

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**il TRIBUNALE di MILANO**

**in composizione monocratica**

**Sezione IV civile**

**Giudice Valter Colombo**

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile iscritta al numero di Ruolo Generale 3712/01, assegnata a sentenza alla udienza del 3 novembre 2005 ed introitata per la decisione in data 23 gennaio 2006, promossa

DA

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

**ATTRICE**

**CONTRO**

[redacted] c.f. [redacted] in persona del legale rappresentante sig.ra [redacted], elettivamente domiciliata in via [redacted] presso lo studio dell'Avv. [redacted] che la rappresenta e difende per delega a margine dell'atto di citazione,

**CONVENUTA**

Nella causa iscritta al numero di Ruolo Generale 31210/01 promossa

DA

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

**ATTRICE**

**CONTRO**

[redacted] (c.f. [redacted]) in persona del legale rappresentante sig.ra

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 29 gennaio 2001 alla [redacted] di [redacted] [redacted] esponeva che:

- Nel giugno 1995 aveva acquistato dalla Via [redacted] un box per auto sito al piano seminterrato del Condominio di Via [redacted] riportato nel N.C.E.U. del Comune di [redacted] alla partita n. [redacted] [redacted] - All. 2 del fascicolo di parte attrice Nota di trascrizione;
- All'interno del box venivano riscontrate infiltrazioni di acqua che la inducevano a rinviare la stipula del contratto definitivo che veniva effettuata solo a seguito di precise assicurazioni della venditrice-costruttrice;
- Il 21 aprile 1998 inviava, a mezzo raccomandata, alla società venditrice-costruttrice - che nel frattempo aveva mutato denominazione in [redacted] di [redacted] - una diffida a provvedere entro 15 giorni alla eliminazione delle persistenti infiltrazioni ( doc. 5 fascicolo parte attrice) alla quale seguiva una comunicazione della [redacted] in cui la convenuta ammetteva l'inidoneità dell'intervento realizzato in precedenza per porre rimedio alle infiltrazioni e si impegnava a realizzare un nuovo intervento;
- le successive diffide ad adempiere ( il 2.11.1998, il 11.1.1999, 11.10.1999, 24.11.1999 13.4.2000 ) rivolte alla [redacted] anche tramite un legale, erano rimaste senza esito, pertanto si adivano le vie legali per ottenere la condanna della convenuta ad eseguire i lavori necessari ad impermeabilizzare il box oltre che al risarcimento dei danni patiti.

All'udienza del 2.5.2001 il Giudice dichiarava la contumacia della convenuta [redacted] che si costituiva in giudizio il 7.7.2001. All'udienza successiva, il 15.11.2001, erano presenti l'attrice personalmente e la legale rappresentante della convenuta, [redacted] e il Giudice esperiva, senza esito, il tentativo di conciliazione.

All'udienza del 21.2.2002 il giudice su istanza di parte attrice disponeva la riunione della causa in trattazione con altre due cause connesse: quella promossa da [redacted] con atto di citazione notificato il 27.2.2001 al Condominio di [redacted] e iscritta al ruolo N. 12839/2001 e quella promossa da [redacted] con atto di citazione notificato alla [redacted] il 22.5.2001 e iscritta al ruolo N. 31210/2001.

Nell'atto di citazione [redacted] esponeva di aver acquistato dalla "Via [redacted] di [redacted] due boxes per auto (riportati nel N.C.E.U. del Comune di [redacted] alla pratica [redacted]

[REDACTED] posti al piano seminterrato del Condominio di Via [REDACTED] che avevano subito copiose infiltrazioni di acqua a causa della cattiva manutenzione delle parti comuni dell'edificio ascrivibili al condominio al cui amministratore in più occasioni era stato sollecitato, inutilmente, il risarcimento dei danni arrecati sia alla struttura muraria che ai beni materiali custoditi nei boxes. Il procrastinarsi delle infiltrazioni aveva reso necessario l'esperimento di un Accertamento Tecnico Preventivo le cui risultanze emergono dalla relazione del Geom. [REDACTED] allegata alla citazione. Il Condominio si costituiva in giudizio e, affermando la propria estraneità rispetto alle infiltrazioni lamentate ascrivibili a difetti strutturali di costruzione dell'impermeabilizzazione, chiedeva l'autorizzazione alla chiamata in causa in garanzia della società [REDACTED] di [REDACTED] già Via [REDACTED] costruttrice dell'immobile di [REDACTED] via [REDACTED] per essere manlevata dalla stessa.

La chiamata del terzo veniva autorizzata ed eseguita con atto notificato il 24.5.2001. Il Condominio chiedeva, in via preliminare, la riunione della causa R.G. n. 12839/01 promossa da [REDACTED] all'altra causa R.G. n. 5712/01 promossa da [REDACTED]. A seguito di tale richiesta il G.I. Tateo all'udienza del 30.10.2001 rimetteva gli atti al Presidente del Tribunale che a sua volta rimetteva la causa avanti al G.I. Colombo.

Infine [REDACTED] con un distinto atto di citazione notificato il 22.5.2001 citava in giudizio la [REDACTED] per sentirla condannare all'esecuzione dei lavori di impermeabilizzazione del box sito al piano seminterrato (riportato nel N.C.E.U. del Comune di [REDACTED] alla partita n. [REDACTED]).

[REDACTED] acquistato il 16.1.1996 dalla Via [REDACTED] di [REDACTED] che nel 1998 assumeva la denominazione di [REDACTED] e al cui interno erano state riscontrate infiltrazioni d'acqua. Con lo stesso atto veniva chiesta la riunione del giudizio promosso ad altro giudizio R.G. 5712/01 promosso dalla condomina [REDACTED].

All'udienza del 11.7.2002 veniva nominato C.T.U. l'architetto [REDACTED] che alla successiva udienza del 19.12.2002 accettava l'incarico e si impegnava a rispondere, mediante relazione scritta, al quesito formulato. Veniva concesso termine sino al settembre 2003 per eventuali osservazioni alla C.t.u. e il 29.10.2003 il giudice invitava il C.T.U. a rispondere per iscritto alle osservazioni critiche sollevate alla sua relazione, ammetteva le prove orali e rinviava l'audizione dei testi all'udienza del 3.3.2004. Nelle udienze successive (3.3.2004, 9.6.2004, 17.11.2004) veniva interrogata [REDACTED] ale rappresentante della [REDACTED] ed escussi i testimoni; all'udienza del 17.11.2004, ritenuta la causa matura per la decisione il giudice invitava le parti a precisare le conclusioni all'udienza del 3.11.2005 e, depositate comparse conclusionali e di replica, la causa veniva trattenuta per la decisione.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

L'esistenza delle infiltrazioni di acqua lamentate dalle attrici non è in contestazione.

Le allegazioni contenute nei tre distinti atti di citazione risultano oggettivamente riscontrate - oltre che riconosciute sia dal condominio che dalla venditrice-costruttrice - dalla relazione del Consulente tecnico d'ufficio nominato nel presente giudizio e relativa ai boxes di tutte le parti attrici, dalla documentazione fotografica prodotta in atti e dalle dichiarazioni rese in sede istruttoria dai testimoni.

In particolare il Geometra [redacted] in sede di accertamento tecnico preventivo promosso da [redacted] - la cui relazione è stata prodotta in giudizio dall'attrice- , ha rilevato che " i boxes proprietà della ricorrente [redacted] presentano tracce di infiltrazioni d'acqua in corrispondenza del muro contro terra e del muro a confine con la scala esterna di accesso al corsello dei boxes. Come si evince dalla documentazione fotografica le infiltrazioni hanno interessato l'intonaco dei boxes con distacco dello stesso. Dall'indagine è emerso che la guaina bituminosa posata sulla muratura della scala di accesso al corsello dei boxes risulta essere stata saldata su un intonaco a buccia di arancia, guaina che non ricopre completamente la muratura, ma ne lascia scoperta una porzione. Si è appurato inoltre che la scaletta di emergenza non risulta impermeabilizzata."

Ma gli esiti di tale accertamento essendo limitati ai boxes di una sola parte attrice costituiscono un mero indizio dell'esistenza delle lamentate infiltrazioni, per il cui integrale accertamento, nel contraddittorio di tutte le parti, è stato conferito incarico all' architetto [redacted]. Questi ha accertato l'esistenza di "infiltrazioni di acque meteoritiche all'interno dei boxes, localizzate principalmente sulla parete di contenimento posteriore e contro terra dei boxes. Nelle zone dove l'impresa costruttrice eseguì in passato interventi di impermeabilizzazione non si sono più verificate infiltrazioni, che sono rilevabili invece in zone adiacenti localizzate a confine nord del giardino, specialmente adiacentemente alla scaletta di collegamento ( in aderenza ai boxes dell'attrice [redacted] che essendo a cielo libero e non protetta da tettoia veicola attraverso la parete di divisione tra la scala e il box notevoli esondazioni di acqua meteoritica e umidità. Le cause sono dovute alla precarietà dell'impermeabilizzazione della parete contro-terra che non riesce a contrastare l'acqua piovana imbevuta dal terreno che scorrendo lungo la parete perimetrale dei boxes riesce a penetrare al loro interno."

L'esistenza delle infiltrazioni è stata, inoltre, pacificamente riconosciuta dalla convenuta [redacted], sia in una comunicazione inviata in risposta ad una richiesta di intervento da parte di [redacted] (cfr. documento n. 6 allegato al fascicolo di [redacted]) risalente al maggio 1998 in cui la società costruttrice ammette la persistenza delle infiltrazioni nonostante gli interventi eseguiti e si impegna alla loro rimozione; sia mediante un comportamento concludente consistente nell'esecuzione, nel 1999, di un intervento parziale di

rimozione delle infiltrazioni che risulta dalle dichiarazioni rese dalla rappresentante legale [redacted] in sede di interrogatorio formale reso all'udienza del 3.3.2004 e dalla deposizione testimoniale di [redacted]. Questi ( cfr. verbale udienza del 17.11.2004) ha dichiarato di essersi personalmente accorto delle infiltrazioni all'interno dei boxes che inizialmente interessavano sia il soffitto che le pareti e in un secondo momento - successivamente all'intervento effettuato dalla [redacted] si erano ridotte nella loro estensione ai soli muri.

Al contrario, invece, non possono costituire oggetto di valutazione probatoria le deposizioni rese dai testimoni citati dal condominio, [redacted] e [redacted] in quanto deve essere accolta l'eccezione, sollevata dalla difesa di parti attrici, di incapacità a testimoniare dei suddetti a causa della loro qualità di condomini ben conosciuta dal condominio già prima di citarli in giudizio. Infatti è consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità che *"L'interesse che dà luogo ad incapacità a testimoniare, a norma dell'art. 246 cod. proc. civ., è solo quello - giuridico, personale, concreto - che comporterebbe, in ipotesi, la legittimazione del teste alla proposizione dell'azione ovvero all'intervento o alla chiamata in causa"* e nel caso di specie ben potrebbe sussistere in capo ai condomini proprietari dei boxes l'interesse ad agire in giudizio per la riparazione dei danni provocati dalle infiltrazioni.

Anche il Condominio di via [redacted] citato in giudizio unicamente da [redacted] non ha mai negato l'esistenza delle infiltrazioni lamentate, ma ha sempre escluso la propria responsabilità riconducendo i danni subiti dai condomini a difetti strutturali nella realizzazione dell'impermeabilizzazione dei boxes, imputabili esclusivamente alla società costruttrice che non ha eseguito le opere a regola d'arte (cfr. corrispondenza allegata al fascicolo di [redacted] in particolare al doc. n. 5).

Quanto all'imputabilità della responsabilità per i danni provocati dalle infiltrazioni occorre precisare che il consulente tecnico a seguito della richiesta di chiarimenti su alcune parti della relazione avanzata dalla difesa della convenuta società [redacted] e dell'attrice [redacted] pur avendo ribadito che la causa delle infiltrazioni sia da ravvisare nella precarietà dell'impermeabilizzazione e nell'ammaloramento delle guaine in quanto tali difetti si sarebbero manifestati anteriormente ai lavori di formazione dell'impianto di irrigazione realizzato dal condominio, ha ipotizzato un danneggiamento della impermeabilizzazione ascrivibile a tali lavori. Il Consulente ha escluso che i lavori realizzati dal Condominio per la formazione dell'impianto di irrigazione rappresentino l'unica causa delle infiltrazioni in quanto tale fenomeno si sarebbe manifestato anche prima dei lavori effettuati dal condominio, ma ha individuato in tali lavori una concausa del deterioramento del sistema di impermeabilizzazione.

Ma la tesi del concorso di responsabilità del condominio nella causazione delle infiltrazioni non può essere accolta per difetto di elementi probatori idonei a sostenerla.

Infatti, tra gli atti prodotti in giudizio non vi è traccia di alcun documento idoneo a provare che il Condominio abbia realizzato dei lavori di installazione dell'impianto di irrigazione, né su tale circostanza, appresa unicamente dalla rappresentante legale della [redacted]

██████████, in sede di interrogatorio formale e ripetuta dal consulente tecnico di parte convenuta nelle osservazioni scritte relative all'accertamento tecnico effettuato dal Consulente, hanno reso dichiarazioni i testimoni escussi.

Ciò chiarito in fatto va osservato in punto di diritto che le domande azionate dalle attrici di accertamento della responsabilità e di condanna all'esecuzione degli interventi di impermeabilizzazione dei boxes acquistati nei confronti della ██████████ devono essere qualificate come azioni di responsabilità del venditore-costruttore ex 1669 c.c.; e ciò si argomenta dalla natura dei vizi lamentati, così come accertati nell'espletamento dell'attività istruttoria, imputabili in via esclusiva alla ██████████ che riveste la qualifica di costruttrice-venditrice, quale desumibile dai contratti di compravendita allegati e dalle visure camerali che individuano l'oggetto sociale della ██████████ tra gli altri, nella vendita e costruzione di beni immobili.

Infatti dall'accertamento tecnico eseguito dal Consulente nominato dal giudice è emersa, quale causa delle infiltrazioni, *"la precarietà dell'impermeabilizzazione della parete contro-terra che non riesce a contrastare l'acqua piovana imbevuta dal terreno che penetra all'interno dei box"*. Tale vizio può essere classificato tra i difetti di costruzione che - come afferma la giurisprudenza - possono consistere in una qualsiasi alterazione, conseguente ad un'insoddisfacente realizzazione dell'opera, che, pur non riguardando parti essenziali della stessa (e perciò non determinandone la "rovina" od il "pericolo di rovina"), bensì quegli elementi accessori o secondari che ne consentono l'impiego duraturo cui è destinata (quali, ad esempio, le condutture di adduzione idrica, i rivestimenti, l'impianto di riscaldamento, la canna fumaria), incida negativamente ed in modo considerevole sul godimento dell'immobile medesimo (tra i gravi difetti di costruzione per i quali è operante a carico dell'appaltatore la garanzia prevista dall'art. 1669 cod. civ. rientrano le infiltrazioni d'acqua determinate da carenze della impermeabilizzazione perché incidono sulla funzionalità dell'opera menomandone il godimento cfr. sentenza Corte di Cassazione n. 117 del 08/01/2000).

Tale qualificazione giuridica spetta anche alla domanda azionata da ██████████ nei confronti del condominio ritenuto dall'attrice unico responsabile delle infiltrazioni verificatesi nei boxes di sua proprietà. In tal caso, infatti, il condominio nel chiamare in causa il terzo - ██████████, non ha fatto valere un proprio diritto ad essere garantito, ma indica il soggetto responsabile del fatto dannoso, e questi assume per effetto della stessa chiamata in causa la posizione di contraddittore nei confronti della domanda originaria.

Sebbene, infatti, l'attrice abbia dichiarato di non accettare il contraddittorio con la terza chiamata in causa dal condominio - e cioè la ██████████ la sua domanda si estende nei confronti della società venditrice divenuta parte processuale a seguito dell'autorizzata citazione in giudizio ad opera del condominio e unica legittimata passiva dell'azione di responsabilità.

La società convenuta nel prospettare le proprie tesi difensive non ha contestato l'esistenza dei vizi – ammessi pacificamente – ma si è limitata ad affermare la lieve entità degli stessi al solo fine di sottrarsi alla responsabilità per rovina e difetti degli immobili che presuppone, al contrario, gravi difetti. La convenuta ha inoltre eccepito l'intervenuta decadenza dall'azione di garanzia che spetta all'acquirente a tutela dei vizi del bene e dell'azione di garanzia per difformità e vizi che grava sul costruttore oltre che l'intervenuta prescrizione di dette azioni. Ma tali eccezioni possono essere agevolmente superate alla luce di quanto emerge dagli atti processuali.

Infatti, a ben considerare, il riconoscimento effettuato dalla costruttrice-venditrice delle infiltrazioni presenti negli immobili delle attrici ( cfr. documento 6 fascicolo [redacted] esecuzione di lavori parziali su ammissione della rappresentante legale in sede di interrogatorio formale, oltre che dichiarazioni del teste Ferrari all'udienza del 17.11.2004 che confermano tale circostanza) rende superflua la denuncia dei difetti entro un anno dalla scoperta degli stessi prevista dall'art. 1669 c.c. e di conseguenza consente di ritenere infondata l'eccezione di intervenuta decadenza dall'azione ex 1669 c.c.

In tema di responsabilità ex art. 1669 c.c. dell'appaltatore (o di chi sia l'autore) di un'opera destinata per sua natura a lunga durata, nei confronti del committente, (o di chi ne abbia, quale sia stato il titolo di derivazione, acquistato la disponibilità giuridica) l'esercizio della garanzia per i gravi vizi dell'opera (che ne pregiudichino la statica o la rendano comunque inidonea al godimento di lunga durata cui essa per sua natura è destinata) è soggetto ad una tempestiva denuncia di quei vizi nel termine di decadenza di un anno dalla loro scoperta ed il relativo diritto si prescrive in quello di un anno dalla denuncia di quei vizi. In particolare, la loro "scoperta" si identifica in un apprezzabile grado di conoscenza concernente la loro entità, tale da pregiudicare la statica dell'opera o la sua durata, e la riferibilità causale alla prestazione del suo autore.

Al riguardo la giurisprudenza della Corte di Cassazione estende alla responsabilità ex 1669 c.c. il principio di diritto fornito dall'art. 1667 c.c., in tema di vizi e difformità dell'opera dal progetto o dal capitolato e dei quali il committente può chiedere l'eliminazione. Secondo tale principio il riconoscimento dei vizi da parte dell'appaltatore esonera l'altra parte dalla loro tempestiva denuncia (cfr. in proposito le pronunzie della Corte di Cassazione nn. 6404/84, 8202/90 e 11272/95) e tale principio, sebbene non ripetuto dal legislatore, opererebbe anche nella materia disciplinata dall'art. 1669, quando l'autore dell'opera destinata per sua natura a lunga durata e che sia stato convenuto in giudizio per la garanzia dei gravi vizi costruttivi non abbia nella sua prima difesa negato la loro esistenza ma solo negato la propria responsabilità. E nel caso di specie il riconoscimento dei difetti da parte della società venditrice costruttrice vi è stato e la difesa del convenuto si è limitata ad eccepire l'estinzione del diritto dell'acquirente alla garanzia per i vizi del bene ai sensi dell'art. 1495 c.c. e del diritto alla garanzia per le difformità e i vizi dell'opera ai sensi dell'art. 1667 c.c. per intervenuta prescrizione, oltre che

ad escludere l'applicabilità della disciplina di cui all'art. 1669 c.c. per inosservanza dei termini di decadenza e prescrizione.

Deve ritenersi, altresì, infondata l'eccezione di prescrizione dell'azione di responsabilità extracontrattuale ex 1669 c.c. per intervenuto decorso dell'anno dalla denuncia dei vizi.

Infatti per giurisprudenza consolidata (Cfr., tra le altre, sent. nn. 5245-83, 3656-88, 7147-90) l'impegno del costruttore di eliminare le infiltrazioni - assunto nel caso di specie mediante lettera inviata all'acquirente [redacted] il 6.5.1998 nella quale la società venditrice afferma che "ci stiamo accordando con l'amministratore del condominio per un intervento che risolva i problemi ancora esistenti" - equivale ad assunzione di una nuova obbligazione che deve ritenersi svincolata dai termini di decadenza e di prescrizione di cui all'art. 1667 e 1669 c.c. e soggetta, invece, all'ordinaria prescrizione decennale.

Non v'è dubbio che il riconoscimento, da parte dell'appaltatore, dei vizi e difformità dell'opera renda superflua la denuncia. Altrettanto certo, per costante giurisprudenza di questa Suprema Corte, è che dall'impegno dell'appaltatore ad eliminare in vizi e le difformità sorga un'obbligazione autonoma rispetto a quella, sorta dal contratto di appalto, di eseguire l'opera e di eseguirla a regola d'arte, con la conseguenza che la nuova, autonoma obbligazione, se inadempita, resta soggetto all'ordinario termine prescrizione di dieci anni, non già ai termini brevi di prescrizione fissati, rispettivamente, dall'art. 1667 e dall'art. 1669 cod. civ..

Le domande di [redacted] e [redacted] vanno, pertanto, accolte e la società [redacted] condannata all'esecuzione delle opere necessarie per l'eliminazione delle infiltrazioni così come individuate dal consulente tecnico nella sua relazione e al risarcimento dei danni accertati all'interno dei boxes di proprietà delle attrici che vanno liquidati nella somma di € [redacted] per ogni box, per un totale di € [redacted]

Le spese di lite seguono il principio della soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

## PQM

### IL TRIBUNALE DI MILANO in composizione monocratica

definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, respinta o assorbita ogni diversa domanda, eccezione, deduzione,

## ACCOGLIE

tutte le domande delle attrici [redacted] e [redacted] e per l'effetto

### CONDANNA

[redacted] in persona del legale rappresentante sig.ra [redacted]

- all'esecuzione delle opere di impermeabilizzazione necessarie per l'eliminazione delle infiltrazioni mediante le opere di impermeabilizzazione individuate dal consulente tecnico nella sua relazione;
- al risarcimento dei danni accertati all'interno di ciascun box di parte attrice pari ad € [redacted] per ogni box e, quindi, per un ammontare di € [redacted]

### RIGETTA

la domanda promossa [redacted] nei confronti del Condominio di [redacted]

### CONDANNA

[redacted] in persona del legale rappresentante sig.ra [redacted] a,

- a rimborsare a [redacted] le spese di lite, che si liquidano in complessivi euro [redacted] di cui per spese euro [redacted] per diritti euro [redacted] per onorari [redacted] euro oltre al rimborso forfettario e oneri come per legge.
- [redacted] le spese di lite, che si liquidano in euro [redacted] di cui per spese euro [redacted] per diritti euro [redacted] per onorari [redacted] euro diritti ed onorari euro oltre al rimborso forfettario e oneri come per legge
- [redacted] le spese di lite, che si liquidano in euro [redacted] di cui per spese euro [redacted] per diritti euro [redacted] per onorari [redacted] euro oltre al rimborso forfettario e oneri come per legge.

Compensa le spese effettuate dal Condominio di [redacted] con quelle effettuate dalla [redacted]

Così deciso in Milano, il 15 marzo 2006.

il Giudice

Valter Colombo



Motivazione redatta dalla dott.ssa [redacted] giudice uditrice giudiziaria in tirocinio

