

[REDACTED]

Cent. 13905/05  
Rep. 11129/05

SENTENZA N.  
N. R.G. 40215/2001

[REDACTED]

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE IV CIVILE

In composizione monocratica  
Dott.ssa Maria Paola Varani  
ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra  
riportato promossa da

[REDACTED]

[REDACTED] rappresentati e  
difesi per delega in atti dall'Avv. [REDACTED] presso il cui  
studio sono elettivamente domiciliati

attori

### Svolgimento del processo

Con atto di citazione regolarmente notificato il [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] convenivano in giudizio avanti il Tribunale di Milano la società venditrice [REDACTED] e la società costruttrice [REDACTED]

Gli attori lamentavano difetti di costruzione relativi alle parti comuni del condominio ed alle singole proprietà dei condomini istanti, specificamente descritti in citazione, e chiedevano, previo accertamento della sussistenza dei difetti indicati, la condanna delle società convenute alla riparazione ed al ripristino o al pagamento delle somme necessarie all'esecuzione dei lavori di riparazione, quantificate in via provvisoria in £. [REDACTED] per il Condominio ed in £. [REDACTED] per ciascun proprietario attore ed al risarcimento dei danni.

Si costituiva in giudizio la società [REDACTED] per eccepire il difetto di titolarità passiva del rapporto controverso in relazione all'azione ai sensi dell'art. 1669 c.c., la decadenza e/o prescrizione dell'azione ed anche del diritto ex art. 1495 c.c., la nullità ed infondatezza della domanda risarcitoria ed in ogni caso per contestare la quantificazione dell'entità dei presunti vizi e difetti.

Si costituiva in giudizio la società FP Costruzioni srl per eccepire la nullità dell'atto di citazione e la prescrizione e decadenza dall'azione ex art. 1669 c.c.

Dopo l'udienza ai sensi dell'art. 183 c.p.c., rimasto senza esito il tentativo di conciliazione, veniva esperita consulenza tecnica ed

all'esito la causa passava in decisione sulle conclusioni precisate come in epigrafe.

### Motivi della decisione

L'oggetto del giudizio concerne i lamentati difetti (pavimentazioni terrazze di scarsa pendenza e ammaloramenti piastrelle, macchie di muffa da condense per difetto di coibentazione, infiltrazioni finestre) che si sarebbero verificati all'interno del complesso condominiale "██████████" sito in ██████████

Il consulente tecnico, per ciò che concerne i presunti difetti relativi alla pavimentazione esterna in autobloccanti ed ai passaggi pedonali in piastrelle attraversanti la pavimentazione esterna, ha accertato interventi riparatori che hanno altresì interessato gli stacchi ed il sollevamento di piastrelle, le infiltrazioni nel soffitto del portico civico n. 21, le griglie di aerazione negli armadietti nei quali sono installati i contatori gas, i parapetti sulle scale fisse interne ai civici n° 21-23-25, ed i lucernari zenitali in policarbonato.

La relazione tecnica ha altresì evidenziato:

infiltrazione proveniente dai cupolini in policarbonato al portico civico n° 3 e androne tra civici 23 e 25, ricondotta alla scarsa od omessa manutenzione dei canaletti di scarico perimetrali con le relative pilette intasate;

il cedimento del terreno su cui è stato fondato il muretto che sostiene la cancellata;

crepe e fessurazioni nella zoccolatura sotto la recinzione della rampa box, causate dai suddetti cedimenti, distacchi e fessurazioni per effettive lesioni riconducibili a difetti strutturali.

In relazione alla singole proprietà degli attori il consulente tecnico ha constatato:

nell'immobile [redacted] una lunga crepa passante ad andamento diagonale partente dal pavimento, altra crepa in corrispondenza della porta d'ingresso nella parete adiacente al vano scala (distacco tra parete vano scala e tavelle interne isolate, ricondotta a dilatazioni termiche tra materiali di assai diversa conducibilità termica), piastrelle ammalorate da gelo nell'area scoperta del terrazzo, davanzali di tutte le finestre privi di battuta, come peraltro in tutte le altre unità immobiliari visionate, difetto provocante infiltrazioni d'acqua sotto il traverso fisso basso del serramento;

nella proprietà [redacted], civico 21, piano 1° alcuni modesti residui di muffa agli angoli traverso-finestra-davanzale e sotto il medesimo, una lunga crepa diagonale nella cameretta;

nella proprietà [redacted] - civico 25 - una crepa lunga circa 1 m. parallela al pavimento, nella camera di soggiorno un distacco dell'intonaco in corrispondenza della porta d'ingresso, piastrelle ammalorate da gelo nel terrazzo;

nella proprietà [redacted] - civico 23 - piano 3° distacchi imbotte finestre e intonaco pareti e tracce di sfogliamento intonaco sull'intradosso copertura balcone per mancanza di gocciolatoio sulla soglia di quello superiore;

nella proprietà [redacted] - civico 23 - piano 1° crepa diagonale partente dal pavimento;

nella proprietà [redacted] piccola crepa nell'intonaco sulla mazzetta;

nella proprietà [redacted] - civico 23 - piano 2° piccola crepa nell'intonaco;

nella proprietà [redacted] - civico 25 - piano 3° una crepa verso soffitto angolo esterno.

Per ciò che concerne gli inconvenienti lamentati nelle singole unità immobiliari per macchie per muffe da condensa e/o da infiltrazioni d'acqua nelle camere la relazione tecnica ha consentito di accertare l'attuale inesistenza di condense interne

superficiali e, anche, interstiziali e l'insussistenza di vizi di costruzione (salvo sporadici modesti residui);  
errori di quote interpiano delle strutture e da difettosa formazione di pendenze dei sottofondi, integrante vizio di costruzione e mancata osservanza delle regole dell'arte in relazione al difetto di una inesistente o insufficiente altezza di gradino tra quote dei pavimenti interni ed esterni di alcuni terrazzi;  
fessurazioni di origine strutturale (descritte nelle lettere a) e b) di pag. 28 della consulenza tecnica) integranti vizi strutturali di costruzione.

Quanto ai lamentati difetti delle parti comuni in ordine alla rottura della recinzione metallica della rampa box il consulente ha accertato la causa nella rottura del muro di sostegno, verosimilmente originata dal cedimento del terreno di riporto non sufficientemente compattato, e causa anche delle crepe e fessurazioni sulla zoccolatura e sulla pavimentazione in piastrelle tra testata est n° civico 25 e rampa box, integrante vizio di costruzione.

Il Tribunale condivide e fa proprie le valutazioni tecniche effettuate dal consulente tecnico ed osserva che l'azione intentata dagli attori nei confronti delle società venditrice e costruttrice va qualificata come azione di responsabilità per rovina e difetti di cose immobili ai sensi dell'art. 1669 c.c.

Parte attrice in sede di comparsa conclusionale ha ribadito la qualificazione dell'azione proposta in riferimento alle norme di cui agli artt. 1667 e 1669 c.c.

Rileva il Tribunale che il richiamo alla disciplina fissata dall'art. 1667 c.c. è improprio poiché la garanzia per le difformità ed i vizi dell'opera alla quale è tenuto l'appaltatore opera solo nei confronti del committente nell'ambito del rapporto di appalto e non nei confronti degli aventi causa del committente.

Diversamente l'art. 1669 cod. civ., nonostante la sua collocazione nell'ambito della disciplina del contratto d'appalto, dà luogo ad

un'ipotesi di responsabilità extracontrattuale la quale, pur presupponendo un rapporto contrattuale, ne supera i confini e si configura come obbligazione derivante dalla legge per finalità e ragioni di carattere generale, costituite dall'interesse pubblico - trascendente quello individuale del committente - alla stabilità e solidità degli immobili destinati ad avere lunga durata, a preservazione dell'incolumità e sicurezza dei cittadini.

Sotto tale profilo la norma si pone in rapporto di specialità con quella generale di cui all'art. 2043 cod. civ., che trova applicazione solo ove non risulti applicabile quella speciale, ed attribuisce legittimazione ad agire contro l'appaltatore ed eventuali soggetti corresponsabili non solo al committente ed ai suoi aventi causa (ivi compreso l'acquirente dell'immobile), ma anche a qualunque terzo che lamenti essere stato danneggiato in conseguenza dei gravi difetti della costruzione, della sua rovina o del pericolo della rovina di essa (Cass. n. 1748 del 28/01/2005).

Il termine di un anno previsto dall'art. 1669 cod. civ. a pena di decadenza dall'azione di responsabilità contro l'appaltatore decorre dal giorno in cui il committente o l'avente causa consegua 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.

Nel caso di specie la scoperta dei difetti dell'opera va fatta risalire alla data del deposito della relazione del consulente nominato in sede di accertamento tecnico preventivo terminato nell'ottobre 2000 (Cass. n. 567 del 13/01/2005).

L'appaltatore ai sensi dell'art. 1669 c.c. è responsabile nei confronti del committente e dei suoi aventi causa per rovina in tutto od in parte dell'opera immobile, per evidente pericolo di rovina o gravi difetti.

Nei gravi difetti dell'edificio idonei a configurare una responsabilità del costruttore nei confronti del committente e dei

suoi aventi causa, a norma dell'art. 1669 cod. civ., vanno inquadrate, oltre alle ipotesi di rovina o di evidente pericolo di rovina, anche le deficienze costruttive incidenti sulla funzionalità ed abitabilità dell'opera e comportanti una menomazione del godimento dei condomini con pericolo per la durata e la conservazione della costruzione (quali il passaggio di acqua piovana attraverso la porta dei garages con deflusso all'interno dei locali, la pendenza dei balconi verso l'interno del fabbricato con conseguenti infiltrazioni e ristagni di acqua nei muri di tamponamento, la mancanza di battiscopa sui terrazzi di copertura, provocante infiltrazioni di umidità, il distacco di parte della stilatura dei giunti di recinzione del giardino condominiale, la caduta dell'intonaco per infiltrazioni di umidità)(Cass. n. 3301 del 10/04/1996).

L'indagine volta a stabilire se i difetti costruttivi ricadano nella disciplina dell'art. 1669 cod. civ. che comporta la responsabilità extracontrattuale dell'appaltatore rientra nei compiti propri del giudice del merito

Ritiene il Tribunale che le acquisizioni processuali, sufficienti a formulare compiutamente il giudizio finale sulle caratteristiche dei difetti lamentati, hanno consentito di accertare che, pur afferendo ad elementi secondari ed accessori, i vizi di costruzione evidenziati dal consulente tecnico sono riconducibili alla previsione dell'art. 1669 c.c. in quanto tali da incidere negativamente, pregiudicandoli in modo considerevole nel tempo, sulla funzionalità e sul godimento dell'immobile (Cass. n. 8577 del 26/04/2005).

Invero configurano gravi difetti dell'edificio a norma dell'art. 1669 c.c. anche le carenze costruttive dell'opera- da intendere anche come singola unità abitativa- che pregiudicano o menomano in modo grave il normale godimento e/o la funzionalità e/o l'abitabilità, come allorché la realizzazione è avvenuta non a regola d'arte, anche se incidente su elementi secondari ed

accessori dell'opera (quali rivestimenti, infissi, pavimentazione) purché tali da compromettere la funzionalità ed eliminabili solo con lavori di manutenzione, ancorché ordinaria, e cioè mediante opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (Cass 28.4.2004 n. 8140).

Quanto all'invocata responsabilità della società venditrice va osservato che in tema di responsabilità del venditore - costruttore per gravi difetti dell'opera, l'art. 1669 cod. civ., 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, cosicché la costruzione dell'opera sia comunque a lui riferibile (Cass. n. 567 del 13/01/2005).

Nessun elemento induce a ritenere configurabile il c.d appalto a regia e cioè l'esercizio da parte della società committente di un controllo così penetrante sull'esecuzione dei lavori da privare la società appaltatrice di ogni margine di autonomia.

Sul punto non sono state ravvisate clausole contrattuali contenenti la previsione dell'obbligo dell'appaltante di fornire tutte le attrezzature ed i materiali d'uso, (cfr. clausola n. 21 del contratto di appalto allegato n. 1 del fasc. [REDACTED]), l'esecuzione sotto la direzione esclusiva dell'impresa appaltante (cfr. clausola n. 8), la previsione quale oggetto del contratto soltanto di prestazioni di manodopera (Cass. n. 2752 dell'11.2.2005).

Nel caso di specie la società venditrice non può essere chiamata a rispondere dei gravi difetti dell'opera ai sensi dell'art. 1669 c.c. neppure sotto il profilo della corresponsabilità poiché non risulta provata la limitazione di autonomia tecnica e decisionale della società appaltatrice e la realizzazione dell'opera da parte



dell'appaltatore sotto il controllo tecnico della società venditrice (Cass. 15.11.2002 n. 16080).

Le risultanze di processo hanno convinto il Tribunale della esclusiva responsabilità di [REDACTED] in qualità di società costruttrice per i riscontrati difetti di costruzione.

Le parti attrici hanno richiesto la condanna alla riparazione ed al ripristino o la condanna al pagamento delle somme necessarie all'esecuzione dei lavori di ripristino.

L'art. 1669 c.c. non precisa la forma con la quale il danno deve essere risarcito e non limita la responsabilità dell'appaltatore alla particolare forma di tutela della reintegra per equivalente e si ricollega al principio generale che, nei limiti stabiliti dall'art. 2058 c.c., prevede l'alternativa possibilità del risarcimento in forma specifica o per equivalente pecuniario e non esclude quindi l'ammissibilità della domanda di condanna dell'appaltatore alla eliminazione diretta dei vizi della costruzione (Cass. 29.11.1996 n. 10624).

In applicazione di tale principio ed in accoglimento di specifica istanza in tal senso formulata dagli attori la società convenuta [REDACTED] è stata condannata all'eliminazione dei gravi difetti di costruzione sopra indicati con gli interventi e con le modalità indicate nella relazione tecnica ai punti:

D.1.2. (pag. 33) nei terrazzi al 1° piano di proprietà [REDACTED] [REDACTED], ossia al raddoppio della portate delle bocche di scarico con relative tubazioni da raccordare, sotto le solette, ai pluviali generali e, ad eccezione della proprietà [REDACTED] al rifacimento delle pendenze e relative pavimentazioni con le modalità ivi descritte;

per la proprietà [REDACTED] alla rimozione del 35% delle piastrelle per le zone che suonano vuoto a percussione;

D1.3 (pag. 37 della relazione) e cioè alla riparazione delle lesioni (fessurazioni strutturali), ritinteggiatura delle specchiature delle

camere interessate nelle proprietà [redacted]

D.2.1) in relazione alla recinzione rampa box

D.2.2) zoccolatura e sollevamento piastrelle, riparazione stacco, posa coprifilo in acciaio inox, rimozione e posa piastrelle.

La società convenuta dovrà altresì essere condannata al risarcimento dei danni per gli inconvenienti causati dalla dotazione di serramenti senza battuta negli appartamenti degli attori in favore degli attori nei seguenti importi:

[redacted]	Euro [redacted]
[redacted]	Euro [redacted]
[redacted]	Euro [redacted]
[redacted]	Euro [redacted]
[redacted]	Euro [redacted]
[redacted]	Euro [redacted]
[redacted]	Euro [redacted]
[redacted]	Euro [redacted]
[redacted]	Euro [redacted]
[redacted]	Euro [redacted]
[redacted]	Euro [redacted]

e dalle infiltrazioni d'acqua dalle finestre che contribuirono a determinare le iniziali condense.

Il Tribunale ritiene equo commisurare questa voce di danno all'importo corrispondente al costo di ritinteggiatura delle camere esposte a N, NE, NW dei 10 appartamenti dei condòmini attori nei seguenti importi determinati nella relazione:

[redacted]	Euro [redacted]
[redacted]	Euro [redacted]
[redacted]	Euro [redacted]
[redacted]	Euro [redacted]
[redacted]	Euro [redacted]
[redacted]	Euro [redacted]
[redacted]	Euro [redacted]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Euro [REDACTED]  
Euro [REDACTED]  
Euro [REDACTED]

La società soccombente va condannata alla rifusione delle spese di lite liquidate in dispositivo.

Sussistono giusti motivi per compensare tra gli attori e la convenuta [REDACTED] le spese di lite (Cass. n. 8540 del 22.4.2005).

### PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, rigettata ogni diversa o contraria istanza ed eccezione così decide:

condanna

la società convenuta [REDACTED] all'eliminazione dei difetti di costruzione sopra indicati con gli interventi e con le modalità indicate nella relazione tecnica ai punti:

D.1.2. (pag. 33)

D1.3 (pag. 37 della relazione )

D.2.1)

D.2.2)

condanna

la società convenuta al risarcimento dei danni in favore degli attori nei seguenti importi

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Euro [REDACTED]  
Euro [REDACTED]  
Euro [REDACTED]  
Euro [REDACTED]  
Euro [REDACTED]  
Euro [REDACTED]  
Euro [REDACTED]  
Euro [REDACTED]

[REDACTED]

Euro [REDACTED]  
Euro [REDACTED]  
Euro [REDACTED]  
Euro [REDACTED]  
Euro [REDACTED]  
Euro [REDACTED]  
Euro [REDACTED]  
Euro [REDACTED]  
Euro [REDACTED]  
Euro [REDACTED]  
Euro [REDACTED]  
Euro [REDACTED]

condanna

la società [REDACTED] a rifondere agli attori le spese di lite quantificate in [REDACTED] euro per spese, [REDACTED] euro per diritti e [REDACTED] euro per onorari

dichiara

compensate le spese di lite tra gli attori e la convenuta Laura 90 srl.

Milano, 15.12.2005

Il Giudice

[Handwritten signature]

TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE 4<sup>a</sup> CIVILE  
DEPOSITATO OGGI  
28 DIC. 2005  
IL CANCELLIERE GI  
[Handwritten signature]