

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale Ordinario di Latina

SEZIONE II CIVILE

in persona del giudice dott. Stefano Fava ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 4400/2014 del R.G.A.C., trattenuta in decisione nell'udienza cartolare del 19 ottobre 2021 e vertente

TRA

- Condominio L****a (91083490598)
rappresentato e difeso dall'avv. V****o R****o per delega a margine dell'atto di citazione;

PARTE ATTRICE

E

- G****o SRL (01455530590)
rappresenta e difesa dall'avv. F****O F****O R****i per delega a margine della comparsa di costituzione;

PARTE CONVENUTA

OGGETTO: risarcimento del danno.

CONCLUSIONI

All'udienza di precisazione delle conclusioni a trattazione scritta del 19 ottobre 2021 i procuratori delle parti concludevano come da note scritte depositate in atti da intendersi in questa sede trascritti e comunque in prosieguo riassunti.

Sentenza n. 81/2022 pubbl. il 15/01/2022

RG n. 4400/2014

PREMESSO IN FATTO

Con atto di citazione in data 2 luglio 2014 Condominio G****o Due conveniva in giudizio G****o s.r.l. deducendo:

- a) la convenuta ha costruito, con concessione edilizia del 3 luglio 2003, un fabbricato ad uso civile abitazione che, a seguito delle vendite degli appartamenti, si è costituito nel Condominio attore;
- b) con raccomandate del 20 gennaio 2012 e del 22 marzo 2010 parte attrice denunciava alla convenuta infiltrazione di acque meteoriche nelle parti comuni e nei garage situati nei locali interrati;
- c) stante inerzia della convenuta il Condominio attore promuoveva procedura di accertamento tecnico preventivo;
- d) il CTU nominato in sede di ATP geometra xxxxxx accertava esistenza di continua percolazione a l piano interrato di acqua piovana che filtrava costantemente dal muro di contenimento in corrispondenza di un pozzetto esterno nel quale confluiscono sia le acque piovane raccolte da terrazzo sia una colonna di scarico di liquami organici dell'edificio;
- e) accertava come causa dell'infiltrazione di acqua piovana nell'appartamento posto al primo piano di xxxxxxxxxxxx la difettosa impermeabilizzazione del terrazzo di copertura in corrispondenza del giunto di dilatazione tra il Condominio e l'edificio limitrofo;
- f) accertava infiltrazione di acqua piovana nell'appartamento di xxxxxxxxxxxx proveniente dal lastrico sovrastante;
- g) individuava i lavori da effettuare per porre rimedio in: realizzazione di intercapedine ispezionabile lungo tutto il lato oggetto di infiltrazioni con nuova parete di sostegno del terrapieno, smantellamento e rifacimento del pozzetto, impermeabilizzazione del lastrico di copertura, rifacimento del giunto di dilatazione, risanamento degli ambienti cantine e garage, verifica dell'impianto e lettrico;
- h) dopo il deposito della CTU del 29 maggio 2013 si teneva un incontro in data 14 febbraio 2014 nel quale il legale rappresentante della convenuta xxxxxxxxxxxxxa si diceva disposto a porre rimedio seppur effettuando lavori diversi da quelli individuati dal CTU;
- i) l'assemblea del Condominio attore, tuttavia non accettava la proposta deliberata di intraprendere azione giudiziale.

Chiedeva pertanto accertare e dichiarare la sussistenza dei gravi vizi lamentati e condannarsi il convenuto al risarcimento dei danni ed al pagamento di quanto necessario per eseguire i lavori necessari ad eliminare i vizi da quantificarsi mediante apposita CTU.

Si costituiva la convenuta G****o s.r.l. con comparsa del 25 novembre 2014 eccependo la nullità dell'atto di citazione per la mancata esposizione degli elementi di diritto su cui dovrebbe fondarsi, la tardività della denuncia all'appaltatore -venditore atteso che l'art. 1667 c.c. stabilisce un termine di 60 giorni per la denuncia dei vizi termine ampiamente superato essendo decorsi due anni dalla consegna dell'immobile ed inoltre nel merito deduceva:

- a) non sussistono i vizi lamentati poiché la situazione, come ora accertata dal CTP di parte convenuta ing. xxxxxxxxxxxxxx, è diversa da quella illustrata dal CTU geometra xxxxxx;
- b) le soluzioni individuate dal CTU geometra Falconio sarebbero erranee e superate ed inoltre

parte convenuta avrebbe già eseguito buona parte dei lavori compreso il ripristino della guaina del terrazzo;

c) i nuovi problemi registrati dalla canaletta di scolo delle acque meteoriche sarebbe conseguenza dell'incuria dei condomini;

d) la costruzione è stata realizzata a regola d'arte nel lontano 2003;

e) le infiltrazioni all'appartamento del quinto piano della scala A sono conseguenza della cattiva manutenzione della proprietaria;

f) anche le infiltrazioni nei garage sarebbero conseguenza della cattiva gestione delle singole unità immobiliari e una conseguenza normale dovuta alla vetustà dell'immobile;

g) secondo il CTP ing. xxxxxxo il pozzetto esterno è, allo stato, soltanto un elemento esterno di protezione di un raccordo a gomito delle tubature delle acque nere che non presenta alcuna perdita e il muro di contenimento si presenta del tutto integro ed idoneo a contenere ed impedire le infiltrazioni di acqua ed in ogni caso non è necessaria la costruzione dell'intercapedine patrocinata dal CTU geometra xxxxxxxxxxxx;

h) il CTP ing. xxxxxxxxxxxx ha convenuto sulla necessità di eseguire lavori sul giunto di dilatazione posto tra il Condominio attore e l'edificio vicino;

i) Secondo il CTP ing. xxxxxxxxxxxx il costo complessivo dei lavori da effettuare ammonta a euro 4.000,00;

Chiedeva pertanto rigetti la domanda ed in subordine il valore effettivo dei lavori da eseguire anche mediante CTU.

Con ordinanza in data 24 giugno 2015 il giudice nominava CTU ing. Andrea xxxxxxxxxxxxO che depositava consulenza in data 23 marzo 2016 con la quale così concludeva :

si ritiene che la causa delle infiltrazioni al piano seminterrato sia la scarsa impermeabilizzazione del giugno

strutturale con il fabbricato limitrofo. A questa si aggiunge il contributo minore dell'assenza di una canalina

di raccolta delle acque piovane al termine della rampa carrabile di accesso al piano. Infine il distacco della

tinta e l'espulsione del copriferro rilevati nel box di proprietà xxxxxxxxi, lasciano supporre un difetto nella

fascia superiore della guaina impermeabile della parete controterra lato strada.

Per quanto riguarda le infiltrazioni rilevate all'interno del primo piano se ne attribuisce la causa essenzialmente all'assenza di coibentazione all'interno del solaio di calpestio che dà su una delle porzioni

aperte del piano terra. Inoltre, si ha il contributo anche in questo caso minore della mancata chiusura del

giunto strutturale.

Alla luce delle osservazioni dei CTP per la sistemazione dei difetti riscontrati al piano seminterrato si è

stimata una cifra complessiva di 6.295,666 € mentre il costo complessivo degli interventi da effettuare per il

primo piano è di 8.146,29 € per un totale di 14.441,95 €.

Con decreto in data 11 giugno 2016 il giudice liquidava il compenso del CTU ponendolo a carico delle parti in solido

All'udienza del 16 giugno 2016 è stato sentito il teste xxxxx che ha dichiarato di avere riparato il pozzetto delle acque bianche poiché era spaccata la curva e di avere aperto anche quella delle acque nere che non necessitava di alcun intervento. Alla medesima udienza è stato sentito il

secondo teste di parte convenuta xxxxxxxxxxxx che ha confermato il capitolo 5 della memoria istruttoria così formulato: 5) Vero che nel mese di maggio/giugno 2014 il condominio xxxxxx ha provveduto a far eseguire i lavori presso l'appartamento di sua proprietà sito al quarto pianodellimmobile sito in Via xxxxxxxxxxxx Località xxxxxxxxxxxx - Latina di cui alla perizia del geom.xxxxxxxxxx

indicati al sub C n. 3 ; .

Alludienza del 16 gennaio 2020 le parti chiedevano rinvio per bonario componimento e alludienza del 27 ottobre 2020 nessuno compariva. Seguiva quindi rinvio ai sensi degli artt. 181 e 309 cp.c. alludienza del 13 maggio 2021 rinviata alludienza del 19 ottobre 2021 nella quale la causa veniva assunta in decisione.

Parte attrice depositava comparsa conclusionale in data 17 dicembre 2021 nella quale dava atto che , la convenuta in corso di causa aveva eseguito alcuni non tutte quelle necessarie ad eliminare le percolazioni di acque meteoriche al piano interrato sicchè in caso di piogge persistono infiltrazioni dal muro di contenimento nel garage "Sxxxxxxx" spandendosi su vasta area del pavimento

sia privato che comune, così come dedotto e documentato con le note 12.10.2021 depositate per l'udienza del

19.10.2021 . Concludeva pertanto che, secondo quanto accertato dalla CTU la somma occorrente per la sistemazione del piano seminterrato redigendo specifico computo estimativo con un costo di 6.295,66, oltre accessori di legge e l'aumento del 30% giusta le ragioni esposte a pag. 26 penultimo paragrafo della Relazione medesima alle quali si rimanda. Evidente pertanto che il credito del Condominio

per la riparazione delle percolazioni risulta de terminato come segue: $6.295,66 + 30\% = 8.184,35$, e va posto a carico della convenuta, oltre accessori fiscali . Parte attrice depositava comparsa conclusionale di replica in data 7 gennaio 2022.

Parte convenuta depositava comparsa conclusionale in data 19 dicembre 2021 e comparsa conclusionale di replica in data 7 gennaio 2022 così concludendo in via preliminare, accertare e dichiarare la nullità assoluta ed insanabile dell'atto di citazione, ai sensi del combinato disposto degli artt.

164 e 156 c.p.c., per la mancata esposizione degli elementi di diritto su cui lo stesso dovrebbe fondarsi;

sempre in via preliminare, accertare e dichiarare la tardività della denuncia del CONDOMINIO all'appaltatore -venditore per il mancato rispetto del termine di decadenza previsto dalla legge; nel merito,

in via principale, rigettare tutte le domande proposte dal CONDOMINIO contro la G****o perché nulle, inammissibili e comunque infondate in fatto ed in diritto, oltre che non provate, per tutti i motivi

esposti in atti; in via subordinata, rigettare tutte le domande proposte dal CONDOMINIO contro la G****o perché nelle more sono stati già eliminati tutti i vizi e i difetti lamentati dal CONDOMINIO con il presente giudizio ad esclusiva cura e spese della stessa G****o e, pertanto, nulla più è dovuto; in via ulteriormente subordinata, nella denegata ipotesi in cui venisse accertata e dichiarata eventuale ulteriore persistenza e/o riviviscenza anche parziale di alcun dei presunti vizi ex adverso lamentati di impermeabilizzazione ancorchè già eseguiti, accertare e dichiarare eventualmente che il valore

effettivo dei costi da sostenere per la loro totale eliminazione, così come descritto nella relazione del CTP

Ing. Salvatore xxxxxxxxxx è pari complessivamente ad Euro 3.500.00 per l'esecuzione dei seguenti lavori da

realizzare soltanto al piano interrato dell'edificio così come individuati e quantificati sulla base della perizia

giurata dell'ing. xxxxxxxxxx: i) verifica attuale ed eventuale ripristino impermeabilizzazione muro

su Via xxxxxxxxxxxx e eventuale ripristino muro su giunto e impermeabilizzazione giunto per un costo complessivo di 2.750,00; ii) pulitura dellintonaco al piano interrato per un costo complessivo di 750,00;

in via ancora ulteriormente subordinata, nella denegata ipotesi in cui venisse accertata e dichiarata eventuale persistenza dei presunti lamentati vizi solo ed esclusivamente nel piano interrato, accertare e

dichiarare eventualmente che i lavori per eliminare i vizi e difetti nella impermeabilizzazione, oltre alle opere

di ripristino nel piano interrato, così come descritto e stimato nella relazione del CTU Ing.

xxxxxxxxxxo(cfr.

pag. 67 -69 relaz. Peritale) e precisamente, che il valore effettivo dei costi da sostenere per la loro eliminazione è pari complessivamente ad Euro 6.295,66

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda è fondata e deve pertanto essere accolta.

Debbono anzitutto essere rigettate le eccezioni sollevate da parte convenuta nella comparsa di costituzione poiché la citazione è sufficientemente determinata sia nella causa petendi responsabilità per vizi dell'opera per come accertati dalla CTU in sede di ATP sia nel petitum (risarcimento del danno). Riguardo alla dedotta tardività della denuncia deve rilevarsi che

trattandosi di vizi occulti conseguenti a gravi difetti, quali debbono considerarsi le infiltrazioni accertate nell'intero piano seminterrato e nel piano primo, deve piuttosto trovare applicazione la disciplina di cui all'art. 1669 codice civile con conseguente obbligo di denuncia entro un anno dalla scoperta che risulta essere stata fatta con raccomandate del 20 gennaio 2010 e del 22 marzo 2010 non oggetto di contestazione da parte convenuta che, del resto, nel verbale di incontro del 14 febbraio 2014 successivo all'ATP si era impegnata a porre rimedio ai vizi lamentati pertanto riconoscendoli. In punto di responsabilità deve rilevarsi che la giurisprudenza ha parificato la posizione dell'appaltatore a quella del venditore qualora questi abbia assunto la diretta responsabilità nella costruzione dell'opera. In questi termini la Cassazione sezione seconda n. 20877 del 30 settembre 2020 ha stabilito che l'azione di responsabilità per rovina e difetti di cose immobili, prevista dall'art. 1669 c.c., può essere esercitata, non solo, dal committente contro l'appaltatore, ma anche

dall'acquirente contro il venditore che abbia costruito l'immobile sotto la propria responsabilità, allorché lo

stesso venditore abbia assunto una posizione di diretta responsabilità nella costruzione dell'opera nei confronti dei terzi e degli stessi acquirenti e sempre che si tratti di difetti gravi che pregiudichino il godimento o la funzionalità dell'immobile.

Pertanto, secondo le condivisibili conclusioni cui è pervenuto il CTU dopo il confronto con i CT delle parti deve condannarsi la convenuta, come richiesto da parte attrice nella comparsa conclusionale, al pagamento della somma di euro di 8.134,85 oltre IVA per la causali ivi indicate persistenza delle infiltrazioni dal muro di contenimento - con interessi a decorrere dalla data di redazione della CTU sino al soddisfo essendo documentata la persistenza delle infiltrazioni anche dopo i lavori volontariamente eseguiti dalla convenuta. La stessa parte convenuta perviene a dette conclusioni, seppur in via ulteriormente subordinata, nella propria comparsa conclusionale.

La soccombenza del convenuto nel merito della domanda regola le spese del presente giudizio, che vengono liquidate, nella misura media, come in dispositivo sulla base del D.M. 55/14.

Le spese della consulenza espletata in sede di ATP e la CTU del giudizio di merito, liquidata come da decreto in atti dell'11 giugno 2016, vengono poste definitivamente a carico di parte convenuta che deve pertanto rifonderle alla parte attrice nella misura da questa anticipate.

P.Q.M.

il Tribunale di Latina, monocraticamente e definitivamente pronunciando nella causa n. 4400/2014, ogni diversa domanda rigettata così provvede:

- accoglie la domanda e condanna la convenuta G****o SRL (xxxxxxx0), in persona del legale rappresentante pro tempore, a corrispondere al Condominio

L****a (91083490598) la somma di 8.134,85 ol tre IVA e interessi come indicati in motivazione;

- pone le spese della CTU espletata in sede di ATP e della CTU del presente giudizio di merito, liquidata quest ultima come da decreto in atti in data 11 giugno 2016, definitivamente a carico di parte convenuta che deve pertanto rifonderle alla parte attrice nella misura da questa anticipate;
- condanna, altresì, la convenuta G****o SRL (xxxxxxxxxx0), in persona come sopra, al pagamento delle spese di lite, che liquida in 264,00 per esborsi e in 4.835,50 per compensi, oltre spese generali, IVA e CPA come per legge.

Lì 15 gennaio 2022.

IL GIUDICE

dott. Stefano Fava