

n. 42127/2002 R.G.

Sent. 1842/06
1358/06

REPUBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
il TRIBUNALE di MILANO

in composizione monocratica

Sezione IV civile

Giudice Giovanni Rollero

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di Ruolo Generale sopra riportato, assegnata a sentenza alla udienza del 24 novembre 2005 ed introitata per la decisione in data 2 febbraio 2006, promossa

DA

[redacted]
[redacted]
elettivamente domiciliati in via [redacted], presso lo studio dell'Avvocato [redacted]
[redacted] che li rappresenta e difende per delega a margine dell'atto di citazione,

ATTORI

CONTRO

[redacted] elettivamente domiciliata in via [redacted]
presso lo studio degli Avvocati [redacted] e [redacted] che la rappresentano e
difendono per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta,

CONVENUTA

[redacted] elettivamente domiciliata in via [redacted]
[redacted], presso lo studio degli Avvocati [redacted]
[redacted] che la rappresentano e difendono per delega in calce alla copia notificata
dell'atto di citazione,

CONVENUTA

[redacted]
TERZO CHIAMATO contumace

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato alla [redacted] ed alla [redacted], i coniugi [redacted] esponevano che:

- con atto del 29 giugno 2001 avevano acquistato da [redacted] un appartamento al [redacted] dello stabile di via [redacted], ultimato in quello stesso mese dall'impresa [redacted] cui erano stati appaltati i lavori di costruzioni dalla committente [redacted]
- erano andati ad abitare nel nuovo appartamento immediatamente dopo e già all'inizio di luglio, e precisamente l'8 luglio 2001, dopo le prime piogge, si erano verificate nell'alloggio copiose infiltrazioni d'acqua provenienti dal terrazzo sovrastante, che avevano reso i locali quasi interamente inutilizzabili;
- rimaste senza effetto per alcuni mesi le immediate rimostranze, rivolte sia a [redacted] sia a [redacted] era stata iniziata una procedura ex art. 700 cpc, poi abbandonata perché a partire da marzo 2002 [redacted] aveva smantellato la copertura del soprastante terrazzo ed aveva realizzato le opere di impermeabilizzazione, prima mancanti, portando a termine questi lavori agli inizi del giugno successivo;
- nonostante l'impermeabilizzazione del terrazzo i fenomeni di infiltrazione d'acqua si erano nuovamente verificati, interessando i muri perimetrali, talmente compromessi da essersi reso necessario il rivestimento di tutte le pareti con un pannello isolante di 2 cm. di spessore, con riduzione della superficie calpestabile dell'appartamento pari ad 1,20 mq. e costi per lo spostamento di tutti i mobili, acquisto e montaggio dei pannelli ed adattamento dell'impianto elettrico, nuova tinteggiatura di tutto l'appartamento;

Su queste premesse gli attori chiedevano, previa declaratoria della responsabilità di [redacted] e/o [redacted] per i vizi e difetti costruttivi dell'immobile, il risarcimento dei danni, analiticamente indicati *sub specie* di danno emergente, nonché il risarcimento del danno esistenziale e biologico subito a causa delle condizioni abitative sopportate per lungo tempo.

Con comparsa tempestivamente depositata il 7 ottobre 2002, si costituiva [redacted] e chiariva che la costruzione dell'edificio di via [redacted] era stata appaltata alla [redacted], che aveva operato sotto il controllo del direttore lavori nominato da [redacted] il geom. [redacted]

██████████ incaricato anche quale progettista dell'intervento edilizio e retribuito per le sue prestazioni con la somma di € ██████████ (pari ad € ██████████).

Preliminarmente ██████████ si dichiarava di essere estranea alla produzione del sinistro occorso ai coniugi ██████████ e chiedeva di essere estromessa dal giudizio, per non essere passivamente legittimata.

Chiedeva anche l'autorizzazione a chiamare in causa il geom. ██████████ con differimento dell'udienza di prima comparizione, addebitando al direttore dei lavori lo svolgimento negligente delle attività di controllo dell'esecuzione delle opere.

Infine, si evidenziava la responsabilità di ██████████ ex art. 1669 cc, dovendosi ritenere che gravi difetti costruttivi erano non soltanto quelli che pregiudicavano la sicurezza e la stabilità dell'edificio, ma anche quelli da cui derivava una menomazione del godimento.

Si affermava che nel caso di specie ██████████ aveva ammesso le sue responsabilità per quanto occorso nell'abitazione degli attori, inviando i propri operai per eseguire i lavori necessari per l'eliminazione dei vizi e difetti e si escludeva la configurabilità di una responsabilità solidale fra ██████████ ██████████, per avere ██████████ nominato un proprio direttore dei lavori, affidandogli la vigilanza sull'operato dell'appaltatore.

Si contestava, infine, la quantificazione dei danni eseguita dagli attori e la stessa configurabilità delle singole voci di danno da costoro indicate e si chiedeva, oltre alle preliminari istanze già ricordate, il rigetto di tutte le domande degli attori ed eventualmente l'accertamento della responsabilità esclusiva di ██████████ ovvero della responsabilità solidale dell'impresa costruttrice e del direttore dei lavori ██████████ con la condanna di costoro al pagamento delle somme liquidate dal Tribunale.

All'udienza di prima comparizione, celebrata il 12 febbraio 2003, era dichiarata la contumacia del terzo chiamato ██████████ ed il procuratore degli attori depositava atti di intervento nell'interesse dei condomini ██████████

██████████. Tutti costoro lamentavano vizi e difetti costruttivi simili a quelli denunciati dai coniugi Laudadio/Gulmini, con particolare riguardo alle infiltrazioni di acqua dai muri perimetrali e formulavano analoghe richieste.

In tale udienza si costituiva anche ██████████, chiarendo, prima d'ogni altra circostanza, che la disponibilità ad intervenire per la soluzione dei problemi denunciati da taluni condomini di via Iglesias nr. 35 non poteva essere interpretata come un'ammissione di responsabilità, ma solo come manifestazione di disponibilità dell'impresa ad adoperarsi in favore dei propri clienti anche al di là del dovuto.

ripeteva anche le vicende del procedimento cautelare ex art. 700 cpc a suo tempo promosso dai coniugi [redacted] ed affermava che già in quella sede si erano riscontrati comportamenti di costoro che potevano aver favorito la formazione di macchie di umidità nell'alloggio.

[redacted] negava la propria legittimazione passiva in relazione alle domande degli attori, non potendo costoro far valere nei suoi confronti alcun titolo di responsabilità contrattuale e non essendo configurabile alcuna ipotesi di responsabilità extracontrattuale.

Si eccepiva, inoltre, la nullità dell'atto di citazione e, nel merito, si contestavano le singole voci di danno esposte da parte attrice e la stessa possibilità di individuare un nesso causale tra i danni lamentati e condotte di [redacted], sottolineando, al contrario, la rilevanza causale dell'insufficiente arieggiamento dei locali da parte di coloro che li abitavano.

[redacted] contestava anche la fondatezza della posizione della committente Giusermari, sostenendo che quest'ultima società doveva essere considerata l'unica, legittima interlocutrice della domanda degli attori, volta a far valere un'ipotesi di responsabilità contrattuale discendente dalla compravendita.

[redacted] richiamava anche l'attenzione sulle clausole del contratto di appalto invocabili per concludere che [redacted] non le aveva lasciato alcun margine di autonomia nell'esecuzione delle opere appaltate e rimarcava l'importanza del ruolo svolto dal direttore dei lavori e progettista geom [redacted], incaricato da [redacted].

Conclusivamente [redacted], ferme restando le proprie richieste preliminari, chiedeva che, per il caso di soccombenza di fronte alla domanda degli attori, [redacted] ed il geom. [redacted] fossero dichiarati tenuti a manlevare [redacted] dalle conseguenze di tale, eventuale pronuncia.

Con comparsa depositata in cancelleria il 14 marzo 2003 si costituiva anche il condominio di via I [redacted] per far valere la responsabilità contrattuale e/o extracontrattuale di [redacted] e [redacted] in ordine ai danni conseguenti a vizi e difetti costruttivi delle parti comuni dell'edificio condominiale.

Con comparsa depositata in cancelleria il 15 aprile 2003 intervenivano volontariamente nel giudizio, con il medesimo procuratore degli attori e degli altri intervenienti, altri condomini - i sigg.ri [redacted]

[redacted] tutti acquirenti di box auto nell'edificio di via [redacted] che lamentavano gravi infiltrazioni d'acqua nelle loro unità immobiliari e chiedevano la condanna delle società convenute a porre in essere quanto necessario per eliminare i vizi e difetti costruttivi ovvero a corrispondere le somme necessarie per l'esecuzione di tali opere e, in ogni caso, la condanna di Giusermari e [redacted] al risarcimento del danno.

All'udienza del 7 maggio 2003, fissata per gli incumbenti ex art. 183 cpc, intervenivano volontariamente nel giudizio i condomini [redacted] che svolgevano argomentazioni e proponevano domande del tutto analoghe a quelle degli altri condomini ed era assunto l'interrogatorio libero delle parti presenti, ai fini del tentativo di conciliazione, rimasto senza esito.

Nella medesima udienza era disposta l'effettuazione di una CTU sul quesito in atti specificato.

Depositata la relazione di CTU il 6 maggio 2004, all'udienza del 26 maggio 2004 erano assegnati i termini per la precisazione e modifica delle domande e per richieste istruttorie e produzioni documentali.

Con ordinanza riservata all'udienza del 25 novembre 2004, depositata il 29 novembre 2004, erano ammesse in parte le prove orali sollecitate dalle parti e nelle udienze del 5 aprile ed 8 giugno 2005 erano escussi tutti i numerosi testi ammessi.

All'esito di tale attività istruttoria, con ordinanza riservata depositata il 15 giugno 2005, la causa era ritenuta matura per la decisione ed all'udienza del 24 novembre 2005 le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati e, dopo il rituale scambio degli atti finali, il 2 febbraio 2006 la causa era trattenuta per la decisione.



MOTIVI DELLA DECISIONE

Si deve preliminarmente escludere la fondatezza dell'eccezione della convenuta [redacted] circa il difetto di legittimazione attiva (rilevabile anche d'ufficio) dell'interveniente [redacted] in ordine alla domanda proposta per conto e nell'interesse del figlio minore [redacted] per la carenza dell'autorizzazione del giudice tutelare ex art. 320 cc. Al riguardo, occorre ricordare che per costante e risalente giurisprudenza (cfr. Cass. civ. sent. nr. 59/1989, nr. 3977/1983, nr. 294/1981) non è necessaria l'autorizzazione del giudice tutelare per promuovere azioni finalizzate ad ottenere la condanna al risarcimento di un danno sofferto dal minore, come, in tesi di parte interveniente, nel caso di specie.

Posta questa premessa, occorre qualificare giuridicamente l'azione svolta in concreto dagli attori e da tutti gli intervenienti, i quali ultimi, è da dire, hanno proposto domande e sviluppato argomentazioni del tutto coincidenti, tanto che, a partire dalle memorie dedicate alla precisazione e modifica delle domande e fino alla comparsa conclusionale e memoria di replica, la difesa degli attori e di tutti gli intervenienti è stata assicurata, di volta in volta, da un unico scritto difensivo.

La narrativa dei fatti di causa e le conclusioni fin dall'inizio proposte ed identicamente reiterate fino al termine di questo giudizio impongono di ritenere che, nonostante il richiamo cumulativo alle responsabilità contrattuali previste dagli artt. 1490 cc e 1667 cc ed alla responsabilità extracontrattuale sancita dall'art. 1669 cc, le domande formulate nei confronti delle due società convenute si fondino essenzialmente sul titolo di responsabilità extracontrattuale ricavabile dal disposto dell'art. 1669 cc.

A tale riguardo si deve osservare che i fenomeni denunciati, tutti riconducibili ad infiltrazioni di acqua ed umidità, ben si prestano ad essere inquadrati nella previsione dell'art. 1669 cc, norma applicabile, secondo un consolidato indirizzo interpretativo, non solo nei casi di pregiudizio alla stabilità e conservazione dell'immobile, ma anche tutte le volte in cui, a causa di difetti costruttivi, risulti gravemente compromessa l'utilizzazione del bene. (per una puntuale affermazione della configurabilità della responsabilità ex art. 1669 cc in una fattispecie caratterizzata dalla presenza di infiltrazioni di umidità, v. Cass. sent. nr. 117/2000, così massimata: *"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"*; v. anche Cass. sent. nr. 4692/1999, ove si afferma che: *"I gravi difetti di costruzione che a norma*

dell'art. 1669 c.c. 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. Rientrano, pertanto, tra i gravi difetti di costruzione sotto il profilo considerato quelli che interessano i tetti ed i lastrici solari, determinando infiltrazioni di acque piovane negli appartamenti sottostanti"; in termini anche Cass. sent. nr. 3146/1998, per cui: "Il venditore di unità immobiliari che ne curi direttamente la costruzione, ancorché i lavori siano appaltati ad un terzo, risponde dei gravi difetti (art. 1669 c.c.) - quali devono ritenersi quelli da cui derivi una ridotta utilizzazione di esse, come nel caso di umidità, dipendente da difetto di adeguata coibentazione termica - nei confronti degli acquirenti, indipendentemente dall'identificazione del contratto con essi intercorso, a titolo di responsabilità extracontrattuale, essendo la relativa disciplina di ordine pubblico..."; ritiene che l'art. 1669 cc sia invocabile nel caso di difetti che, interessando anche singole unità abitative e compromettendone la funzionalità, siano eliminabili con lavori di manutenzione, ancorché ordinaria, Cass. sent. nr. 8140/2004).

Del tutto rituale, poi, è l'intervento in causa del condominio di via Iglesias nr. 35, in persona dell'amministratore *pro-tempore*, trattandosi di un'attività dispiegata per la conservazione dei diritti inerenti le parti comuni dell'edificio, nell'esercizio delle attribuzioni e dei poteri di cui agli artt. 1130 nr. 4 e 1131 I comma cc. (in questo senso v., fra le altre, Cass. sent. nr. 3304/2000)

Prima di esaminare i profili inerenti le potenziali responsabilità delle diverse parti in causa, occorre richiamare brevemente (rinviando per ogni aspetto di dettaglio all'esame della relazione peritale) l'esito degli accertamenti demandati al CTU.

In tutti gli appartamenti visitati dal CTU sono stati riscontrate anomalie, evidenziate dalla formazione di muffe e dalle tracce di percolamenti di acqua sulle pareti e sui soffitti, con la sola eccezione dell'alloggio degli attori [REDACTED], che già avevano preso l'iniziativa di rimediare ai difetti costruttivi con opere fatte eseguire direttamente ed a proprie spese.

La principale causa dei fenomeni descritti nella relazione tecnica è stata individuata nei c.d. "ponti termici", salva la preminente rilevanza causale dei difetti di impermeabilizzazione di terrazzi e lastrici solari per le infiltrazioni di acqua dai soffitti. (cfr. relazione di CTU, spec. a pag. 49 e segg.) Su tale diagnosi concorda, assai significativamente, lo stesso CTP incaricato dall'impresa costruttrice [REDACTED] che riconosce che: *"Una certa carenza dell'isolamento di parte del fabbricato...è la causa fondamentale della formazione di condense del vapore acqueo atmosferico sulle superfici delle pareti interne in muratura. Dette superfici si presentano localizzate (ed*

amnerite) in corrispondenza dei ponti termici (travi, corree, pilastri in cemento armato)" (così nella relazione dell'ing. [redacted] a pag. 23).

La formazione dei "ponti termici" è stata ricondotta (anche in questo caso senza significative divergenze di vedute fra CTU e CTP della convenuta [redacted], salva, come pare ben comprensibile nell'espletamento di un mandato di parte, l'accentuazione ad opera di quest'ultimo degli errori del progettista [redacted] ad errate scelte progettuali e costruttive, legate: 1) alla decisione di "ricorrere, per motivi di economicità e di massimo sfruttamento della superficie utile interna, ad un tipo di tamponamento non tradizionale composto da un unico elemento (normablok) accostato alla struttura in cemento armato (apparentemente senza taglio termico fra i due differenti materiali)" (così a pag. 51 della relazione di CTU), mentre sarebbero state più adeguate "sotto l'aspetto della qualità e dell'igiene edilizia" altre soluzioni, che avrebbero comportato "un maggiore spessore del muro di tamponamento variabile fra un massimo di 39 cm. ed un minimo di 37 cm". (v. ancora la relazione di CTU, pagg. 52-53); 2) alla scelta "di non proteggere adeguatamente l'edificio con sporti di gronda o copertine, cosicché nei giorni di pioggia l'acqua dilava completamente le facciate" (v. relazione di CTU a pag. 52) ed, infine, 3) alla scelta non appropriata, tenuto conto delle caratteristiche dell'edificio, del tipo di pannello isolante usato per la protezione dei travi e pilastri esterni, con un risparmio, stimato dal CTU all'epoca del suo accertamento, di € [redacted] per mq. di pannello isolante (€ [redacted] per mq. era il prezzo del prodotto usato, mentre € [redacted] per mq. era il prezzo del prodotto che sarebbe stato, in concreto, più idoneo alla protezione dei ponti termici, cfr. relazione di CTU, spec. alle pagg. 52-55).

Significativi, pur se assai più facilmente rimediabili, sono risultati i difetti costruttivi dovuti all'errata posa in opera della guaina impermeabilizzante di lastre solari. Il CTU ha dato atto che [redacted] aveva provveduto al completo rifacimento dell'impermeabilizzazione dei terrazzi a copertura degli alloggi degli attori e di taluni fra gli intervenienti. (cfr. relazione di CTU a pag. 55)

In punto di individuazione e descrizione dei difetti costruttivi, si deve, infine, ricordare che una parte cospicua dei danni alle parti comuni ed ai box auto è conseguenza della carente impermeabilizzazione dei giunti dei diaframmi di contenimento dei due piani interrati, la cui esecuzione era stata affidata da [redacted] non già a [redacted], ma ad altra società che non è parte di questo giudizio. Sembra, pertanto, condivisibile il rilievo conclusivo del CTU (v. a pag. 88 della relazione), secondo cui in nessun caso questa parte dei danni in concreto occorsi potrà essere addebitata a [redacted]

Si deve ora stabilire in capo a quali soggetti sussista responsabilità per i difetti di costruzione sopra menzionati.

A tal fine è essenziale l'esame del contratto fra [redacted] e G [redacted], perché solo alla luce delle pattuizioni intercorse fra la committente e l'appaltatrice si potrà verificare se quest'ultima abbia operato in concreto senza alcuna libertà di decisione o di determinazione, come mera esecutrice, in posizione di "accentuata soggezione... al potere direttivo e di controllo della committente ed alla direzione lavori espressa dalla committente". (così la comparsa conclusionale per [redacted] 1. a pag. 39).

Tale verifica s'impone alla luce della consolidata giurisprudenza di legittimità, secondo cui: "L'appaltatore risponde nei confronti dei terzi dei danni che siano derivati dall'inosservanza delle regole tecniche e dalla comune diligenza, anche quando l'opera sia compiuta sotto il controllo di un direttore dei lavori (salvo l'eventuale concorso di colpa fra direttore dei lavori o committente ed appaltatore), a meno che l'appaltatore non abbia agito quale *nudus minister* e cioè senza alcuna libertà di determinazione e di decisione" (così, fra le tante, Cass. sent. 5455/1999).

Indicazioni puntuali, in questa prospettiva, sono offerte dalla comparsa conclusionale per la convenuta [redacted] ove si osserva che la piena autonomia dell'appaltatore [redacted] si ricava fin dall'art. 1 del ponderoso contratto a suo tempo stipulato fra le parti, ove, nella definizione dell'oggetto dell'appalto, si aveva cura di precisare che: "L'appalto comprende tutto quanto necessario, anche in via accessoria e complementare, nulla escluso né eccettuato, per la completa realizzazione a perfetta regola d'arte secondo le prescrizioni, sia di quanto indicato nei disegni e nella descrizione delle opere allegati, sia di quanto non indicato, ma necessario alla perfetta esecuzione dell'opera, essendo comunque, indipendentemente dalle risultanze progettuali, obbligo dell'impresa di eseguire e fornire l'opera commessa a regola d'arte".

Ed ancora, nell'art. 3, intitolato "dichiarazione impegnativa dell'appaltatore", si prevedeva l'obbligo di [redacted] di "assumere la cura, responsabilità ed onere della stesura definitiva del progetto esecutivo e della sua perfetta realizzazione, sollevando la committente e la direzione lavori da ogni responsabilità in merito". Si stabiliva anche l'onere dell'appaltatore di notificare per iscritto alla direzione lavori eventuali errori nel progetto esecutivo e nella scelta dei materiali ed era preventivato che "la soluzione di eventuali difficoltà, ostacoli o inconvenienti" dovesse avvenire d'accordo fra committente, appaltatore e direttore dei lavori.

Come si vede, la disciplina negoziale del rapporto intercorso fra [redacted] e [redacted] non consente in alcun modo di ridurre la figura dell'appaltatore a quella di un *nudus minister* nel senso chiarito dalla costante giurisprudenza. D'altro canto sembra significativo dell'inconsistenza dell'opposta tesi, sostenuta dalla difesa di [redacted] il fatto che, per affermare la stretta subordinazione di quest'ultima alla committente, si sia potuto richiamare soltanto la regolamentazione delle "riserve dell'appaltatore", della "sospensione dei lavori" e della

"risoluzione del contratto per colpa dell'appaltatore" (v. clausole nr. 15, 16, 17 del contratto), vale a dire profili del concreto assetto negoziale del tutto inconferenti rispetto alla tesi difensiva esposta nell'interesse di [REDACTED]

Questa convenuta, pertanto, deve essere tenuta responsabile per i danni conseguenti ai vizi e difetti costruttivi accertati in corso di causa, fatta salva, come già anticipato, l'esclusione della responsabilità per quanto attiene alla difettosa impermeabilizzazione dei giunti dei diaframmi di contenimento dei piani interrati, trattandosi di opere eseguite da terzi.

Il rilievo che i vizi e difetti costruttivi siano stati, almeno in parte, frutto di erronee scelte progettuali, ascrivibili, come accertato dal CTU, al geom. [REDACTED], responsabile anche dell'omesso o negligente controllo sull'esecuzione delle opere da parte di [REDACTED], non vale in alcun modo ad escludere o limitare la responsabilità di quest'ultima convenuta, alla luce delle richiamate disposizioni contrattuali e della giurisprudenza secondo cui: *"In tema di appalto ed in ipotesi di responsabilità ex art. 1669 c.c. per rovina o difetti dell'opera, la natura extracontrattuale di tale responsabilità trova applicazione anche a carico di coloro che abbiano collaborato nella costruzione, sia nella fase di progettazione o dei calcoli relativi alla statica dell'edificio, che in quella di direzione dell'esecuzione dell'opera, qualora detta rovina o detti difetti siano ricollegabili a fatto loro imputabile. Ne consegue che la chiamata in causa del progettista e/o direttore dei lavori da parte dell'appaltatore, convenuto in giudizio per rispondere, ai sensi dell'art. 1669 c.c., dell'esistenza di gravi difetti dell'opera, e la successiva chiamata in causa di chi ha effettuato i calcoli relativi alla struttura e statica dell'immobile da parte del progettista e/o direttore dei lavori, effettuata non solo a fini di garanzia ma anche per rispondere della pretesa dell'attore, comporta, in virtù di quest'ultimo aspetto, che la domanda originaria, anche in mancanza di espressa istanza, si intende automaticamente estesa al terzo, trattandosi di individuare il responsabile nel quadro di un rapporto oggettivamente unico"*.

Nel caso di specie il geom. [REDACTED] è stato chiamato in causa dalla convenuta [REDACTED] nella sua duplice veste di progettista e direttore dei lavori, non solo a scopo di manleva della committente per il caso di soccombenza di fronte alle domande proposte nei confronti di questa convenuta, ma per accertarne la responsabilità esclusiva e/o solidale con [REDACTED] nella causazione del sinistro asserito dagli attori: è doveroso, pertanto, all'esito degli accertamenti tecnici, affermare la responsabilità concorrente e solidale del progettista e direttore dei lavori e dell'appaltatrice per i danni conseguenti ai vizi e difetti costruttivi, con esclusione, per la sola [REDACTED], dei danni alle parti comuni ed ai box auto conseguenti all'erronea esecuzione di opere da parte di terza società, che non è parte in causa.

Di tali ultimi danni dovrà, comunque, rispondere il geom. [redacted] nella veste di progettista e, soprattutto, di direttore dei lavori, essendo evidente che il negligente svolgimento dei controlli sull'esecuzione delle opere ha avuto una decisiva rilevanza concausale nella produzione dei danni. Per questi ulteriori danni alle parti comuni ed alle porzioni immobiliari di proprietà esclusiva, quantificati dal CTU alle pagg. 77-81 della relazione, deve affermarsi la concorrente e solidale responsabilità di [redacted] per avere questa società omissa la chiamata in causa del terzo cui aveva affidato l'esecuzione di queste opere, sì da non essere possibile accertare in questa sede se i lavori interessanti i piani interrati siano stati svolti dal terzo appaltatore in regime di autonomia ovvero, come deve presumersi, in difetto di iniziativa da parte di [redacted] sotto il controllo e la direzione di questa società.

Per converso, [redacted] deve andare esente da responsabilità per i vizi e difetti costruttivi inerenti tutte le opere appaltate a [redacted]

Non rimane, a questo punto, che esprimere una valutazione in ordine alla congruità della liquidazione dei danni suggerita dal CTU.

A tal riguardo occorre tenere presente che il CTU ha chiarito che il rimedio più radicale al fenomeno dei ponti termici sarebbe costituito dalla collocazione su tutte le facciate esterne dell'edificio di un rivestimento "a cappotto", consistente nella posa di materiale isolante termico sul lato esterno di tutte le pareti dell'edificio. Ha ritenuto, tuttavia, il CTU che tale soluzione, particolarmente costosa e suscettibile di stravolgere completamente l'aspetto estetico del fabbricato non fosse indispensabile in relazione all'entità dei fenomeni riscontrati e che fosse sufficiente un più limitato intervento, c.d. "minicappotto", le cui peculiarità tecniche e modalità esecutive sono descritte alle pagg. 58-63 della relazione di CTU, cui senz'altro si rinvia.

L'opportunità di tale soluzione è stata contestata dalla difesa degli attori e degli intervenienti, non solo e non tanto sotto il profilo dell'idoneità a risolvere il problema della formazione dei ponti termici, quanto sotto quello dell'inaccettabilità, per queste parti, della perdita di superficie utile in conseguenza del rivestimento di talune pareti interne con pannelli isolanti. (cfr. comparsa conclusionale spec. pagg. 18-20)

A quest'ultimo riguardo, occorre notare che la perdita di superficie utile, davvero minima sia in valori assoluti sia con riferimento all'estensione di ciascun alloggio (si va dai 0,92 mq. dell'appartamento di proprietà [redacted] ai 2,77 mq. dell'appartamento di proprietà Reggiani) è stata considerata dal CTU ai fini della liquidazione del risarcimento, avuto riguardo ad un valore per mq. determinato in [redacted] €, che in questa sede può essere incrementato fino a [redacted] €, tenuto conto del tempo trascorso dal deposito della relazione, del particolare "dinamismo" del

mercato immobiliare milanese di questi ultimi anni e del fatto che occorre tenere presente il valore di stima per edifici nuovi, quale è quello di via [REDACTED]

In aggiunta a tali somme, sembra equo riconoscere un'ulteriore importo ai proprietari delle sole unità immobiliari ad uso di abitazione interessate dal fenomeno dei ponti termici, a titolo di ristoro sia del disagio personale (che, in senso lato, può ricomprendersi nell'ampia categoria del danno esistenziale) arrecato dalle conseguenze (infiltrazioni d'acqua e umidità, formazione di muffe) dei difetti costruttivi e dall'esecuzione dei lavori necessari per l'eliminazione degli stessi, sia di indennizzo per il minor valore di mercato che immobili nuovi non realizzati a regola d'arte comunque avranno, pur dopo che si sarà rimediato ad errori tanto grossolani del costruttore e del progettista.

Si tratta di un caso tipico di danno certo, ma difficilmente provabile nel suo preciso ammontare, per il quale il giudice, anche in difetto di istanza di parte, può procedere ad una valutazione equitativa. (cfr., in luogo di molte, Cass. sent. nr. 8554/1995)

Pare adeguato determinare tale importo, da corrispondere a titolo di ulteriore risarcimento da parte di [REDACTED] e [REDACTED], in € [REDACTED] per gli appartamenti di piccole dimensioni (proprietà [REDACTED]), in € [REDACTED] per gli alloggi di superficie "media" (proprietà [REDACTED]) ed in € [REDACTED] per gli appartamenti più grandi (proprietà [REDACTED]).

Nulla si deve riconoscere a tale titolo all'interveniente sig.ra Franchini, atteso che risulta dalla CTU che l'appartamento di costei ha subito infiltrazioni d'acqua solo dalla sovrastante copertura piana e non è stato interessato dal fenomeno dei ponti termici e, conseguentemente, non subirà alcun deprezzamento, non essendo necessarie opere di coibentazione interna.

La stima contenuta nella CTU dei costi per l'esecuzione di opere interessanti tanto le proprietà esclusive quanto le parti comuni deve essere adeguata in considerazione del tempo trascorso (quasi due anni) dal deposito della relazione peritale. Pare congruo, a tal fine, un incremento nella misura del 10%.

Infine, è da dire, con riferimento ai danni da liquidare in favore dei coniugi [REDACTED] che è condivisibile il rilievo del CTU in ordine alla genericità dei documenti giustificativi di spesa da costoro prodotti. Si deve aggiungere che non pare accettabile, quanto meno sotto il profilo dell'attendibilità della prova, se non anche sotto quello dell'ammissibilità del mezzo di prova, la specificazione testimoniale del contenuto delle fatture prodotte, di cui, pertanto, non si terrà conto nella liquidazione del danno. A favore degli attori potrà, pertanto, essere riconosciuta, a titolo di risarcimento per il costo delle opere di coibentazione interna (v. cap. 6.2 della relazione di CTU), una somma non superiore a quella liquidata in favore dei coniugi [REDACTED] proprietari di un appartamento di maggiori dimensioni, interessato da fenomeni infiltrativi del tutto

analoghi. Si deve anche osservare che talune voci di danno esposte in questa sede – in particolare l'importo di € [redacted] a titolo di spese legali del procedimento ex art. 700 cpc a suo tempo instaurato e poi abbandonato, non possono in alcun modo essere prese in considerazione in questo giudizio.

Deve essere disattesa anche la richiesta della convenuta [redacted] di ridurre l'entità del risarcimento da riconoscere agli attori ed intervenienti per la diminuzione di superficie utile conseguente alla realizzazione di opere di coibentazione interna, mediante applicazione del principio della "*compensatio lucri cum damno*", in relazione al minor ammontare degli oneri futuri (per ICI, tassa sullo smaltimento dei rifiuti ecc.) correlati alla superficie dell'immobile. E' noto, infatti, che il principio della "*compensatio lucri cum damno*" trova applicazione quando sia il danno che il vantaggio siano conseguenza immediata e diretta dello stesso fatto, il quale abbia in sé l'idoneità a produrre ambedue detti effetti e non anche nel caso in cui il vantaggio sia conseguenza dell'adempimento dell'obbligazione risarcitoria, gravante, in questo caso, sull'appaltatrice [redacted] e sul progettista e direttore dei lavori [redacted] (per una puntuale affermazione di questo principio, cfr. Cass. sent. nr. 81/2000)

Per comodità espositiva è opportuno, a questo punto, riassumere le singole voci di risarcimento, iniziando con il dettagliare le somme per le quali vi è condanna in solido di [redacted] e [redacted] e concludendo con le somme per cui vi è condanna solidale al pagamento per [redacted] e [redacted]

Gli importi che si esporranno di seguito tengono conto dei già illustrati adeguamenti rispetto alle proposte contenute nella relazione di CTU. Per quanto attiene al costo stimato della "messa a livello" degli impianti elettrici di ciascun appartamento, opera per la quale il CTU ha fornito soltanto un parametro di costo e non una precisa quantificazione, non rimane, a questo punto, che operare una determinazione forfetaria degli importi rilevanti, considerando, a tal fine, che i "punti di luce" presenti sulle pareti da pannellare internamente siano in numero, rispettivamente, di venti, trenta e quaranta, a seconda delle tre tipologie di appartamenti già considerate ai fini della determinazione del maggior (rispetto a quanto previsto dal CTU) indennizzo per la diminuzione di valore delle singole proprietà. Ne consegue che per la voce "messa a livello degli impianti elettrici", si dovrà calcolare, nei tre casi, un risarcimento di € [redacted]

[redacted] e [redacted] con responsabilità solidale, dovranno pagare:

- al condominio di via [redacted] a titolo di risarcimento del danno corrispondente al costo delle opere di coibentazione esterna;
- a [redacted] a titolo di risarcimento del danno corrispondente al costo delle opere di coibentazione interna, € [redacted] a

- titolo di risarcimento del danno da deprezzamento dell'immobile e di risarcimento di ogni altro danno e, così complessivamente, € [REDACTED]
- ad [REDACTED] a titolo di risarcimento del danno corrispondente al costo delle opere di coibentazione interna, € [REDACTED] a titolo di risarcimento del danno da deprezzamento dell'immobile e di risarcimento di ogni altro danno e, così complessivamente, € [REDACTED]
 - a [REDACTED] anche in nome e per conto del figlio minore [REDACTED] a titolo di risarcimento del danno corrispondente al costo delle opere di coibentazione interna, € [REDACTED] a titolo di risarcimento del danno da deprezzamento dell'immobile e di risarcimento di ogni altro danno e, così complessivamente, € [REDACTED],
 - ad [REDACTED] a titolo di risarcimento del danno corrispondente al costo delle opere di coibentazione interna, € [REDACTED] a titolo di risarcimento del danno da deprezzamento dell'immobile e di risarcimento di ogni altro danno e, così complessivamente, € [REDACTED]
 - a [REDACTED] il cui appartamento (cfr. relazione di CTU a pag. 78) ha subito infiltrazioni solo dalla sovrastante copertura piana, sicché le opere interne non richiedono la "messa a livello" dell'impianto elettrico, € [REDACTED] a titolo di risarcimento del danno corrispondente al costo delle opere di coibentazione interna,
 - ad [REDACTED] a titolo di risarcimento del danno corrispondente al costo delle opere di coibentazione interna, € [REDACTED] a titolo di risarcimento del danno da deprezzamento dell'immobile e di risarcimento di ogni altro danno e, così complessivamente, € [REDACTED]
 - a [REDACTED] a titolo di risarcimento del danno corrispondente al costo delle opere di coibentazione interna, € [REDACTED] a titolo di risarcimento del danno da deprezzamento dell'immobile e di risarcimento di ogni altro danno e, così complessivamente, € [REDACTED]

I restanti danni, conseguenti alla difettosa esecuzione delle opere di impermeabilizzazione dei giunti dei diaframmi di contenimento dei piani interrati dovranno essere risarciti, come motivato, dalla committente e dal progettista e direttore dei lavori.

[REDACTED] e [REDACTED] con responsabilità solidale, dovranno pagare, a tale titolo, € [REDACTED] al condominio di via [REDACTED]

I predetti dovranno anche pagare, a titolo di risarcimento del danno corrispondente al costo delle opere di ripristino del box auto di proprietà di ciascuno: € [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
La somma di [REDACTED] euro dovrà essere corrisposta da [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] a titolo di risarcimento del danno corrispondente al costo delle opere di ripristino della
cantina di proprietà.

[REDACTED] in solido tra loro, dovranno anche rifondere le spese di lite,
liquidate come da dispositivo e la quota eventualmente sostenuta delle spese di CTU agli attori ed
agli intervenienti. Ricorrono nel caso di specie i presupposti per l'applicazione del criterio previsto
dall'art. 5 IV comma del capitolo I allegato al d.m. 8 aprile 2004 nr. 127.

PQM

IL TRIBUNALE DI MILANO
in composizione monocratica

definitivamente pronunciando, nella contumacia del terzo chiamato Giampiero Zerlottin e nel
contraddittorio delle altre parti, respinta o assorbita ogni diversa domanda, eccezione, deduzione,

DICHIARA

[REDACTED] responsabili dei vizi e difetti costruttivi delle parti
comuni e di porzioni immobiliari di proprietà esclusiva del fabbricato di via [REDACTED]
dovuti a mancato o insufficiente isolamento dei ponti termici ed inidonea impermeabilizzazione dei
lastrici solari e li

CONDANNA

in solido fra loro, a pagare:

- € [REDACTED] al condominio di via [REDACTED]
- € [REDACTED] a [REDACTED]
- [REDACTED] ad [REDACTED]
- [REDACTED] a [REDACTED], anche in nome e per conto del figlio minore [REDACTED]
- [REDACTED] ad A [REDACTED]
- [REDACTED] a [REDACTED]
- [REDACTED] d [REDACTED]
- € [REDACTED] [REDACTED]

DICHIARA

[redacted] responsabili dei vizi e difetti costruttivi delle parti comuni e di porzioni immobiliari di proprietà esclusiva del fabbricato di via [redacted] dovuti alla mancata o inidonea impermeabilizzazione dei giunti dei diaframmi di contenimento dei due piani interrati e li

CONDANNA

in solido fra loro, a pagare:

- [redacted] al condominio di via [redacted]
- [redacted] a [redacted]
- [redacted] a [redacted]
- [redacted] d [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

RIGETTA

ogni altra domanda delle parti e

CONDANNA

[redacted] in solido fra loro, a rimborsare agli attori ed agli intervenienti le spese di lite, che, applicati i criteri di cui all'art. 5 IV comma del capitolo I allegato al d.m. 8 aprile 2004 nr. 127, si liquidano in euro [redacted] per spese, euro [redacted] per diritti, euro [redacted] per onorari, euro [redacted] per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in euro [redacted] oltre IVA e CPA come per legge, nonché la quota eventualmente sostenuta delle spese per CTU.

Così deciso in Milano, il 14 febbraio 2006.

il Giudice
Giovanni Rollero

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4^a CIVILE
DEPOSITATO OGGI
14 FEB. 2006
IL CANCELLIERE