



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**IL TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
SETTIMA SEZIONE CIVILE**

in composizione monocratica, in persona del giudice designato dr., ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. ... del Registro Affari Contenziosi dell'anno 2018 vertente

TRA

Condominio Via ... (C.F. ...), in persona del suo amministratore pro- tempore, rappresentato e difeso dall'Avv., presso il cui studio in Milano, Via ..., è elettivamente domiciliato giusta procura in calce all'atto di citazione;

ATTORE

E

... .. (C.F. ...), (C.F. ...), (C.F. ...) e, rappresentati e difesi dall'Avv., in forza di procure in calce alla comparsa di costituzione e risposta, ed elettivamente domiciliati presso il suo studio sito in Milano, Via ...;

CONVENUTI

E

... .. (C.F.:.), quale titolare della ... di, rappresentato e difeso, per delega in calce alla comparsa di costituzione e



risposta, dall'Avv. ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Milano, Viale ...;

CONVENUTO

E

... .. (...); (...); (...); (...); (...); (...); (...); (...); (...); (...); (...); (...); (...), rappresentati e difesi dall'avv., presso il cui studio in Milano, Via ... , sono elettivamente domiciliati giusta delega in calce alla comparsa di intervento;

INTERVENIENTI

OGGETTO: risarcimento danni ex art. 1669 c.c.

CONCLUSIONI: come da fogli di precisazione conclusioni allegati telematicamente, da intendersi in questa sede integralmente richiamati e trascritti.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 03/09/19.10.2018, il Condominio di via ... , ... , conveniva in giudizio, avanti a questo Tribunale, i sig.ri e ... , in qualità di ex soci della società appaltatrice ... Costruzioni srl cancellata dal registro delle imprese, nonché il sig. ... , nella qualità di titolare della ... di ... , per sentire accertare e dichiarare la responsabilità dei convenuti ex art. 1669 c.c., relativamente ai vizi riscontrati nel fabbricato condominiale, così come descritti nella perizia dell'arch. ... all'esito del procedimento di ATP n./2017 R.G. svoltosi dinanzi a questo Tribunale, e condannare i convenuti in via solidale e/o ciascuno per quanto di propria competenza al risarcimento di tutti i costi necessari per l'eliminazione dei vizi e difetti, quantificati dal CTU in €. 106.862,57, oltre interessi e rivalutazione monetaria; e più precisamente: i signori ... , ... ,



..., ... e il sig. ..., in solido fra loro, alla rifusione dell'importo di € 14.994,23 per i ripristini del rivestimento sulla facciata e sulle vasiere, come quantificato dal CTU; - i signori ... , ... , ... e ..., al pagamento in favore del Condominio dell'importo di € 91.868,34, in solido fra loro, per i residui ripristini; - condannare i convenuti, in solido fra loro, al rimborso dei costi già sostenuti per l'eliminazione di alcuni vizi o difetti e al risarcimento dei danni non patrimoniali conseguenti al mancato godimento delle parti comuni affette da vizi, al mancato e/o ridotto godimento delle aree comuni, danni da liquidarsi in via equitativa; condannare i convenuti, in solido fra loro, alla rifusione dei costi sostenuti dal Condominio attore per l'espletamento dell'A.T.P., comprendenti il compenso liquidato e corrisposto a favore del c.t.u. arch. ... ed il compenso corrisposto a favore del proprio CTP; spese di lite rifuse, comprese le spese legali del procedimento di ATP.

Instaurato il contraddittorio, si costituivano i convenuti ... e il ... , eccependo preliminarmente la decadenza e la prescrizione dell'azione ex articolo 1669 c.c., la carenza di legittimazione attiva del Condominio per quanto attiene alla contestazione relativa alla impermeabilizzazione dei balconi e terrazze di proprietà esclusiva dei condomini e infine eccepiva la carenza di solidarietà fra i convenuti ex art. 2495 c.c.; nel merito, contestava la fondatezza della domanda attorea, assumendo che le situazioni lamentate non rientravano nel novero dei gravi difetti sensi dell'articolo 1669 c.c. Concludevano, pertanto, per il rigetto delle domande attoree con vittoria delle spese di lite.

Si costituiva anche l'altro convenuto ... , quale titolare della ditta ..., eccependo la decadenza per decorrenza del termine di 60 giorni per la denuncia al subappaltatore di vizi, difformità e difetti, la decorrenza dei termini di decadenza e prescrizione ex art. 1669 c.c. e contestando le conclusioni del CTU sulle cause del verificarsi del distacco di piastrelle dalle facciate. Alla prima udienza del 13 marzo 2019, con comparsa depositata in pari data, intervenivano in giudizio 15 condomini del Condominio di via ... dichiarando che l'intervento doveva essere inteso come adesivo e in subordine autonomo.

Espletata la trattazione venivano assegnati i termini ex art. 183 sesto comma cpc e disposta l'acquisizione del fascicolo di ufficio del procedimento di ATP n./2017 R.G.; con memoria ex art. 183 co. 6 n. 1 depositata il 12.04.2019 parte attrice lamentava la sussistenza di ulteriori vizi rispetto a quelli rilevati nell'ATP, emersi successivamente all'espletamento della CTU, nonché l'evoluzione in pejus di quelli già accertati.



Seguiva la fase istruttoria, nel corso della quale veniva espletata prova testimoniale; all'esito, sulle conclusioni rassegnate all'udienza del 09.02.2021, la causa era riservata in decisione con i termini ex art. 190 c.p.c.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda avanzata da parte attrice è fondata in parte e deve essere accolta nei limiti di seguito esposti.

La presente causa è stata introdotta dal Condominio di via ... in ... nei confronti degli ex soci della società appaltatrice ... Costruzioni srl cancellata dal registro delle imprese (sig.ri ... , ..., ... e ...) e del sig. ... , nella qualità di titolare della ... di ... , cui erano stati subappaltati i lavori di posa in opera dei rivestimenti della facciata, al fine di sentir accertare la loro responsabilità per i gravi difetti e vizi costruttivi descritti in citazione e per gli ulteriori difetti indicati nella memoria ex art. 183 co. 6 n. 1, con conseguente condanna dei convenuti al risarcimento di tutti i costi necessari per l'eliminazione dei vizi e difetti e degli ulteriori danni patrimoniali e non patrimoniali lamentati.

Sotto il profilo della legittimazione attiva va premesso che l'azione extracontrattuale ex art. 1669 c.c. per gravi difetti costruttivi può essere promossa tanto dai committenti, quanto dagli acquirenti, quanto dall'amministratore del condominio in relazione ai vizi che interessano le parti comuni degli edifici. Nella specie deve evidenziarsi che i vizi allegati dal Condominio (ad eccezione di quelli relativi alla pavimentazione dei balconi che, per come si esporrà in seguito, non rientrano nei gravi vizi ex art. 1669 c.c.) riguardano beni comuni. In ogni caso, la Suprema Corte insegna che *"l'art. 1130, n. 4 c.c., che attribuisce all'amministratore del condominio il potere di compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio deve interpretarsi estensivamente nel senso che, oltre agli atti conservativi necessari ad evitare pregiudizi a questa o a quella parte comune, l'amministratore ha il potere - dovere di compiere analoghi atti per la salvaguardia dei diritti concernenti l'edificio condominiale unitariamente considerato. Pertanto rientra nel novero degli atti conservativi di cui al citato art. 1130 n. 4 cod. civ. l'azione di cui all'art. 1669 cod. civ. intesa a rimuovere i gravi difetti di costruzione, nel caso in cui questi riguardino l'intero edificio condominiale ed i singoli appartamenti, vertendosi in una ipotesi di causa comune di danno che abilita alternativamente l'amministratore del condominio ed i singoli condomini ad agire per il risarcimento, senza che possa farsi distinzione tra parti comuni e singoli appartamenti o parte di essi soltanto"* (tra le varie, v. Cass. 2017 n. 25216 v. Cass. 2015 n. 8512; Cass. 1995, n 3366). Analogo principio è ribadito anche nella sentenza della



Suprema Corte n. 22656 del 08/11/2010 ove si riconosce la legittimazione dell'amministratore a promuovere azione di responsabilità, ai sensi dell'art. 1669 cod. civ. nei confronti del costruttore a tutela dell'edificio nella sua unitarietà, in un contesto nel quale i pregiudizi derivano da vizi afferenti le parti comuni dell'immobile, ancorché interessanti di riflesso anche quelle costituenti proprietà esclusiva di condomini, ed a chiederne la relativa rimozione, eliminandone radicalmente le comuni cause o condannando il costruttore alle relative spese (così in motivazione).

Devono ritenersi assorbite, pertanto, le questioni attinenti all'intervento adesivo spiegato in giudizio dai singoli condomini.

In punto di legittimazione passiva va poi evidenziato che l'azione extracontrattuale ex art. 1669 c.c. per gravi difetti costruttivi, ove il materiale esecutore delle opere non sia legato direttamente da contratto di appalto con il venditore ma indirettamente attraverso una catena di uno o più subappalti (o contratti di altra tipologia), trova applicazione il principio per cui il danneggiato acquirente può agire in via esclusiva o concorrente sia contro l'appaltatore e (e gli altri appaltatori) che contro il venditore, quando l'opera sia a quest'ultimo riferibile (v. Cass. 2017, n. 27250).

Invero, come condivisibilmente chiarito dalla giurisprudenza di legittimità, in tema di appalto, la norma di cui all'art. 1669 c.c. ha, nonostante la relativa sedes materiae, natura indiscutibilmente extracontrattuale (essendo diretta a tutelare l'interesse, di carattere generale, alla conservazione ed alla funzionalità degli edifici e degli altri immobili destinati, per loro natura, ad una lunga durata), e trascende il rapporto negoziale (di appalto, di opera, di vendita) in base al quale il bene sia pervenuto, dal costruttore, nella sfera di dominio di un soggetto che, dalla rovina, dall'evidente pericolo di rovina o dai gravi difetti dell'opera, abbia subito un pregiudizio (v. tra le tante, Cass 2016, n. 4319/16; Cass. 2008, n. 2313; Cass. 1998, n. 12106).

Pertanto, deve ritenersi che non vi sono dubbi circa la sussistenza della legittimazione passiva in capo alla ditta subappaltatrice ... di ..., per i vizi riferibili alle opere eseguite quale subappaltatrice di ...Costruzioni srl, e in capo ai sig.ri ... , ... , ... e ... , nella qualità di ex soci della società appaltatrice ... Costruzioni srl cancellata dal registro delle imprese. Invero, non appare superfluo ricordare che, a seguito dell'intervenuta cancellazione dal registro delle imprese della società ... Costruzioni srl, i menzionati convenuti, in qualità di ex soci, rispondono del danno subito dalla parte attorea entro i limiti di quanto previsto dal comma 2 dell'art. 2495 c.c. e dunque fino alla "concorrenza delle somme da questi riscosse in base al bilancio finale di liquidazione".

Ciò premesso, occorre esaminare le eccezioni di decadenza e di prescrizione ex art. 1669 c.c. formulate dalle parti convenute.



Tali eccezioni non meritano accoglimento.

Come noto, l'art. 1669 c.c. prevede un doppio termine: il primo, a pena di decadenza, per la denuncia dei vizi di un anno dalla scoperta degli stessi, il secondo, di prescrizione, per il diritto al risarcimento, di un anno dalla suddetta denuncia. Si tratta di due termini interdipendenti, per cui, qualora sia mancato il rispetto di uno solo di essi, la responsabilità ex art. 1669 c.c. non può essere fatta valere. Secondo pacifico orientamento della Suprema Corte, poi, l'impegno assunto dall'appaltatore di eliminare i vizi e difetti dell'opera realizzata comporta il sorgere di una nuova obbligazione, soggetta al termine di prescrizione decennale e non più ai termini specifici di decadenza e prescrizione contemplati dalla norma di cui all'art. 1669 c.c. (v. Cass. 2020, n. 10342; Cass. 2004, n. 8026).

Ebbene, per quanto riguarda la problematica del distacco del rivestimento di facciata, risulta documentato e non contestato che la ditta ... di ... sia intervenuta successivamente per il ripristino delle piastrelle che andavano distaccandosi (senza tuttavia ottenersi un effetto risolutivo). Al riguardo, si veda lo scambio di mail del 24.6.2016 (doc. 12 parte attrice) dove alla comunicazione della società di amministrazione del Condominio (*“questa mattina ci è pervenuta comunicazione da parte dei condomini che si sono verificati ulteriori distacchi in altri punti di facciata, la preghiamo gentilmente di verificare e intervenire immediatamente per la messa in sicurezza dello stabile e dei condomini stessi”*) il sig. ... rispondeva *“comunico che martedì mattina saremo in cantiere per effettuare l'intervento richiesto”*. Si veda, inoltre, la comunicazione del 20.6.2016 del ... all'Impresa ... (doc. 13 parte attrice) da cui risulta, oltre all'informativa sulla problematica, la richiesta di far intervenire previamente le maestranze dell'impresa medesima per la “sistemazione” dell'intonaco sottostante.

Tale circostanza risulta confermata nella relazione del C.T.U. arch. ... (v. pag. 4 della relazione), ove si specifica che il fronte ovest, principalmente interessato dalla mancanza di piastrelle di facciata, è stato *“come riferito dal CTP e da ... oggetto di diversi interventi di rimozione e ripristino..”* Pertanto, nel caso di specie, stante gli avvenuti interventi di ripristino da parte di ..., deve rilevarsi che era superflua la denuncia tempestiva nei confronti della medesima con riferimento alle problematiche relative al distacco delle piastrelle dalla facciata e che non risulta maturata la prescrizione decennale.

Con riferimento agli altri vizi lamentati, si rammenta che, in tema di garanzia per gravi difetti dell'opera ai sensi dell'art. 1669 c.c., il termine per la relativa denuncia non inizia a decorrere finché il denunciante non abbia conoscenza sicura dei difetti, e tale consapevolezza non può ritenersi raggiunta sino a quando non si sia manifestata la gravità dei difetti medesimi e non si sia acquisita, in ragione degli effettuati accertamenti tecnici, la piena comprensione del fenomeno e la chiara individuazione ed imputazione delle sue cause, non essendo al riguardo sufficienti viceversa



manifestazioni di scarsa rilevanza e semplici sospetti (v. tra le varie, Cass. n. 4364 del 2015; Cass. n. 1463 del 2008; Cass. n. 2460 del 01/02/2008).

Inoltre, con riguardo allo specifico ambito condominiale, la Suprema Corte ha avuto modo di chiarire che, affinché possa ritenersi raggiunto il grado di consapevolezza richiesto per la decorrenza del termine di decadenza, non è sufficiente che le problematiche siano percepibili esteriormente o siano discusse in sede assembleare (ad es. per deliberare di promuovere la lite), occorrendo viceversa la piena comprensione del fenomeno e la chiara individuazione ed imputazione delle sue cause (v. Cass. n. 2436/2018 e Cass. n. 3674 /2019).

Ebbene, tale grado di comprensione non può certo desumersi dai documenti richiamati dai convenuti e, in particolare, la missiva dell'11 febbraio 2015 inviata dal precedente amministratore alla D.L. (doc. 3 convenuti ...-...) con cui veniva lamentata l'esistenza di determinati vizi e il verbale dell'assemblea condominiale del 14 marzo 2016 (doc. 5 convenuti ...-...) al cui ordine del giorno era stato posto il punto "Disamina stato di fatto dell'immobile", inidonei a dimostrare in capo al Condominio e/o ai condomini quella chiara consapevolezza delle problematiche e delle relative cause necessaria al fine della decorrenza del dies a quo.

Nel caso in esame deve ritenersi che il Condominio ha acquisito adeguata conoscenza dei difetti e delle cause dei vizi e della loro gravità - nella accezione di cui all'art. 1669 c.c. - all'atto della perizia datata 28.10.2016 dell'ing. ..., incaricato dall'amministratore del condominio, e richiamata nel ricorso per ATP (doc. 9 parte attrice).

Ciò premesso, risulta documentato che il ricorso per ATP – che vale come denuncia dei vizi ed interrompe il decorso della prescrizione fino al deposito della relazione peritale - è stato depositato in data 14.03.2017 e notificato ai Signori ... e ... tra il 25.3 e il 10-11.4.2017 e al sig. ... il 29.3.2017 (doc. 9); all'esito dell'ATP, in data 31.1.2018, è stata depositata dall'arch. ... la relazione di CTU e il successivo atto di citazione introduttivo del presente giudizio è stato notificato ai signori ... - ... tra il 3.10.2018 e il 19.10.2018 e al sig. ... in data 9.10.2018. La domanda, pertanto, deve ritenersi tempestiva ed alcuna decadenza o prescrizione ex art. 1669 può considerarsi maturata.

Inoltre, anche l'eccezione sollevata dal convenuto ... di carenza della denuncia da parte dell'appaltatrice ... Costruzioni srl entro 60 giorni dalla scoperta del vizio ai sensi dell'art. 1670 c.c. è infondata, atteso che, nel caso di specie, non è stata esercitata alcuna azione contrattuale diretta o in via di regresso nei confronti del subappaltatore.

Ciò posto, occorre verificare se i gravi vizi e difetti lamentati dal Condominio sono stati riscontrati nella specie.



Al riguardo, occorre tenere presente che perché l'appaltatore debba rispondere ai sensi dell'art. 1669 c.c. è necessario che sussistano in concreto *"dei vizi costruttivi che incidono negativamente in maniera profonda sugli elementi essenziali di struttura e di funzionalità dell'opera, influenzando sulla sua solidità, efficienza e durata"* (cfr. per tutte, Cass. 2001, n.3002). La giurisprudenza, di merito e legittimità, ha interpretato la disposizione di cui all'art.1669 c.c. abbandonando le rigidità iniziali che avevano portato a ritenere la sua applicazione solo ai casi in cui dalle deficienze costruttive fosse derivata una apprezzabile menomazione del bene, tale da comprometterne la statica ovvero la stessa conservazione. Nel corso del tempo, invero, si è affermata una diversa esegesi della fattispecie normativa in esame sintetizzata nella seguente massima: *"I gravi difetti di costruzione che a norma dell'art. 1669 cod. civ. possono dare luogo all'azione di responsabilità del committente nei confronti dell'appaltatore non si identificano soltanto con i fenomeni che incidono sulla stabilità dell'edificio, ma possono consistere in alterazioni che pur riguardando direttamente una parte dell'opera, incidono in modo globale sulla sua struttura e funzionalità e ne menomano apprezzabilmente il godimento"* (v. per tutte, Cass.1999, n. 4692). Nello specifico, si procede alla disamina dei singoli vizi tenendo conto delle risultanze dell'elaborato del C.T.U. arch. Secchi acquisito agli atti e pienamente condiviso dal Tribunale, in quanto immune da vizi logici e scientifici, anche nella parte relativa alle risposte sulle osservazioni dei c.t.p. (in particolare sulle osservazioni tecniche del convenuto ... circa le cause dei vizi riscontrati) ove l'ausiliario del giudice ha puntualmente replicato a tali osservazioni con motivazione esaustiva ed adeguata, cui si rinvia atteso il carattere prettamente tecnico delle questioni sollevate ed affrontate dagli esperti.

Ebbene, con riferimento al distacco del rivestimento di facciata e vasiere, dalla descrizione dei vizi accertati dal CTU la gravità degli stessi, ex art. 1669 c.c., emerge in modo lampante.

In particolare, il CTU ha accertato tale difetto e ha indicato la causa principale del distacco nell'errata posa della colla (pag. 14), *"dal momento che limitatamente all'osservazione delle piastrelle supposte cadute e di quelle rimosse durante l'intervento di battitura emerge che esse non presentano se non tracce di adesivo sulla superficie di aderenza al supporto, segno che in quei punti la colla ha aderito prevalentemente all'intonaco e non al rivestimento. (...) Tale difetto è potenzialmente amplificabile dalle condizioni climatiche al momento della posa, dall'esposizione solare della facciata"*. Anche per quanto riguarda le vasiere il C.T.U. ha individuato vizi conseguenti a non completa aderenza della colla al rivestimento, errata a causa del fenomeno del "cartellamento", consigliando di estendere la battitura alla totalità delle vasiere dei fronti coinvolti nord e sud. Nelle conclusioni riportate a pag. 24 della relazione, sul punto, il perito conclude in sintesi: che la caduta delle piastrelle di facciata è dovuta alla non corretta esecuzione delle opere da parte dell'impresa ... (sostanzialmente stesura



colla), e che tale fenomeno pregiudica non solo l'uso degli spazi interessati, ma anche la sicurezza delle persone; che la caduta delle piastrelle di rivestimento delle vasiere è riconducibile sia all'uso improprio di alcune di esse da parte di alcuni condomini sia al fenomeno di cartellamento dovuto alla mancata tenuta della colla, causata dalla mancata parziale esecuzione di alcuni accorgimenti necessari al deflusso di acqua da parte dell'impresa

Per quanto riguarda gli altri vizi costituiti da efflorescenze lungo le fughe delle piastrelle nella pavimentazione di balconi e terrazze e l'opacizzazione del vetro e struttura in acciaio inox dei parapetti, gli stessi pur se accertati dal CTU (in merito il perito precisa che trattasi di efflorescenze biancastre lungo i frontalini e tra le fughe delle pavimentazioni, oltre che di opacizzazione di vetri e struttura inox dei parapetti dei balconi), non possono ricondursi ai gravi vizi ex art. 1669 c.c. in quanto ineriscono a meri difetti estetici che, in quanto tali, non possono aver inciso sul godimento del bene. Lo stesso CTU ha affermato che la quasi totalità dei balconi non presenta nelle fughe se non limitate tracce di colore biancastro e che gli intradossi dei balconi non presentano macchie di umidità o ammaloramenti, concludendo che trattasi di fenomeno che non determina una limitazione, se non temporanea e contenuta della funzionalità, del godimento e della vivibilità delle parti di edificio interessate (v. pag. 15-16 della relazione). In ogni caso non vi è prova, gravante sulla parte attrice, della effettiva compromissione dell'utilizzo e del godimento dell'immobile, tenuto conto che le infiltrazioni, le esfoliazioni e le macchie di umidità rilevano ai sensi dell'art. 1669 c.c. solo quando, per intensità e diffusività, sono tali da ridurre l'effettivo godimento dell'immobile ovvero per eziologia appare gravemente compromessa la durata dell'opera (cfr. Cass. 2013 n. 84).

Per quanto riguarda gli ulteriori vizi nel rivestimento di facciata dedotti da parte attrice con la sua memoria ex art. 183 co. 6 n. 1 c.p.c. (che richiama la perizia di parte depositata al doc. 10), deve rilevarsi che, stante anche le specifiche contestazioni di parte convenuta, non vi è prova adeguata della portata e delle cause di tali nuove problematiche, in ordine alle quali il Condominio non ha articolato istanze istruttorie né ha richiesto una CTU integrativa.

In conclusione, la responsabilità risarcitoria ex art. 1669 c.c. invocata dal Condominio sussiste con riferimento al distacco del rivestimento di facciata e vasiere accertato dal c.t.u.

Tale responsabilità grava in solido sulla appaltatrice ... Costruzioni srl e su ... subappaltatrice dei lavori di posa in opera dei rivestimenti della facciata.

Le parti convenute hanno sostenuto di avere eseguito incondizionatamente le direttive della committente e del direttore dei lavori alla stregua di un "nudus minister".

Al riguardo è consolidato l'orientamento della Suprema Corte secondo cui la responsabilità dell'appaltatore, con il conseguente obbligo risarcitorio, non viene meno neppure in caso di vizi



imputabili ad errori di progettazione o direzione dei lavori, ove egli, accortosi del vizio, non lo abbia tempestivamente denunciato al committente manifestando formalmente il proprio dissenso, ovvero non abbia rilevato i vizi pur potendo e dovendo riconoscerli in relazione alla perizia ed alla capacità tecnica da lui esigibili nel caso concreto (Cass., n. 8813 del 2003; Cass. n. 8016 del 2012; Cass. n. 23665 del 2016; Cass. n. 1981 del 2016)

L'appaltatore può allora andare esente da responsabilità solo ove provi di avere manifestato il proprio dissenso ad eseguire l'opera in base alle indicazioni del progetto o in base alle direttive impartite dal Direttore dei Lavori, ovvero di non avere avuto alcuna autonomia nella realizzazione dell'edificio, per l'appunto avendo agito quale *nudus minister* del committente.

Ebbene, nel caso di specie i convenuti non hanno provato di avere manifestato il proprio dissenso e di essere state comunque indotte ad eseguire le opere, in quanto "*nudus minister*", per le insistenze della committente o del D.L., né hanno dimostrato che i vizi del progetto erano tali da non potere essere riconosciuti in relazione alla perizia ed alla capacità tecnica dalle medesime esigibili nel caso concreto.

Stabilito ciò in punto di responsabilità va esaminata la questione dei danni.

Parte attrice ha certamente diritto al risarcimento dei danni rappresentato dai costi degli interventi necessari all'eliminazione delle problematiche.

I costi stimati dal CTU (v. pag. 21 della relazione) per l'esecuzione delle opere necessarie all'eliminazione dei difetti in questione - con analitica valutazione adeguatamente motivata e condivisa dal giudice - ammontano ad euro 12.322,85 per il ripristino delle piastrelle della facciate e ad euro 2.671,40 (v. pag. 21 della relazione) per gli interventi sulle vasiere oggetto di caduta. Tale ultimo importo deve ridursi ad euro 1.335,70, stante il concorso di causa ex art. 1227 c.c. rappresentato dall'uso improprio di alcune di esse da parte di alcuni condomini come accertato dal c.t.u..

Non vi è prova, invece, dei costi già sostenuti dal Condominio per gli interventi di riparazione di alcuni vizi e difetti (peraltro nemmeno specificati da parte attrice), mentre la richiesta di risarcimento dei danni non patrimoniali conseguenti al mancato/ridotto godimento delle parti o aree comuni è rimasta allo stato di mera allegazione, attesa anche la manifesta genericità delle deduzioni svolte da parte attrice al riguardo.

In conclusione, la domanda del Condominio di via ..., ..., ex art. 1669 c.c., può trovare accoglimento, per i soli vizi qualificati come gravi, nei confronti di ... e degli ex soci diCostruzioni srl, questi ultimi nei limiti di cui all'art. 2495 comma 2 c.c.

Invero, attesa l'intervenuta cancellazione della società ... Costruzioni srl, gli ex soci rispondono del danno subito dalla parte attrice entro i limiti di quanto previsto dal comma 2 dell'art.



2495 c.c. e dunque fino alla “concorrenza delle somme da questi riscosse in base al bilancio finale di liquidazione”.

La giurisprudenza ha sul punto affermato che “in tema di effetti della cancellazione di società di capitali dal registro delle imprese nei confronti dei creditori sociali insoddisfatti, il disposto dell’art. 2495, comma 2, c.c. implica che l’obbligazione sociale non si estingue ma si trasferisce ai soci, i quali ne rispondono nei limiti di quanto riscosso a seguito della liquidazione, sicché grava sul creditore l’onere della prova circa la distribuzione dell’attivo sociale e la riscossione di una quota di esso in base al bilancio finale di liquidazione, trattandosi di elemento della fattispecie costitutiva del diritto azionato dal creditore nei confronti del socio” (cfr. Cass. n. 31933 del 2019; Cass. n. 15474 del 2017). Ebbene, nella specie, dal bilancio finale di liquidazione allegato da parte attrice (doc. 5) si evince che le somme liquide distribuite ai soci risultano euro 54.878,00, di cui € 22.878,00 assegnati ad ... ed € 32.300,00 assegnati a

Le restanti somme attengono a crediti fiscali in ordine ai quali parte attrice non ha provato se vi sia stata richiesta di rimborso e siano stati incassati dagli ex soci.

Ne consegue che nei riguardi dei convenuti ex soci della ... Costruzioni srl la domanda va accolta, nei limiti sopra indicati, solo nei confronti di ... e ..., mentre va rigettata nei confronti degli altri ex soci convenuti ... e ... per i quali non vi è prova della riscossione di quote dell’attivo sociale.

In definitiva i convenuti ..., ... (in qualità di ex soci ... Costruzioni srl nei limiti di cui all’art. 2495 comma 2 c.c.) e ... vanno condannati a corrispondere alla parte attrice, a titolo di risarcimento del danno ex art. 1669 c.c., l’importo di € 13.658,55 oltre rivalutazione monetaria dalla data di deposito della CTU (31.01.2018) alla data della presente sentenza, oltre interessi sulla somma via via rivalutata fino all’effettivo saldo.

Ai sensi del più volte richiamato art. 2495, comma secondo, c.c., gli ex soci ..., ... rispondono fino alla concorrenza delle somme da questi riscosse in base al bilancio finale di liquidazione e pertanto entro tali limiti la parte attrice può agire esecutivamente nei confronti degli ex soci stessi.

Stante la soccombenza i convenuti ..., ... e ... vanno condannati in solido alla refusione delle spese del presente giudizio in favore di parte attrice; le stesse si liquidano tenuto conto del valore dell’accolto e secondo i valori medi di cui al DM 55/2014.

Ciò vale anche con riferimento alle spese sostenute da parte attrice nel procedimento di ATP, comprensive delle spese relative al c.t.p. ing. ... (come da fattura pagata n. 23/18 prodotta al doc. 15), al CTU arch. ... e alle spese legali, in quanto tali costi costituiscono, dopo che gli atti



dell'accertamento tecnico sono stati acquisiti nel successivo giudizio di merito, spese giudiziali e non componenti del danno da risarcire, con la conseguente applicazione del principio della liquidazione a carico del soccombente, salvo i casi di compensazione ai sensi dell'art. 92 c.p.c. (cfr. Cass. 2005, n. 15672).

Le ragioni del rigetto della domanda nei confronti dei convenuti e ... giustificano, a norma dell'art. 92 cpc, la compensazione delle spese di lite tra parte attrice e i menzionati convenuti.

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano –Settima Sezione Civile – in composizione monocratica, nella persona del dr. ..., definitivamente pronunciando sulla causa in epigrafe, ogni altra istanza, deduzione, eccezione disattesa o assorbita, così provvede:

- 1) accoglie la domanda del Condominio di via ..., ..., entro i limiti di cui in motivazione e per l'effetto;
- 2) condanna ..., nella qualità di titolare della ... di ..., a corrispondere a parte attrice, a titolo di risarcimento dei danni ex art. 1669 c.c., la somma di € 13.658,55 oltre rivalutazione monetaria dal 31.01.2018 alla data della presente sentenza e interessi al tasso legale sulla somma via via rivalutata fino all'effettivo saldo;
- 3) condanna ... e ..., in qualità di ex soci ... Costruzioni s.r.l., a corrispondere a parte attrice la somma di cui al capo 2) fino alla concorrenza per ciascun socio dell'importo riscosso in base al bilancio finale di liquidazione, come specificato in motivazione;
- 4) rigetta la domanda attorea nei confronti dei convenuti ... e ...;
- 5) condanna ..., ... e ... al pagamento, in solido, in favore di parte attrice, delle spese del presente giudizio, che liquida in euro 5.621,00, di cui euro 786,00 per spese vive ed euro 4.835,00 per competenze, oltre contributo forfettario del 15%, iva e cpa come per legge nonché al pagamento delle spese relative al procedimento di ATP iscritto al n. R.G./2017, liquidate in euro 2.500,00, di cui euro 275,00 per spese vive ed euro 2.225,00 per competenze, oltre contributo forfettario del 15%, iva e cpa come per legge, al rimborso del compenso corrisposto al CTU come da decreto di liquidazione del 22.03.2018 e alla refusione di euro 1.496,32 a titolo di spese per il c.t.p..



**Sentenza n. 5783/2021 pubbl. il 02/07/2021
RG n. 45852/2018**

Milano, 25 giugno 2021

Il Giudice

dr.

