

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI  
SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del ### ha pronunciato la seguente SENTENZA

nella causa civile promossa da: ### elettivamente domiciliat ###, presso lo studio dell'Avv. ### che la rappresenta e difende, giusta procura alle liti allegata alla citazione ### contro ### elettivamente domiciliat ###, presso lo studio dell'Avv. ### e dell'Avv. ### che lo rappresentano e difendono, giusta procura alle liti allegata alla comparsa di costituzione e risposta ###

**CONCLUSIONI**

Come precisate all'udienza del 10.06.2026

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione, ### ### ha riassunto nella presente sede la controversia relativa alla domanda riconvenzionale dalla medesima spiegata innanzi al ### di ### di ### dichiaratosi incompetente per valore, relativa al risarcimento del danno subito in conseguenza della esecuzione non a regola d'arte delle opere commissionate alla convenuta ### di ### quantificato nell'importo di ### 17.784,44, ovvero nella diversa somma risultante di giustizia.

Con comparsa di costituzione e risposta, si è costituita in giudizio ### di ### contestando la nullità della citazione, per mancanza degli elementi essenziali e genericità nella ricostruzione delle ragioni a fondamento della domanda attorea, nonché l'infondatezza delle domande spiegate.

La causa è stata istruita mediante acquisizione della documentazione depositata dalle parti, svolgimento della prova orale ed espletamento di consulenza tecnica d'ufficio.

All'udienza del 10.06.2026, le parti hanno precisato le conclusioni e la causa è stata oggetto di discussione orale e trattenuta in decisione.

Con riguardo alla dedotta nullità dell'atto di citazione, va evidenziato che l'atto introduttivo del giudizio reca chiara determinazione delle domande proposte da parte attrice e indicazione, sia pure sintetica e schematica, degli elementi di fatto e di diritto a fondamento delle medesime.

Pertanto, non può ritenersi integrata la causa di nullità della citazione dedotta da parte convenuta.

Nel merito, la domanda articolata da parte attrice è risultata fondata e meritevole di accoglimento, nei limiti di seguito indicati. Anzitutto, nella ricostruzione dei rapporti contrattuali tra le parti, deve essere fatto riferimento al contratto d'opera del 28.06.2019, recante analitico preventivo di spesa predisposto dalla società convenuta e accettato da parte attrice (cfr. doc. 5, allegato alla citazione).

Va rilevato che non osta all'accertamento della conclusione dell'indicato contratto la circostanza per cui il documento depositato da parte attrice rechi la sola sottoscrizione della società convenuta.

Infatti, va rilevato che "alla produzione in giudizio del contratto deve riconoscersi l'effetto di sostituire la mancata sottoscrizione.

Da ciò discende che la volontà di adesione al contratto, intanto determina l'incontro delle volontà e dunque la conclusione del contratto, in quanto la produzione intervenga in un giudizio proposto nei confronti delle altre parti del contratto che l'hanno già sottoscritto" (Cass. 22.01.2018, n. 1525, conf. Cass. 24.03.2016, n. 5919, 11.03.2000, n. 2826, Cass. 24.04.1990, n. 3440).

Conseguentemente, stante la produzione in giudizio da parte dell'attrice del contratto indicato, con la sottoscrizione di parte convenuta, risulta provata la conclusione del relativo contratto d'opera.

Inoltre, la circostanza relativa allo svolgimento da parte della società convenuta delle lavorazioni commissionate, comprendenti interventi sia su aree di proprietà esclusiva dell'attrice ### ##

sia su aree in comunione per pari quote tra la medesima e la sorella ### ### ha trovato conferma nella prova orale espletata.

Diversamente, con riguardo al completamento e alle caratteristiche degli interventi effettuati, in relazione alla rispondenza alle prescrizioni di contratto e alle regole d'arte, stante il contrasto e la genericità delle dichiarazioni rilasciate dai rispettivi testi, deve essere fatto riferimento alle analitiche risultanze della consulenza tecnica d'ufficio espletata.

In particolare, la consulenza tecnica d'ufficio risulta essere stata svolta con metodo e rigore tecnico e scientifico, sulla base della documentazione depositata agli atti e della analisi dello stato dei luoghi, puntualmente motivata, dunque condivisibile nei risultati raggiunti.

Con riguardo alle modalità di svolgimento delle operazioni eseguite e ai risultati delle medesime, è stato indicato che "le operazioni di rilievo sono state condotte sulla porzione di pavimentazione di proprietà ### e, soprattutto, sulla parte in comune comprensiva anche della zona barbecue. Sono state quindi elaborate le restituzioni grafiche dei rilievi planimetrici e altimetrici, dalle quali si desume che: - i valori prevalenti della pendenza oscillano tra 0,35% e 0,75%. Nella fascia del terrazzo ampliata (larghezza m 1,20), si registra un sensibile aumento (2%) rispetto alla più ampia superficie dell'originario terrazzo a livello; - in una porzione di pavimentazione (zona in comune), di circa mq 15, è stata rilevata la quasi assenza di pendenza, a causare ristagno delle acque meteoriche, fenomeno confermato anche dalla prova di allagamento eseguita nel corso del sopralluogo del 05.03.2025; - parte della superficie è priva di mattonelle per circa mq 8; - non sono stati posati in opera battiscopa nella parte esterna del parapetto del portico per una lunghezza di ml 12,10; - la stuccatura di alcune fughe della pavimentazione è saltata; - sono presenti n. 4 giunti di dilatazione.

Dall'indagine visiva cognitiva della pavimentazione si è potuto constatare, per quanto possibile, che: - nelle zone di ampliamento (realizzazione soletta c.a.) non sono presenti fenomeni di cedimenti e/o fessurativi; - sono stati rilevati episodici punti di

rottura mattonelle; - sussistono alcuni dislivelli fra mattonelle valutabili intorno a 1/1,5 mm.

Come si evince dagli elaborati, la maggior criticità, in merito alla pendenza, si manifesta nella zona comune. Qui la pavimentazione è stata incollata su quella esistente con interposta malta impermeabile fibrata, seguendo, principalmente, la pendenza della superficie pavimentata originaria" (cfr. C.T.U. pagg. 6 e 7).

Conseguentemente, risulta coerente il riscontro, in sede di consulenza, per cui "sono stati accertati i seguenti vizi di costruzione: - la pavimentazione realizzata ha pendenze comprese tra il 0,35 e 0,75 %, valori inferiori a quelli dettati dalla buona pratica costruttiva (compresi tra 1% e 1,5%), seppur, per il terrazzo a livello di proprietà ### non sono stati lamentati, in sede di sopralluoghi, problematiche da ristagno. Mentre una porzione della pavimentazione (parte comune) con superficie di circa 15 m<sup>2</sup> (parte in comune) ha pendenza quasi nulla, con conseguenti ristagni di acque meteoriche; - sensibile variazione di pendenza fra la fascia del terrazzo ampliata (2%) rispetto alla più ampia superficie dell'originario terrazzo a livello (0,70%); - insufficienti giunti di dilatazione della pavimentazione. Tuttavia, non sono state rilevati rigonfiamenti o rotture diffuse del pavimento attribuibili a questo vizio costruttivo; - la stuccatura di diverse fughe della pavimentazione è saltata, non ripristinabile alla regola d'arte senza il rifacimento di almeno il pavimento; - sussistono alcuni dislivelli fra mattonelle contigue [...].

Inoltre, è stato rilevato, in merito alla realizzazione della parete "nuova cucina", la messa in opera di prodotti con corrispondenti a quelli contenuti nel preventivo." ( C.T.U. pag. 8).

Ulteriormente, sono emerse gravi irregolarità amministrative nello svolgimento delle opere commissionate, in quanto "i lavori preventivati ed altre opere ad essi connessi, avrebbero dovuto essere preceduti da istanza edilizia (ampliamento superficie terrazzo a livello) da inoltrare presso l'ufficio tecnico del Comune di ### con titolarità della parte attrice. Nel verbale di sopralluogo del 05.03.2025, è stato dichiarato che per i lavori de quo non è stata prodotta alcuna istanza edilizia [...].

Per le opere oggetto di preventivo del 28.06.2019 non è stata prodotta alcuna istanza edilizia e, pertanto, non è stata inoltrata, presso il Comune di ### relativa comunicazione di fine lavori" (cfr. C.T.U. pagg. 7 e 8).

Inoltre, sono emersi profili di incompiutezza dei lavori eseguiti, essendo risultato che "resterebbe da completare la pavimentazione in una zona della parte comune, che era stata rimossa, dopo l'esecuzione dei lavori, per migliorarne la pendenza. Il parapetto del portico è privo di tinteggiatura e battiscopa (parte esterna). Lo stesso parapetto, essendo stato realizzato con prodotti non corrispondenti a quelli riportati nel preventivo, sarà oggetto di rimozione e rifacimento in aderenza a quanto effettivamente preventivato" (cfr. C.T.U. pag. 9).

In base a quanto indicato, nel computo del danno conseguente ai difetti riscontrati, è risultato coerente il percorso argomentativo per cui "nella parte in comune, considerata l'inefficacia della rimozione e rifacimento della pavimentazione, la quantificazione del danno è stata calcolata con la demolizione della pavimentazione, la pulitura del sottostante supporto e il rimborso, alla parte attrice, del pavimento in gres porcellanato e costo per la posa in opera.

Mentre per la porzione di proprietà della sig.ra ### si è proceduto al computo dei costi necessari per la demolizione e ripristino della pavimentazione. A questo sono state aggiunte opere di completamento dei battiscopa, oltre alla demolizione e rifacimento muretto portico (in atti nuova cucina) secondo le indicazioni del preventivo di spesa" (cfr. C.T.U. pag. 9).

Nella quantificazione del danno indicato, devono essere richiamate le tabelle predisposte dal consulente tecnico, operando il dimezzamento degli importi relativi ai lavori sulle parti del fabbricato di cui l'attrice risulta comproprietaria in ragione della metà, giungendo alla determinazione dell'importo di ### 11.592,38, oltre oneri di legge (cfr. C.T.U. pagg. 56 e 57).

Con riguardo all'imposta sul valore aggiunto, stante la tipologia delle lavorazioni effettuate e alla luce delle risultanze della consulenza espletata, la stessa deve essere computata al 10% (cfr. C.T.U. pag. 18).

Conseguentemente, in base a quanto indicato, la voce di danno in esame ammonta a complessivi ### 12.751,62.

Diversamente, non risulta possibile fare riferimento alle voci di costo, indicate nella consulenza tecnica, in relazione ai lavori che avrebbero dovuto essere commissionati al fine di garantire il raggiungimento di intervento ottimale.

A tal riguardo, è stato evidenziato che "relativamente alle problematiche legate alle pendenze, si ritiene che le lavorazioni, di cui al preventivo di spesa del 28.06.2019, avrebbero dovuto comprendere, per l'esecuzione a perfetta regola dell'arte, anche la demolizione del sottostante massetto delle pendenze e della pavimentazione originaria, col fine di avere a disposizioni spessori adeguati a conferire nuova e idonea pendenza alla superficie di calpestio, oltre a dotare tutta l'area di intervento di sufficienti giunti di dilatazione a interessare il nuovo massetto e sovrastante pavimentazione.

Probabilmente, per un maggior contenimento dei costi, è stata adottata la soluzione espressa nel preventivo, subordinando al fattore economico quello della buona pratica costruttiva [...].

Il costo per la realizzazione dell'intervento alla regola dell'arte, così come sopra sintetizzato, è pari a € 52.407,47 [...]. A questi costi occorre aggiungere € 3.500,00 per spese amministrative (istanza edilizia) e tecniche. Quest'ultime da corrispondere a professionista abilitato col ruolo di progettista e direttore dei lavori" (cfr. C.T.U. pagg. 9 e 10).

Infatti, le voci di costo indicate si riferiscono ad interventi non commissionati da parte dell'attrice al convenuto, non potendo dunque formare oggetto di riferimento per la determinazione del danno subito dall'attrice per la difettosa realizzazione delle opere oggetto di commissione.

Infine, è emerso il danno subito dall'attrice per l'impossibilità di godere pienamente dei propri beni, in conseguenza degli interventi mal realizzati dal convenuto.

A tal riguardo, è stato riscontrato che "la parte di terrazzo oggetto di mancato pieno utilizzo della proprietà è individuato in una porzione della parte comune, laddove sussistono ristagni delle

acque meteoriche e zone interessate dalla rimozione delle mattonelle.

Per la quantificazione del danno si è fatto riferimento alle tabelle dei valori unitari locativi dell'### del ### che prevedono i costi di locazione applicati sulla superficie residenziale. A tali valori è stato applicato un coefficiente correttivo pari 0,25 (destinazione d'uso) [...].

Il danno arrecato a parte attrice dovuto al mancato pieno utilizzo della proprietà è pari ad € 2.741,76" (cfr. C.T.U. pag. 10).

Dunque, alla luce della ricostruzione indicata, il danno complessivamente subito dall'attrice in conseguenza del carente adempimento della convenuta al contratto stipulato, deve quantificarsi nell'importo complessivo di ### 15.493,38.

Venendo in rilievo debito di valore, anche in mancanza di specifica domanda di parte, deve ritenersi che nella domanda risarcitoria sia "implicitamente inclusa anche la richiesta di riconoscimento, sia degli interessi compensativi, sia della rivalutazione monetaria, quali componenti indispensabili del risarcimento, tra loro concorrenti attesa la diversità delle rispettive funzioni, ed il ### di merito deve attribuire gli uni e l'altra anche se non espressamente richiesti [...] senza per ciò incorrere in ultrapetizione" (Cass. 04.11.2020, n. 24468, conf. Cass. 17.09.2015, n. 18243).

Dunque, sulla somma indicata, in quanto integrante debito di valore, devono essere riconosciuti gli interessi e la rivalutazione monetaria, a decorrere dal momento del deposito della consulenza tecnica d'ufficio, recante valutazione all'attualità.

Pertanto, la somma riconosciuta in favore dell'attrice deve essere, a partire da tale data, fino al momento della decisione, rivalutata anno per anno e sottoposta all'applicazione degli interessi legali, fino al momento del soddisfo ### dal momento della decisione definitiva, sulla somma rivalutata a detta data, andranno corrisposti, sino al soddisfo, gli ulteriori interessi legali, da qualificarsi corrispettivi, operando la decisione il tramutamento dell'originario debito di valore in debito di valuta.

Le spese legali di lite sono poste, in base al principio di causalità e soccombenza, a carico della parte convenuta e si liquidano come

in dispositivo, tenuto conto del valore della controversia, del livello di complessità della stessa e dell'attività processuale effettivamente spiegata.

Le spese della espletata consulenza tecnica d'ufficio, come liquidate in corso di causa, seguono la soccombenza della convenuta e vengono poste a carico della stessa.

**P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone: - Condanna la convenuta al pagamento, in favore dell'attrice, della somma di ### 15.493,38, oltre rivalutazione monetaria e interessi, come indicati in parte motiva; - Condanna la convenuta al pagamento, in favore dell'attrice, delle spese di giudizio che liquida in complessivi ### 5.000,00, per compenso professionale, oltre oneri di legge; - Pone le spese della espletata consulenza tecnica d'ufficio, come liquidate in corso di causa, definitivamente a carico della convenuta ###