



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
SEZIONE SECONDA CIVILE

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Cristina Ferrari, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al N. 2385/2007 Ruolo Generale promossa

DA

[REDACTED] A, in persona dell'amministratore e legale rappresentante pro tempore,

con il patrocinio dell'Avv. [REDACTED] e da mandato in atti;

Conclusioni: "Come da foglio allegato al verbale di udienza del 15.03.2013";

attore

CONTRO

[REDACTED]
con il patrocinio dell'Avv. [REDACTED] e da mandato in atti;

Conclusioni: "Come da comparsa di costituzione e risposta"

E

[REDACTED]
[REDACTED] persona del legale rappresentante pro tempore,

con il patrocinio dell'Avv. [REDACTED] come da mandato in atti;

Conclusioni: "Come da foglio allegato al verbale di udienza del 15.03.2013"

convenute

CON LA CHIAMATA IN CAUSA DI

[REDACTED]



con il patrocinio dell'Avv. [redacted] come da mandato in atti;

Conclusioni: "Come da memoria ex art. 183 sesto comma n. 1 c.p.c."

E DI

[redacted]
con il patrocinio degli [redacted] come da mandato in
atti;

Conclusioni: "Come da comparsa di costituzione e risposta"

terzi chiamati

OGGETTO: "Appalto".

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione notificato il 21.03.2007 il [redacted] veniva in
giudizio [redacted] rispettive qualità di
venditore e di appaltatore dei lavori di edificazione del fabbricato condominiale e unità
abitative in esso comprese, per sentirli condannare in solido al risarcimento dei danni
derivati al Condominio da gravi vizi di costruzione riconducibili all'ambito di
operatività dell'art. 1669 cod. civ. e interessanti le parti comuni dell'edificio, in modo
specifico la copertura di cantine e garage, la pavimentazione esterna, l'intonaco e pareti
del complesso immobiliare.

A fondamento della domanda l'istante deduceva: che le unità costituenti il condominio
Bellavista erano state tutte acquistate da [redacted] che il fabbricato aveva iniziato a
manifestare le problematiche sopra menzionate dal dicembre 2005 come riscontrato dai
condomini nell'assemblea del 13.12.2005 e subito denunciato alla società venditrice, la
quale aveva con raccomandata del 10.02.2006 riconosciuto la sussistenza dei difetti
costruttivi, impegnandosi ad eliminarli con la collaborazione della appaltatrice; che gli
interventi di ripristino attuati si erano però rivelati parziali e inidonei, lasciando
permanere le problematiche contestate e meglio verificate e descritte nelle loro cause,
caratteristiche e gravità dall'incaricato [redacted] nella perizia tecnica del
16.03.2007.

Si costituiva [redacted] deducendo l'incompetenza del giudice adito in quanto
presente clausola arbitrare negli atti di vendita delle unità immobiliari comprese nel

GIURE.IT
Giurisprudenza



██████████ il proprio difetto di legittimazione passiva, essendo da ascrivere, in via esclusiva, a ██████████ S.r.l. la responsabilità dei difetti allegati dalla parte attrice, società verso la quale ██████████ l. avanzava domanda di manleva.

Si costituiva anche l'appaltatrice per eccepire, in via preliminare, la decadenza dell'azione attorea ex art. 1669 c.p.c., in assenza di tempestiva denuncia nei propri confronti dei difetti affermati dal Codominio, e nel merito il difetto dei presupposti per imputarle ogni responsabilità a norma dell'art. 1669 cod. civ. in quanto qualificabile il contratto concluso con ██████████ S.r.l. il 22.03.2002 come appalto cd. a regia, caratterizzato da totale assenza di autonomia dell'appaltatore rispetto alle scelte progettuali ed esecutive della committenza; con riguardo alla domanda di manleva proposta da quest'ultima, ██████████ S.r.l. eccepiva, quale fatto ostativo all'esame e decisione della stessa, l'esistenza di clausola compromissoria contenuta nel contratto di appalto.

A seguito di apposita istanza di chiamata formulata da ██████████ prendeva parte al giudizio anche il direttore dei lavori di costruzione del complesso condominiale, ing. ██████████, che resisteva alla domanda di manleva dell'appaltatrice, rilevandone la tardività ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1669-1670 cod. civ. e, in subordine, chiedeva fossero graduate le rispettive responsabilità dei soggetti partecipanti alla realizzazione dell'opera. Instava altresì per la chiamata in causa della propria compagnia assicurativa ██████████, che prendeva successivamente parte al giudizio valorizzando franchigie e limiti di operatività della polizza professionale per la responsabilità civile stipulata dal ██████████ nei confronti di terzi, oltre che uniformandosi alle deduzioni di merito del proprio assicurato.

La causa era istruita mediante la documentazione prodotta dalle parti e CTU affidata al geom. ██████████, mentre non venivano ammesse le prove orali chieste dalle parti nelle loro memorie istruttorie per i motivi indicati nell'ordinanza del 31.12.2012.

Le risultanze di prova acquisite permettono di accogliere le richieste formulate dal ██████████ solo nei confronti di ██████████ l. per le ragioni ed importo che si vanno ad indicare.

Va respinta intanto l'eccezione di incompetenza sollevata da ██████████ S.r.l. e supportata dalla clausola compromissoria contenuta nell'art. 9 dei contratti preliminari di

GILBERTI



compravendita delle singole unità abitative, in quanto valevole per eventuali controversie insorte in ordine all'interpretazione o esecuzione "del presente contratto", ossia del solo preliminare, non estesa ad eventuali controversie future discendenti dagli atti traslativi della proprietà dei beni, né richiamata o ribadita nei contratti di trasferimento della proprietà degli appartamenti ai condomini o in diversi atti che la rendano opponibile al Condominio attore.

In ordine alla asserita responsabilità esclusiva di [REDACTED] S.r.l., occorre ricordare che la giurisprudenza di legittimità ha così individuato gli elementi caratterizzanti la qualità di venditore-costruttore ai fini della configurabilità della responsabilità – di natura extracontrattuale – prevista dal suddetto art. 1669 cod. civ.: "La responsabilità per gravi difetti di cui all'art. 1669 c.c., dettata in materia d'appalto e applicabile nei confronti del costruttore, in considerazione della sua natura extracontrattuale e delle ragioni in genere di pubblico interesse per cui è prevista, è invocabile nei confronti del venditore soltanto nell'ipotesi in cui questi abbia provveduto alla costruzione dell'immobile con propria gestione diretta, ovvero abbia progettato l'opera e diretto i lavori, oppure abbia nominato un direttore lavori o sorvegliato personalmente l'esecuzione dell'opera impartendo precise e continue disposizioni all'appaltatore sui materiali da adoperare, sul modo di procedere e sulle tecniche operative per i singoli elementi edilizi, sì da rendere l'appaltatore un "nudus minister" (Cass. civ. 02.10.2000 n. 13003); e ancora: "In tema di responsabilità del venditore-costruttore per gravi difetti dell'opera, l'art. 1669 c.c., mirando a finalità di ordine pubblico, è applicabile non solo nei casi in cui il venditore abbia personalmente, cioè con propria gestione di uomini e mezzi, provveduto alla costruzione, ma anche nelle ipotesi in cui, pur avendo utilizzato l'opera di soggetti professionalmente qualificati, come l'appaltatore, il progettista, il direttore dei lavori, abbia mantenuto il potere di impartire direttive o di sorveglianza sullo svolgimento dell'altrui attività, sicché anche in tali casi la costruzione dell'opera è a lui riferibile; pertanto, il venditore può essere chiamato a rispondere dei gravi difetti dell'opera non soltanto quando i lavori siano eseguiti in economia, ma anche nell'ipotesi in cui la realizzazione dell'opera è affidata a un terzo al quale non sia stata lasciata completa autonomia tecnica e decisionale. Ne consegue che il giudice di merito, nel verificare la responsabilità del venditore ex art. 1669 c.c., non può limitarsi ad accertare se l'opera sia stata direttamente compiuta dal medesimo, essendo necessario stabilire - anche quando nell'esecuzione siano intervenuti

GIURELLI

altri soggetti - se la costruzione sia ugualmente a lui riferibile, per avere egli mantenuto il potere di direttiva o di controllo sull'operato dei predetti (Cass. civ. 13.01.05 n. 567).
Reputa lo Scrivente che l'applicazione del richiamato principio interpretativo al caso in esame, tenuto conto delle risultanze di prova disponibili, permetta di riconoscere in capo a [REDACTED] S.r.l. la qualità di venditore-costruttore, sebbene pacifico che nessun contratto di appalto intervenne tra l'attore e [REDACTED] e che quest'ultima non eseguì direttamente i lavori ma li affidò alla [REDACTED] S.r.l. con il contratto di appalto del 20.01.2003.

Da tale contratto, *"di cui si intendono parti integranti e sostanziali il Capitolato Speciale di Appalto e i Disegni di progetto redatti dall'ing. [REDACTED]"* (v. pag. 1 contratto di appalto) risulta che *"la direzione lavori è affidata dalla Committente all'ing. [REDACTED]"*, che alla Committente è riservata la facoltà di ordinare la modifica del progetto in senso qualitativo e quantitativo delle varie opere prescritte dal capitolato di appalto e dai disegni, così come è riservata a [REDACTED] la facoltà di fornire materiali e far eseguire a ditte specializzate opere aggiuntive; al direttore lavori nominato da [REDACTED] è rimessa l'accettazione dei materiali impiegati, la verifica di conformità delle quote e livelli di scavi e fognature a quelli approvati nei disegni della committenza, il controllo delle armature in ferro prima dei getti in cemento, la direzione dei lavori al manto di copertura secondo i disegni di progetto, il compito di impartire disposizioni all'appaltatrice e di approvare ogni opera in ferro e marmo, verificarne l'esecuzione come da disegni, così come di quelli di pavimentazione e intonacatura da effettuare secondo le scelte di colore della direzione lavori, alla quale è rimessa anche la possibilità di apportare scelte in variante agli impianti e comunque di supervisionarne l'esecuzione e posa in conformità al capitolato. Infine, l'art. 30 del capitolato speciale, con portata generale in tema di conduzione lavori, sancisce che: *"La conduzione dei lavori sarà fatta dall'impresa appaltante per quanto riguarda il fabbricato e non potrà farsi rappresentare che da persona che abbia la facoltà necessaria per l'esecuzione dei lavori"* persona individuata nell'ing. [REDACTED] quale direttore dei lavori nello stesso contratto, con i compiti sopra menzionati, e chiamata ad accertare la *"buona riuscita delle opere"* e loro rispondenza *"agli interessi della stazione appaltante"* (art. 30 ultima parte).

Tali dati letterali, convergenti nel senso dell'affidamento di specifici poteri di controllo e direzione dei lavori a tecnico di fiducia della committente e venditrice [REDACTED] S.r.l.,

GIURE.IT

non permettono di sostenere che l'impresa esecutrice dei lavori abbia operato con piena autonomia decisionale e gestionale, né che la committente, una volta appaltati i lavori a [REDACTED] S.r.l. abbia rinunciato a coordinare lo svolgimento dell'attività altrui, ad impartire direttive e sorvegliare l'andamento delle attività per mezzo di persona di propria fiducia, ossia il direttore lavori ing. [REDACTED] è pertanto individuabile in capo a [REDACTED] la qualità di venditore – costruttore, presupposto imprescindibile per la configurabilità della responsabilità sancita dall'art. 1669 cod. civ. in caso di sussistenza di “gravi difetti”.

Ciò posto e precisato anche che [REDACTED] S.r.l. non ha sollevato eccezione preliminare di decadenza/prescrizione ex art. 1669 cod. civ., in punto di responsabilità il C.T.U geom. [REDACTED] ha compiutamente motivato le proprie conclusioni in senso favorevole alla posizione processuale attorea e sostanzialmente conforme alle risultanze della perizia prodotta dal [REDACTED] e, nonché a quanto reso palese anche dalle riproduzioni fotografiche dello stato dei luoghi presenti in fascicolo: il CTU ha affermato la sicura natura di grave difetto costruttivo in relazione alla causa delle infiltrazioni di acqua piovana nella corsia interrata delle autorimesse, solai orizzontali, scale, rampe di accesso e muri perimetrali, causa individuata nella inefficace impermeabilizzazione attuata dall'impresa, della presenza di avvallamenti e ristagni d'acqua sulla pavimentazione esterna, individuata nell'errata posa di materiali da parte dell'impresa e mancanza di raccordi e sigillature, delle risalite d'acqua sui muri perimetrali dell'edificio, imputate ad errata impermeabilizzazione della muratura da parte dell'impresa che assorbe acqua meteorica.

Orbene, va rimarcato – avendo le due convenute negato la gravità dei difetti allegati dal [REDACTED] - che la responsabilità ex art. 1669 cod. civ. ricorre anche quando le carenze costruttive dell'opera non investano parti strutturali dell'immobile, ma incidano su elementi secondari ed accessori, purché tali da compromettere la sua funzionalità e l'abitabilità ed eliminabili solo con lavori di manutenzione, ancorché ordinaria, e cioè mediante opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture (in questi termini, Cass. civ. 29.04.08 n. 10857; e ancora: “Tra i gravi difetti di costruzione per i quali è operante a carico dell'appaltatore la garanzia prevista dall'art. 1669 c.c. rientrano le infiltrazioni d'acqua determinate da carenze della impermeabilizzazione perché incidono sulla funzionalità dell'opera menomandone il godimento” Cass. civ. 08.01.2000 n. 117; e altresì Cass. civ. 04.11.05 n. 21351, secondo



la quale, in tema di appalto, i gravi difetti di costruzione che danno luogo alla garanzia prevista dall'art. 1669 c.c. non si identificano con i fenomeni che influiscono sulla staticità, durata e conservazione dell'edificio ma possono consistere in qualsiasi alterazione che, pur riguardando direttamente una parte dell'opera, incidano sulla struttura e funzionalità globale, menomando in modo apprezzabile il godimento dell'opera).

E' allora indubitabile, a parere dello scrivente che la costante e diffusa percolazione di acque nei locali interni all'edificio (difetti costruttivi della copertura), così come del resto il documentato assorbimento di umidità nei muri perimetrali dell'edificio, sia idonea, se non eliminata attraverso un intervento di impermeabilizzazione, a pregiudicare nel tempo l'abitabilità e la salubrità dei locali.

La domanda di risarcimento danni proposta dall'attore verso [redacted] S.r.l. va pertanto accolta per le diverse componenti di danno materiale di cui a pagg. 8-9 della CTU e parametrata al costo complessivo dei difetti visionati, indicato dal consulente in Euro 64.100,00 e dettagliato in perizia.

Detto importo va maggiorato di rivalutazione, avendo natura di debito di valore, da calcolarsi con decorrenza dalla data del deposito dell'elaborato peritale (21.02.2011) sino alla data della sentenza.

Ne deriva un complessivo ammontare di Euro 64.593,00, ritenuto soddisfacente anche del danno da ritardato pagamento (art. 2056 cod. civ.) quale danno patrimoniale riconoscibile alla parte attrice e parametrato ai costi di eliminazione dei difetti costruttivi accertati, oltre interessi legali dalla pubblicazione della sentenza al saldo effettivo, somma che [redacted] S.r.l. deve essere dichiarata tenuta e condannata a pagare al [redacted]

All'accoglimento della domanda risarcitoria attorea nei confronti di [redacted] [redacted] S.r.l. osta l'intervenuta decadenza dall'azione eccepita dall'appaltatrice, mai divenuta destinataria di alcuna denuncia diretta di vizi da parte del Condominio e del tutto inidonea a produrre effetti favorevoli allo stesso la comunicazione dei vizi fatta all'impresa dalla committente [redacted] valevole esclusivamente per gli effetti dell'art. 1670 cod. civ.

E' noto che il termine di un anno per la denuncia del pericolo di rovina o di gravi difetti nella costruzione di un immobile, previsto dall'art. 1669 c.c. a pena di decadenza dall'azione di responsabilità contro l'appaltatore ovvero il costruttore-venditore decorre



dal giorno in cui il committente o l'acquirente consegue un apprezzabile grado di conoscenza oggettiva della gravità dei difetti e della loro derivazione causale dall'imperfetta esecuzione dell'opera, non essendo sufficienti, viceversa, manifestazioni di scarsa rilevanza e semplici sospetti; tale conoscenza deve ritenersi, di regola, acquisita, in assenza di anteriori ed esaustivi elementi, solo all'atto dell'acquisizione di relazioni peritali effettuate (cfr. Cass. civ. 01.02.08 n. 2460; Cass. civ. 13.01.05 n. 567). Nella fattispecie, tale grado apprezzabile di conoscenza può senz'altro dirsi conseguito dall'attore già nel dicembre 2005-gennaio 2006, come attestato dal contenuto del verbale assembleare prodotto e dalla missiva inoltrata a [REDACTED] il 18.01.2006 e, ancora, nel maggio 2006, ove i difetti sono partitamente elencati e descritti, nonché espressamente imputati a difetti di costruzione, ma tali denunce non sono mai state inoltrate dal Condominio all'appaltatore, verso il quale il primo atto di iniziativa risulta essere quello di instaurazione del presente giudizio, notificatogli oltre i termini di cui all'art.1669 cod. civ. e solo nel marzo 2007.

Ne consegue l'intempestività della denuncia e con essa la declaratoria di decadenza dell'attore dall'azione risarcitoria intrapresa verso [REDACTED] S.r.l., in assenza di riscontro dell'impegno assunto dall'appaltatore di provvedere all'eliminazione dei vizi dell'opera, implicante il riconoscimento unilaterale dell'esistenza dei vizi stessi e costitutivo di un'obbligazione nuova rispetto a quella ordinaria, svincolata dai termini di decadenza e di prescrizione di cui all'art. 1667 c.c. e soggetta invece all'originaria prescrizione decennale (*ex pluribus*, cfr. Cass. n. 19560/2009, Cass. n. 6670/2009).

La corrispondenza a firma di [REDACTED] S.r.l. prodotta da parte attrice(doc. n. 5 e 7), nella quale si dà atto di interventi di [REDACTED] presso il condominio, non può infatti produrre effetti in danno dell'appaltatrice e, inoltre, quest'ultima ha sempre negato una propria responsabilità risarcitoria verso acquirenti e committente, imputando a quest'ultimo lo slittamento dei tempi di lavoro programmati (v. doc. n. 4 [REDACTED] al più, riconoscendo il mancato completamento di alcuni lavori appaltatili, mai vizi di costruzione.

La domanda di risarcimento danni proposta dal [REDACTED] sta nei confronti di [REDACTED] S.r.l. merita perciò rigetto.

Restano conseguentemente assorbiti l'esame e decisione della domanda di manleva rivolta dalla società appaltatrice al direttore lavori [REDACTED] presupponente la



condanna dell'impresa, e quelli della domanda di garanzia propria rivolta dal Rivi all'assicuratore [redacted] implicante una condanna risarcitoria a carico dell'assicurato.

Occorre evidenziare che, a seguito di chiamata in causa del direttore lavori da parte della [redacted] ha ritenuto di non estendere la propria domanda risarcitoria al professionista, e ciò perché il danneggiato ben può rivolgersi a ciascuno dei danneggianti per ottenere il risarcimento di tutto il danno; il debitore escusso ha poi regresso verso ciascuno degli altri responsabili per la ripetizione della parte da ciascuno di essi dovuta, da presumersi uguale in mancanza di un accertamento contrario. Infatti, al fine di ritenere la solidarietà di tutte le parti all'obbligo risarcitorio, è sufficiente che le azioni o le omissioni di ciascuna di esse abbiano concorso in modo efficiente a produrre l'evento, a nulla rilavando che costituiscano autonomi fatti illeciti o violazioni di norme giuridiche diverse (per tutte, cfr. Cass. n. 5944/1997, Cass. n. 13039/1991).

La domanda, impropriamente definita di manleva poiché trattasi in realtà di regresso, avanzata da [redacted] S.r.l. nei confronti di [redacted] S.r.l. non può trovare accoglimento.

In primo luogo, è dato acquisito quello della applicabilità dell'art. 1670 cod. civ. anche nel caso in cui il costruttore-venditore sia chiamato a rispondere da parte dell'acquirente ex art.

1669 cod. civ. ed in

in senso tecnico (cfr. Cass. civ. 11947/2002, Cass. civ. 8109/1991).

In secondo luogo, tale azione nella specie è tempestiva, avendo la committente provveduto a comunicare entro il termine suindicato all'appaltatore, con raccomandata del 10.02.2006, la risposta alla denuncia-vizi inoltrata dal Condominio il 18.01.06.

Tuttavia, tale domanda non può essere esaminata stante la riscontrata presenza nel contratto di appalto stipulato tra le due convenute di clausola compromissoria per arbitrato irrituale con il seguente contenuto: *"Ogni controversia che potesse insorgere tra Committente ed Appaltatore nell'applicazione del presente contratto sarà demandata al giudizio di un collegio arbitrale irrituale...."*

La lata formula adoperata dal contratto di appalto per individuare le controversie oggetto della clausola – ogni controversia nell'applicazione del contratto di appalto – fa ritenere che essa non possa essere interpretata restrittivamente e comporti la devoluzione al giudizio arbitrale di tutte le controversie tra la stazione appaltante e l'appaltatore concernenti l'attuazione dell'appalto e l'adempimento delle relative



obbligazioni in capo ai contraenti, comprese quelle conseguenti alle pretese risarcitorie dell'acquirente delle opere oggetto dell'appalto verso committenza (qui [redacted] e/o impresa esecutrice (qui [redacted]).
La domanda di [redacted] S.r.l. verso [redacted] S.r.l. va dichiarata improponibile.

Le spese processuali, comprese quelle già liquidate di CTU, devono essere regolate secondo il principio di soccombenza tra il [redacted] S.r.l. mentre sono compensate per intero nei rapporti tra le altre parti, in ragione degli esiti degli accertamenti tecnici quanto a responsabilità dei diversi soggetti coinvolti (stazione appaltante, appaltatore e direttore lavori) tenuto conto degli specifici obblighi gravanti sui medesimi e risultanti dal contratto di appalto, nonché infine, per quanto concerne in modo specifico il rapporto di garanzia tra [redacted] stante la legittimità della chiamata in causa della compagnia avuto riguardo alla natura, contenuto e copertura del rischio assicurato dalla polizza R.C. stipulata dal professionista.

Le spese di lite tra attore e convenuta [redacted] S.r.l. sono liquidate in base a i criteri del DM 140/2012 in quanto esauritasi l'attività difensiva nella vigenza di tale decreto e prima dell'entrata in vigore del D.M. 55/2014.

P.Q.M.

- dichiara tenuta e condanna [redacted] S.r.l. al pagamento in favore del Condominio [redacted] della somma di Euro 64.593,00 già all'attualità, a titolo di risarcimento danni, oltre ad interessi legali dalla data di pubblicazione della sentenza al saldo;
- respinge la domanda attorea nei confronti di [redacted] S.r.l. (ora [redacted] S.r.l.) per intervenuta decadenza del [redacted] azione proposta;
- dichiara improcedibile la domanda di regresso avanzata da [redacted] S.r.l. verso [redacted] S.r.l. (ora [redacted] S.r.l.);
- dichiara tenuta e condanna [redacted] S.r.l. a rifondere al condominio [redacted] le spese di lite sostenute che liquida in Euro 7.862,84, di cui Euro 7.500,00 per compenso professionale, IVA e CPA come per legge;



Sentenza n. 615/2015 pubbl. il 21/04/2015

RG n. 2385/2007

Repert. n. 1340/2015 del 21/04/2015

- compensa interamente le spese di lite tra le altre parti,
- pone a carico di [redacted] S.r.l., in via definitiva, le spese di CTU liquidate in corso di causa.

Reggio Emilia, 17 aprile 2015

Il Giudice
dott. Cristina Ferrari

GIURE.IT

