

Svolgimento del processo.

Con atto di citazione ritualmente notificato il Condominio di [redacted] a [redacted] conveniva in giudizio innanzi al Tribunale di Milano la società [redacted] che aveva edificato e posto in vendita il fabbricato composto da appartamenti, box e cantine, chiedendo l'accertamento dei vizi, dei difetti e delle opere ineseguite nelle parti comuni del Condominio denunciati dall'Amministratore con raccomandata del 23/10/98 e la condanna della società venditrice all'esecuzione delle opere predette o, in difetto, al pagamento della somma di £. [redacted] necessaria per l'effettuazione dei lavori di sistemazione da eseguirsi a cura del Condominio con rivalsa di spese nei confronti della Liam.

Lamentava in particolare il Condominio attore l'esistenza di copiose infiltrazioni d'acqua, riscontrate anche all'esito dell'ATP (che aveva constatato il continuo verificarsi di allagamenti sino al piano interrato dei box), nonché il mancato rispetto delle norme di sicurezza, la mancata esecuzione di alcuni lavori e, da ultimo, il distacco -verificatosi il 15/6/2000- di un marmo dal davanzale di uno dei balconi dell'immobile che aveva provocato gravi lesioni ad una persona e l'intervento della Vigilanza Comunale che aveva constatato l'instabilità di quasi tutti i marmi della facciata condominiale ordinandone la rimozione.

Si costituiva in giudizio la [redacted] che contestava le avverse pretese affermando innanzi tutto di essere stata unicamente venditrice e non costruttrice delle unità immobiliari costituenti il Condominio attore ed eccepiva pertanto la decadenza e la prescrizione di ogni diritto ai sensi dell'art. 1495 c.c., la propria carenza di legittimazione passiva (dovendo essere destinatarie delle contestazioni attoree le società appaltatrici) e la carenza di legittimazione e/o di interesse ad agire del Condominio quanto meno con riferimento a quella parte delle domande relative ai davanzali dei balconi non costituenti parti comuni - anche se inseriti in facciata- ma parti integranti degli appartamenti che vi hanno accesso.

Chiedeva in ogni caso di essere autorizzata alla chiamata in causa della [redacted] di [redacted] con la quale aveva sottoscritto un contratto di appalto in data 9/7/96 per la realizzazione dei manufatti e delle opere

oggetto di contestazione da parte del Condominio e nei confronti della quale chiedeva di essere manlevata in caso di accoglimento anche parziale delle domande di parte attrice.

Costituitasi in giudizio la [redacted], eccepiva la propria carenza di legittimazione passiva nella domanda risarcitoria per vizi e difetti proposta dal compratore e, in ogni caso, la decadenza di [redacted] dalla garanzia per accettazione dell'opera o per tardività della denuncia.

Evidenziava nel merito l'inesistenza dei vizi e difetti dei lavori da essa eseguiti chiedendo in ogni caso l'autorizzazione a chiamare in giudizio la [redacted] altra società appaltatrice dei lavori per la costruzione del Condominio, nei cui confronti chiedeva, in via di estremo subordine, la condanna a tenerla manlevata da ogni avversa pretesa risarcitoria.

Si costituiva in giudizio la [redacted] impermeabilizzazioni di [redacted] affermando la sua totale estraneità al procedimento.

Evidenziava in particolare di avere sottoscritto il 28/10/96 con la [redacted] un contratto di appalto per la fornitura e posa di impermeabilizzazione con membrana bituminosa nel fabbricato residenziale di via [redacted], in adempimento a quanto previsto in contratto, di avere provveduto ad eseguire secondo le regole dell'arte tutte le attività richieste dalla committente [redacted] ricevendo da quest'ultima, previa integrale accettazione delle opere, il pagamento delle relative fatture. Riconosceva pertanto quale sua unica interlocutrice la società appaltatrice [redacted] non avendo mai avuto rapporti contrattuali nè con il Condominio attore nè con la terza chiamata [redacted] in capo alla quale chiedeva pertanto di voler rilevare, in via pregiudiziale, il difetto di *legitimatio ad causam* nei confronti della [redacted].

Osservava infine che dalla documentazione in atti risultava l'esecuzione da parte di un terzo soggetto, mai in alcun modo autorizzato dalla [redacted] di interventi successivi rispetto all'opera di impermeabilizzazione già eseguita dalla [redacted] che ne avevano compromesso l'integrità. Si trattava in particolare di fori operati sul manto bituminoso per far passare delle tubazioni contenenti fili elettrici, verosimilmente causa delle lamentate infiltrazioni meteoriche.

Esperito infruttuosamente il tentativo di conciliazione, il Giudice assegnava i termini di cui agli artt. 183 V comma e 184 c.p.c. e, con ordinanza emessa il 5/6/2002, disponeva CTU al fine di accertare se i lavori di costruzione dell'immobile fossero stati eseguiti a regola d'arte ovvero se sussistessero vizi e difetti, con indicazione -in siffatta ipotesi- della causa, delle opere e dei costi necessari alla loro eliminazione.

Depositata la consulenza e sentito a chiarimenti il CTU, il Giudice disponeva una integrazione dell'originario quesito richiedendo al Consulente di descrivere le opere effettuate dalle società terze chiamate e di indicare l'eventuale riferibilità alle stesse dei vizi e dei difetti già riscontrati nella relazione peritale in atti.

All'esito dell'espletata integrazione, disposta -su concorde richiesta delle parti- la comparizione personale delle stesse ai sensi dell'art. 185 c.p.c. e concessi due rinvii in pendenza di trattative non andate a buon fine, il Giudice -con ordinanza riservata del 22-23/11/2004- non ammetteva le istanze istruttorie dedotte in quanto superate dall'espletata CTU ovvero ritenute inammissibili o irrilevanti e, ritenuta la causa matura per la decisione, fissava udienza per la precisazione delle conclusioni.

Assegnati i termini per il deposito delle difese conclusionali, alla scadenza la causa è passata in decisione.

Motivi della decisione.

Il Condominio attore -richiamata sin dall'atto di citazione la qualità di costruttrice-venditrice dello stabile condominiale in capo alla convenuta [REDACTED] ha invocato, a fondamento delle proprie pretese, il disposto dell'art. 1669 c.c. che, per consolidato orientamento giurisprudenziale, concreta un'ipotesi di responsabilità extracontrattuale con finalità di ordine generale operante non solo a carico dell'appaltatore nei confronti del committente ma anche a carico del costruttore nei confronti dell'acquirente.

Tale essendo la *causa petendi* della domanda risarcitoria proposta da parte attrice, il *thema decidendum* della controversia riguarda pertanto la possibilità di configurare nel caso di specie l'ipotesi di illecito aquiliano regolata dall'art. 1669 c.c.

Le conclusioni cui è pervenuto il CTU -con argomentazioni esaustive, scevre da censure e supportate da puntuali riscontri- hanno dimostrato la fondatezza della domanda svolta dal Condominio attore in ordine alla riscontrata sussistenza di vizi e difetti di costruzione, oltre a carenze in materia di rispetto delle normative di sicurezza, ascrivibili alla [redacted] unico referente del Condominio e dei proprietari delle singole unità abitative avendo essa assunto l'iniziativa immobiliare per la realizzazione della palazzina di causa "avvalendosi -come rilevato dal CTU- di professionisti e di ditte specializzate, coordinando tutte le attività necessarie per la progettazione ed il disbrigo delle pratiche di rilascio delle autorizzazioni, la costruzione della palazzina, la direzione lavori, il collaudo, l'ottenimento dei vari certificati e benestare necessari al termine della costruzione ed infine la vendita delle unità immobiliari".

Ricondotta la fattispecie nell'ipotesi di cui all'art. 1669 c.c. e riscontrata la tempestività della denuncia (doc. 3 fascicolo parte attrice) con la quale l'Amministratore del Condominio già alla fine del 1998 contestava tutta una serie di vizi e mancanze, risalendo ad epoca successiva (agosto '99) il grave allagamento del piano seminterrato con corto circuito dell'impianto elettrico (che originò il ricorso per ATP) nonché il distacco -in data 15/6/2000- di una copertina in marmo da uno dei balconi, si deve osservare che il CTU ha puntualmente elencato voce per voce gli interventi eseguiti dal Condominio per la rimozione dei vizi più urgenti (quali la messa a norma dell'impianto dell'ascensore e dell'impianto elettrico con ripristino delle parti danneggiate dal corto circuito) quantificandone i costi come da tabella 1 allegata alla CTU e fornendo all'udienza del 5/11/2003 puntuali ed esaustive indicazioni in ordine ai criteri, anche di stima, adottati, distinguendo da un lato i vizi di costruzione e le manchevolezze rispetto alla normativa vigente da riconoscere e dall'altro le voci di spese non dovute ovvero connesse a migliorie da non riconoscere e così quantificando in € [redacted] i costi risarcibili per rimozioni vizi e messa a norma di alcune parti inizialmente fuori legge.

Nella tabella 2 allegato 4 alla CTU è stato invece fornito l'elenco dei lavori da eseguire per l'eliminazione dei vizi e dei difetti ancora presenti -riferibili in genere ad una progettazione approssimativa, ad una scarsa cura nella fase esecutiva, ad

una carenza di controlli durante la fase di costruzione, all'assenza della direzione lavori, al mancato rispetto di alcune norme in merito alle dotazioni di sicurezza dello stabile- con una indicazione di spesa quantificata in € [REDACTED]

Non vi è dubbio che l'indicazione dei vizi effettuata in sede di CTU consenta di ravvisare, nel caso concreto, l'esistenza dei "gravi difetti" riconducibili alla previsione dell'art. 1669 c.c. cioè di quelle alterazioni che influiscono sulla struttura e funzionalità dell'opera o costituiscono vizi che incidono profondamente sugli elementi della costruzione compromettendone la conservazione nel tempo e menomandone in modo apprezzabile le condizioni di godimento e l'impiego duraturo cui sono destinati (Cass. 30/5/2003 n. 8811).

La quantificazione complessiva del risarcimento per l'eliminazione dei vizi, pari ad € [REDACTED] ricomprende correttamente i costi per i lavori di consolidamento delle "copertine" al parapetto dei balconi mediante idoneo collante o tassellatura (in luogo della malta magra originariamente utilizzata per il fissaggio delle lastre).

Se invero i balconi aggettanti costituiscono un prolungamento della corrispondente unità immobiliare ed appartengono in via esclusiva al proprietario di questa, i rivestimenti del parapetto e i cementi o gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore devono invece considerarsi di proprietà comune dei condomini ove, come nel caso di specie (cfr. foto 1 e 2 allegate alla CTU), assolvano alla funzione di rendere esteticamente gradevole l'edificio armonizzandosi con la facciata dell'intero stabile ed inserendosi nel prospetto del fabbricato.

Conseguentemente nel caso di distacco, per vizio di costruzione, del rivestimento, l'azione di responsabilità nei confronti del costruttore è legittimamente esperita dal Condominio ai sensi dell'art. 1669 c.c. ove il rivestimento abbia, come nella fattispecie in esame, prevalente funzione estetica per l'intero edificio e non già per la singola unità abitativa (Cass. 28/11/1992 n. 12792; Cass. 21/1/2000 n. 637; Cass. 30/7/2004 n. 14576).

Quanto all'azione di rivalsa svolta dalla convenuta [REDACTED] nei confronti delle società terze chiamate in garanzia, premesso che - a differenza dell'azione di cui all'art. 1667 c.c.- l'azione per responsabilità extracontrattuale disciplinata dall'art. 1669 c.c. prescinde dalla consegna dell'opera e dal collaudo, l'integrazione alla CTU ha

accertato misura e grado di riferibilità dei vizi e difetti riscontrati alle opere rispettivamente eseguite dalla [REDACTED] dalla [REDACTED]

Il criterio di attribuzione della responsabilità adottato dal CTU ha correttamente tenuto conto del fatto che la [REDACTED] ha eseguito le opere in cemento armato (compresa la fossa dell'ascensore e i lavori relativi al suo risanamento, avendo la stessa ideato e realizzato in particolare il sistema di raccolta ed evacuazione delle acque infiltrate, in mancanza di un'indicazione progettuale per la realizzazione di vani sottofalda) mentre la ditta [REDACTED] ha effettuato le sole opere di impermeabilizzazione di talchè, quando il vizio o il difetto non appariva imputabile, in base a detto criterio di ripartizione, nè alla [REDACTED] nè alla [REDACTED] il costo di ripristino è stato attribuito alla convenuta [REDACTED]

Alla luce di tali indicazioni, sull'importo complessivo di € [REDACTED] di cui € [REDACTED] relativo ai costi delle opere ancora da eseguire ed € [REDACTED] per i costi dei lavori già eseguiti dal Condominio), costituente la reintegra per equivalente pecuniario richiesta dal Condominio attore in via alternativa - dovendosi intendere, dalla lettura della comparsa conclusionale, implicitamente abbandonata la domanda di risarcimento in forma specifica - la somma di € [REDACTED] (pari al 32,80%) va attribuita a carico della [REDACTED] mentre quella di € [REDACTED] (pari al 15,16%) va posta a carico della [REDACTED] secondo l'analitica ripartizione indicata nelle tabelle 1 e 2 allegate all'integrazione della CTU depositata il 10/2/2004.

Il credito risarcitorio come sopra indicato andrà maggiorato degli interessi legali dalla domanda giudiziale al saldo e rivalutato secondo gli indici ISTAT per il periodo 2003 (deposito della Ctu) - 2005.

Le spese di lite sostenute dal Condominio attore e liquidate come da dispositivo seguono la soccombenza e vanno pertanto poste a carico della convenuta al pari di quelle dell'espletata CTU e di ATP.

Ricorrono giustificati motivi per disporre la compensazione delle spese attinenti ai rapporti di manleva tra convenuta e terze chiamate e per condannare le terze chiamate, in solido fra loro, a rimborsare la quota del 50% delle spese di CTU a favore della convenuta.

P. Q. M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nella causa indicata in epigrafe, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione così provvede:

1) accogliendo la domanda svolta dal Condominio attore, condanna la convenuta [redacted], in persona del legale rappresentante *pro tempore*, a versare a favore del Condominio di viale [redacted] la somma di € [redacted] da rivalutarsi secondo gli indici ISTAT, oltre interessi legali sull'importo capitale dalla domanda al saldo effettivo;

2) dichiara la terza chiamata [redacted] in persona del legale rappresentante *pro tempore*, obbligata a tenere indenne la convenuta [redacted] dalla statuizione sub 1) nei limiti di € [redacted] da rivalutarsi in base agli indici ISTAT, oltre interessi legali;

3) dichiara la terza chiamata [redacted] impermeabilizzazioni di [redacted] [redacted] in persona del legale rappresentante *pro tempore*, obbligata a tenere indenne la convenuta [redacted] dalla statuizione sub 1 nei limiti di € [redacted] da rivalutarsi in base agli indici ISTAT, oltre interessi legali;

4) condanna la convenuta [redacted] a rifondere al Condominio attore le spese di lite che si liquidano in complessivi € [redacted] di cui € [redacted] per onorari, € [redacted] per diritti e € [redacted] per spese, quelle relative al ricorso per ATP liquidate in complessivi € [redacted] cui € [redacted] per diritti, € [redacted] per spese ed € [redacted] per onorari, oltre rimborso spese forfetarie ed accessori come per legge, nonché quelle della espletata CTU eventualmente dallo stesso anticipate e quelle della consulenza depositata in sede di ATP poste provvisoriamente a carico del Condominio ricorrente;

5) dichiara compensate le spese di giudizio attinenti i rapporti di manleva tra la convenuta e le terze chiamate e condanna queste ultime, in solido fra loro, a rimborsare la quota del 50% delle spese di CTU a favore della convenuta [redacted]

Così deciso in Milano, il 3/3/2006.

Il Giudice
Dr. Laura Tragni