

Corte d'Appello Bari, Sezione 3 civile

Sentenza 10 febbraio 2020, n. 308

Integrale
Condominio - Appalto - Danni - Onere della prova

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CORTE D'APPELLO DI BARI

TERZA SEZIONE CIVILE

La Corte d'appello, in composizione collegiale nelle persone dei seguenti Magistrati:

dott. Michele Ancona Presidente

dott. Luciano Guaglione Consigliere

dott. Lucia Sardone Consigliere Relatore

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di II Grado iscritta al n. r.g. 1113/2016

TRA

CONDOMINIO in Bari, alla Via (...) (c.f. (...)), in persona dell'amministratore p.t., rappresentato e difeso dall'Avv. Pa.Ca., unitamente al quale è elettivamente domiciliato in Bari, alla via (...), giusta mandato in atti

- APPELLANTE -

E

Impresa edile Al.Mi., (c.f. (...)), in persona del titolare omonimo, rappresentata e difesa dall'Avv. Ma.Po., unitamente al quale è elettivamente domiciliata in Terlizzi, alla via (...), giusta mandato in atti

- APPELLATA -

NONCHÉ

Ma.Or. (c.f. (...)) e Ca.An., (c.f. (...)), rappresentati e difesi dall'Avv. Or.De., unitamente al quale elettivamente domicilia in Bari, alla via (...), giusta mandato in atti

- APPELLATI -

E

Ge.Fr. (C.F. (...)), e Di.Pa., (C.F. (...)), rappresentate e difese dall'Avv. Ro.Ma., con il quale elettivamente domiciliano in Bari, alla via (...), giusta

mandato in atti

- APPELLATE -

CONCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con contratto stipulato in data 10/12/2002, il Condominio appellante conferiva all'Impresa edile Al.Mi. un appalto, avente ad oggetto la realizzazione dei lavori di rifacimento della impermeabilizzazione e della pavimentazione del lastrico solare di copertura del detto Condominio. Durante l'esecuzione dei lavori si verificava un crollo parziale del sottostante solaio di copertura, che causava danni agli appartamenti sottostanti. Veniva indetta, pertanto, una nuova assemblea condominiale che, all'unanimità, approvava i lavori di demolizione e di rifacimento dell'intero lastrico di copertura, stipulando un nuovo contratto di appalto con la ditta Al. Conclusi i lavori, il Condominio versava all'impresa un importo inferiore a quello contrattualmente stabilito, di talché l'impresa Al. notificava all'ente di gestione un decreto ingiuntivo, per ottenere, quale differenza, il pagamento della somma di Euro 11.430,00, oltre accessori e spese.

Avverso detto decreto, con atto di citazione notificato in data 29/07/2003, il Condominio appellante proponeva opposizione, eccependo che, a seguito del crollo del solaio di copertura, i condomini proprietari dei sottostanti appartamenti avevano avanzato una richiesta di risarcimento (nei confronti di esso Condominio) per i danni subiti; ritenendo, inoltre, che il crollo fosse stato determinato dalla cattiva esecuzione dei lavori espletati dall'Impresa, spiegava domanda riconvenzionale chiedendo che questa fosse tenuta al risarcimento di tutti i danni occorsi, in conseguenza del crollo, ed a manlevare esso Condominio da ogni responsabilità in merito.

Tutto ciò premesso, dopo aver rappresentato che, per effetto del crollo era stato necessario stipulare un nuovo contratto di appalto; che non poteva più essere eseguito a causa dell'imperizia dell'impresa, la

quale aveva determinato il crollo medesimo; contestando l'asserito aumento del costo del secondo contratto, (stipulato "a corpo" e non "a misura"), per lavori ulteriori non previsti nel titolo, chiedeva la condanna dell'opposta a risarcire i danni causati ai singoli condomini, disponendo, ai sensi dell'art. 1668 c.c., la riduzione del prezzo dell'appalto in un importo pari a quello ingiunto, o ad una diversa somma che sarebbe stata accertata in corso di causa.

Instaurato il giudizio, si costituivano volontariamente Ge.Fr., Di.Pa., Ma.Or. e Ca.An., proprietari degli appartamenti sottostanti, interessati dai danni conseguenti al crollo del solaio, i quali chiedevano la condanna, solidale, dell'impresa edile e del Condominio al risarcimento degli stessi.

Nel corso del giudizio di primo grado veniva disposta una C.T.U., la quale accertava che: "Le cause del crollo sono senza dubbio da attribuirsi all'indebolimento della struttura, solaio, causato dalle persistenti infiltrazioni, in quanto le stesse generano stati di ossidazione delle basse di acciaio costituenti l'armatura, con conseguente riduzione delle sezioni resistenti" e che l'impresa, che aveva effettuato un sopralluogo prima di iniziare i lavori, avrebbe dovuto prevedere l'evento e predisporre le più idonee operazioni di messa in sicurezza del solaio medesimo.

In conseguenza, ascriveva il crollo alla negligenza dell'impresa esecutrice dei lavori.

Nel contempo, accertava che i lavori di rifacimento del solaio erano stati realizzati a regola d'arte.

Il C.T.U., infine, accertava e quantificava i danni subiti dagli appartamenti privati.

Con la sentenza n. 2444/2016, del 02/05/2016, il Tribunale di Bari rigettava la proposta opposizione, unitamente alla domanda riconvenzionale, confermando il decreto ingiuntivo opposto e condannava, in solido tra loro, l'impresa edile e l'ente di gestione, a risarcire i danni subiti dagli intervenienti volontari, rilevando un tardivo avvio dei lavori di manutenzione del solaio di copertura, ascrivibile ad omessa manutenzione dell'ente gestorio, nonché la mancanza di una specifica azione di manleva del Condominio nei confronti dell'Al.

Con atto notificato il 21/06/2016, il Condominio di via (...), interponeva appello avverso la su richiamata sentenza, per la riforma integrale della stessa e per l'accoglimento delle conclusioni, così come esposte nel detto gravame.

Costituitasi in giudizio, l'impresa edile Al.Mi. contestava in toto il contenuto dell'appello, chiedendone il rigetto.

Si costituivano, altresì, Ge.Fr., Di.Pa., Ma.Or. e Ca.An. i quali chiedevano la conferma della sentenza di primo grado.

All'udienza del 01/10/2019, precisate le conclusioni dalle parti costituite, la causa passava in riserva per la decisione con la concessione dei termini ex art. 190 c.p.c.

Con il primo motivo di gravame, l'ente di gestione contesta che le opere realizzate dall'Impresa appellata fossero state eseguite a regola d'arte, eccependo l'erronea interpretazione delle risultanze istruttorie da parte del Tribunale.

Più specificamente, il Condominio si duole del fatto che il primo giudice abbia ommesso di considerare il dato di fatto oggettivo, rappresentato dal

crollo del solaio, che sarebbe la prova evidente della cattiva esecuzione dei lavori di cui al primo dei due contratti di appalto stipulati dall'impresa AL.; conseguentemente, quindi, il Tribunale avrebbe dovuto revocare il decreto ingiuntivo, attesa l'evidente negligenza della Impresa nella esecuzione dei lavori di cui al primo contratto, nonché l'esistenza di ingenti danni causati al condominio.

Il motivo è infondato.

Ed invero, con il primo contratto di appalto le parti si erano accordate al fine di eseguire lavori "a corpo" per l'importo di Euro 7.500,00 oltre I.V.A., meglio indicati nel preventivo dell'impresa AL. del 19/09/2002; con il secondo contratto, si erano accordate per l'esecuzione dei lavori, sempre "a corpo", per l'importo di Euro 8.300,00, oltre I.V.A., meglio descritti nel preventivo del 30/01/2003, con limitazione ai soli punti 1, 2, 3, 4 e 7. Ora, se si pongono a confronto i due preventivi, di poi trasfusi nei due contratti di appalto innanzi menzionati, risulta che le voci in essi elencate non sono sovrapponibili, in quanto riguardano lavori tra loro diversi.

In particolare, il primo contratto riguarda i lavori di svellimento del manto impermeabilizzante della guaina, la realizzazione di nuove pendenze e la fornitura e posa in opera della pavimentazione e l'intonacatura del torrino scale.

Il secondo contratto, invece, riguarda i lavori di demolizione del solaio e rifacimento dello stesso con ripristino dei punti luce e intonacatura.

Trattasi, dunque, di lavori che si integrano tra loro: i primi resisi necessari per evitare le infiltrazioni d'acqua ai sottostanti appartamenti, i secondi per rifare interamente il lastrico solare.

Il C.T.U., chiamato a valutare la qualità dei lavori svolti dall'impresa, ha dichiarato, senza aver avuto dubbi di sorta, che gli stessi furono effettuati a regola d'arte.

Rispetto a tale chiara e precisa deduzione tecnica, l'appellante non ha opposto alcun elemento tecnicogiuridico idoneo a confutarne il contenuto, limitandosi a riconnettere la cattiva esecuzione dei lavori al crollo parziale della parte del solaio costituente la copertura degli appartamenti privati.

In tal modo, il Condominio, erroneamente sovrappone la negligenza dell'impresa, che non ha puntellato il soffitto degli appartamenti, con la regolare esecuzione dei lavori di rifacimento integrale del lastrico solare.

È evidente, infatti, che trattasi di aspetti distinti e separati: la negligente omessa predisposizione del puntellamento del solaio non ha inciso sui lavori di rifacimento del lastrico solare, con la relativa impermeabilizzazione, che sono stati eseguiti a regola d'arte. È bene ulteriormente evidenziare che il crollo, come ha tenuto a precisare il C.T.U. in risposta alle osservazioni dei tecnici di parte, ha riguardato la mera copertura dell'immobile sottostante e non il crollo del lastrico solare.

Sempre secondo il perito d'ufficio, "i danni quantificati sono quelli conseguenti al cedimento, crollo del solaio, a seguito del quale gli appartamenti sottostanti sono stati oggetto di "allagamento" per le precipitazioni di acqua verificatisi sino al momento del ripristino del lastrico".

Da tutto quanto sopra consegue che, quanto al prezzo dell'appalto, correttamente l'impresa AL. ha richiesto in pagamento l'importo di cui ai due contratti che, come detto, si integrano tra loro, avendo ad oggetto distinti lavori.

Il crollo del solaio, dunque, non è stato causato dalla cattiva esecuzione dei lavori, ma dalla mancata predisposizione di accorgimenti che non hanno inciso sulla fattura dei lavori medesimi.

Quanto ai danni, è evidente che essi hanno riguardato unicamente le parti private e non parti comuni dello stabile condominiale.

Manca, in altre parole, la prova che la necessità di rifare integralmente il lastrico solare sia stata conseguenza dei lavori eseguiti dall'impresa AL.; laddove, al contrario, gli accertamenti tecnici hanno evidenziato che il suo ammaloramento sia stato determinato dalle infiltrazioni d'acqua, cui tardivamente è stato posto rimedio.

Ne consegue l'infondatezza di ogni doglianza del Condominio circa la sussistenza di danni eziologicamente riconducibili all'appalto.

La negligenza dell'impresa, che non ha puntellato il solaio all'interno dei sottostanti appartamenti, ha determinato il parziale crollo del medesimo a seguito delle sollecitazioni indotte dai lavori in corso di compimento sul lastrico solare, ma non ha causato la necessità del rifacimento del lastrico medesimo. Quanto sopra si evince chiaramente dalla espletata C.T.U., con cui si è accertato che: "Le cause del crollo sono senza dubbio da attribuirsi all'indebolimento della struttura, solaio, causato dalle persistenti infiltrazioni, in quanto le stesse generano stati di ossidazione delle basse di acciaio costituenti l'armatura, con conseguente riduzione delle sezioni resistenti".

Gli stessi condomini, del resto, nella deliberazione condominiale del 30/01/2003, dopo aver preso atto del crollo di parte del solaio, deliberavano il suo integrale rifacimento, previa demolizione e non, invece, il ripristino delle parti crollate; tanto, a riprova dell'esistenza di un vizio strutturale di detto solaio, non dipendente dai lavori appaltati alla ditta AL.

Né vi è prova in atti che l'indebolimento del solaio sia dipeso dalle "sollecitazioni meteoriche" (verificatesi nel periodo di esecuzione del primo

contratto, dal 19/01/2003 al 03/02/2003), anche per la evidente minima durata delle medesime, soprattutto se posta in relazione alla accertata omessa manutenzione del lastrico solare nel corso tempo, da parte del Condominio.

L'impresa Al., in ogni caso, è stata condannata a risarcire i danni causati dal crollo del solaio, nei limiti in cui ciò sia dipeso dalla sua negligenza, direttamente ai terzi intervenienti volontari.

Tali danni, è opportuno precisare, si sono verificati unicamente nei sottostanti appartamenti privati e non vi è affatto la prova dell'esistenza di danni ulteriori a quelli su indicati, che abbia interessato parti condominiali dell'edificio.

Peraltro, il Condominio, nell'atto di appello, allorché descrive i danni occorsi, si riferisce unicamente a quelli provocati agli appartamenti privati, a seguito del crollo; ma non indica ulteriori danni occorsi a parti condominiali.

Per quanto sopra, ne consegue che le cause del crollo, ed i conseguenti danni, sono stati correttamente individuati e quantificati dal primo giudice, che ne ha posto la responsabilità a carico dell'impresa, rea di non aver predisposto gli opportuni rimedi atti ad evitare che, una volta iniziati i lavori, le sollecitazioni imposte dagli stessi potessero determinare il cedimento delle parti di solaio indebolite dalle infiltrazioni d'acqua protrattesi per lungo tempo.

Il Condominio, inoltre, si duole del fatto che: ..la sentenza impugnata dimostra che il giudicante ha attribuito la responsabilità al condominio appellante, ma ha ommesso di spiegare l'iter logico-giuridico che lo ha portato a tale determinazione, limitandosi a dire che il Condominio non avrebbe fornito la prova che gli competeva".

L'assunto è erroneo.

Il Tribunale, infatti, ha espressamente statuito che: "In ordine alla responsabilità del Condominio, gravava sulla detta parte l'onere della prova liberatoria, dalla stessa non fornita, ai sensi dell'art. 2051 c.c., d'aver vigilato sullo stato di manutenzione del fabbricato r sul solaio, già gravemente compromesso da copiose infiltrazioni, come segnalato dal condomino (...). Il tardivo avvio dei lavori di manutenzione costituisce pertanto un concorrente profilo di responsabilità, atteso che l'attento monitoraggio del solaio ed il pronto intervento di ripristino delle parti degradate avrebbe in ogni caso evitato e danni nelle singole unità".

Vi è, dunque, una precisa concorrente responsabilità dell'ente di gestione, condannato dal giudice di prime cure a risarcire i danni "in relazione al diverso titolo extracontrattuale innanzi richiamato e non già quale concorrente responsabilità per interazione nelle determinazioni dell'appaltatore".

Ritiene, pertanto, questa Corte, che il ragionamento seguito dal Tribunale sia stato corretto in considerazione delle risultanze della C.T.U., che ha chiarito in modo preciso ed esaustivo le cause che hanno provocato i danni.

Non corretta, appare, invece, quella parte della statuizione della sentenza impugnata, con cui il giudice ha rilevato la mancanza di una specifica azione di manleva del Condominio nei confronti dell'Impresa Al.

Ed invero, l'ente di gestione, contrariamente a quanto stabilito dal Tribunale, con l'atto di opposizione a decreto ingiuntivo, ha spiegato domanda riconvenzionale con cui ha dedotto che l'impresa: "è tenuta al risarcimento di tutti i danni occorsi in conseguenza ed a manlevare il Condominio da ogni responsabilità in merito".

Tale deduzione è, poi, coerente con le conclusioni precisate dal Condominio, il quale ha chiesto che la responsabilità dei danni andasse ascritta per intero all'impresa esecutrice dei lavori.

Va precisato, però, che tale erronea interpretazione della domanda, da parte del Tribunale, non può condurre ad una diversa determinazione, in ordine alla responsabilità concorrente nella determinazione dei danni, sia pure sulla base del diverso titolo ascritto al Condominio (ex art. 2051 c.c.) ed all'Impresa (ex contractu).

Per tutte le motivazioni innanzi esposte, pertanto, l'interposto appello va rigettato, con la condanna dell'appellante al pagamento delle spese di giudizio, solo nei confronti della Impresa Al., che si liquidano come da separato dispositivo, tenendo conto del valore della controversia e della natura della stessa.

Niente, invece, sulle spese nei confronti degli altri appellati, in quanto nei confronti degli stessi non è stata spiegata alcuna domanda specifica, in quanto l'appello è stato loro esteso unicamente per ragioni di completezza del contraddittorio processuale.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Bari, Terza Sezione civile, definitivamente pronunciando sull'appello proposto dal Condominio in Bari, alla via (...), per la riforma della sentenza n. 2444/2016, emessa in data 02/05/2016 dal Tribunale di Bari, tra esso appellante, l'Impresa edile Al.Mi., Ma.Or. e

Ca.An., Ge.Fr. e Di.Pa., così provvede:

1) Rigetta l'appello.

2) Condanna l'appellante al pagamento delle spese di lite, nei confronti dell'Impresa Al.Mi., in persona del legale rappresentante, liquidate in complessivi Euro 3.777,00, oltre accessori.

3) Compensa integralmente tra le altre parti le spese del presente grado di giudizio.

Sussistono i presupposti di legge affinché l'appellante versi all'Erario un importo pari all'ammontare del contributo unificato versato per l'iscrizione al ruolo del loro atto di appello.

Così deciso in Bari il 4 dicembre 2019.

Depositata in Cancelleria il 10 febbraio 2020.