N. R.G. 15000911/2011

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

SETTIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Serena Nicotra

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **15000911/2011** promossa da:

ATTORE

contro

CONVENUTI

TERZO CHIAMATO

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni.

Firmato Da: GINESTRO MARCO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: fcf3a - Firmato Da: NICOTRA SERENA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d04651 1d16c094c1fa56a431daf1efd

SINTESI DELLE DOMANDE DELLE PARTI

Il Condominio [redacted] sito in [redacted] ha chiesto la condanna dei convenuti, rispettivamente Società [redacted], quale incorporante della società venditrice e costruttrice del fabbricato [redacted] quale appaltatrice dei lavori di costruzioni e arch. [redacted] quale progettista e direttore dei lavori di costruzione, al risarcimento dei danni derivanti dalla presenza di gravi difetti e di incompletezze nella costruzione.

In particolare il Condominio ha lamentato la mancanza del certificato di prevenzione incendi, a seguito del mancato rispetto delle prescrizioni in tale materia, la presenza di vari fenomeni di infiltrazione, di macchie di colore sulle facciate, la violazione delle normative sulle barriere architettoniche e la mancanza di varie rifiniture nell'edificio.

L'attore ha dedotto che la presenza di tali vizi era stata confermata nella relazione redatta dal geom. [redacted] consulente tecnico d'ufficio nominato nel procedimento di consulenza preventiva instaurato dal Condominio, il quale aveva quantificato i costi di emenda in €48.200,00.

Il Condominio ha quindi dedotto la configurabilità in capo ai convenuti della responsabilità prevista dall'art. 1669 cod.civ. ed ha chiesto la condanna degli stessi in via solidale al risarcimento dei danni, da quantificarsi nella misura risultante dalla consulenza preventiva o nella diversa somma accertata in corso di causa.

Si è costituita la società [redacted]. che preliminarmente ha eccepito la improcedibilità dell'azione svolta dal Condominio per mancato esperimento del procedimento di mediazione.

Inoltre la convenuta ha eccepito la decadenza del Condominio dall'azione ex art. 1669 cod.civ. in considerazione della tardività della denuncia, in quanto a fronte dell'ultimazione della costruzione il 4 luglio 2005 la prima denuncia risaliva al 16 giugno 2008, denuncia dalla quale si evinceva che il Condominio aveva acquisito anteriore conoscenza della sussistenza dei vizi e della tardività degli stessi, nonché la prescrizione dell'azione per il decorso del termine di cui al comma 2 dell'art. 1669 cod.civ.

Nel merito [redacted] a ha dedotto la infondatezza della domanda in quanto i vizi denunciati non integravano gravi difetti di costruzione ai sensi dell'art. 1669 cod.civ.

In ogni caso la convenuta ha allegato l'assenza di propria responsabilità per i vizi riscontrati, non avendo partecipato in alcun modo alla costruzione dell'edificio né alla attività di progettazione e direzione lavori.

Si è costituita la società [redacted] che preliminarmente ha dedotto che la prima denuncia dei vizi era stata fatta dal Condominio con missiva del 5 giugno 2007 e che quindi per i difetti indicati in tale lettera doveva essere dichiarata la prescrizione dell'azione ex art. 1669 cod.civ.

Nel merito la convenuta ha contestato le risultanze della perizia di parte prodotte in punto di sussistenza e causa dei vizi ed ha allegato la non imputabilità della maggior parte dei fenomeni al suo operato in quanto attribuibili o a carenze progettuali o alla mancata esecuzione della necessaria attività di manutenzione da parte del Condominio.

[redacted] ha quindi chiesto il rigetto della domanda attorea ed in via subordinata, in caso di accertamento della propria responsabilità nella causazione dei vizi, la limitazione della condanna a quei danni derivanti dai vizi

Firmato Da: GINESTRO MARCO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: fcf3a - Firmato Da: NICOTRA SERENA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d046511d16c094c1fa56a431da1efd

attribuibili all'attività esecutiva, con esclusione di quelli derivanti da errori progettuali o da inadeguata direzione lavori.

Si è costituita l'arch. [redacted] che in via preliminare ha eccepito la decadenza e la prescrizione dell'azione ex art. 1669 cod.civ. svolta dal Condominio in quanto i lavori di costruzione erano stati ultimati nel luglio 2005 e la prima denuncia risaliva al giugno 2008, ovvero tre anni dopo la consegna degli immobili e rilevando che la scelta da parte del Condominio del procedimento ex art. 696 bis c.p.c. anziché di quello di istruzione preventiva dimostrava che l'attore aveva già raggiunto un grado apprezzabile di conoscenza dei vizi prima della proposizione di tale ricorso.

Inoltre la convenuta ha eccepito la prescrizione dell'azione, rilevando che la maggior parte dei vizi non integravano gravi difetti costruttivi ex art. 1669 cod.civ., con conseguente applicazione dei più brevi termini di prescrizione di cui all'art. 1667 cod.civ.

Infine l'arch. [redacted] ha dedotto l'assenza di propria responsabilità per i vizi contestati in quanto non ascrivibili né ad errori progettuali né ad inadeguata sorveglianza dei lavori.

In via riconvenzionale la convenuta ha chiesto l'autorizzazione alla chiamata in causa di [redacted] al fine di essere tenuta indenne, in forza del contratto di assicurazione stipulato dalle parti, dalle conseguenze dell'accoglimento della domanda attorea.

Si è costituita [redacted] che preliminarmente ha eccepito la prescrizione del diritto alla garanzia ai sensi dell'art. 2952 comma 2 cod.civ., per il decorso del termine annuale ivi previsto, applicabile *ratione temporis*, decorrente dal giorno della richiesta risarcitoria da parte del danneggiato nei confronti dell'assicurato.

Nel merito la terza chiamata chiesto il rigetto della domanda di garanzia deducendo l'inoperatività della polizza in quanto la copertura era prevista esclusivamente per quei difetti comportanti rovina totale delle opere o per rovina e difetti di parte delle opere destinate per propria natura a lunga durata e che compromettano in maniera certa ed attuale la stabilità dell'opera.

La causa è stata istruita mediante l'espletamento di consulenza tecnica

A seguito della interruzione per fallimento di [redacted] e della riassunzione del giudizio e dopo la la rassegnazione del fascicolo alla scrivente, è stata trattenuta in decisione ai sensi dell'art. 190 c.p.c.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Tenuto conto del numero delle parti e delle eccezioni preliminari e delle questioni di merito da affrontare, si procederà a suddividere la motivazione in più capi separati.

1. Le eccezioni preliminari

Si reputa infondata l'eccezione di decadenza e di prescrizione svolta dai convenuti

Dalla documentazione prodotta emerge che la prima denuncia dei vizi è stata effettuata nei confronti di tutti i convenuti con lettera del 11 giugno del 2008, all'esito della quale è stato compiuto un sopralluogo alla presenza della venditrice costruttrice, della appaltatrice e della direzione lavori (cfr. doc. 5 e 6 fascicolo attoreo).

Firmato Da: GINESTRO MARCO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: fcf3a - Firmato Da: NICOTRA SERENA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d046511d16c094c1fa56a431da1efd

Dalla successiva lettera del 18 luglio 2008, il cui contenuto non risulta specificamente contestato dalle parti convenute, si evince che, a seguito della precedente denuncia e del sopralluogo, [redacted] aveva eseguito alcuni interventi volti all'eliminazione dei problemi relativi alle infiltrazioni, alla copertura ed ai problemi di ruggine segnalati, senza però risolvere gli altri problemi segnalati nella prima denuncia e nella lettera del 18 luglio 2008 (cfr. doc. 7 e 8 fascicolo attoreo).

Quanto alla tempestività della denuncia, si rileva in via generale il termine di un anno per la proposizione dell'azione ex art. 1669 cod.civ. decorre dalla scoperta del vizio, scoperta che va fatta risalire al momento in cui il danneggiato dispone di sufficienti elementi conoscitivi in relazione sia alla gravità dei difetti costruttivi, sia al collegamento causale tra i vizi e l'attività progettuale e costruttiva espletata (cfr. Cass.civ., 19 ottobre 2012 n.18078, Cass.civ., 12 luglio 2011 e Cass.civ.,II, 1 febbraio 2008 n.2460).

Nel caso in esame non vi sono elementi per ritenere che la conoscenza di tali vizi fosse antecedente all'invio della prima lettera del 2008, dal momento che la allegazione di [redacted] in ordine alla esistenza di una precedente lettera di denuncia del giugno 2007 è rimasta priva di qualsiasi riscontro documentale.

Ciò posto, dopo la lettera di denuncia risulta rispettato l'onere della proposizione entro l'anno dell'azione ex art. 1669 cod.civ., data la proposizione del ricorso per consulenza tecnica preventiva con ricorso depositato il 12 febbraio 2009 e notificato il 12 marzo 2009.

La proposizione di tale ricorso ha efficacia interruttiva fino alla data di deposito della relazione peritale risalente al 9 luglio 2010.

Il Condominio ha poi proposto il presente giudizio con atto di citazione notificato in data 30 giugno e quanto alla Pessina in data 8 luglio 2011 ovvero nel rispetto del termine annuale previsto dalla citata norma.

2. La consulenza tecnica preventiva

Su ricorso del Condominio è stata disposta una consulenza tecnica preventiva al fine della verifica della natura e causa dei difetti e mancanze lamentate e dei costi delle opere di ripristino.

In particolare in tale elaborato sono stati riscontrati i seguenti vizi:

a) al piano seminterrato box la presenza di una serie di mancanze ostative al rilascio del certificato prevenzione incendi, che hanno dato luogo a prescrizioni da parte dei Vigili del Fuoco aventi ad oggetto la installazione di attacco di mandata per autopompa UNI70, la installazione di idonee porte REI che danno accesso al corsello, la esecuzione di idonea compartimentazione e dichiarazione di conformità dei box attraversati da impianto fognario;
b) la presenza al piano seminterrato di varie tracce di umidità;
c) la non esecuzione a regola d'arte del sistema di scarico e raccolta acque piovane a pavimento del box ed in particolare dell'innesto tra pluviali e rete di scarico orizzontale;
d) la inadeguata protezione delle scale di accesso ai box con conseguente assorbimento di acqua piovana che determina il degrado del manufatto;
e) la difformità rispetto al progetto dei locali di deposito delle immondizie in relazione alle pareti, che devono essere lisce, lavabili e impermeabili e con raccordi arrotondati;

Firmato Da: GINESTRO MARCO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: fcf3a - Firmato Da: NICOTRA SERENA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d046511d16c094c1fa56a431da1efd

f) nella parte esterna la rampa pedonale di accesso dalla strada ha una pendenza non conforme a quella prevista dalla normativa sulle barriere architettoniche così come l'altezza del videocitofono è superiore a quella prevista da tale normativa;

g) la presenza nelle rifiniture delle facciate con mattoni di macchie di colore di malta e di sali sui mattoncini;

h) la presenza in molte zone del cortile esterno di ristagno di acqua in occasioni di piogge e di infiltrazioni di acqua nell'ingresso della scala C, nell'appartamento al piano terra di proprietà [redacted] e nel vano ascensore e vano macchine al piano interrato;

i) la mancanza del corrimano nelle scale interne per i piani fuori terra;

j) la mancanza di adeguati parapetti per i serramenti in prossimità dei pianerottoli intermedi delle scale e la inidonea sigillatura per evitare allagamenti interni;

k) la presenza di rumori in appartamenti derivanti dalla ventola dei servizi igienici ciechi;

l) la inadeguatezza del parapetto dei balconi dei piani centrali così come realizzato ai fini della sicurezza e resistenza ai carichi, con conseguente necessità di rinforzo strutturale;

m) la mancata posa delle valvole termostatiche previste nella relazione ex L.10/91;

n) la mancanza delle certificazioni relative alle tubazioni del gas realizzati sottotraccia nel tratto compreso tra caldaie e fuochi delle cucine.

Il CTU ha quindi stimato i costi delle opere necessarie a rimuovere i problemi accertati nella complessiva somma di € 48.200,00.

1.3. La consulenza tecnica

Nel corso del giudizio è stata espletata una consulenza tecnica, affidata all'ing. [redacted] al fine di meglio chiarire la natura dei vizi, la causa, i costi di ripristino.

Nell'elaborato peritale sono stati rilevati i seguenti problemi:

1) non è stato possibile ottenere il rilascio del CPI per la mancata previsione progettuale dell'attacco di mandata per autopompa Uni 70 e la mancata installazione di cinque porte REI alle cantine che danno accesso al corsello e per la inidonea compartimentazione imputabile alla realizzazione dell'opera da parte della impresa costruttrice.

   Inoltre il consulente tecnico ha constatato all'interno dei boxes privati l'ulteriore vizio costruttivo imputabile all'impresa esecutrice delle opere relativo alla mancanza di adeguati collari e cassonetti per la compartimentazione degli ambenti nonché la mancanza nel progetto di un attacco di mandata per il collegamento dei mezzi di soccorso dei Vigili del Fuoco;

2) la presenza nelle murature perimetrali contro terra del piano box di vaste aree con infiltrazioni e con conseguente umidità e degrado murario derivante da opere di impermeabilizzazione difettose delle murature perimetrali e dal difettoso impianto di smaltimento e raccolta delle acque piovane;

3) la non realizzazione a regola d'arte del raccordo tra pluviale e pozzetto e l'innesto nella rete di scarico, determinante la presenza di segni di rigurgiti e di fuoriuscita di acqua;

Firmato Da: GINESTRO MARCO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: fcf3a - Firmato Da: NICOTRA SERENA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d046511d16c094c1fa56a431da1efd

4) i raccordi tra le pareti ed il pavimento del locale deposito rifiuti non sono arrotondati e la superficie verticale delle pareti non è impermeabile;
5) la rampa pedonale di accesso alla strada dalla corte interna supera la pendenza longitudinale prevista dal DM 236/89 e l'altezza del videocitofono supera quella prevista da tale normativa;
6) le facciate con mattoni a vista presentano ampie macchie di colore di malta e di sali sui mattoncini derivanti in parte dalla mancata perfetta pulizia delle superfici a lavori ultimati;
7) la presenza di ristagno di acqua in molte zone del cortile esterno dovuto alla mancanza delle necessarie pendenze verso gli scarichi;
8) la mancanza del corrimano nelle scale fuori terra;
9) la inadeguata sigillatura dei serramenti e la mancanza di certificazione delle vetrate presenti nei vani scala ad altezza inferiore a cm 100;
10) la presenza di rumori in alcune unità abitative derivanti dalla inadeguata realizzazione di scarichi idraulici e delle canne di ventilazione;
11) la esecuzione dei parapetti dei balconi dei due piani centrali non a regola d'arte in quanto non presentano alcun vincolo con le strutture dell'edificio e in particolare con la soletta sui cui poggiano, in contrasto con la normativa vigente di cui al DM 14 gennaio 2008 prevedente la verifica statitca di tali elementi;
12) la mancanza delle certificazioni relativi agli allacciamenti di gas nel tratto compreso tra caldaie e fuochi delle cucine, certificazioni inerenti impianti non comuni ma di proprietà privata in quanto posti all'interno delle singole unità immobiliari;
13) la impossibilità di verificare la presenza del pozzo desolatore che non consente di verificare la reale consistenza delle rete fognaria e la sua conformità quanto previsto dal regolamento di igiene;
14) lo stato di degrado e fatiscenza delle scale di accesso dei boxes derivanti dall'assenza di opere di copertura e di accorgimenti determinanti la comparsa di infiltrazioni;
15) la mancanza di gronda perimetrale e pluviale nella copertura del cancello di ingresso del condominio;
16) i muretti del parapetto dei balconi sono stati realizzati senza rifinitura nella superficie del laterizio che non è stata adeguatamente pulita e stimata nelle fughe.

Il CTU ha ritenuto emendabili tutti i vizi con le opere indicate nella propria relazione ed ha stimato i costi occorrenti nella complessiva somma di € 91.550,00, comprensivo degli oneri tecnici.

Nella risposta alle osservazioni dei consulenti di parte, il CTU ha confermato le valutazioni eseguite sulle cause dei vizi, sul tipo di interventi di emenda da compiere e sui costi necessari.

4. La qualificazione dei vizi

Le risultanze della consulenza tecnica portano anzitutto a ricondurre i difetti indicati nei punti a), b), c), d), h) ed l) del paragrafo 1.2. relativo alla consulenza tecnica preventiva e quelli indicati ai punti 1,2,3,5, 7,11 e 14 ai gravi vizi costruttivi di cui all'art. 1669 cod.civ..

Invero, secondo la giurisprudenza di legittimità la nozione di difetto di costruzione ricomprende anche alterazioni che non investono parti essenziali dell'immobile ma quegli elementi secondari o accessori funzionali

Firmato Da: GINESTRO MARCO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: fcf3a - Firmato Da: NICOTRA SERENA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d046511d16c094c1fa56a431da1efd

all'impiego duraturo dell'opera e tali pertanto da incidere in modo considerevole sul godimento dell'immobile (Cass.civ., II 4 ottobre 2011 n.20307, Cass.civ., II, 19 febbraio 2007 n.3752).

Nel caso in esame, con riferimento al problema delle infiltrazioni e della presenza di umidità di risalita nelle murature perimetrali dei box, il giudizio sull'applicabilità di tale disposizione si fonda sulla constatazione delle caratteristiche ed estensione dei fenomeni di degrado e delle cause dei fenomeni, derivanti dalle carenti opere di impermeabilizzazione ed in parte da carenze nella realizzazione dell'impianto di smaltimento delle acque, il che è indice del rischio di futuro aggravamento e, al contempo, dell'incidenza del vizio sulla durata dell'opera.

Le stesse considerazioni valgono per i difetti relativi all'innesto dei pluviali ed al ristagno d'acqua nel cortile.

Nel primo caso le carenze costruttive riscontrate provocano la fuoriuscita d'acqua e la presenza di segni evidenti di rigurgiti d'acqua interessanti la pavimentazione e la base delle murature; nel secondo caso le prove effettuate con l'acqua hanno mostrato come l'acqua tenda a refluire verso l'interno dell'edificio provocando il deterioramento degli intonaci e della pavimentazione a piano terra.

Con riferimento alle scale esterne, sono state rilevate nella rampa gravi infiltrazioni intradossali derivanti dalla mancanza di adeguata impermeabilizzazione e dalla mancanza di qualsiasi protezione delle pedate, sicchè anche in tal caso si è in presenza di fenomeni che per consistenza e cause del vizio sono suscettibili di incidere su funzionalità e durata dell'opera.

Per quanto riguarda le rilevate difformità nella realizzazione nei parapetti dei balconi dei due piani centrali, in quanto trattasi di elementi che fanno parte della facciata e contribuiscono al decoro della stessa (citare giurisprudenza), si rileva che la mancanza del necessario vincolo con le strutture dell'edificio comporta rischi di stabilità delle strutture e quindi rende tali manufatti potenzialmente pericolosi.

Infine si reputano applicabile la tutela di cui all'art. 1669 cod.civ. anche per le mancanze ed irregolarità riscontrate nelle opere necessarie al rilascio del certificato di prevenzione incendi, data la incidenza di tali mancanze sulla sicurezza dell'edificio e sulla conformità alle normative e per le violazioni delle disposizioni relative al superamento delle barriere architettoniche relativamente alla rampa di accesso ed al videocitofono.

Sul punto, come emerge dall'ATP e dalla consulenza tecnica, risultano violate anche le prescrizioni previste dalla normativa statale in tema di accessibilità, ovvero dall'art. 8 del DM 236/89, in quanto la rampa ha una pendenza ben superiore a quella prevista dagli artt. 8.1.11 e 8.2.1 ed il videocitofono è installato ad una altezza che supera il limite di cui all'art. 8.1.5, secondo cui i citofoni vanno installati ad una altezza compresa tra i 40 e 140 cm.

In tal caso, poiché le violazioni citate non garantiscono il requisito della accessibilità al Condominio da parte di disabili e poiché tale normativa è pacificamente applicabile indipendentemente dalla prova del fatto che uno dei condomini, deve ritenersi che esse incidano sulla fruibilità dell'opera.

A diverse conclusioni si perviene in relazione agli altri difetti.

Invero la mancata esecuzione di raccordi e dell'adeguata tinteggiatura nel locale deposito rifiuti, la mancanza del corrimano delle scale, la presenza di macchie di colore di malta e di sali sui mattoncini, la mancata rifinitura dei muretti dei parapetti dei balconi configurano difetti che non incidono su funzionalità e durata dell'opera, tenuto

Firmato Da: GINESTRO MARCO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: fcf3a - Firmato Da: NICOTRA SERENA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d046511d16c094c1fa56a431da1efd

conto del carattere lieve degli stessi – alcuni dei quali incidenti peraltro solo sull'aspetto estetico dell'opera - della limitata e circoscritta estensione di tali fenomeni, nonchè della mancanza di evidenze in ordine alla derivazione di essi da cause suscettibili di far pronosticare futuri aggravamenti e, quindi, da cause che possano far dubitare sulla idoneità di tali elementi e parti dell'opera a durare nel tempo.

Per quanto riguarda i serramenti delle scale, da un lato la mancanza della certificazione delle vetrate non è sufficiente a ritenere sussistente un pericolo per la sicurezza né una difformità dalle normative richiamate dl consulente; dall'altro lato la inadeguata sigillatura non assurge a grave difetto costruttivo, data la lieve entità del vizio e delle conseguenze da esso derivanti.

Tali rilievi valgono anche la mancanza di grondaia nella copertura del cancello di ingresso e del pluviale, considerata la funzione e destinazione dell'opera su cui incide il vizio – che è per l'appunto il cancello pedonale che viene utilizzato per entrare nell'area esterna – e il fatto che, in base alle fotografie prodotte, non si evidenziano segni di infiltrazioni o di degrado tali da ritenere che sia compromessa la durata dell'opera.

Per quanto riguarda la rilevata impossibilità di ispezionare il pozzo desolatore, anche in tal caso non si è in presenza di un grave vizio costruttivo né dagli elaborati si desume che vi siano concreti ed effettivi problemi o difformità nella realizzazione dell'impianto fognario.

Infine i problemi nelle tubazioni degli allacciamenti del gas nel tratto compreso tra caldaie e fuochi e della inadeguata realizzazione degli scarichi idraulici e delle canne di ventilazione non configurano gravi difetti costruttivi, avuto riguardo alla consistenza del vizio lamentato ed alla entità delle conseguenze, ed inoltre configurano problemi che riguardano le parti di proprietà dei singoli condomini, come tali non deducibili in questa sede dal Condominio.

Ne deriva che in relazione a tutti i suddetti vizi, il Condominio non può pretendere il risarcimento da parte dell'appaltatrice ai sensi dell'art. 1667 cod.civ., né tanto meno da parte dei soggetti che hanno svolto la progettazione e la direzione lavori non essendovi alcun rapporto contrattuale tra le parti.

Per gli stessi motivi è inapplicabile anche la tutela prevista dall'art. 2043 cod.civ., in quanto tale norma presuppone che si sia in presenza di gravi difetti astrattamente riconducibili alla previsione dell'art. 1669 cod.civ. e per i quali non sia esperibile tale rimedio a causa del decorso del termine breve di prescrizione.

5. La verifica in ordine alla responsabilità delle parti convenute.

In relazione ai vizi rientranti nell'ambito della tutela ex art. 1669 cod.civ., sussiste la responsabilità dei convenuti [redacted] committente costruttrice dell'immobile e dell' arch. [redacted] quale progettista e direttore dei lavori.

5.1 La venditrice costruttrice [redacted]

Tale tale società è legittimata passiva in relazione all'azione ex art. 1669 cod.civ., quale società venditrice e costruttrice del bene e, come tale, la stessa assume la responsabilità nei confronti del danneggiato, in solido con gli altri soggetti che hanno collaborato alla realizzazione dell'opera, e salvo eventuale regresso, per tutti i gravi difetti costruttivi riscontrati.

5.2. La appaltatrice [redacted]

Firmato Da: GINESTRO MARCO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: fcf3a - Firmato Da: NICOTRA SERENA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d046511d16c094c1fa56a431da1efd

A seguito del fallimento di tale società, l'attore non ha provveduto alla riassunzione nei confronti di tale convenuta.

Peraltro ogni domanda delle parti diretta ad ottenere la condanna della stessa al pagamento di una somma di denaro sarebbe in ogni caso improcedibile.

5.3. Il progettista e direttore dei lavori arch.[redacted]

Secondo il consolidato orientamento della Corte di Cassazione, in caso di difetti di costruzione rispondono a titolo di concorso con l'appaltatore tutti quei soggetti, quali il progettista ed il direttore dei lavori che, prestando a vario titolo la loro opera nella realizzazione dell'opera, abbiano contribuito, per colpa professionale, alla determinazione dell'evento dannoso, costituito dall'insorgenza dei vizi in questione (Cass.II, 16 febbraio 2006 n.3406, Cass.civ. II, 21 maggio 2012 n.8016).

Con specifico riferimento al direttore dei lavori, in generale si rileva che, come ribadito dalla giurisprudenza di legittimità, "*l'attività del direttore dei lavori per conto del committente si concreta nell'alta sorveglianza delle opere, che, pur non richiedendo la presenza continua e giornaliera sul cantiere né il compimento di operazioni di natura elementare, comporta il controllo della realizzazione dell'opera nelle sua varie fasi e pertanto l'obbligo del professionista di verificare, attraverso periodiche visite e contatti diretti con gli organi tecnici dell'impresa, se sono state osservate le regole dell'arte e la corrispondenza dei materiali impiegati. L'adempimento di tali obbligazioni richiede quindi non solo la verifica della conformità della progressiva realizzazione dell'opera al progetto, sia delle modalità dell'esecuzione di essa al capitolato e/o alle regole della tecnica, ma altresì impone l'adozione di tutti i necessari accorgimenti tecnici volti a garantire la realizzazione dell'opera senza difetti costruttivi e, conseguentemente, l'esercizio del potere concreto di vigilanza e di impartire le opportune disposizioni al riguardo, nonché di controllarne l'ottemperanza da parte dell'appaltatore e di riferirne al committente*" (Cass.civ,II, 24 aprile 2008 n.10728; Cass.civ., II, 27 febbraio 2006 n.4366).

Nel caso in esame si condivide il giudizio del CTU in ordine alla derivazione da carenze progettuali dei problemi relativi all'omesso rilascio del CPI, della stabilità dei parapetti dei balconi ed alla violazione della normativa sulle barriere architettoniche.

Per quanto riguarda i fenomeni di infiltrazione e degrado delle murature, i difetti nella realizzazione dell'innesto dei pluviali, i problemi dell'inadeguata pendenza della pavimentazione e delle infiltrazioni nelle scale di accesso, se è vero che tali vizi derivano da una non corretta esecuzione delle opere da parte dell'appaltatore, è pur vero che è ravvisabile una concorrente condotta colposa del direttore lavori.

In particolare si ritiene che abbia contribuito al manifestarsi di tali problemi la assenza di adeguata attività di controllo su tali aspetti nella fase di direzione dei lavori, che non ha consentito il rilievo delle inadeguatezze e carenze nelle opere di impermeabilizzazione e di realizzazione della rete di smaltimento delle acque, la segnalazione agli esecutori ed al committente e la indicazione di quegli accorgimenti volti ad evitare il manifestarsi dei problemi successivamente riscontrati.

Al riguardo il direttore lavori, pur non essendo tenuto ad esercitare il controllo mediante la presenza continua e quotidiana sul cantiere, avrebbe dovuto tuttavia vigilare con particolare attenzione nella fase di esecuzione di tali

Firmato Da: GINESTRO MARCO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: fcf3a - Firmato Da: NICOTRA SERENA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d046511d16c094c1fa56a431da1efd

opere, data la importanza delle stesse ai fini del buon risultato dell'opera ed al fine di garantire l'adozione di tutte le cautele necessarie ad evitare la futura insorgenza di infiltrazioni.

A fronte di ciò le allegazioni e le produzioni svolte dalla convenuta convenuti non si reputano idonee ai fini di escludere la responsabilità per i suddetti vizi.

Pertanto va accolta la domanda degli attori nei confronti dei suddetti in via solidale ai sensi dell'art. 2055cod.civ. al risarcimento dei danni derivanti dai suddetti vizi.

6. La quantificazione dei danni

Con riferimento al *quantum debeatur*, si ritiene corretta e condivisibile la stima dei costi degli interventi di ripristino eseguita dal CTU ing. [redacted] in quanto fondata su criteri tecnici esenti da censure e congruamente motivata, avendo esplicitato il consulente le ragioni della valutazione dei vari interventi, avendo replicato puntualmente alle osservazioni del consulente del condominio e delle altre parti ed avendo indicato i motivi che hanno portato ad individuare le opere di ripristino indicate.

Alla luce dei formulati rilievi, il danno risarcibile da parte di entrambe le parti convenute ammonta a € 41.550,00 oltre al 10% per spese tecniche e professionali, per un totale di €45.705,00, cui deve essere aggiunta l'Iva, trattandosi di un costo che rimarrà a carico del Condominio a seguito dell'esecuzione delle opere di ripristino.

Su tali somme spetta la rivalutazione, con decorrenza dalla data del 8.1.2016, dovendosi intendere la stima espressa dal CTU già attualizzata alla data dell'accertamento, oltre ad interessi legali su detta somma, da calcolarsi sui singoli scaglioni da devalutare alla data dell'illecito, dalla data della domanda giudiziale al saldo.

Va poi rilevato che il Condominio non ha svolto alcuna domanda di risarcimento dei danni non patrimoniali né in sede di citazione né nella prima memoria ex art. 183 comma 6 c.p.c. sicchè le allegazioni svolte sul punto nella comparsa conclusionale e nella memoria di replica sono inammissibili in quanto tardive.

7. La domanda di garanzia svolta da [redacted] nei confronti di [redacted]

Si rileva preliminarmente la infondatezza dell'eccezione di prescrizione.

E' pacifica l'applicabilità alla fattispecie del termine di prescrizione biennale previsto dall'art. 2952 cod.civ. prima della modifica intervenuta con la L. 166/2008.

Tale normativa, non avendo effetto retroattivo, non può trovare applicazione ai casi in cui il decorso del termine della prescrizione sarebbe già maturato prima della entrata in vigore della riforma.

Ciò non si è verificato nel caso in esame in quanto la prima denuncia svolta nei confronti della [redacted] da parte della danneggiata risale al giugno 2008, sicchè il termine di prescrizione annuale decorrente da tale data non è già decorso al momento dell'entrata in vigore della nuova disciplina.

Occorre poi tenere conto del fatto che entro tale termine biennale dalla denuncia la [redacted] ha provveduto ad estendere il contraddittorio ad [redacted] nell'ambito del procedimento ex art. 696 bis c.p.c. promosso dal Condominio, il che vale ad interrompere il citato termine di prescrizione fino al deposito della relazione peritale, risalente al 9 luglio 2010 nonchè del fatto che la [redacted] dopo la ricezione dell'atto di citazione da parte del Condominio, ha provveduto alla trasmissione dell'atto ad [redacted] come si desume dal timbro della compagnia

Firmato Da: GINESTRO MARCO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: fcf3a - Firmato Da: NICOTRA SERENA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d046511d16c094c1fa56a431da1efd

assicurativa di ricezione in data 20 luglio 2011 apposto su tutte le pagine dell'atto di citazione ed alla chiamata in causa di [redacted] con atto di citazione notificato il 14 marzo 2012.

Venendo al merito, nella clausola 3 delle condizioni aggiuntive si prevede l'estensione dell'assicurazione a danni materiali e diretti causati alle opere oggetto di progettazione, direzione lavori e collaudo e a quelle sulle quali si eseguono i relativi lavori di costruzione da rovina totale delle opere o da rovina e gravi difetti di parte delle opere destinate per propria natura a lunga durata che compromettano in maniera certa ed attuale la stabilità dell'opera.

Nell'ambito delle condizioni generali non si rinviene una definizione convenzionale delle opere destinate a lunga durata.

Ciò posto si ritiene che possano essere ricondotti all'ambito di operatività della garanzia assicurativa i difetti riscontrati relativi alla umidità ed alle infiltrazioni nelle murature del piano box, alla inadeguata protezione ed impermeabilizzazione delle scale esterne ed alla realizzazione dei parapetti.

Nei primi due casi la gravita dei difetti e il giudizio in merito alla idoneità di essi a pregiudicare la stabilità dell'opera si desume da quanto in precedenza rilevato, ovvero dalla diffusione dei fenomeni, dal riscontrato stato di degrado delle murature e delle scale, dalle cause dei fenomeni, derivanti da mancanza ed inadeguatezza delle opere di impermeabilizzazione.

Sul punto si richiama quanto osservato dal CTU sullo stato di fatiscenza delle murature del piano interrato e delle scale esterne, stato ritenuto per l'appunto incompatibile con qualsiasi criterio di durabilità cui si deve conformare un'opera edile destinata a lunga durata (cfr. pag. 8 e 15 dell'elaborato).

Con riferimento alla terza ipotesi, i criteri di progettazione e realizzazione dei parapetti non rispondono alle normative in tema di sicurezza e, come tali, non consentono di ritenere garantita la stabilità di tale parte dell'opera,

A diverse conclusioni si perviene con riferimento agli altri problemi, in quanto, pur sussistendo il requisito della gravità ai sensi dell'art. 1669 cod.civ., si è in presenza di mancanze suscettibili di pregiudicare la funzionalità ed il godimento ma non vi sono sufficienti elementi per ritenere che sia integrato l'ulteriore requisito previsto nel contratto di assicurazione, ovvero l'incidenza del vizio su parti dell'opera destinate a lunga durata e sulla stabilità di esse.

Ciò posto i costi di ripristino relativi a tali opere ammontano a € 24.800,00 oltre al 10%, pari a € 2.480,00 per le spese professionali.

Va poi applicata le franchigie previste nella polizza del 10% sull'importo del danno, per la somma minima di € 4.000,00

Pertanto, in parziale accoglimento della domanda di [redacted] dovrà tenere indenne la convenuta dal pagamento della somma di € 23.280,00 oltre Iva, già dedotta la franchigia di € 4000,00

8. Le spese

Tenuto conto della prevalente soccombenza dei convenuti [redacted] tali convenuti vanno condannati, in via solidale ai sensi dell'art. 97 c.p.c., a rifondere all'attore, le spese di lite ivi

Firmato Da: GINESTRO MARCO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: fcf3a - Firmato Da: NICOTRA SERENA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d046511d16c094c1fa56a431da1efd

comprese quelle corrisposte al CTU ing. [redacted] nonché le spese legali relative al procedimento ex art. 696 bis c.p.c., comprensive degli onorari corrisposti al consulente geom. [redacted] di cui alle fatture prodotte come doc. 14 e 16 e delle spese di CTP di cui al doc. 22 di parte attrice.

Invero la liquidazione delle spese relative a tale procedura va effettuata nel presente giudizio, essendo stato acquisita la consulenza preventiva in considerazione della sua rilevanza come fonte di prova in questa sede sullo stato dei luoghi e sull'esistenza del danno.

Stante l'accoglimento solo parziale delle domande svolte da [redacted] nei confronti di [redacted] va disposta la compensazione delle spese tra tali parti nella misura del 50% , ponendo a carico della terza chiamata l'onere di rifondere alla convenuta il residuo 50%.

Le spese si liquidano come da dispositivo con riferimento al valore dell'accolto, sulla base dei valori medi previsti nelle tabelle del DM 55/2014.

P.Q.M.

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

1) accerta la responsabilità ex art. 1669 cod.civ. dei convenuti [redacted] ora [redacted] e [redacted] per i difetti indicati in parte motiva e condanna i suddetti convenuti, in solido, al pagamento in favore del [redacted] della somma di € 45.705,00 oltre Iva, oltre a rivalutazione, con decorrenza dalla data del 8.1.2016, e interessi legali da calcolarsi sui singoli scaglioni via via rivalutati con decorrenza dalla domanda fino al saldo;
2) condanna i suddetti convenuti, in solido tra loro, alla rifusione in favore del Condominio attore delle spese del presente giudizio che liquida in € 458,00 per spese vive, € 7.234,00 per compensi, oltre spese generali, IVA e CPA come per legge ed al rimborso delle spese erogate al CTU ing. [redacted] di cui alle fatture prodotte, nonché alla rifusione delle spese relative al procedimento ex art. 696 bis c.p.c. che liquida in €178,00 per spese vive € 2.910,00 per compensi, oltre spese generali, IVA e CPA come per legge ed al rimborso delle spese erogate al CTU geom. [redacted] di cui alle fatture prodotte come doc. 14 e 16 e delle spese di CTP di cui al doc. 22 di parte attrice;
3) in parziale accoglimento della domanda di garanzia svolta da [redacted], condanna [redacted] s.p.a. a tenere indenne la convenuta [redacted] dal pagamento in favore del Condominio della somma di € 23.280,00 oltre Iva, già dedotta la franchigia di € 4.000,00, oltre ad interessi e rivalutazione come indicati al capo 1 ed alle spese di cui al capo 2;
4) compensa nella misura del 50% le spese tra tali parti e condanna [redacted] alla rifusione in favore della convenuta [redacted] del residuo 50% delle spese che liquida in € 3627,00 per compensi, oltre spese generali, Iva (se non detraibile) e Cpa come per legge.

Milano, 15 febbraio 2018

Il Giudice
dott. Serena Nicotra

Firmato Da: GINESTRO MARCO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: fcf3a - Firmato Da: NICOTRA SERENA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d04651 1d16c094c1fa56a431da1efd