

N. R.G. 35242 / 2016



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

Sezione 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:

COND. [REDACTED], CF/PI: [REDACTED], con l'avv. [REDACTED]

-attore-

CONTRO

[REDACTED] con l'avv. [REDACTED] e, quale domiciliatario,
l'avv. [REDACTED]

[REDACTED] CF/PI: [REDACTED] con gli avv. ti [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] CF/PI: [REDACTED] titolare di [REDACTED]
l'avv. [REDACTED]

-convenuti-

E NEI CONFRONTI DI

[REDACTED] CF/PI: [REDACTED] con gli avv. ti [REDACTED] e [REDACTED]

-terza chiamata da [REDACTED] Srl e [REDACTED]

E DI

[REDACTED] CF/PI: [REDACTED] titolare di [REDACTED]

l'avv. [REDACTED]

-terzo chiamato da [REDACTED] Srl, [REDACTED] e [REDACTED]

NONCHÉ DI

[REDACTED] CF/PI: [REDACTED] con l'avv. [REDACTED]

-terza chiamata da [REDACTED]



Conclusioni:

Per COND. VIA L. DELLA PIAZZA MILANO

Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, disattesa ogni contraria istanza ed eccezione, così giudicare:

NEL MERITO:

- a) accertata l'esistenza dei gravi vizi e difetti riscontrati dal Condominio di Via L. della Piazza - Milano - relativamente alle opere realizzate in proprio favore in esecuzione del contratto di appalto sottoscritto in data 20/12/2011 e che, pertanto, l'arch. [redacted] in proprio e/o quale già titolare/legale rappresentante di "STUDIO [redacted]" nella sua qualità di originario progettista delle opere appaltate; la soc. "[redacted]" nella sua qualità di appaltatrice/esecutrice di dette opere e l'arch. [redacted] nella sua qualità di progettista/direttore dei lavori, sono venuti meno agli impegni assunti nei confronti del Condominio stesso ed, in ogni caso, alle regole di diligenza e/o per violazione di norme tecniche;
- b) accertato che il Condominio di Via L. della Piazza - Milano - è legittimato attivo ex art. 1669 c.c., nell'ambito di azione ex art. 2043 c.c., sicché la *vocatio in ius* è esperibile contro colui che si ritiene abbia materialmente procurato il danno;
- c) accertato che il Condominio di Via L. della Piazza - Milano - per i diritti che gli competono in virtù del contratto di appalto del 20/12/2011 - ha diritto di invocare il risarcimento del danno per i gravi vizi e difetti presenti nelle opere rispondenti alla descrizione contenuta nel suddetto contratto di appalto, per la mancata diligenza nell'esecuzione dell'opera e/o per violazione di norme tecniche, secondo il principio espresso dalla costante giurisprudenza in merito alla violazione di regole primarie di ordine pubblico stabilite per garantire l'interesse alla sicurezza dell'attività edificatoria e, quindi, la conservazione e la funzionalità degli edifici onde preservare la sicurezza e l'incolumità delle persone, genera colpa sul soggetto che ha dato causa al danno, con la conseguente condanna al risarcimento del danno anche ex art. 2043 c.c.;
- d) accertato che il Condominio di Via L. della Piazza - Milano - è stato costretto ad affrontare il non indifferente onere di promuovere due procedimenti civile (A.T.P. e giudizio di merito) per ottenere neppure in parte l'eliminazione dei vizi denunciati;
- e) accertato che i vizi denunciati hanno causato danni economici al Condominio di Via L. della Piazza - Milano;
- f) accertato che alcuna decadenza e/o prescrizione si è verificata ai fini dell'azione ex art. 1669 c.c.;
- g) accertato che il Condominio di Via L. della Piazza - Milano - nulla deve ancora all'arch. [redacted] per compenso professionale, né per qualsivoglia titolo dipendente dal contratto di appalto per cui è causa;
- h) accertata la legittimità della sospensione dei pagamenti operata dal Condominio di Via L. della Piazza - Milano - nei confronti di [redacted] a causa dell'inesatto inadempimento di quest'ultima alle proprie obbligazioni oggetto di appalto, nonché, accertato altresì non dovuti gli interessi legali ex art. 1224 c.c. (né, tanto meno, ex D.lgs. n. 231/02) sulle somme non versate;
- i) accertata la nullità e/o inefficacia della clausola di cui al punto n. 2) dell'art. 3 ("*modalità e termini di pagamenti*") del contratto di appalto stipulato *inter partes* in data 20/12/2011, per inapplicabilità degli interessi ex D.lgs. n. 231/02 al Condominio quale consumatore e/o per mancata sua specifica approvazione ex art. 1341 c.c.;
- per l'effetto, nel merito in via principale:
- 1) respingersi tutte le domande svolte dai convenuti e dai terzi chiamati nei confronti del Condominio di Via L. della Piazza - Milano, sia in via principale, sia in via subordinata e sia in via riconvenzionale, in quanto del tutto infondate in fatto ed in diritto;
- 2) rigettare le sollevate eccezioni di decadenza e prescrizione dell'azione ex art. 1669 c.c., in quanto del tutto infondate in fatto ed in diritto;



- conseguentemente:

3) accertare e dichiarare la responsabilità dell'arch. [REDACTED], in proprio e/o quale già titolare/legale rappresentante di [REDACTED], nella sua qualità di originario progettista; dell'impresa Sinoray [REDACTED] S.r.l., nella sua qualità di appaltatrice/esecutrice delle dette opere e dell'arch. [REDACTED] nella sua qualità di progettista/Direttore dei Lavori, in merito ai gravi vizi e difetti lamentati dal Condominio di Via [REDACTED] Box - Milano - relativamente alle opere realizzate in proprio favore in esecuzione del contratto di appalto sottoscritto in data 20/12/2011;

4) condannare l'arch. [REDACTED], in proprio e/o quale già titolare/legale rappresentante di "[REDACTED]", residente in [REDACTED] V.l. [REDACTED] - nonché, l'impresa "[REDACTED] Restauri S.r.l." in persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, con sede in [REDACTED] o degli [REDACTED] I - nonché, l'arch. Luigi [REDACTED] residente in Milano - [REDACTED] I/D - nella loro rispettiva qualità di originario progettista delle opere appaltate, di impresa appaltatrice/esecutrice e di progettista/Direttore dei Lavori, ciascuno per quanto di ragione ovvero in via solidale tra loro, al risarcimento dei danni tutti arrecati ed arrecandi al Condominio di Via [REDACTED] - Milano - a seguito dei fatti innanzi descritti, nella misura non inferiore di € 143.149,16= oltre IVA, ovvero in quell'altra somma maggiore o minore che sarà accertata in corso di causa, anche in via equitativa - oltre rivalutazione monetaria ed interessi legali dal giorno del dovuto e sino al saldo effettivo, di cui:

- € 115.130,78= oltre IVA, corrispondenti al costo complessivo degli interventi rimediali necessari per l'eliminazione dei vizi e difetti accertati dal C.T.U nell'ambito del presente giudizio, vizi e difetti riscontrati nelle opere realizzate e meglio descritte nel contratto di appalto in oggetto;

- € 1.337,63= oltre IVA, corrispondenti al costo delle opere murarie di preparazione e costruzione, da ritenersi congruenti con le opere dell'appalto in oggetto (punto 3.1 e punto 3.3 del computo allegato alla Consulenza Tecnica di Ufficio con il n. 5);

- € 11.305,75= oltre IVA, per le opere provvisoriale congruenti con le opere dell'appalto in oggetto;

- € 15.375,00= oltre IVA, per oneri professionali congruenti con le opere dell'appalto in oggetto;

5) nella denegata e non creduta ipotesi che l'Ill.mo Tribunale adito dovesse riconoscere un credito alla soc. [REDACTED] S.r.l. e all'arch. [REDACTED] nei confronti del Condominio di Via [REDACTED] Box - Milano e dovesse quindi condannare quest'ultimo al versamento delle somme eventualmente dovute alle predette parti convenute, procedersi alle conseguenti compensazioni;

6) accertare e dichiarare la nullità e/o inefficacia della clausola di cui al punto n. 2) dell'art. 3 ("*modalità e termini di pagamenti*") del contratto di appalto stipulato *inter partes* in data 20/12/2011, per inapplicabilità degli interessi ex D.lgs. n. 231/02 al Condominio quale consumatore e/o per mancata sua specifica approvazione ex art. 1341 c.c.;

7) accertare e dichiarare che il Condominio di Via [REDACTED] Box - Milano - nulla ancora deve all'arch. [REDACTED] per compenso professionale, né per qualsivoglia titolo dipendente dal contratto di appalto per cui è causa;

8) accertare e dichiarare la legittimità della sospensione dei pagamenti operata dal Condominio di Via [REDACTED] Box - Milano - nei confronti di Sinoray [REDACTED] S.r.l. a causa dell'inesatto inadempimento di quest'ultima alle proprie obbligazioni oggetto di appalto, nonché, accertare e dichiarare altresì non dovuti gli interessi legali ex art. 1224 c.c. (né, tanto meno, ex D.lgs. n. 231/02) sulle somme non versate;

- **nel merito, in via subordinata**, laddove l'adito Giudice ritenesse di strettamente uniformarsi, quanto alla determinazione del costo degli interventi sui corselli condominiali, congruenti con le opere dell'appalto in oggetto, alle risultanze della relazione peritale depositata dal C.T.U. ing. [REDACTED] nell'ambito del presente giudizio, in tal caso:

1) respingersi tutte le domande svolte dai convenuti e dai terzi chiamati nei confronti del Condominio di Via [REDACTED] Milano, sia in via principale, sia in via subordinata e sia in via riconvenzionale, in quanto del tutto infondate in fatto ed in diritto;



2) rigettare le sollevate eccezioni di decadenza e prescrizione dell'azione ex art. 1669 c.c., in quanto del tutto infondate in fatto ed in diritto;

- **conseguentemente:**

3) accertare e dichiarare la responsabilità dell'arch. **Giuliano [redacted]** in proprio e/o quale già titolare/legale rappresentante di "**[redacted]**", nella sua qualità di originario progettista; nonché, dell'impresa "**[redacted]**", nella sua qualità di appaltatrice/esecutrice delle dette opere; nonché, dell'arch. **[redacted]** nella sua qualità di progettista/Direttore dei Lavori, in merito ai gravi vizi e difetti lamentati dal Condominio di Via **[redacted]** - Milano - relativamente alle opere realizzate in proprio favore in esecuzione del contratto di appalto sottoscritto in data 20/12/2011;

4) condannare l'arch. **G. [redacted]** in proprio e/o quale già titolare/legale rappresentante di "**[redacted]**", residente in Monza - **[redacted]** nonché, l'impresa "**[redacted]** Restauri S.r.l." in persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, con sede in Bresso - Via Parco degli Scovetti 1 - nonché, l'arch. **[redacted]** residente in Milano - **[redacted]** - nella loro rispettiva qualità di originario progettista delle opere appaltate, di impresa appaltatrice/esecutrice e di progettista/Direttore dei Lavori, ciascuno per quanto di ragione ovvero in via solidale tra loro, al risarcimento dei danni tutti arrecati ed arrecandi al Condominio di Via **[redacted]** - Milano - a seguito dei fatti innanzi descritti, nella misura complessiva di € 141.811,53= oltre IVA, ovvero, in quell'altra somma maggiore o minore che sarà accertata in corso di causa, anche in via equitativa - oltre rivalutazione monetaria ed interessi legali dal giorno del dovuto e sino al saldo effettivo, di cui:

- € 115.130,78= oltre IVA, corrispondenti al costo degli interventi rimediali necessari per l'eliminazione dei vizi e difetti accertati dal C.T.U. nell'ambito del presente, vizi e difetti riscontrati nelle opere realizzate e meglio descritte nel contratto di appalto in oggetto;

- € 11.305,75= oltre IVA, per le opere provvisoriale congruenti con le opere dell'appalto in oggetto;

- € 15.375,00= oltre IVA, per oneri professionali congruenti con le opere dell'appalto in oggetto.

5) nella denegata e non creduta ipotesi che l'Ill.mo Tribunale adito dovesse riconoscere un credito alla soc. **[redacted]** e all'arch. **[redacted]** nei confronti del Condominio di Via **[redacted]** - Milano e dovesse quindi condannare quest'ultimo al versamento delle somme eventualmente dovute alle predette parti convenute, procedersi alle conseguenti compensazioni;

6) accertare e dichiarare la nullità e/o inefficacia della clausola di cui al punto n. 2) dell'art. 3 ("*modalità e termini di pagamenti*") del contratto di appalto stipulato *inter partes* in data 20/12/2011, per inapplicabilità degli interessi ex D.lgs. n. 231/02 al Condominio quale consumatore e/o per mancata sua specifica approvazione ex art. 1341 c.c.;

7) accertare e dichiarare che Condominio di **[redacted]** - Milano - nulla ancora deve all'arch. **[redacted]** per compenso professionale, né per qualsivoglia titolo dipendente dal contratto di appalto per cui è causa;

8) accertare e dichiarare la legittimità della sospensione dei pagamenti operata dal Condominio di Via **[redacted]** - Milano - nei confronti di **[redacted]** causa dell'inesatto inadempimento di quest'ultima alle proprie obbligazioni oggetto di appalto, nonché, accertare e dichiarare altresì non dovuti gli interessi legali ex art. 1224 c.c. (né, tanto meno, ex D.lgs. n. 231/02) sulle somme non versate;

COMUNQUE ED IN OGNI CASO:

- condannare i predetti convenuti, ciascuno per quanto di ragione ovvero in solido fra loro, a rifondere al Condominio di **[redacted]** - Milano - tutte le spese da questi sostenute per il procedimento di Accertamento Tecnico Preventivo R.G. n. 65231/2014 esperito avanti al Tribunale di Milano, ivi compresi i compensi corrisposti al C.T.U ed al proprio C.T.P., oltre al rimborso del contributo spese generali 15%, oneri fiscali ed oltre interessi legali fino al saldo.

- condannare i convenuti, in solido tra loro, a rifondere al Condominio di [redacted] 7 [redacted] - Milano - le spese e i compensi del presente giudizio, oltre al rimborso del contributo spese generali 15%, oneri fiscali e oltre ai compensi del nominato C.T.U. e proprio C.T.P.;

IN VIA ISTRUTTORIA:

ove occorrendo e senza l'inversione dell'onere della prova, ammettersi i seguenti capitoli di prova per interrogatorio formale (rappresentante legale di Si [redacted]) e per testi, sulle seguenti circostanze:

- 1) vero che in data 04/12/2012, al fine di eliminare le infiltrazioni d'acqua e le concavità (effetto curling) evidenziate nella nuova pavimentazione dopo il completamento delle opere, oggetto del contratto di appalto stipulato in data del 20/12/2011 con il Condominio di Via [redacted] l'appaltatrice Si [redacted] dava inizio ai lavori di preparazione per l'esecuzione dei campioni di ripristino con una prima verifica della guaina su una griglia scelta a campione, ove si era presentata una perdita di acqua, intervento consistito nella demolizione della pavimentazione a contorno della griglia-campione (**doc. n. 16 e 19 del fascicolo di parte attrice, che si rammostrano**);
- 2) vero che, nel corso del sopralluogo effettuato in data 14/01/2013, l'appaltatrice Si [redacted] S.r.l. nella persona del geom. P. [redacted] nonché, l'impresa V. [redacted] nella persona dell'ing. [redacted] fornitrice dei materiali del manto impermeabile, provvedevano ad esaminare congiuntamente la griglia scelta a campione, aperta al suo contorno (**doc. n. 19 del fascicolo di parte attrice, che si rammostra**);
- 3) vero che, a seguito del sopralluogo di cui al precedente capitolo n. 2), con propria comunicazione del 23/01/2013 l'impresa V. [redacted] forniva al proprio agente di zona sig. P. [redacted] (il quale, nella pari data del 23/01/2013, le inoltrava al geom. F. [redacted] di Si [redacted]), le indicazioni tecniche-costruttive sui nuovi materiali da utilizzare e da posare in opera (sistema di impermeabilizzazione "P. [redacted]", in sostituzione del sistema di impermeabilizzazione "[redacted]" di stessa [redacted], precedentemente adottato da Si [redacted] - **doc. n. 17 e 18 del fascicolo di parte attrice, che si rammostrano**);
- 4) vero che, come riferito dal geom. F. [redacted] di Si [redacted] con propria comunicazione del 31/01/2013, i nuovi materiali del sistema di impermeabilizzazione "[redacted]" fornito da [redacted] si sarebbero presentati con maggiori caratteristiche prestazionali e sarebbero stati, quindi, idonei a risolvere le problematiche emerse dagli ultimi saggi effettuati su una griglia campione (**doc. n. 20 del fascicolo di parte attrice, che si rammostra**),
- 5) vero che, in data 14/03/2013, l'appaltatrice Si [redacted] procedeva all'esecuzione del campione di ripristino a livello di uno dei vani di aereazione utilizzando i dettagli tecnici e i nuovi materiali del sistema "[redacted]" forniti da [redacted] (**doc. n. 21 del fascicolo di parte attrice, che si rammostra**), intervento consistito nella demolizione, lungo il suo perimetro, di una partizione della pavimentazione di più recente realizzazione; nel ripristino del raccordo tra il confinamento impermeabilizzato esistente ed il bordo esterno del contro telaio, nonché, nel ripristino della porzione di pavimentazione prima demolita;
- 6) vero che l'intervento di cui al precedente capitolo n. 5) risultava inefficace;
- 7) vero che, nel corso dell'incontro tenutosi in data 03/04/2014 tra l'impresa appaltatrice Si [redacted] [redacted] Direttore dei Lavori arch. [redacted] [redacted] dette parti decidevano di procedere ad altro intervento consistente nella perforazione del contro-telaio di uno dei grigliati, per verificare la possibilità di smaltimento dell'acqua piovana che ristagnava nelle parti della pavimentazione posta a contorno dei grigliati medesimi (**doc. n. 38 del fascicolo di parte attrice, che si rammostra**);
- 8) vero che, in data 07/04/2014, il Direttore dei Lavori arch. L. [redacted] inoltrava all'amministratrice condominiale rag. L. [redacted] al rag. C. [redacted] al geom. P. [redacted] una propria soluzione progettuale prevedente, tra l'altro, la realizzazione di un canale di raccolta delle acque, provvisto di bocchettoni di scarico (**doc. n. 36 e 37 del fascicolo di parte attrice, che si rammostrano**);



9) vero che, in data 11/04/2014, l'appaltatrice S. [redacted] effettuava le perforazioni decise nel corso dell'incontro di cui al precedente capitolo n. 7 (**doc. n. 38 del fascicolo di parte attrice, che si rammostra**);

10) vero che anche l'intervento di cui al precedente capitolo n. 9) risultava inefficace;

11) vero che qualche giorno dopo l'assemblea condominiale del 27/04/2010, nel corso della quale il Condominio di Via [redacted] aveva dato incarico all'amministratrice rag. [redacted] di far predisporre un capitolato sui lavori di ripristino di parti comuni condominiali tra cui i corselli box (**doc. n. 95 del fascicolo di parte attrice, che si rammostra**), un consigliere condominiale (sig. [redacted]) informava il rag. Claudio Castelli dello Studio [redacted] in merito all'esistenza di un capitolato fatto redigere dal Condominio già anni prima, chiedendogli di sottoporlo ad un professionista di fiducia dell'amministratrice condominiale per farne verificare contenuti tecnici e fattibilità;

12) vero che, nei giorni appena successivi alla circostanza di cui al precedente capitolo n.11), presso lo studio dell'amministratrice rag. [redacted] teneva una riunione tra quest'ultima, l'arch. [redacted] ed il rag. [redacted] nel corso della quale veniva consegnato all'arch. [redacted] un capitolato computo metrico che risultava essere stato redatto da tale S. [redacted] ma mancante del frontespizio, capitolato completo di n. 02 tavole con disegni esecutivi (**doc. n. 94 del fascicolo di parte attrice, che si rammostra**);

13) vero che, nella stessa circostanza di cui al precedente capitolo n. 12), l'amministratrice rag. [redacted] e il rag. [redacted] dopo aver reso edotto l'arch. [redacted] che il capitolato e le annesse tavole con disegni esecutivi erano stati redatti già diversi anni prima su incarico dello stesso Condominio di Via [redacted] per ciò stesso gli chiedevano di controllarli sotto l'aspetto tecnico e, occorrendo, anche di aggiornarli in relazione agli effettuandi lavori di ripristino dei corselli box condominiali;

14) vero che, alcuni giorni dopo l'incontro di cui al precedente capitolo n. 13), l'arch. [redacted] riferiva all'amministratrice rag. [redacted] e al rag. [redacted], di avere effettuato i richiedi sopralluoghi e controlli tecnici del capitolato dello S. [redacted] in relazione alle ivi dettagliate opere di ripristino dei corselli box condominiali e che, lo stesso capitolato, si presentava congruo, fattibile e realizzabile;

15) vero che, alcuni giorni dopo aver appreso dall'arch. [redacted] la fattibilità e realizzabilità del capitolato dello S. [redacted], l'amministratrice rag. [redacted] lo autorizzava a presentare il capitolato medesimo a imprese qualificate nel settore, per ottenerne le relative quotazioni;

16) vero che, nel corso dell'assemblea del Condominio di Via [redacted] tenutasi in data 27/05/2014, veniva conferito al geom. M. [redacted] l'incarico di predisporre una relazione sui vizi riscontrabili nelle opere eseguite da S. [redacted] in base al contratto di appalto del 20/12/2011, nonché, all'avv. [redacted] l'incarico di procedere alle denunce dei riscontrati vizi nei confronti dei soggetti interessati (**doc. n. 81 del fascicolo di parte attrice, che si rammostra**);

17) vero che, a seguito di una richiesta inoltrata dall'avv. Anna Maria [redacted] propria e-mail del 18/06/2014 al geom. M. [redacted] quest'ultimo, con propria e-mail del 29/06/2014, provvedeva ad inoltrare allo stesso avv. [redacted] nonché al rag. Claudio Castelli dello Studio [redacted], una bozza della perizia tecnica da lui predisposta, ma ancora priva di documentazione fotografica (**doc. n. 82 e 83 del fascicolo di parte attrice, che si rammostrano**);

18) vero che, con propria e-mail del 07/10/2014, l'avv. Anna Maria [redacted] chiedeva al geom. M. [redacted] di farle pervenire la stesura completa della sua perizia tecnica, ai fini nell'instaurando Accertamento Tecnico Preventivo (**doc. n. 84 del fascicolo di parte attrice, che si rammostra**);

19) vero che, a mezzo della propria e-mail del 09/10/2014, il geom. M. [redacted] inoltrava all'avv. Anna Maria [redacted], nonché, all'amministratrice rag. [redacted] ed al rag. Claudio Castelli dello Studio Lanzani, la stesura della propria perizia tecnica completa di documentazione fotografica e datata 10/10/2014 (**doc. n. 86 del fascicolo di parte attrice, che si rammostra**);



20) vero che alcun dissenso è stato mai manifestato al Condominio di Via [redacted] 7, da parte dell'impresa appaltatrice S. [redacted] e/o da parte dell'arch. Luigi [redacted] in merito al contenuto tecnico del capitolato dell'arch. G. [redacted] dello [redacted] E, loro fornito;

21) vero che mai è pervenuta al suddetto Condominio, da parte dell'impresa appaltatrice S. [redacted] e/o da parte dell'arch. L. [redacted] alcuna denuncia di errori e/o vizi e/o carenze progettuali riferibili al capitolato dell'arch. G. [redacted] dello S. [redacted] loro fornito;

22) vero che mai è pervenuta al suddetto Condominio, da parte dell'impresa appaltatrice S. [redacted] e/o da parte dell'arch. Luigi [redacted] alcuna denuncia in merito all'impossibilità di realizzazione delle opere descritte nel capitolato capitolato tecnico dell'arch. G. [redacted] dello [redacted] ed oggetto del contratto di appalto per cui è causa;

Si indicano a testi:

- geom. Felice [redacted] res. in Via [redacted] - T. [redacted] dom. c/o Sine [redacted] S.r.l., con sede in [redacted] - Cinisello Balsamo (MI);
- rag. [redacted] dom. in V.le [redacted] 2 - Milano;
- geom. Mario Piccinini dom. in V.le Dei Fiori 2 - Cusano Milanese (MI)

Si oppone all'ammissione dei capitoli di prova siccome articolati da controparti, con i testi indicati, per tutti i motivi di cui alla propria memoria ex art. 183 c.p.c. 6^a comma n. 3, da intendersi qui integralmente riportati e ritrascritti, in modo da escludersi ogni ipotesi di rinuncia.

Si chiede di essere ammessi a prova diretta e contraria sugli stessi capitoli di prova articolati da controparti, nel caso di loro eventuale ammissione, con i testi sopra indicati.

Ammettersi Consulenza Tecnica di Ufficio volta ad accertare l'esistenza dei vizi delle opere realizzate e la quantificazione dei danni prodotti al Condominio attore dalla condotta gravemente inadempiente delle parti convenute.

Disporre l'acquisizione del fascicolo d'ufficio dell'Accertamento Tecnico Preventivo rubricato al n. di R.G n. 65231/2014 di codesto Tribunale.

*

Per Sine [redacted] SRL

Preliminarmente la convenuta, al fine di evitare qualsivoglia decadenza e pregiudizio, reitera l'ammissione delle istanze istruttorie già tempestivamente proposte e motivatamente rigettate; chiede dunque ammettersi prova per testi ed interrogatorio formale dell'Arch. R. [redacted] (da 1 a 9) e dell'amministratore E. [redacted] (da 1 a 5) sui seguenti capitoli, da intendersi tutti preceduti dalla locuzione "Dica il teste se":

- 1) Sine [redacted] nell'autunno 2011, venne invitata dall'arch. [redacted] allora collaboratore dello studio [redacted] a formulare una offerta avente ad oggetto l'appalto per il quale è causa sulla base di un capitolato ad essa inviato dallo stesso arch. [redacted] redatto da tale [redacted]
- 2) Sine [redacted] all'esito, rappresentò all'arch. [redacted] riserve sulle tipologie di intervento ipotizzate nel precitato capitolato
- 3) Sine [redacted] e per essa il Geom. R. [redacted] conseguentemente, nell'ottobre 2011 si recò presso lo stabile per cui è causa per discutere di altre soluzioni, in uno con l'arch. [redacted] per conto del Condominio ed alla contestuale presenza dell'ing. [redacted] di V. [redacted] dal medesimo architetto interpellato
- 4) All'esito ed in contraddittorio con i predetti soggetti venne redatto il capitolato, parzialmente modificato, poi allegato al contratto di appalto contenente, fra l'altro, lo specifico utilizzo di prodotti [redacted] per l'impermeabilizzazione così come il contratto medesimo 5) In particolare l'arch. [redacted] richiese all'impresa di porre in essere le specifiche progettuali e tecniche fornite dallo stesso ing. [redacted] nonché l'inserimento, al punto 9 del contratto d'appalto, l'approvazione di [redacted] "...del corretto ciclo di lavorazione dei prodotti impiegati"



6) Dato inizio all'esecuzione delle opere, nei primi giorni di marzo 2012, S. verifico che la situazione già come sopra delineata non consentiva di raggiungere la funzionalità dell'opera, sospendendo così immediatamente i lavori ed avvertendo l'arch. P.

7) All'esito fra tali soggetti (R. Sineroy) venne convenuto di richiedere un ulteriore intervento e consulenza di V. quale così provvide inviando nei giorni successivi presso il cantiere il tecnico ing. C. (sempre marzo 2012), il quale poi provvide ad inviare all'arch. R. il documento in atti datato 03/04/2012 che lo stesso provvide poi ad inoltrare a S.

8) Si eseguì i lavori secondo le indicazioni contenute nella mail 27/04/2012 (doc. 6 R.), che Le viene rammostrata

9) Successivamente, a seguito della redazione da parte dell'arch. P. del verbale di verifica lavori datato 27/10/2012 (Doc. 8 R.), l'ing. P. fornì ulteriori indicazioni tecniche (docc. 9 e 11 R.), che vennero eseguite da S.

Indica a teste:

ing. C. presso VOLTECO a. (sui capitoli 3, 4, 7, 9)

DANIELE FIOCCHI presso VOLTECO a. (sui capitoli 3, 4, 7, 9)

geom. FABIO PALMISANO, residente in Trecate in via Garzoli n. 4 (sui capitoli da 1 a 9)

ANGELO LUCIATELDI, residente in Martinengo (BG) in via Mons. Pizzani 2 (sui capitoli da 1 a 9)

Ciò posto assume le seguenti

CONCLUSIONI

-Ogni contraria eccezione, deduzione ed istanza reietta.

NEL MERITO

In via preliminare,

dichiararsi l'azione avanzata dall'ente attore prescritta ai sensi dell'art. 1669 c.c. mandando conseguentemente indenne la società convenuta da qualunque conseguenza e/o richiesta, nel merito, in principalità,

accertata e dichiarata l'assenza di qualunque responsabilità in capo alla società S. per gli eventi e le conseguenze da essi asseritamente discesi e per i quali è causa,

rigettarsi le domande tutte ex adverso avanzate, da tutti i comparenti, in quanto prive di fondamento sostanziale e giuridico e per ciò stesso non meritevoli di accoglimento;

rigettarsi in ogni caso la domanda avanzata dall'Ente attore di declaratoria di nullità e/o inefficacia della clausola di cui all'art. 3, punto 2 del contratto di appalto e quella di declaratoria della legittima sospensione dei pagamenti, così come le conseguenze a tale richiesta connesse

nel merito, in subordine,

nella denegata ipotesi nella quale si ritenesse sussistente qualsivoglia responsabilità in capo alla convenuta S. per i fatti per i quali è causa,

previo accertamento e conseguente declaratoria della responsabilità esclusiva o, in subordine, concorrente dei convenuti I. Gi. P. V. per i fatti per i quali è causa e delle quote della medesima, rigettandone l'addebito solidale;

limitarsi i danni conseguentemente richiesti e riconosciuti all'ente attore nella minor somma già indicata sub A) in accertamento tecnico preventivo, così come richiamata in CTU ovvero, in subordine, nella diversa soluzione e quantificazione indicata nel limite delle opere pertinenti all'appalto e del soggetto giuridico agente, il tutto sempre secondo tali precitate ed accertate quote di responsabilità;

procedersi conseguentemente alla compensazione delle somme così eventualmente dovute da S. per la quota corrispondente o comunque determinata, con quelle dovute in ragione della spiegata domanda riconvenzionale.

In via riconvenzionale,

previo accertamento e conseguente declaratoria degli importi dovuti a saldo dal Condominio attore alla S. le opere a questa commissionate ed eseguite,



dichiararsi tenuto e condannarsi il medesimo, al pagamento della somma capitale di euro 86.400,00 oltre IVA di Legge ovvero, in subordine, a quella minor somma comprovata in corso di giudizio ovvero ritenuta d'equità;

dichiararsi inoltre tenuto e condannarsi il medesimo al pagamento della somma di euro 13.030,71 a titolo di interessi convenzionali, come indicati in atti, oltre a quelli successivamente maturati dal 01.10.2016 all'effettivo pagamento ovvero, in subordine, a quelli legali decorrenti da ciascuna scadenza contrattualmente stabilita ovvero, in ulteriore subordine, dalla data del 19/07/2014 (data invio messa in mora allegata) ovvero, in via graduata, dalla data della domanda (costituzione in giudizio) al saldo effettivo;

dichiararsi altresì tenuta e condannarsi la chiamata **[REDACTED]** al pagamento in via diretta dei danni a questa addebitabili pro quota ovvero, in via subordinata, alla manleva o comunque alla rifusione in favore di **[REDACTED]** dell'importo a questa eventualmente addebitato, in relazione alla quota di responsabilità della stessa **[REDACTED]**.

-In ogni caso, con vittoria di spese e competenze del presente giudizio, ivi compreso rimborso spese generali 15% ed accessori di Legge.

*

Per **[REDACTED]**

I) in via principale, rigettare ogni avversa domanda e istanza proposta nei confronti dell'arch. **[REDACTED]** **[REDACTED]** in quanto decaduta, prescritta e tardiva, e comunque illegittima, infondata e ingiustificata e comunque, in subordine, da ridursi in relazione agli interventi rimediali e relativi costi effettivamente necessari in relazione a quanto già accertato in sede di ATP;

II) in via subordinata e occorrendo riconvenzionale, dato atto dell'estensione del contraddittorio nei confronti di **[REDACTED]** p.a. e **[REDACTED]** p.a., dichiarare tenuti e condannare **[REDACTED]** **[REDACTED]** S.r.l., **[REDACTED]** S.p.a. e **[REDACTED]**, nonché occorrendo l'arch. **[REDACTED]** A, quale già titolare dello ST **[REDACTED]** in solido fra loro o ciascuno per quanto di ragione, per tutti i titoli e i motivi precisati in atti, a tenere integralmente sollevato e indenne l'arch. **[REDACTED]** ogni conseguenza pregiudizievole e dannosa che gli derivasse dal presente giudizio, per capitale, interessi, rivalutazione e spese;

III) in ogni caso, in via riconvenzionale, dichiarare tenuto e condannare il CONDOMINIO al pagamento in favore dell'arch. **[REDACTED]** dell'importo di euro 2.600,00 oltre IN **[REDACTED]** e IVA nella misura pro tempore applicabile e interessi di mora dal dovuto al saldo. Importo da riconoscersi anche occorrendo in via di compensazione con quanto venisse eventualmente ritenuto dovuto al CONDOMINIO da parte dell'arch. **[REDACTED]**, fatta rispettosamente salva ogni impugnativa.

Con il favore delle spese e compensi di causa, anche della fase di atp.

IV) In via istruttoria, in subordine e per mero tuziorismo, dato atto dell'esperita CTU, e dell'integrale rigetto delle prove orali dedotte dalle altre parti, in ipotesi di ammissione dei capitoli di prova avversari, si reitera il seguente capitolo a prova contraria per interrogatorio formale dell'Amministratore e del legale rappresentante di **[REDACTED]**:

“Vero **[REDACTED]** ha eseguito la sola griglia oggetto dell'intervento di ripristino “a campione” perché, dopo tale intervento, il CONDOMINIO sospese il pagamento dei corrispettivi d'appalto ancora a quella data dovuti”.

Fatto salvo ogni altro diritto.

*



Per ~~PERDUCA~~**In via preliminare**

- Accertare la carenza di legittimazione passiva dell'arch. ~~Giuseppe Pesta~~ per totale mancata ingerenza dello stesso nel progetto.
- Dichiarare l'estromissione dell'arch. Perduca dal presente giudizio per carenza di legittimazione passiva.
- Rigettare ogni avversa domanda e richiesta proposta nei confronti dell'arch. ~~Perduca~~ in quanto prescritta e tardiva oltre che infondata, illegittima ed inammissibile.

Nel merito

- Accertare e dichiarare la mancata notifica dell'Accertamento Tecnico Preventivo RG. 635231/2014 all'arch. ~~Perduca~~.
- Accertare e dichiarare l'assenza di qualunque responsabilità in capo all'arch. ~~Perduca~~ per gli eventi richiamati dal Condominio e per i quali è causa.
- Accertare e dichiarare la prescrizione dell'azione promossa dal Condominio ai sensi dell'art. 1669 c.c. nei confronti del convenuto da qualunque conseguenza e/o richiesta.
- Respingere tutte le domande *ex adverso* formulate perché infondate, inammissibili ed illegittime in quanto prive di ogni fondamento sostanziale e giuridico pertanto inaccoglibili.
- Rigettare, stante l'accertata prescrizione di ogni azione di responsabilità, qualunque richiesta di manleva oltremodo tardiva.

In ogni caso

- Con vittoria di spese e compensi di causa ai sensi del D.M. 55/2014 oltre accessori di Legge.

*

Per ~~PERDUCA~~**Nel merito**

Respingersi le domande tutte formulate nei confronti della ~~Velta~~ p.a. perché inammissibili ed infondate.

In subordine

Nella denegata ipotesi in cui dovesse essere accertata una responsabilità solidale concorrente della ~~Velta~~ con le parti convenute in ordine ai difetti costruttivi lamentati dall'attore, accertarsi comunque il grado di responsabilità di ciascuno dei soggetti convenuti e riconoscersi e dichiararsi il diritto di regresso della ~~Velta~~ nei confronti dei coobbligati, in proporzione a quanto accertato dal Tribunale.

Ridursi in ogni caso le responsabilità dei coobbligati nei confronti dell'attrice ex art 1227 c.c., anche in proporzione alle responsabilità attribuite al direttore dei lavori cui il Condominio ha affidato la direzione lavori.

Spese e competenze professionali rifeuse.

In via istruttoria

Si richiamano le istanze formulate con le memorie istruttorie autorizzate ed in specie si chiede sia introdotta prova per testi sulle seguenti circostanze:

- 1) Vero che un tecnico della ~~Velta~~ p.a. (ing ~~Carlo~~) effettuava un sopralluogo nel cantiere oggetto di causa per la prima volta in data 12.12.2011, alla presenza della ~~S. Pesta~~ r.l., dell'architetto ~~Perduca~~ del posatore dei materiali impermeabilizzanti cui si era affidata la ~~S. Pesta~~ r.l. (ditta ~~Perduca~~).
- 2) Vero che l'accesso di cui sopra veniva fatto dall'ing Pesta su richiesta dell'allora agente di vendita di zona della ~~Velta~~ (signor ~~Diego~~) nell'ambito dell'attività di supporto pre-post vendita alla rete commerciale;
- 3) Vero che il sopralluogo era stato provocato dall'architetto ~~Perduca~~ che aveva riscontrato l'impossibilità di realizzare l'intervento con materiali tradizionali (come prevedeva una delle ipotesi di



intervento proposta dall'appaltatrice: doc. 4) a causa del ridotto spessore dei solai in cui l'appaltatrice doveva operare;

4) Vero che in tale contesto l'ing. [redacted] limitava a suggerire di sostituire il prodotto acquascud della [redacted] (contemplato nel preventivo dalla Sinerco Pasteri s.r.l.) con il prodotto [redacted] 200 con rete flexonet, sempre della [redacted], perché più adatto per le specifiche caratteristiche del cantiere.

5) Vero che in data 29.3.2012, dopo l'effettuazione da parte del direttore dei lavori e dell'impresa appaltatrice delle necessarie verifiche e dei necessari saggi, l'ing. [redacted] veniva convocato per un secondo sopralluogo congiunto;

6) Vero che in tale seconda occasione l'ing. [redacted] forniva indicazioni a personale della ditta incaricata da [redacted] delle impermeabilizzazioni ([redacted]) per una corretta applicazione del prodotto [redacted] 200 della [redacted], nello specifico contesto, rimandando anche alle prescrizioni di posa riportate nel sito internet aziendale (report 3.4.2012: doc. 8).

7) Vero che successivamente all'accesso di cui al capitolo che precede e sino alla fine di lavori di impermeabilizzazione (settembre 2012) nessun ulteriore coinvolgimento dell'ing. [redacted] di altro personale tecnico di [redacted] veniva richiesto dalla rete commerciale (sig. [redacted]).

8) Vero che nel settembre del 2012, finiti i lavori di impermeabilizzazione e prima che [redacted] procedesse alla realizzazione della pavimentazione da parte dell'appaltatrice, veniva svolto un ulteriore sopralluogo dal servizio tecnico della [redacted] ed in tale occasione si riscontrava che la copertura del corsello non presentava alcuna anomalia né fenomeni infiltrativi di sorta, nonostante i fenomeni atmosferici intensi manifestatesi in quell'epoca.

9) Vero che solo dopo la realizzazione della cappa armata di carrabilità da parte della Si [redacted] s.r.l., sono emerse le problematiche perché, come risulta dai verbali di verifica prodotti dall'arch. [redacted] 2, l'impresa, nel posare la pavimentazione, non aveva seguito le indicazioni della DI in ordine alla necessità di introdurre degli adeguati elementi separatori a bordo delle griglie installate sul corsetto e sul perimetro contro muro di tamponamento;

10) Vero che proprio in corrispondenza delle griglie e solo in corrispondenza delle griglie si sono manifestati gli sbriciolamenti del pavimento e la conseguente lesione del sistema impermeabilizzante sottostante (indicati quale causa dei problemi infiltrativi denunciati).

11) Vero che lungo la rampa che dà accesso al corsello (dove non vi sono le griglie) non si sono manifestati problemi di infiltrazione?

Si indicano a testi l'ing. Carlo [redacted] s/o Volto [redacted], il sig. Eroschi [redacted] residente in [redacted] (ME) Via [redacted] n. 30.

*

Per [redacted]

In via preliminare e pregiudiziale

dichiarare decaduta e/o prescritta l'azione svolta dall'attore Condominio di [redacted] Milano nei confronti dell'Arch. [redacted] e, di conseguenza, rigettare ogni domanda nei confronti di [redacted] S.p.a.

Nel merito, in via principale

rigettare, in ogni caso, la domanda risarcitoria svolta nei confronti dell'Arch. [redacted] direttamente dal Condominio attore e, indirettamente, in manleva, dalle altri parti in causa perché infondata in fatto e in diritto e, di conseguenza, rigettare qualsivoglia domanda svolta nei confronti di [redacted]

Nel merito, in via subordinata

rigettare ogni domanda nei confronti di [redacted] per difetto di operatività della polizza e, comunque, contenere la sua condanna alla quota di responsabilità accertata a carico dell'assicurato, Arch. [redacted] senza vincolo di solidarietà e con uno scoperto del 10% per ciascun sinistro, con minimo di € 2.500,00 e massimo di € 12.500,00.

Con vittoria, comunque, di spese, diritti, onorari e spese generali del presente giudizio.



§ § §

Concise ragioni della decisione¹**1. Sui fatti di causa.**

Con contratto di appalto del 20 dicembre 2011 il Condominio attore ha affidato a S. l'esecuzione di importanti opere edili necessarie per il ripristino del corsello di accesso ai boxes siti al primo piano interrato (mq. 650 circa), corsello con funzione di copertura di quello di accesso al secondo piano interrato, il tutto per un corrispettivo di € 144.00,00 oltre iva.

La direzione dei lavori è stata affidata all'arch. R.

Il Condominio lamenta l'esistenza di gravi difetti *ex art. 1669 c.c.*, ragione per la quale, sulla scorta di quanto evidenziato dal proprio consulente di parte con perizia del 10 ottobre 2014 (doc. n. 41 Condominio), ha preventivamente proposto un ATP (RG 65 nei confronti di S. e dell'arch. R. Nell'ambito di tale procedimento S. ha chiesto ed ottenuto la chiamata in causa di V. trattandosi, dire di S. "non solo di fornitrice di alcuni materiali utilizzati nell'esecuzione delle opere e interessati dai vizi lamentati, bensì di soggetto che nella medesima fattispecie ha partecipato alla progettazione dell'opera ed ha comunque fornito una specifica consulenza sul loro utilizzo sul sito di intervento" (cfr. pag. 3 comparsa di costituzione S.).

L'arch. R. ha chiesto ed ottenuto la chiamata in causa dell'originario progettista S. e della propria compagnia di assicurazione Ge. spa.

Nel marzo del 2016 è stata depositata la relazione peritale definitiva da parte del CTU in sede di ATP, successivamente alla quale il Condominio ha dato ingresso all'odierna controversia di merito, avverso S., arch. R. e S.

A loro volta: (i) S. l'arch. R. hanno chiamato in causa V. spa; (ii) l'arch. R. ha chiamato in causa Ge. spa; (iii) S. l'arch. R. e V. hanno svolto domande trasversali nei confronti di S.; (iv) S. ha avanzato domande trasversali nei confronti di S. dell'arch. R.

Dopo diversi tentativi di notifica nei confronti di S., soggetto originariamente risultato sconosciuto, è emerso che il professionista di S. è l'arch. G., nei cui confronti dunque si è perfezionato il contraddittorio a seguito della rinotifica dei rispettivi atti da parte del Condominio, di S. dell'arch. R. e di V.

L'arch. R. ha elaborato l'originario progetto nell'anno 1992, come -come *infra* evidenziato

¹ Ai sensi infatti dell'art. 16-bis, comma 9-*octies*, D.L. 18 ottobre 2012, n. 179, convertito, con modificazioni, dalla L. 17 dicembre 2012, n. 221: "gli atti di parte e i provvedimenti del giudice depositati con modalità telematiche sono redatti in maniera sintetica" (comma aggiunto dall'art. 19, comma 1, lett. a, n. 2-ter, D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015, n. 132)



radicalmente stravolto.

L'istruttoria si è svolta mediante l'acquisizione del fascicolo per ATP e la rinnovazione delle operazioni peritali svoltesi *ante causam*, al fine di rendere opponibili detti accertamenti anche nei confronti dell'arch. P. [redacted] non citato in sede di ATP.

Di talché, depositata la CTU, ritenuta la causa 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.* Depositata le memorie di cui alla suddetta norma, la causa viene decisa sulla scorta delle seguenti motivazioni.

*

2. Sulla natura dei difetti lamentati dal Condominio.

E' stato chiesto al CTU di precisare *"se le doglianze lamentate dal Condominio compromettono la stabilità e la conservazione dell'immobile ovvero se riducono in modo apprezzabile il godimento dell'immobile nella sua globalità, pregiudicandone il normale utilizzo"*.

Il CTU ha così concluso: *"Le condizioni del manufatto non compromettono la stabilità e la conservazione dell'immobile e non ne limitano in modo apprezzabile il godimento pregiudicandone il normale utilizzo"*.

Pertanto, sulla scorta di tale assunto, le parti convenute e terze chiamate sostengo che l'unica disciplina applicabile sarebbe quella *ex art. 1667 c.c.* e non *ex art. 1669 c.c.*, come pretende il Condominio, con ogni conseguenza in merito alla applicabilità o meno del principio di responsabilità solidale di cui all'art. 1669 c.c., di natura extra contrattuale.

Ritiene il Tribunale che, nonostante la conclusione cui perviene il CTU, tuttavia i difetti del Condominio possono ritenersi gravi.

Se è pur vero, infatti, che la fruibilità dei beni non è pregiudicata dal degrado dello stato dei luoghi, è altrettanto vero che il deterioramento dell'area interessata dai lavori oggetto del contratto di appalto è indubbiamente molto grave ed indecoroso come emerge dalla stessa documentazione fotografica sub allegato n. 2 CTU.

Lo stesso consulente, del resto, ha accertato che: *"Le parti comuni e soprattutto il corsello al primo interrato presentavano, sia all'atto del primo sopralluogo del 2015 sia di quelli recenti del 2018-2019, segni di dissesto della pavimentazione in massetto in cls, in particolare in corrispondenza delle griglie; il massetto ancora ad oggi risulta frantumato o sollevato con effetto curling e con ristagni acqua, congruentemente a quanto già rilevato dalla d. l. nel suo "Verbale di verifica lavori" il 12/10/2012"* (cfr. pag. 4 CTU).

Ebbene, le conseguenze di un dissesto siffatto sono ben evidenziate a pag. 15 dell'ATP, in cui il CTU



precisa che “gli inconvenienti lamentati non compromettono la stabilità e la conservazione dell’immobile “a breve”; tuttavia il processo di degrado in simili circostanze è progressivo con andamento quasi esponenziale e non eludibile con misure palliative. Gli effetti dell’acqua, delle infiltrazioni e degli agenti atmosferici in genere comportano necessariamente infiltrazioni agli stati sottostanti la pavimentazione, penetrando anche al disotto dell’impermeabilizzazione con conseguente degrado anche delle parti strutturali. La fruibilità del bene ne sarà progressivamente e negativamente interessata, fino ad arrivare a pregiudicarne la normale utilizzazione, già oggi comunque compromessa da ristagni d’acqua e rotture localizzate che costituiscono potenziale, se pur lieve, pericolo per il transito pedonale”.

Coerentemente con tali conclusioni, il CTU, in sede di ATP, ha altresì affermato che: “Le lesioni riscontrate, anche se rimaste sostanzialmente non mutate dalla stesura della relazione finale da parte dell’arch. █████ d.l., presentano un quadro fessura[ti]vo sufficiente a ipotizzare un degrado progressivo nel tempo (anni, ma non decine di anni) soprattutto a fronte di condizioni atmosferiche “precipue” di inverni Milanesi che, se ad oggi sono anomali (proprio gli ultimi due anni sono da ritenere tali, se confrontati ai dati degli ultimi decenni)...., nel passato hanno visto temperature assai basse e per lunghi periodi al di sotto dello 0°. Né sarebbe tecnicamente corretto basarsi o sperare, nonostante la tendenza in atto, sulla clemenza del tempo registrata nelle recenti stagioni, per valutare la velocità di degrado del manufatto in cui le lesioni superficiali costituiscono ineluttabilmente l’inizio di un difficilmente contenibile processo di frantumazione degli strati di pavimentazione”.

Ebbene, a fronte di una siffatta descrizione, anche fotografica, dello stato dei luoghi e delle rovinose previsioni del CTU nel medio periodo (degrado progressivo “non a breve”, “ma non decine di anni”) può affermarsi che i difetti lamentati dal Condominio sono gravi, conformemente a quanto di recente affermato dalla Corte di Cassazione.

Si legge infatti nella sentenza n. 10048/2018, pagg. 13 e 14 della motivazione, che: “Come noto, in edilizia il rivestimento (verticale o murale e orizzontale, quest’ultimo se sottostante definito pavimento - v. per l’utilizzo delle nozioni ad es. art. 1125 cod. civ.) è applicato agli elementi strutturali di un edificio con finalità di accrescimento della resistenza alle aggressioni degli agenti chimico-fisici, anche da obsolescenza, e atmosferici, svolgendo anche funzioni estetiche; in tale quadro le fessurazioni o microfessurazioni (tra le quali le cavillature) di intonaci (o anche di altri tipi di rivestimento), se non del tutto trascurabili, a prescindere dalla possibilità di dar fuoco o no a infiltrazioni, realizzano comunque nel tempo una maggiore esposizione alla penetrazione di agenti aggressivi sugli elementi strutturali, per cui esse - pur se ascrivibili a ritrazione dei materiali - sono prevenute mediante idonee preparazioni dei rivestimenti in senso compensativo e idonea posa. A prescindere da ciò, peraltro,



quand'anche le fessurazioni o crepe siano inidonee a mettere a rischio altri elementi strutturali e quindi impattino solo dal punto di vista estetico, e siano eliminabili con manutenzione anche meramente ordinaria (Cass. n. 1164 del 1995 e n. 1393 del 1998), esse - in quanto incidenti sull'elemento pur accessorio del rivestimento (di norma, l'intonaco) - debbono essere qualificate in via astratta, ove non siano del tutto trascurabili, idonee a compromettere la funzionalità globale e la normale utilizzazione del bene e, quindi, a rappresentare grave vizio ex art. 1669 cod. civ. (così Cass. sez. Un. 7756 del 2017)".

Nella specie, dunque -e a maggior ragione-, i difetti lamentati dal Condominio sono ben più gravi di fessurazioni e cavillature, trattandosi piuttosto di (i) pavimentazione in massetto in cls dissestata in corrispondenza delle griglie; (ii) di massetto... frantumato o sollevato con effetto curling e con ristagni acqua, a fronte dei quali il CTU ha previsto un difficilmente contenibile processo di frantumazione degli strati di pavimentazione.

Come affermato dalla Corte di Cassazione, pertanto, tali difetti "realizzano comunque nel tempo una maggiore esposizione alla penetrazione di agenti aggressivi sugli elementi strutturali".

Va altresì evidenziato che, dai rilievi fotografici, emerge uno stato dei luoghi indecoroso, con ampie aree dissestate, marcite e caratterizzate da estesi, invasivi e gravi fenomeni di infiltrazione, talvolta di colore scuro.

E' doveroso pertanto richiamare quanto affermato dalla citata sentenza di legittimità, che così completa la motivazione sopra riportata: "Ciò, del resto, è coerente anche con il sempre maggior rilievo che il decoro degli edifici svolge ai fini del loro godimento e commerciabilità secondo l'evoluzione sociale".

Conseguentemente, sebbene l'area interessata dai difetti sia comunque fruibile, ciò non toglie che uno stato dei luoghi così gravemente indecoroso limita comunque il suo godimento significativamente, posto che per godimento deve intendersi non solo la mera utilizzabilità degli spazi, bensì anche l'apprezzamento del decoro architettonico dell'edificio, che per sua natura costituisce un modo di essere del Condominio e dunque un elemento imprescindibile tra le modalità del suo godimento da parte dei condomini.

Ne consegue l'applicabilità al caso di specie dell'art. 1669 c.c.

*

3. Sulla responsabilità di S. [REDACTED]

Preliminarmente l'appaltatore S. [REDACTED] ha sollevato eccezione di decadenza e prescrizione.

L'eccezione è tuttavia infondata in quanto il Condominio ha dimostrato che, successivamente alla conclusione dei lavori ed in particolare ai rilievi evidenziati dal D.L. arch. R. [REDACTED] nel verbale di verifica



lavori del 27 ottobre 2012² (doc. n. 14 Condominio), ~~Sinerg~~ ha spontaneamente eseguito interventi rimediali per ovviare alle criticità dell'opera, impegnandosi alla loro eliminazione.

In tal senso è inequivoca la mail del 31 gennaio 2013 inviata proprio da ~~Sinerg~~ all'arch. ~~F~~ e per conoscenza all'amministratore del Condominio, in cui si legge: *"Facendo seguito alla pratica in oggetto ed in particolar modo alle verifiche lavori da Lei riepilogate, sono di seguito ad illustrarle brevemente le fasi successive secondo le quali si intende procedere: (i) Si procederà scrupolosamente secondo la relazione prodotta dai tecnici della Volteco a seguito dell'ultimo sopralluogo, con la quale gli stessi hanno fornito precise indicazioni circa i nuovi materiali, con maggiori caratteristiche prestazionali, atti a risolvere la problematica emersa dagli ultimi saggi effettuati su una griglia campione; (ii) compatibilmente con le condizioni climatiche che, inevitabilmente hanno impedito in questo periodo di procedere celermente, verrà effettuato un campione di intervento tipo che presumibilmente potrà essere pronto entro e non oltre la fine di febbraio, tanto da poterlo proporre al condominio; (iii) successivamente, dopo tale approvazione, saranno necessari ulteriori indicativi 30 gg, e quindi tutto l'intero mese di Marzo, al fine di organizzare e portare a termine l'intervento su tutti i grigliati"* (cfr. doc. n. 20 Condominio).

A fronte di una assunzione di impegno siffatta da parte dell'appaltatore, volta a porre rimedio alle criticità rilevate dal D.L., può trovare applicazione il principio giurisprudenziale secondo il quale: *"In tema di appalto, l'impegno assunto dall'appaltatore di eliminare i vizi e i difetti dell'opera realizzata, implicando il riconoscimento della loro esistenza, determina il sorgere di una nuova obbligazione che, essendo svincolata dai termini di prescrizione di cui all'art. 1669 cod. civ., è soggetta alla ordinaria prescrizione decennale"* (cfr. Cass. sentenza n. 8026/2004).

Può pertanto esaminarsi il merito della responsabilità dell'appaltatore, confermata da quanto accertato dalla CTU dell'odierno giudizio di merito, che a pag. 8 riferisce: *"L'intervento messo in opera da ~~Sinerg~~ presenta lavorazioni in parte difettose, quali si è avuto modo di rilevare in situ, quali granulometria inadeguata, non corretta posa degli strati prescritti da ~~V~~ soprattutto in corrispondenza delle griglie, dove a tratti si ha l'espulsione dell'elemento comprimibile, planarità difettosa della pavimentazione, come rilevabile dai ristagni"*.

Alla responsabilità esecutiva si aggiunge la responsabilità per non avere informato il committente della sostanziale irrealizzabilità del progetto, posto che, come rilevato dal CTU a pag. 8: *"si ritiene che tutti i difetti lamentati, in particolare in corrispondenza delle griglie stesse, non avrebbero potuto essere necessariamente evitati anche con una posa dei vari strati ed elementi compositivi più accorta. Inoltre*

² In sede di ATP, a pag. 6 della relazione definitiva il CTU ha accertato che *"Il quadro evidenziato dalla direzione lavori nell'ottobre 2012 rimane sostanzialmente invariato, con leggere alterazioni dovute comunque alla progressiva vetustà del manufatto"*.

il mancato risvolto degli strati impermeabili sulle superfici verticali, non previsto dal capitolato e mai segnalato esplicitamente al condominio da parte dei vari tecnici intervenuti, ha inevitabilmente comportato il passaggio delle acque meteoriche agli strati inferiori e quindi al di sotto dell'impermeabilizzazione, come diffusamente descritto nell'atto di ricorso al presente ATP".

E proprio in riferimento alla irrealizzabilità dei lavori oggetto del contratto di appalto, il CTU a pag. 8 ha rilevato che: "Come già in atp riferito le cause dei vizi lamentati devono essere attribuite non solo a difetti di esecuzione e di concezione ma principalmente alla effettiva difficoltà di realizzare, compatibilmente con spessori tanto esigui e senza la possibilità di effettuare debiti risvolti verticali all'interno dei singoli boxes, una corretta impermeabilizzazione secondo i criteri della regola dell'arte".

In sede di ATP il consulente ha infatti evidenziato che i difetti dell'opera sono dovuti a "valutazioni progettuali non sempre attente al risultato finale complessivo, con sottovalutazione delle implicazioni conseguenti alla geometria e alle caratteristiche dei luoghi, complice l'esigenza di contenimento dei costi da parte della Committenza e la volontà di limitare l'intervento alle sole parti comuni" (cfr. pag. 27 ATP).

Ebbene, ~~Finergy~~ è responsabile non solo dei difetti di esecuzione, bensì anche delle criticità afferenti al progetto, in forza di quanto afferma la giurisprudenza di legittimità: "L'appaltatore, essendo tenuto alla realizzazione di un'opera tecnicamente idonea a soddisfare le esigenze del committente risultanti dal contratto, ha il conseguente dovere di rendere edotto il committente medesimo di eventuali obiettive situazioni o carenze del progetto, rilevate o rilevabili con la normale diligenza, ostantive all'utilizzazione dell'opera ai fini pattuiti" (cfr. Cass. sentenza n. 14598/2000).

Al riguardo si legga anche 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'errore progettuale, senza tuttavia alcun esito, va ritenuto esente da responsabilità.

Nel caso di specie, tuttavia, ~~Finergy~~ non ha mai sottoposto all'attenzione del Condominio e del suo D.L. arch. ~~Finergy~~ la sostanziale irrealizzabilità del progetto e non ha informato il committente ed il D.L. degli errori o quanto meno delle criticità progettuali sulla fattibilità dell'opera.



Ed è del tutto inconferente l'assunto difensivo secondo cui ~~Sinergy~~ "prima ancora della formulazione dell'offerta (novembre 2011) ha espresso dubbi sulla fattibilità dell'opera come in un primo momento prevista, relativamente alle parti in discussione, tant'è che -in contraddittorio con lo stesso arch. ~~Volteco~~, gli incaricati di Volteco ed indicazioni di questi- l'originario capitolato è stato modificato" (cfr. pagg. 10 e 11 comparsa conclusionale di ~~Sinergy~~).

L'appaltatore ha infatti erroneamente "confidato nelle indicazioni, particolarmente qualificate di tali soggetti [arch. ~~Volteco~~ e ~~Volteco~~, ndr]" (cfr. pag. 12 comparsa conclusionale di ~~Sinergy~~).

Come già sopra osservato, l'appaltatore è tenuto a controllare la congruità e la completezza del progetto e pertanto non va esente da responsabilità per avere confidato nella fattibilità del progetto, senza tuttavia alcuna propria verifica.

Né valga sostenere, per escludere la responsabilità di ~~Sinergy~~, che il Condominio avesse dichiarato all'art. 6, comma secondo, di avere "valutato il capitolato e il progetto di ~~Sinergy~~ il capitolato integrativo sviluppato dalla ~~Sinergy~~ Srl" e che "I suddetti documenti vengono accettati come pienamente attuabili".

Va infatti ribadito che la giurisprudenza impone all'appaltatore l'obbligo di verificare la fattibilità del progetto e di segnalare al committente eventuali criticità che non consentano di realizzare un'opera tecnicamente valida ed idonea a soddisfare le esigenze del committente.

Ebbene, nella specie è emerso in sede di CTU (pag. 8) che, anche laddove la posa fosse avvenuta a regola d'arte, tuttavia i difetti si sarebbero verificati ugualmente, per non essere stato previsto dal capitolato il risvolto degli strati impermeabili sulle superfici verticali, omissione mai segnalata esplicitamente al condominio, come anche l'effettiva difficoltà di realizzare, compatibilmente con spessori tanto esigui e senza la possibilità di effettuare debiti risvolti verticali all'interno dei singoli boxes, una corretta impermeabilizzazione secondo i criteri della regola dell'arte.

La dichiarazione del Condominio contenuta nel contratto, pertanto, non ha alcun valore, atteso che l'appaltatore non ha mai compiutamente informato il committente delle carenze e delle difficoltà progettuali. Non vi sono documenti in atti che dimostrino una tale attività informativa da parte di ~~Sinergy~~.

Né ~~Sinergy~~ ha formulato idonei capitoli di prova orale per dimostrare di avere sottoposto all'attenzione del Condominio e del suo D.L. arch. ~~Volteco~~ la sostanziale irrealizzabilità del progetto e le criticità progettuali che hanno poi provocato il passaggio delle acque meteoriche agli strati inferiori e quindi al di sotto dell'impermeabilizzazione.

In conclusione, va accertata la responsabilità di ~~Sinergy~~ per non avere adempiuto all'obbligazione di risultato del contratto di appalto stipulato col Condominio, in merito al quale, in premessa l'appaltatore



ha tra l'altro dichiarato: "L'impresa Appaltatrice ha visionato con la dovuta attenzione il progetto dell'opera, il relativo capitolato, il Piano di Sicurezza e Coordinamento e si dichiara competente, sia per esperienza e organizzazione, sia per i mezzi ed attrezzature disponibili, per portarla a compimento".

*

4. Sulla responsabilità dell'arch. L. [REDACTED]

L'arch. [REDACTED] ha ricoperto il ruolo di D.L. su incarico del Condominio, come assume parte attrice in atto di citazione a pag. 2: "La direzione dei lavori in questione, oltre agli adempimenti professionali relativi alla sicurezza, venivano affidati all'arch. [REDACTED]".

Assume il Condominio che l'arch. [REDACTED] sarebbe responsabile in via solidale con l'appaltatore "posto che tra gli obblighi di quest'ultimo [dell'arch. [REDACTED] ndr] vi è quello di riscontrare la progressiva conformità dell'opera al progetto, ma anche nel caso in cui i vizi derivino da carenze progettuali: è infatti suo obbligo quello di controllare che le modalità dell'esecuzione dell'opera siano in linea non solo con il progetto, ma anche con le regole della tecnica" (cfr. pagg. 19 e 20 atto di citazione, in cui viene anche citata la sentenza della Corte di Cassazione sentenza n. 7180/2000³)

Al riguardo, a pag. 3 della comparsa di costituzione l'arch. [REDACTED] ha eccepito che "contrariamente a quanto riferito dal Condominio, nessun ruolo di progettista è stato svolto dall'arch. [REDACTED] incaricato unicamente della Direzione Lavori", tanto è vero che, all'art. 6, comma secondo, del contratto di appalto, lo stesso Condominio dichiara di avere "valutato il capitolato e il progetto dello StudioPierre, il capitolato integrativo sviluppato dalla [REDACTED] con l'impiego di prodotti Volteco, il programma dei lavori ed il P.S.C. [piano sicurezza e coordinamento, ndr] redatto dal Dott. [REDACTED] Coordinatore della sicurezza per la progettazione"⁴.

Appare pertanto documentalmente dimostrato che alcun incarico di natura progettuale è mai stato conferito all'arch. [REDACTED]

Ciò emerge altresì dalla stessa mail inviata da S. [REDACTED] all'arch. R. [REDACTED] del 21 novembre 2011, con cui l'appaltatore ha inviato il capitolato tecnico e la descrizione dei lavori, precisando che tale

³ "L'obbligazione del direttore dei lavori è un'obbligazione di mezzi, tuttavia ciò non significa che il suo incarico debba ritenersi limitato al riscontro della conformità dell'opera al progetto, giacché il direttore dei lavori, come l'appaltatore (e a maggior titolo, attesa la sua preparazione tecnica), è tenuto all'individuazione e alla correzione di eventuali carenze progettuali che impediscono quella "buona riuscita" del lavoro per la quale egli è tenuto ad adoperarsi: (Nella specie, la S.C. ha confermato, sul punto, la sentenza di merito che aveva ritenuto la responsabilità del direttore dei lavori per la mancata coibentazione dei pilastri di un edificio, con conseguente condensazione di umidità all'interno degli appartamenti, benché tale accorgimento, non fosse previsto dal progetto)".

⁴ Trattasi di C.S.P. i cui obblighi consistono nella redazione del piano di sicurezza e di coordinamento (PSC) e nella predisposizione di un fascicolo contenente le informazioni utili ai fini della prevenzione e della protezione dai rischi cui sono esposti i lavoratori, tenendo conto delle specifiche norme di buona tecnica.

La nomina a C.S.P. non concerne pertanto la progettazione dell'opera.



documentazione "le sarà utile per la stesura del PSC e del documento contrattuale" (cfr. doc. n. 2 arch. Rocca).

Ebbene, tale mail conferma che l'arch. non ha partecipato alla progettazione dell'opera e smentisce l'errata ed indimostrata asserzione del CTU, nella parte in cui afferma che avrebbe proposto "in accordo con la d. l." la soluzione con adozione del metodo al posto della guaina. (cfr. pag. 7 CTU del merito).

Gli obblighi professionali in capo all'arch. sono dunque stati unicamente quelli attinenti alla direzione dei lavori.

Al riguardo il CTU ha sostenuto che "Il direttore dei lavori deve essere ritenuto pro-quota corresponsabile visto che, nonostante il personale ed evidente dissenso rispetto alle soluzioni progettuali già indicato in ATP, non ha provveduto a sospendere l'esecuzione dell'opera, limitandosi a proporre soluzioni che, quando non accettate, ha accantonato acconsentendo al proseguimento dei lavori. Di fatto ha partecipato alle modifiche del capitolato, come risulta in atti, senza evidenziare esplicitamente al Condominio le difficoltà oggettive dell'intervento. Quindi risulta coinvolto anche nell'ambito appalto, progettazione oltre che d. l. anche in virtù delle mansioni previste nel suo incarico professionale che prevedono. Quota progettazione 25%" (cfr. pag. 11 CTU).

Le conclusioni del CTU non appaiono condivisibili, così come non sono meritevoli di accoglimento le deduzioni attoree in merito alla pretesa corresponsabilità dell'arch.

Innanzitutto, va ribadito che l'arch. non ha mai ricevuto alcun incarico quale progettista, circostanza che -contrariamente alle conclusioni del CTU- consente di escludere la sua responsabilità in qualità di progettista.

Inoltre, le omissioni contestate all'arch. non possono comportare alcun giudizio di responsabilità in capo al professionista, non emergendo nella specie alcuna violazione delle obbligazioni tipiche della figura del D.L..

Giova infatti evidenziare che, contrariamente al precedente menzionato dal Condominio (Corte di Cassazione sentenza n. 7180/2000, sub nota n. 3), ben più recente giurisprudenza ha affermato che "Il direttore dei lavori per conto del committente esercita i medesimi poteri di controllo sull'attuazione dell'appalto che questi ritiene di non poter svolgere di persona, sicché ha il dovere, attesa la connotazione tecnica della sua obbligazione, di vigilare affinché l'opera sia eseguita in maniera conforme al progetto, al capitolato e alle regole della buona tecnica, senza che da tale attività derivi la sua corresponsabilità con l'appaltatore per i difetti dell'opera derivanti da vizi progettuali, salvo egli sia stato espressamente incaricato dal committente di svolgere anche l'attività, aggiuntiva rispetto a quella oggetto della sua normale prestazione, di verificare la fattibilità e l'esattezza tecnica del



progetto” (cfr. Cass. sentenza n. 18285/2016).

In tale arresto giurisprudenziale si precisa, alle pagg. 7 e 8 della motivazione, che “il direttore dei lavori per conto del committente non risponde insieme con l'appaltatore del risultato finale, costituito dall'opus oggetto dell'appalto, diverso e più limitato essendo il suo ambito di responsabilità”.

Pertanto, sebbene “il direttore dei lavori esercita in luogo del committente quei medesimi poteri di controllo sull'attuazione dell'appalto che questi ritiene di non poter svolgere di persona”, tuttavia “La connotazione precipuamente tecnica di tale obbligazione di vigilanza non lo rende, però, corresponsabile della fattibilità dell'opera insieme con l'appaltatore, il quale soltanto ne risponde in base ai (e nei limiti dei) noti principi elaborati dalla giurisprudenza di questa Corte, anche quando il progetto da realizzare sia stato redatto da terzi (cfr. ex multis, Cass. nn. 1981/16 e 12995/06)”.

Ne discende la seguente conclusione, del tutto sovrapponibile alla controversia odierna: “Una cosa, infatti, è l'obbligo vigilare affinché l'opera sia realizzata in maniera conforme alle regole dell'arte, al progetto e al capitolato d'appalto; altra è l'obbligo di rilevare le eventuali carenze o i possibili difetti da cui sia affetto lo stesso progetto. Attività, quest'ultima, non riferibile al direttore dei lavori così come non si riferisce al committente, essendone specificamente onerato il solo appaltatore. Con la differenza che mentre il committente si autore sponsabilizza solo se, edotto delle carenze o degli errori del progetto, ne richiede egualmente l'esecuzione, riducendo così l'appaltatore a proprio mero nudus minister, il direttore dei lavori risponde della fattibilità e dell'esattezza tecnica del progetto solo se ed in quanto sia stato espressamente incaricato dal committente di svolgere anche tale attività di verifica, aggiuntiva rispetto a quella costituente l'oggetto della sua normale prestazione professionale”.

Ebbene, come già evidenziato, all'arch. [redacted] è stato conferito il solo incarico di mero direttore dei lavori e non per ulteriori attività.

Conseguentemente è errato sostenere che il direttore dei lavori non progettista debba valutare anche la correttezza tecnica del progetto predisposto da altro professionista a ciò specificamente abilitato e incaricato, ciò costituendo un'erronea interpretazione dell'art. 1669 c.c., posto che il direttore dei lavori nominato dal committente è figura deputata alla sorveglianza delle opere conformemente a un progetto cui, però, egli resta estraneo e della cui correttezza non è chiamato a rispondere.

In conclusione, non essendo emersi profili di responsabilità in capo all'arch. [redacted] propri del ruolo di D.L., la domanda del Condominio proposta nei confronti del predetto professionista va rigettata.

*

5. Sulla responsabilità di [redacted] p.a.

Assume [redacted] di essersi rivolta a [redacted] impresa esperta per sistemi impermeabilizzativi.

Nonostante la particolare complessità per i lavori presso il corsello box del Condominio, [redacted]



avrebbe ottenuto rassicurazioni tecniche da parte dell'ing. [redacted] della [redacted], si da proporre al Condominio, addivenendo poi alla stipula del contratto di appalto, al cui art. 6, comma secondo, si dà atto del *capitolato integrativo sviluppato dalla [redacted] Srl con l'impiego di prodotti [redacted]*.
L'impermeabilizzazione del corsello sarebbe dunque avvenuta mediante la posa in opera di telo bentonitico della [redacted] in sostituzione delle previste guaine.

Sostenendo pertanto la responsabilità della [redacted] nei difetti lamentati dal Condominio, [redacted] ha chiesto la chiamata in causa di tale impresa, per la condanna diretta nei confronti della [redacted] ovvero per essere dalla stessa manlevata.

La CTU, al riguardo, ha rilevato che *"La [redacted], non solo fornitore dei prodotti di impermeabilizzazione, ha di fatto partecipato con la le sue indicazioni e la sua supervisione attraverso sopralluoghi preliminari e durante la posa in opera del prodotto fornito rendendosi quindi corresponsabile dei risultati e delle carenze rilevate oltre che della concezione progettuale condivisa"*, qualificando la [redacted] come subappaltatore (cfr. pagg. 10 e 11 CTU).

Volteco ha contestato ogni addebito di responsabilità, eccependo di essersi limitata alla mera fornitura di materiale, di non avere partecipato in alcun modo alle attività di progettazione e che i vizi lamentati dal Condominio non sarebbero comunque riconducibili al materiale fornito, in merito al quale in sede di ATP non sarebbe emersa alcuna difettosità.

Tutto ciò posto il Tribunale osserva che in atti non vi è alcun contratto di subappalto tra [redacted] e [redacted]. Né un siffatto rapporto contrattuale è stato dimostrato per mezzo della prova orale da parte di [redacted] la quale non ha formulato sul punto alcun capitolo di prova.

Va pertanto esclusa l'esistenza di un contratto di subappalto tra [redacted] e [redacted].

Occorre pertanto indagare in merito alla fonte negoziale in forza della quale Sinergy pretende di coinvolgere [redacted] quale (cor)responsabile dei difetti lamentati dal Condominio.

L'onere della prova al riguardo incombe in capo a [redacted] come affermato da Cass. S.U. sentenza n. 13533/01, secondo la quale il creditore che agisca per il risarcimento del danno deve provare la fonte (negoziale o legale) del suo diritto ed il relativo termine di scadenza, limitandosi alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte.

Ebbene, [redacted] non ha puntualmente dedotto quale fosse l'obbligazione contrattuale violata da [redacted], limitandosi a sostenere -genericamente- che i tecnici di [redacted] a cui l'ing. [redacted] avrebbero condotto [redacted] *"a compiere scelte comunque inopportune e/o non risolutive"*.

L'appaltatore tuttavia non ha precisato se si fosse rivolta a [redacted] per una consulenza ovvero se avesse incaricato [redacted] della integrazione della progettazione del corsello condominiale.

Posto che [redacted] ha eccepito di avere ricoperto il ruolo di mero fornitore, [redacted] avrebbe dovuto



dimostrare quale diversa obbligazione fosse sorta tra le parti, se di consulenza ovvero di subappalto per l'integrazione della progettazione.

Tuttavia [redacted] non ha ottemperato all'onere di provare la fonte negoziale della sua pretesa, dovendosi conseguentemente affermare che [redacted] si è limitata a fornire il materiale poi utilizzato dall'appaltatore.

Né valga il richiamo all'art. 9 del contratto di appalto, laddove si prevede che il collaudo è condizionato alla "approvazione [redacted] del corretto ciclo di lavorazione dei prodotti impiegati".

Trattasi infatti di un contratto cui [redacted] del tutto estranea e pertanto nulla dimostra in merito alle obbligazioni eventualmente sorte in capo a [redacted] diverse dalla mera fornitura di prodotti.

Né a conclusioni differenti si perviene sulla scorta della offerta tecnica di [redacted] del 3 aprile 2012 (cfr. doc. n. 4 arch. [redacted]).

Gli schemi tecnici ivi allegati sono solo esemplificativi delle modalità di utilizzo dei prodotti impermeabilizzativi forniti dalla [redacted] senza alcun riferimento a rilievi⁵ svolti da dipendenti della [redacted] e senza alcun riferimento a posa e/o a supervisione *in loco* da parte di tecnici della [redacted].

Appare dunque arduo sostenere che [redacted] abbia assunto obblighi diversi dalla mera fornitura dei propri prodotti, posto oltretutto che le ulteriori attività svolte dall'ing. [redacted] (o qualsivoglia altro tecnico di [redacted]) non sono altro che tipiche attività commerciali *pre e post* vendita, volte solo a meglio precisare le caratteristiche tecniche dei prodotti e della loro utilizzazione.

In assenza della prova di una diversa fonte negoziale, una attività siffatta non può certamente assumere il valore giuridico preteso da [redacted] lto a fondare la (cor)responsabilità progettuale di [redacted].

In conclusione le domande di manleva di [redacted] dell'arch. [redacted] svolte nei confronti di [redacted] vanno rigettate.

*

6. Sulla responsabilità dell'arch. [redacted]

A dire del CTU "dopo avere approfondito ulteriormente il ruolo svolto dalla [redacted] ritengo che l'arch. [redacted], 10 anni dopo la stesura del capitolato, non essendo stato più coinvolto direttamente nelle fasi dell'appalto e privo quindi della effettiva possibilità di rettifica o di ulteriori accertamenti e approfondimenti, non possa essere direttamente chiamato in causa, se non in minima parte, visto soprattutto che il capitolato e le soluzioni costruttive adottate sono sostanzialmente differenti da quelle da lui prospettate" (cfr. pag. 10 CTU di merito).

Effettivamente, l'originario progetto elaborato dall'arch. [redacted] risale al 1992 e successivamente fu "radicalmente stravolto" dal nuovo progetto elaborato da [redacted] dal capitolato del 21.11.2011

⁵ Si legge nella mail: "Sulla base del grado di dettaglio delle informazioni gentilmente forniteci, come da Voi richiesto".



proveniente dalla Sineron stessa (cfr. pag. 7 CTU merito e doc. n. 2 arch. Pozzo).

Conseguentemente, a fronte di una premessa siffatta, non appare condivisibile la conclusione del CTU che, comunque, riconosce la quota dell'1% di responsabilità in capo all'arch. Pozzo.

L'originario progetto è stato *radicalmente stravolto* e in quanto tale è *tamquam non esset*, circostanza che comporta la più totale estraneità dell'arch. Pozzo dai difetti lamentati dal Condominio.

7. Sulla corresponsabilità del Condominio.

A dire del CTU, a pag. 9, il Condominio sarebbe corresponsabile *“per avere disatteso i passaggi fondamentali di sua competenza per il successo dell'intervento”*, avendo adottato *“un capitolato, o studio di fattibilità a detta dell'arch. Pozzo... redatto 10 anni prima senza un effettivo riscontro ed aggiornamento delle condizioni di degrado e senza verifica della effettiva stratigrafia che avrebbe dovuto essere esplicitamente menzionata nel capitolato stesso”*, scelta quest'ultima *“superficiale ed approssimativa”*.

Il Condominio dunque, prima della sottoscrizione del contratto di appalto, avrebbe dovuto conferire un *“incarico per la redazione di un capitolato attento, circostanziato e aggiornato”*.

A fronte di quanto sopra, dunque, il Condominio sarebbe responsabile avendo dichiarato all'art. 6, comma secondo, del contratto di appalto di avere *“valutato il capitolato e il progetto di Pozzo, il capitolato integrativo sviluppato dalla Sineron Pozzo Srl”* e che *“I suddetti documenti vengono accettati come pienamente attuabili”*.

Le conclusioni cui perviene il CTU non appaiono condivisibili.

E' invero ontologicamente errato affermare la corresponsabilità del Condominio per non avere predisposto un capitolato aggiornato e per avere ritenuto attuabile il capitolato integrativo sviluppato da Sineron Pozzo Srl tenuto conto degli obblighi che gravano in capo all'appaltatore e ampiamente evidenziati al paragrafo n. 3 sulla responsabilità di Sineron Pozzo Srl.

L'appaltatore deve *“rendere edotto il committente medesimo di eventuali obiettive situazioni o carenze del progetto, rilevate o rilevabili con la normale diligenza, ostantive all'utilizzazione dell'opera ai fini pattuiti”* (cfr. Cass. sentenza n. 14598/2000) e deve *“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”* (cfr. Cass. sentenza n. 6754/2003).

Pertanto la dichiarazione del Condominio di cui all'art. 6, comma secondo, cit. e l'omessa



predisposizione di un capitolato aggiornato non possono essere fonte di responsabilità, in assenza di una specifica segnalazione al committente delle carenze progettuali da parte dell'appaltatore.

~~_____~~ non ha reso edotto il Condominio delle criticità progettuali dell'opera e pertanto la dichiarazione del Condominio all'art. 6, comma secondo, cit. deve ritenersi del tutto inconsapevole.

Ed anzi, ~~_____~~ non solo non ha rilevato le difficoltà progettuali poi riscontratesi, ma ha addirittura rassicurato il Condominio stesso, avendo dichiarato nelle premesse del contratto che: "L'impresa Appaltatrice ha visionato con la dovuta attenzione il progetto dell'opera, il relativo capitolato, il Piano di Sicurezza e Coordinamento e si dichiara competente, sia per esperienza e organizzazione, sia per i mezzi ed attrezzature disponibili, per portarla a compimento".

Va in conclusione esclusa la corresponsabilità del Condominio.

*

8. Sulla quantificazione del danno lamentato dal Condominio.

Il CTU ha ipotizzato due soluzioni:

- soluzione A: intervento parziale sulle griglie, per € 36.288,00, oltre € 7.500,00 per oneri professionali;
- soluzione B: intervento di demolizione e rifacimento integrale, per € 374.148,72, oltre € 15.000,00 per oneri professionali.

Riguardo a tali soluzioni, il CTU ha espresso la seguente considerazione: *"Quindi oltre alla sol. B, caldeggiata dalla sottoscritta come opera tecnicamente rimediabile certamente più efficace ma assai onerosa sotto il profilo economico e del disagio cantieristico e con il limite di coinvolgere parti private, i danni tutto sommato ad oggi contenuti inducono a proporre in alternativa anche la sol. A, un intervento forse meno "sicuro" in termini di garanzie di tenuta e durata, ma con costi certamente più contenuti e unicamente confinato alle sole parti comuni. Tale sol. A è stata provata a campione su una griglia posta in corrispondenza dei boxes 28-29-31-32, e ad oggi ha fornito risultati di tenuta discreti; può quindi essere considerata una alternativa potenzialmente valida"* (cfr. CTU pag. 31).

Il Tribunale ritiene corretto adottare la soluzione A.

Se così non fosse, si giungerebbe al paradosso per cui il Condominio otterrebbe l'esecuzione di opere a spese di terzi e nemmeno oggetto dell'originario contratto di appalto.

E' pertanto evidente che la soluzione B comporta un ingiustificato arricchimento in favore del Condominio, posto che l'integrale rifacimento dell'area interessata dai difetti si pone ben oltre il diritto alla eliminazione dei vizi.

E' invero sufficiente evidenziare che lo stesso CTU ha indicato che la soluzione B coinvolgerebbe anche le parti provate. Ebbene, lavori siffatti non sono stati nemmeno originariamente previsti nel



contratto di appalto, ciò confermando che l'eventuale scelta della soluzione B comporterebbe una ingiustificata locupletazione in favore del Condominio.

Si badi infatti che il risarcimento del danno da responsabilità aquiliana (nella specie *ex art. 1669 c.c.*) ha la funzione di porre il patrimonio del danneggiato nello stesso stato in cui si sarebbe trovato se l'illecito non si fosse verificato. Pertanto, va escluso il risarcimento del danno per opere di ripristino addirittura migliorative dello *status quo ante*, in quanto in tal caso il danneggiato conseguirebbe non solo l'eliminazione dei vizi, ma anche una ingiustificata locupletazione per opere migliorative nemmeno oggetto dell'originario contratto di appalto.

Del resto, lo stesso Condominio esclude la percorribilità della soluzione B, come dedotto a pag. 19 della comparsa conclusionale.

Conseguentemente, va riconosciuta in favore di parte attrice la somma di € 36.288,00, oltre € 7.500,00 per oneri professionali, cui vanno aggiunte le rispettive aliquote Iva.

A tali somme vanno aggiunti interessi legali e rivalutazione monetaria.

Si badi infatti che *"in tema di appalto, mentre la somma liquidata a favore del committente per la eliminazione dei vizi e difformità dell'opera -a titolo di risarcimento del danno o anche di riduzione del prezzo di cui all'art. 1668 cod.civ.- ha ad oggetto un debito di valore dell'appaltatore, che, non essendo soggetto al principio nominalistico, deve essere rivalutato in considerazione del diminuito potere d'acquisto della moneta intervenuto fino al momento della decisione, il diritto dell'appaltatore al corrispettivo ha natura di debito di valuta, che non è suscettibile di automatica rivalutazione per effetto del processo inflattivo della moneta"* (cfr. Cass. sentenza n. 11594/04).

Trattandosi di debito di valore, sulle somme sopra indicate -espresse in moneta attuale- sono dovuti gli interessi legali e rivalutazione monetaria per la ritardata corresponsione dell'equivalente pecuniario del danno, posto che, nelle obbligazioni di valore, il debitore è in mora dal momento della produzione dell'evento di danno; peraltro, avuto riguardo ai principi enunciati dalla sentenza n. 1712/1995 delle SS.UU. della Corte di Cassazione, al fine di evitare un lucro ingiustificato per il creditore, e per meglio rispettare la funzione compensativa dell'interesse legale riconosciuto sulla somma rivalutata, gli interessi devono essere calcolati non sulla somma rivalutata (o espressa in moneta attuale) al momento della liquidazione, né sulla somma originaria, ma devono essere computati sulla somma originaria che via via si incrementa, a partire dal livello iniziale sino a quello finale, nei singoli periodi trascorsi, a far data dal 31 gennaio 2013 (momento in cui il danno e le sue cause si sono compiutamente manifestate, come riconosciuto dalla stessa Sinergy nella propria mail sub doc. n. 20 Condominio) al saldo effettivo.

*



9. Sulla domanda di pagamento del compenso professionale residuo da parte dell'arch. [REDACTED]

Il D.L. ha chiesto in via riconvenzionale il pagamento del saldo del proprio compenso professionale, pari ad € 2.600,00 oltre iva e inarcasta.

La quantificazione di tale pretesa non è stata contestata dal Condominio, il quale si è limitato ad eccepire che nulla sarebbe dovuto a fronte della asserita responsabilità dell'arch. [REDACTED]

Ebbene, rilevato che, come evidenziato al paragrafo n. 4, non sussiste alcuna responsabilità in capo al D.L. arch. [REDACTED] la domanda in esame merita accoglimento.

Tanto più che *“In tema di appalto, qualora l'opera sia affetta da vizi e difformità che non ne comportano la radicale inutilizzabilità, ed il committente non ne pretenda l'eliminazione diretta da parte dell'esecutore, limitandosi, invece, a chiedere il risarcimento del danno per l'inesatto adempimento, i detti vizi non escludono il diritto al compenso in capo al progettista ed al direttore dei lavori per l'opera professionale prestata, in quanto la domanda risarcitoria non presuppone lo scioglimento del contratto e le ragioni del committente trovano in essa adeguata tutela”* (cfr. Cass. ord. n. 29218/2017)

A tale somma vanno riconosciuti gli interessi ex art. 1284, quarto comma, c.c. a far data dalla proposizione della domanda riconvenzionale al saldo effettivo.

*

10. Sulla domanda di pagamento del compenso residuo di [REDACTED]

L'appaltatore ha chiesto in via riconvenzionale il pagamento del saldo delle opere effettuate, pari ad € 86.400,00 oltre iva ed oltre interessi convenzionali di cui all'art. 3, comma secondo, del contratto (interessi ex d. lgs. 231/2002).

La somma non è stata contestata, nel suo ammontare, da parte del Condominio, il quale ne ha comunque eccepito l'infondatezza per l'inadempimento dell'appaltatore, in riferimento anche alla natura degli interessi pretesi ex d. lgs. 231/2002.

Ebbene, il saldo dei lavori realizzati da [REDACTED] è confermato per € 86.400,00.

A tale somma tuttavia non possono applicarsi gli interessi (né legali, né di mora ex d. lgs. 231/2002), in quanto, come correttamente rilevato dal Condominio, la sospensione del pagamento non è avvenuta arbitrariamente, bensì è stata giustificata dalla palese e grave responsabilità dell'appaltatore, financo riconosciuta dalla stessa [REDACTED] con la mail del 31 gennaio 2013 (doc. n. 20 Condominio).

Giova al riguardo richiamare il seguente precedente di legittimità: *“Il contraente che si avvale legittimamente del diritto di sospendere l'adempimento della propria obbligazione pecuniaria a causa dell'inadempimento dell'altra parte non può essere considerato in mora e non è, perciò, tenuto al pagamento degli interessi moratori, non essendo applicabile l'art. 1224 c.c., se non nei limiti in cui*



l'eccezione è proporzionata all'inadempimento della controparte; nei contratti sinallagmatici, la valutazione di detta proporzionalità è rimessa all'apprezzamento del giudice del merito e va effettuata in termini oggettivi, con riferimento, cioè, all'intero equilibrio del contratto ed alla buona fede" (cfr. Cass. ordinanza n. 21315/2017).

Nella specie non è revocabile in dubbio la buona fede in capo al Condominio e la proporzionalità tra l'inadempimento di S. [redacted] (responsabile ex art. 1669 c.c., come dalla stessa riconosciuto) e del Condominio per non avere corrisposto il saldo del compenso contrattuale, il quale -comprensibilmente- a fronte del dissesto manifestatosi nel corso dei box ha voluto attendere la verifica degli interventi risolutivi proposti da parte di [redacted] prima di corrispondere il predetto saldo..

A tale somma dunque andranno comunque applicati gli interessi legali ex art. 1284, quarto comma, c.c., ma solo a far data dalla pubblicazione sentenza al saldo effettivo.

*

11. Conclusioni.

La domanda del Condominio può trovare accoglimento entro i limiti di cui in motivazione.

Le domande riconvenzionali di pagamento avanzate da S. [redacted] e dall'arch. R. [redacted] sono parimenti fondate.

Conseguentemente, S. [redacted] va condannata a corrispondere in favore del Condominio le somma di € 36.288,00 ed € 7.500,00 per le causali indicate in motivazione, cui vanno aggiunte le rispettive aliquote Iva, nonché rivalutazione monetaria ed interessi legali secondo le modalità di conteggio meglio evidenziate in motivazione, a decorrere dal 31 gennaio 2013 al saldo effettivo.

Il Condominio va condannato a corrispondere in favore di Sinergy la somma di € 86.400,00, oltre interessi ex art. 1284, quarto comma, c.c. a decorrere dalla data di pubblicazione della sentenza al saldo effettivo.

Il Condominio va condannato a corrispondere in favore dell'arch. R. [redacted] € 2.600,00 oltre iva e inarcassa ed oltre interessi ex art. 1284, quarto comma, c.c. a far data dalla proposizione della domanda riconvenzionale al saldo effettivo.

In forza di tale esito del giudizio, le domande di manleva e trasversali avanzate tra le parti restano assorbite.

*

12. Sulla regolamentazione delle spese di lite.

Va innanzitutto evidenziato che vi è una sostanziale reciproca soccombenza tra il Condominio e S. [redacted]

Attesa tra l'altro l'eccellenza della fattispecie e la complessità dell'indagine tecnica, con particolare



riguardo ai profili progettuali, tenuto conto altresì della buona fede di [redacted] che ha assunto spontaneamente l'impegno di eliminare i difetti lamentati dal Condominio, sussistono i presupposti per l'integrale compensazione delle spese di lite tra il Condominio e [redacted], anche in riferimento alle spese di ATP e di CTU, da addebitarsi a carico di entrambe le parti nella misura del 50% ciascuna. Le spese dei rispettivi CTP sono integralmente compensate tra le parti.

Quanto alle spese sostenute dalle altre parti, trova applicazione il principio della soccombenza e le spese di lite vengono liquidate come da dispositivo, sulla scorta del D.M. 55/14 e tenuto conto del valore della controversia (€ 144.970,44).

Segnatamente:

- le spese dell'arch. [redacted] vanno poste a carico del Condominio;
- le spese dell'arch. [redacted] vanno poste a carico solidale del Condominio e dei terzi chiamanti [redacted] Srl, [redacted] e [redacted] s.p.a., con la precisazione che per tali spese possono applicarsi i minimi dello scaglione di riferimento attesa la marginalità della posizione del terzo chiamato nella vicenda di causa;
- le spese del terzo chiamato [redacted] vanno poste a carico solidale dei chiamanti [redacted] Srl e [redacted], attesa l'estraneità di [redacted] dalla responsabilità sui fatti di causa e dunque l'infondatezza della chiamata in causa;
- per le spese di [redacted] spa trova applicazione il principio secondo il quale: *"in tema di liquidazione delle spese di giudizio, le spese sostenute dal terzo chiamato in garanzia, nella specie impropria, una volta che sia stata rigettata la domanda principale, vanno poste a carico della parte che, rimasta soccombente, abbia provocato e giustificato la chiamata in garanzia, trovando tale statuizione adeguata giustificazione nel principio di causalità, che governa la regolamentazione delle spese di lite"* (cfr. Cass., sentenza n. 23552/2011).

Dette spese vanno dunque poste a carico del Condominio, nella misura del valore minimo dello scaglione applicabile, attesa la marginalità della posizione di [redacted] per i fatti di causa.

P.Q.M.

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

- 1) **accoglie** entro i limiti di cui in motivazione le domande di parte attrice;
- 2) **condanna** [redacted] corrispondere in favore di parte attrice le somma di € 36.288,00 ed € 7.500,00 per le causali indicate in motivazione, cui vanno aggiunte le rispettive aliquote Iva, nonché rivalutazione monetaria ed interessi legali secondo le modalità di conteggio meglio evidenziate in motivazione, a decorrere dal 31 gennaio 2013 al saldo effettivo;



- 3) **accoglie** le domande riconvenzionali di **Sinergy Partners Srl** e di **R**;
- 4) **condanna** parte attrice a corrispondere in favore di **Sinergy Partners** la somma di € 86.400,00, oltre interessi *ex art. 1284*, quarto comma, c.c. a decorrere dalla data di pubblicazione della sentenza al saldo effettivo;
- 5) **condanna** parte attrice a corrispondere in favore di **R** la somma di € 2.600,00 oltre iva e inarcassa ed oltre interessi *ex art. 1284*, quarto comma, c.c. a far data dalla proposizione della domanda riconvenzionale al saldo effettivo;
- 6) **rigetta** ogni altra domanda;
- 7) **compensa** integralmente le spese di lite tra parte attrice e **S**;
- 8) **pone** a carico di parte attrice e **S** le spese del procedimento per ATP RG 65231/2014 e di CTU, nella misura del 50% ciascuna;
- 9) **condanna** parte attrice alla rifusione delle spese di lite in favore di **R**, che si liquidano in € 13.430,00 per compensi professionali, oltre rimborso forfetario spese generali al 15%, oltre IVA se e in quanto dovuta e CPA come per legge;
- 10) **condanna** parte attrice, **Sinergy Partners Srl**, **S** e **V**, in via solidale tra loro, alla rifusione delle spese di lite in favore di **R**, che si liquidano in € 7.795,00 per compensi professionali, oltre rimborso forfetario spese generali al 15%, oltre IVA se e in quanto dovuta e CPA come per legge;
- 11) **condanna** **Sinergy Partners Srl** e **R** in via solidale tra loro, alla rifusione delle spese di lite in favore di **V**, che si liquidano in € 13.430,00 per compensi professionali, oltre rimborso forfetario spese generali al 15%, oltre IVA se e in quanto dovuta e CPA come per legge;
- 12) **condanna** parte attrice alla rifusione delle spese di lite in favore di **S**, che si liquidano in € 7.795,00 per compensi professionali, oltre rimborso forfetario spese generali al 15%, oltre IVA se e in quanto dovuta e CPA come per legge.

Così deciso in Milano il 18 novembre 2019

Il Giudice
(Federico Salmeri)

