAGLIA ROBERTO e

dell'avv. elettivamente domiciliato in VIA P. MATTARELLA N. 3
PALERMO presso il difensore avv. BATTAGLIA ROBERTO
SOCIETA' CONSART SOC.COOP. A.R.L., in persona del legale
rappresentante pro tempore,

TERZI CHIAMATI

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da note conclusive.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione notificato in data 20.12.2011 Caterina Massei citava in giudizio dinanzi il Tribunale di Palermo il condominio dell'edificio Palazzo Ponza sito in Palermo piazzetta due Palme 6, in persona dell'amministratore pro - tempore, e, premesso che nell'esecuzione dell'appalto commissionato alla ditta Consart soc. coop. Arl da parte del condominio convenuto finalizzato al restauro del prospetto la stessa aveva subito un danno a causa della carente progettazione e realizzazione degli infissi, che aveva invitato il condominio a porre in essere le azioni giudiziarie conseguenti nei confronti della predetta ditta, dedotto che con delibera del 18.10.2013 l'assemblea aveva deciso di porre a carico della stessa le quote relative ai condomini Alfieri e Giacomponello , chiedeva che venisse dichiarata nulla la delibera adottata in data 18.10.2013 deducendo la violazione dei criteri di cui alle tabelle millesimali, e la condanna del condominio convenuto al risarcimento dei danni tutti subiti in conseguenza dei difetti di progettazione ed esecuzione degli infissi realizzati nel corso dei lavori di restauro della facciata dell'edificio, quantificandoli in € 14.000,00 ovvero nella diversa somma accertata in corso di causa, con il favore delle spese.

Si costituiva il condominio di Palazzo Ponza eccependo, preliminarmente, la decadenza dal diritto di impugnare la delibera per decorrenza del termine di trenta giorni, la carenza di legittimazione ad



impugnare, in quanto parte attrice non aveva espresso voto contrario, la carenza dell'interesse ad agire in quanto precedentemente aveva aderito alla convenzione riportata nella delibera, nel merito l'infondatezza della impugnazione.

In ordine alla richiesta di risarcimento del danno eccepiva il difetto di legittimazione passiva essendo legittimata passivamente soltanto la ditta appaltatrice e la direzione dei lavori, contestava l'eccessiva indeterminatezza della domanda risarcitoria. Chiedeva preliminarmente di essere autorizzato a chiamare in causa sia la stazione appaltante sia il direttore dei lavori in modo da essere da questi manlevati in caso di accoglimento della domanda di risarcimento del danno, il rigetto delle domande di controparte ed in caso di accoglimento la condanna dei terzi chiamati in causa a tenere indenne il condominio, con vittoria di spese del giudizio.

Con decreto del 13.04.2012 veniva autorizzata la chiamata in causa dei terzi.

Si costituivano Lidia Mormino e Roberto Verga rilevando che con delibera del 21.11.2003 l'assemblea del condominio di Palazzo Ponza aveva approvato il progetto di restauro contenente le prescrizioni impartite dalla Soprintendenza per l'esecuzione dei lavori, che in sede di delibera del 30.11.2006 la sig. Massei aveva accettato la modifica ai propri balconi a condizione che i condomini si fossero accollati la sua quota di partecipazione ai lavori esonerandola dalla rispettiva spesa a compensazione del danno subito in seguito alla riduzione della quota di superficie vetrata dei balconi.

Deducevano che il montaggio degli infissi nell'appartamento di parte attrice era stato eseguito sulla scorta della soluzione prospettata dagli stessi unitamente ad altre e che l'odierna attrice aveva accettato pur sapendo che gli infissi non si sarebbero potuti aprire del tutto.



Eccepcionavano la prescrizione dell'azione per tardività della denuncia dei vizi ai sensi dell'art. 1669 c.c., il parziale difetto di legittimazione attiva, per esser soltanto comproprietaria dell'immobile, l'infondatezza nel merito delle domande di parte attrice, l'erroneità della chiamata in garanzia dei direttori dei lavori, chiedevano il rigetto delle domande proposte nei loro confronti con condanna alle spese del giudizio.

Con ordinanza dell'11.2.2013 veniva dichiarata la contumacia della Società Consart soc. coop, a.r.l..

Istruita la causa a mezzo interrogatorio formale e disposta la ctu, questa veniva discussa e decisa ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c..

Parte attrice ha formulato in seno all'atto introduttivo del giudizio due distinte domande: la prima volta ad ottenere pronuncia di nullità della delibera adottata dal condominio di Palazzo Ponza in data 18.10.2013 con cui la quota di spesa gravante sui condomini Alfieri e Giacomponello veniva posta a carico della stessa e l'altra volta ad ottenere il risarcimento del danno a causa della cattiva installazione degli infissi.

In primo luogo va dunque esaminata la domanda volta ad ottenere la domanda di accertamento della nullità della delibera del 18.10.2013 nella parte impugnata.

Giova ricordare che in tema di condominio, sono affette da nullità, che può essere fatta valere anche da parte del condomino che le abbia votate, le delibere condominiali attraverso le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i criteri di ripartizione delle spese comuni in difformità da quanto previsto dall'art. 1123 cod. civ. o dal regolamento condominiale contrattuale, essendo necessario per esse il consenso unanime dei condomini, mentre sono annullabili e, come tali, impugnabili nel termine di cui all'art. 1137, ultimo comma, cod. civ., le delibere con cui l'assemblea, nell'esercizio delle attribuzioni previste dall'art. 1135, n. 2 e n. 3, cod. civ., determina in concreto la ripartizione delle spese medesime



in difformità dai criteri di cui all'art. 1123 cod. civ.. (Sez. 2, Sentenza n. 6714 del 19/03/2010 (Rv. 612213)).

Ed ancora è affetta da nullità (la quale può essere fatta valere dallo stesso condomino che abbia partecipato all'assemblea ed ancorchè abbia espresso voto favorevole, e risulta sottratta al termine di impugnazione previsto dall'art. 1137 cod. civ.) la delibera dell'assemblea condominiale con la quale, senza il consenso di tutti i condomini, si modificano i criteri legali (art. 1123 cod. civ.) o di regolamento contrattuale di riparto delle spese necessarie per la prestazione di servizi nell'interesse comune. Ciò, perchè eventuali deroghe, venendo a incidere sui diritti individuali del singolo condomino attraverso un mutamento del valore della parte di edificio di sua esclusiva proprietà, possono conseguire soltanto da una convenzione cui egli aderisca. (Sez. 2, Sentenza n. 17101 del 27/07/2006 (Rv. 592302)).

Ciò detto l'assemblea del condominio convenuto ha deliberato in seno al punto 4 della delibera oggetto di impugnazione di "rimodulare quanto precedentemente ripartito al punto 4 dell'ordine del giorno della riunione assembleare dell'11.3.2011" stabilendo che "la quota parte di pertinenza dei sigg. Giribaldi Massei pari ad € 6906,57 vada ripartita tra tutti i condomini partecipanti alla tabella 1 di proprietà, ma per quanto riguarda le quote relative ad Alfieri e Giacomponello la sig. Massei dovrà farsene carico".

Tale delibera dunque stabilisce un criterio di ripartizione delle spese in violazione della convenzione adottata dai condomini in seno all'adunanza del 12.12.2006 con cui tutti i condomini ad eccezione di Alfieri e Giacomponello si erano assunti l'obbligo di farsi carico degli oneri di manutenzione del prospetto gravanti sull'odierna attrice pari ad € 6906,57 a fronte del consenso di quest'ultima ad eliminare i balconi aggettanti sul prospetto esterno di rispettiva pertinenza immobiliare.

La predetta delibera, anch'essa oggetto di impugnazione, a sua volta era stata dichiarata valida con sentenza 5622 del 2008 in atti ormai passata in giudicato, così il contestato criterio di ripartizione delle spese in essa stabilito che escludeva dalla partecipazione agli oneri di manutenzione del prospetto l'odierna parte attrice.

Ne consegue che illegittimamente parte attrice è stata onerata delle suddette spese. Infatti già con delibera dell'11.3.2011 si era data esecuzione al criterio di ripartizione delle spese, tenendo conto della suddetta convenzione ed escludendo la Massei.

Ne consegue che la delibera del 18.10.2011 con la quale è stata decisa la ripartizione delle spese in difformità del criterio convenzionalmente stabilito è annullabile.

In merito si rileva che la nullità così come l'annullabilità può essere fatta valere, come affermato da un recente orientamento della giurisprudenza di legittimità a Sezioni Unite, con atto di citazione, per cui la circostanza che parte attrice abbia notificato l'atto di impugnazione della delibera in oggetto in data 17.11.2011 nel termine di trenta giorni dalla delibera adottata in data 18.10.2011 ha sicuramente evitato la decadenza di parte attrice dall'impugnazione ai sensi dell'art 1137 c.c. e ciò indipendentemente dal mancata iscrizione al ruolo della causa.

L'eccezione va dunque rigettata.

Infine, ritiene questo giudice che parte attrice sia legittimata a proporre l'impugnazione anche se in sede assembleare non abbia manifestato il suo dissenso, ma soltanto la sua astensione, essendosi così riservata nel termine di trenta giorni previsto dalla legge ogni valutazione circa l'espressione del suo dissenso fatto valere appunto con l'impugnazione della delibera, non potendosi di certo parificare l'astensione dalla decisione con l'approvazione di questa.

La delibera del 18.10.2011 va, dunque, annullata nella parte impugnata.

Passiamo ora alla domanda volta ad ottenere il risarcimento del danno per le anomalie derivanti dalla posa in opera degli infissi nell'immobile di proprietà Massei.

In proposito va evidenziata che alla prima udienza successiva alla chiamata in causa dell'impresa Edilconsart soc. coop arl ossia all'udienza del 18.09.2012 parte attrice ha esteso le richieste risarcitorie nei confronti dei terzi chiamati in causa.

In merito alla domanda di risarcimento del danno, va preliminarmente confermata l'ordinanza con cui sono state rigettate le prove testimoniali dedotte da questi ultimi, poiché i capitoli di prova non erano volti a dimostrare che parte attrice fosse stata adeguatamente informata che gli infissi realizzati non avrebbero impedito infiltrazioni di acqua e aria così come accertato dal ctu.

In via preliminare va ancora osservato che, come correttamente rilevato dal condominio convenuto, nell'ipotesi di vizi di costruzioni riguardante soltanto parti strutturali di pertinenza di alcuni appartamenti e non anche le parti comuni dell'edificio condominiale l'azione di risarcimento del danno connessa alla garanzia di cui agli artt.1667,1669 c.c. andrebbe proposta soltanto dai condomini proprietari nei confronti dell'appaltatore e non anche dal condominio (ex multis Cass. Civ. 24301/2006; 5613/1996 ecc.).

Ne consegue che non sussiste l'obbligo del condominio di agire per far valere la garanzia per i vizi della cosa.

Inoltre deve essere accolta l'eccezione di difetto di legittimazione passiva sollevata dal condominio in ordine alla domanda di risarcimento del danno causato dalla cattiva posa in opera degli infissi da parte della società appaltatrice sotto la vigilanza ed in esecuzione del progetto formulato dalla direzione dei lavori.

Si osserva che parte attrice all'udienza dell'11.2.2013 ha esteso la domanda di risarcimento del danno nei confronti dei terzi chiamati in causa.

Va osservato che non si tratta di estensione della domanda di garanzia in senso stretto, in quanto il condominio convenuto avendo preliminarmente eccepito il proprio difetto di legittimazione passiva ha indicato e chiamato in causa quali legittimati passivamente in ordine alla domanda di risarcimento del danno il direttore dei lavori e la ditta esecutrice. Da qui deve ritenersi ininfluyente che parte attrice abbia esteso la domanda nei confronti dei terzi chiamati in causa, diversamente invece la domanda sarebbe da considerarsi inammissibile nei confronti della società convenuta in quanto non notificata.

Va anche rigettata l'eccezione di prescrizione.

Per ammissione dei terzi chiamati in causa è emerso che l'ultimo intervento sugli infissi per eliminare le anomalie è stato eseguito in data 14.11.2009, mentre in data 28.3.2011 venivano contestati i vizi di cui oggi si duole l'attrice.

Va dunque rigettata l'eccezione di prescrizione.

Nel merito, la domanda è fondata e va accolta.

E' emerso dagli accertamenti svolti dal ctu, arch. Vincenzo Simanella, le cui conclusioni per logicità e coerenza sono interamente condivise da questo decidente anche alla luce della documentazione fotografica e dai rilievi tecnici allegati, che i danni lamentati da parte attrice sono stati causati dalla difettosa esecuzione e montaggio di tre infissi esterni su piazzetta due Palme, dal cattivo ripristino degli intonaci nel contorno degli infissi. Il ctu ha accertato che gli infissi in oggetto non garantiscono una corretta tenuta all'aria sia a causa della cattiva sigillatura dei giunti al perimetro del telaio, come evidenziato dall'indagine termografica, sia a causa della cattiva manutenzione in fase di tinteggiatura degli infissi, dei



giunti in neoprene sulle battute. L'arch Simanella ha accertato che i danni riscontrati sul parquet di casa Massesi sono invece riconducibili all'usura dovuta dal tempo, complice la mancanza di una costante manutenzione ordinaria delle superficie lignee e non riconducibile alle lavorazioni di montaggio degli infissi. L'arch. Simanella ha dunque prospettato la sostituzione gli infissi, la rimozione di quelli esistenti e la protezione delle superfici calpestabili, quantificando i costi di tali opere in € 3432,88 compresa iva oltre € 524,11 compresa iva per la riparazione della fascia d'intonaco intorno agli infissi.

Orbene in tema di appalto la giurisprudenza di legittimità ha stabilito che l'appaltatore, poichè nella esecuzione dei lavori appaltati opera in autonomia, con propria organizzazione ed apprestando i mezzi a ciò necessari, è, di regola, esclusivo responsabile dei danni cagionati a terzi nella esecuzione dell'opera, salva (a parte l'ipotesi di una "culpa in eligendo") l'esclusiva responsabilità del committente, se questi si sia ingerito nei lavori con direttive vincolanti, che abbiano ridotto l'appaltatore al rango di "nudus minister", ovvero la sua corresponsabilità, qualora si sia ingerito con direttive che soltanto riducano l'autonomia dell'appaltatore. Ne consegue che non sussiste responsabilità del committente ove non sia accertato che questi, avendo in forza del contratto di appalto la possibilità di impartire prescrizioni nell'esecuzione dei lavori o di intervenire per chiedere il rispetto della normativa di sicurezza, se ne sia avvalso per imporre particolari modalità di esecuzione dei lavori o particolari accorgimenti antinfortunistici che siano stati causa (diretta o indiretta) del sinistro. (Principio applicato a fattispecie di appalto di opere pubbliche, sul presupposto che anche in tale ipotesi l'appaltatore, sebbene in limiti più ristretti rispetto all'appalto di opera privata - in ragione dell'obbligatorietà della nomina del direttore dei lavori e della continua ingerenza dell'amministrazione appaltante -



conservi margini di autonomia). Sez. 3, Sentenza n. 19132 del 20/09/2011 (Rv. 619525).

In applicazione dei suddetti principi va rilevato che nel caso di specie non è stato dimostrato né formulato come specifico capitolato di prova che il direttore dei lavori avesse resa edotta la proprietà circa i difetti di tenuta degli infissi montati secondo la soluzione prospettata, deve dunque ritenersi accertata la corresponsabilità della direzione dei lavori unitamente alla ditta appaltatrice dei danni cagionati dalla cattiva esecuzione dell'opera.

Gli architetti Verga e Mormino vanno dunque condannati in solido unitamente alla società Cosart società cooperativa a.r.l. a corrispondere in favore di parte attrice la somma di € 3956,99 iva compresa, di cui € 3432,88 per la sostituzione degli infissi ed € 524,11 per il ripristino dell'intonaco.

Le spese seguono la soccombenza e, liquidate come in dispositivo, vanno compensate tra parte attrice e condominio convenuto, in quanto entrambi parzialmente soccombenti, parte attrice nel giudizio di risarcimento del danno dove è stata accertato il difetto di legittimazione passiva del condominio e il condominio nel giudizio di impugnazione della delibera, mentre gli arch. Lidia Mormino e Roberto Virga vanno condannati solidalmente con la società Consart società cooperativa a.r.l. a rifondere le spese di lite nei confronti di parte attrice. Le spese di ctu liquidate con decreto del 30.09.2014 vanno definitivamente poste a carico dei terzi chiamati in causa.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

rigetta le eccezioni di inammissibilità e di decadenza dall'impugnazione della delibera del 18.10.2011;



dichiara annullabile la delibera del 18.10.2011 nella parte impugnata;
dichiara il difetto di legittimazione passiva del condominio convenuto in
ordien alla domanda di risarcimento del danno;
accerta la responsabilità solidale degli arch. Lidia Mormino, Roberto
Verga e della società Consart società cooperativa a.r.l. in ordine al
risarcimento del danno causato a parte attrice;
condanna gli architetti Verga e Mormino in solido con la società Cosart
società cooperativa a.r.l. a corrispondere in favore di parte attrice la
somma di € 3956,99 iva compresa, a titolo di risarcimento del danno di
cui € 3432,88 per la sostituzione degli infissi ed € 524,11 per il ripristino
dell'intonaco;
compensa interamente le spese del giudizio tra parte attrice ed il
condominio convenuto ;
liquida le spese di parte attrice in complessivi € 2800,00 oltre iva cpa e
rimborso spese generali e condanna i terzi chiamati in causa in solido tra
loro a rifondere le spese come liquidate in favore di parte attrice;
pone definitivamente a carico dei terzi chiamati in causa le spese della
ctu liquidate con decreto del 30.09.2014.

Sentenza resa ex articolo 281 sexies c.p.c., pubblicata mediante lettura
alle parti presenti ed allegazione al verbale.

Palermo, 21 settembre 2015

legge di 21 settembre 2015

Il Giudice

Dora Sciortino

Dora Sciortino

Depositato in Cancelleria
Palermo, 22 SET. 2015
Il Funzionario Giudiziario
(R. Prustigiacallo)

[Signature]