

4086/07  
3427/07

**REPUBBLICA 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 8 dicembre 2006 ed introitata per la decisione in data 5 marzo 2007, promossa

DA

[REDACTED] C.F. [REDACTED] elettivamente domiciliata in via Cesare Correnti nr. 1, Milano, presso lo studio degli Avvocati Giuseppe D'Amelio ed Antonella D'Amelio, che la rappresentano e difendono per delega a margine dell'atto di citazione,

**ATTRICE**

CONTRO

[REDACTED] C.F. [REDACTED] elettivamente domiciliata in via Agnello nr. 5, Milano, presso lo studio degli Avvocati Gian Paolo Fassi e Fabio Maria Fassi, che la rappresentano e difendono per delega in calce alla copia notificata dell'atto di citazione,

**CONVENUTA**

[REDACTED] C.F. [REDACTED] elettivamente domiciliata in via Agnello nr. 5, Milano, presso lo studio dell'Avvocato Vittorio Cullurà, che la rappresenta e difende per delega in calce alla comparsa di costituzione e risposta,

**TERZA CHIAMATA**

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato alla [redacted] il 7 marzo 2003, la sig.ra [redacted] spondeva che:

- con rogito del 21 dicembre 2001 aveva acquistato dalla società convenuta un immobile del tipo “villetta a schiera” su due piani fuori terra, oltre a piano seminterrato adibito ad autorimessa e cantina, ubicato al nr. 108/8 della [redacted] in località [redacted];
- poco tempo dopo la consegna dell’immobile aveva constatato che i muri perimetrali del box erano completamente imbevuti di acqua, fenomeno che si aggravava nei giorni di pioggia;
- la situazione era stata denunciata alla società venditrice, con lettere raccomandate dell’11 febbraio e 5 luglio 2002, sollecitando un intervento per l’eliminazione dei vizi costruttivi;
- [redacted] aveva inviato alcuni operai, che avevano praticato un foro nella parete posteriore del box e scavato un solco sul pavimento, per far defluire l’acqua accumulatasi in quantità tanto rilevante che il deflusso si era protratto per ben dieci giorni;
- l’intervento, tuttavia, aveva rappresentato un mero palliativo, perché infiltrazioni di acqua sempre più consistenti si erano nuovamente verificate;
- il fenomeno aveva assunto dimensioni tanto gravi da determinare la caduta degli intonaci nell’autorimessa e la propagazione dell’umidità al piano superiore;
- in data 16 settembre 2002 aveva depositato un ricorso per accertamento tecnico preventivo, prodromico al presente giudizio di merito,
- all’udienza tenuta il 17 ottobre 2002 era stato assegnato al CTU un quesito per descrivere lo stato dei luoghi, avuto riguardo agli inconvenienti lamentati dalla richiedente sig.ra Illiano;
- il CTU aveva riscontrato la presenza di “aloni di umidità di tipo ascendente lungo le pareti perimetrali” ed aveva verificato un considerevole “ristagno di acqua giacente all’interno tra il muro e il terrapieno” ed ulteriori ristagni d’acqua lungo il corsello del box, “dovuti alla non corretta pendenza della pavimentazione del... corsello”;

- il CTU aveva anche raccomandato che si apprestassero rimedi urgenti a quanto constatato;
- nondimeno, [REDACTED] aveva dato corso ad alcun intervento per sanare i vizi riscontrati.

Su queste premesse l'attrice chiedeva che la [REDACTED] fosse condannata a corrisponderle l'importo necessario per le opere finalizzate all'eliminazione dei vizi emersi nell'unità immobiliare compravenduta, oltre al risarcimento di tutti i danni. In via subordinata, la sig.ra [REDACTED] chiedeva che la società convenuta fosse condannata a pagarle una somma corrispondente alla riduzione di valore commerciale del bene compravenduto a causa dei vizi di costruzione del fabbricato.

Con comparsa tempestivamente depositata il 15 maggio 2003 si costituiva [REDACTED] sostenendo di essere stata convenuta in giudizio quale venditrice dell'unità immobiliare, per far valere la garanzia del venditore per i vizi della cosa venduta ed eccependo la decadenza dell'attrice da tale garanzia ex art. 1495 cc. Infatti, a fronte di un acquisto intervenuto il 21 dicembre 2001, la denuncia del vizio era avvenuta solo con la lettera raccomandata dell'11 febbraio 2002, pervenuta a [REDACTED] dopo due giorni.

In ogni caso, la convenuta chiedeva di chiamare in causa la [REDACTED] alla quale aveva affidato la costruzione del complesso di edilizia convenzionata denominato P.02 [REDACTED] delle [REDACTED] costituito da 22 unità immobiliari, con relativi accessori e pertinenze, in forza di un contratto di appalto sottoscritto il 19 luglio 1999. [REDACTED] chiedeva di essere manlevata da Impeco in relazione alle domande della sig.ra Illiano.

Inoltre, la convenuta si opponeva all'acquisizione della relazione di CTU depositata nel procedimento per accertamento tecnico preventivo, evidenziando anche i vizi formali di quella procedura, conseguenti al fatto che il CTU aveva depositato la propria relazione tre giorni prima della scadenza del termine che egli stesso aveva assegnato ai CTP per interloquire.

Ferme restando tali richieste preliminari, la convenuta chiedeva che fossero rigettate tutte le domande proposte nei suoi confronti.

All'udienza del 4 giugno 2003 le parti prendevano atto del differimento della trattazione al 22 ottobre 2003, per consentire la chiamata in causa della [REDACTED]

A tale udienza si costituiva Impeco, eccependo che, in base al contratto a suo tempo stipulato con [REDACTED] ni, ogni controversia avrebbe dovuto essere devoluta ad un arbitrato rituale e concludendo che la domanda della [REDACTED] avrebbe dovuto essere dichiarata improponibile. In ogni caso, [REDACTED] non aveva avuto notizia delle contestazioni della sig.ra [REDACTED] fino alla notifica, il 7 luglio 2003, dell'atto di chiamata in causa della [REDACTED] che



Tali conclusioni sono state mantenute ferme anche nella memoria in replica alla comparsa di costituzione di [redacted] nella memoria dedicata alla precisazione e modifica delle domande e, a ben vedere, anche nell'udienza di precisazione delle conclusioni, ove la difesa di parte attrice, con una scelta di dubbia utilità, che non inficia la ritualità delle conclusioni in quella sede precisate, si è limitata a premettere a conclusioni di merito, principali e subordinate, non diverse da quelle tenute ferme per tutto il corso della causa, alcuni passaggi di motivazione a sostegno di tali conclusioni, che più opportunamente si sarebbe dovuto inserire nella comparsa conclusionale, senza che, per questo motivo, possa realisticamente sostenersi, con il procuratore della convenuta [redacted] (v. riserve a verbale dell'udienza del 14 dicembre 2006) che la controparte abbia in quella sede precisato domande nuove, non contenute nell'atto di citazione e nei successivi atti sopra menzionati.

Può senz'altro convenirsi che gli scritti difensivi per l'attrice rivelano talune "esitazioni" nell'individuazione della *causa petendi* delle domande di merito svolte per la sig.ra [redacted] nondimeno le conclusioni coerentemente precisate nei vari momenti della causa consentono di raggiungere un risultato sufficientemente sicuro nell'opera di interpretazione e qualificazione delle domande, sì da doversi ritenere che non siano state in alcun modo pregiudicate le opportunità di difesa della parte convenuta.

Non pare, in altri termini, che l'omesso richiamo delle disposizioni rilevanti del codice civile (rispettivamente gli artt. 1669 e 1490 e segg.) non abbia consentito di comprendere che l'attrice ha inteso far valere nei confronti della [redacted], in via principale, la responsabilità extracontrattuale dell'appaltatore per la rovina e i difetti di cose immobili e che in subordine la sig.ra Illiano ha proposto la *actio quanti minoris* nei confronti della convenuta quale venditrice dell'immobile per cui è causa.

Ne consegue che è doveroso cominciare con il verificare la ricorrenza dei presupposti della responsabilità ex art. 1669 cc in capo [redacted]

Dal contratto di compravendita fra P [redacted] la sig.ra [redacted] del 21 dicembre 2001 si ricava l'affermazione che: "la [redacted] ha provveduto a costruire... un complesso ad uso abitazione di n. 22 villette a schiera ...". Dalla comparsa di costituzione e dalle produzioni documentali per questa società si è appreso che l'edificazione del complesso immobiliare è stata appaltata alla [redacted]

Il contratto di appalto fra le due società (doc. 1 fasc. [redacted]) prevedeva che fossero predisposti esclusivamente della committente: il progetto edilizio oggetto di concessione, la descrizione generale delle opere e la tabella riepilogativa delle incidenze percentuali delle partite di lavoro. (art. 2)

Inoltre, si era attribuita al committente la facoltà di apportare in sede esecutiva variazioni al progetto, sia per la qualità che per la quantità delle opere; tali variazioni dovevano essere sempre "ordinate per iscritto dalla committente" e la relativa attuazione non dava "diritto all'appaltatore di richiedere particolari compensi oltre il pagamento alle condizioni contrattuali delle opere eseguite". (art. 6)

Era espressamente stabilito che competeva al committente, con le conseguenti responsabilità, di: a) provvedere alla redazione della progettazione strutturale ed impiantistica; b) provvedere alla elaborazione del piano generale della sicurezza...; d) nominare il direttore dei lavori, il coordinatore della sicurezza ed il collaudatore; e) espletare tutte le pratiche di carattere tecnico amministrativo, ivi compresi il rilascio di nullaosta da parte dei Vigili del fuoco, autorità sanitarie ecc., la dotazione di utenze di energia elettrica, acqua potabile, gas, telefono, fognatura e relativi oneri di allacciamento...; f) sostenere i costi riguardanti oneri di urbanizzazione e costruzione, le competenze professionali dei progettisti, degli addetti alla sicurezza, del direttore dei lavori e dei collaudatori, con i relativi contributi previdenziali. (art.7)

Per parte sua l'appaltatore doveva, fra l'altro, "provvedere alla fedele esecuzione del progetto delle opere date in appalto, integrato dalle prescrizioni tecniche impartite dal committente e/o direttore dei lavori... e "richiedere tempestivamente al committente disposizioni per quanto" fosse risultato "omesso, inesatto o discordante nelle tavole grafiche o nella descrizione dei lavori, con riferimento anche alla situazione di fatto". (art. 8)

L'eventuale subappalto di opere era consentito, ma solo a favore di "ditte accettate dalla committente". (art. 20)

Pare, in definitiva, che la concreta disciplina del rapporto fra [redacted] ed Impeco evidenzia la possibilità di far valere nei confronti del venditore [redacted], qualificatosi "costruttore" nel contratto di compravendita la responsabilità extracontrattuale ex art. 1669 cc.

Tale norma, infatti, "mirando a finalità di ordine pubblico, è applicabile non solo ai casi in cui il venditore dell'immobile abbia personalmente e cioè con propria gestione di uomini e mezzi, provveduto alla costruzione, ma anche ai casi in cui, pur essendosi servito di altri soggetti, facendo ricorso a specifiche figure professionali quali l'appaltatore, il progettista, il direttore dei lavori, abbia mantenuto il potere di impartire direttive ovvero il potere di sorveglianza sullo svolgimento dell'altrui attività, cosicché la costruzione dell'opera sia comunque a lui riferibile. Ed invero, il venditore di un immobile può essere chiamato a rispondere dei gravi difetti dell'opera ai sensi dell'art. 1669 c.c. non soltanto nel caso di lavori eseguiti in economia, ma anche nei casi in cui ne abbia affidato lo svolgimento ad un terzo senza tuttavia lasciargli la completa autonomia tecnica e decisionale. Pertanto, il giudice del merito davanti al quale sia stato convenuto il predetto venditore

con l'azione di responsabilità prevista dall'art. 1669 c.c., non può limitarsi a verificare se l'opera sia stata direttamente realizzata dal convenuto, ma, anche quando nell'esecuzione dell'opera siano intervenuti altri soggetti, deve accertare se la costruzione sia ugualmente a lui riferibile per avere egli mantenuto il potere di direttiva ovvero di controllo sull'operato degli altri soggetti" . (in questi termini ed in luogo di molte cfr. Cass. Sez. II civ., sent. nr. 12406/2001)

Si tratta, ora, di verificare se nella fattispecie concreta ricorrano gli estremi della responsabilità ex art. 1669 cc, essendo incontestabile che la denuncia dei vizi è intervenuta ben prima che fosse trascorso un anno dalla scoperta e che entro l'anno dalla denuncia l'attrice, promuovendo, il 16 settembre 2002, l'accertamento tecnico preventivo ed iniziando, pertanto, un procedimento conservativo, ha provocato l'interruzione della prescrizione fino al deposito della relazione da parte del consulente (cfr. Cass. sent. nr. 11807/2000 e nr. 3045/2000), seguita, dopo meno di quattro mesi, dalla notifica dell'atto di citazione di questa causa.

La "fotografia" dello stato dei luoghi contenuta nella relazione depositata il 15 novembre 2002 nel procedimento per accertamento tecnico preventivo evidenziava i seguenti fenomeni degni di nota: 1) nella parte del seminterrato descritta come "disimpegno zona box e scala di accesso al piano terra", erano rilevati aloni di umidità del tipo ascendente lungo le pareti perimetrali ad un'altezza variabile fra 40 ed 80 cm.; 2) in una parete del locale box era stato praticato un foro per agevolare il deflusso dell'acqua di ristagno, nondimeno era stata rilevata la persistente presenza di acqua, nello spazio compreso tra il muro ed il terrapieno; non risultavano, invece, tracce di umidità sulle pareti perimetrali; per contro vi erano ristagni d'acqua lungo il corsello del box, dovuti alla non corretta pendenza della pavimentazione ed in corrispondenza della scala interna di collegamento fra il seminterrato ed il piano rialzato della villetta; 3) nella camera da letto al piano primo si era riscontrata una "difficoltà di manovra" della valvola di sfogo del termosifone.

La CTU eseguita in questo giudizio di merito ha accertato l'aggravamento del maggiore difetto costruttivo già in precedenza riscontrato in sede di accertamento tecnico preventivo.

Infatti, attraverso il foro di deflusso sempre presente in una delle pareti dell'autorimessa era stata constatata la presenza di acqua di ristagno fra il muro ed il terrapieno, giunta ad un'altezza di circa 100 cm.

Parimenti era stata notata la permanenza di aloni di umidità nel disimpegno tra l'autorimessa e la scala di accesso al piano superiore, ben documentati dalle fotografie allegate alla relazione depositata il 16 luglio 2005, nonostante che la proprietaria della villetta avesse nel frattempo installato un apparecchio deumidificatore per ridurre gli effetti dell'umidità ascendente.

Sempre presente era la "difficoltà di manovra della valvola di sfogo" di un termosifone al primo piano.

Infine, era stato accertato il “disassamento” per un altezza di circa 10-15 cm. (vale a dire il cedimento, v. le fotografie allegate alla relazione su menzionata) di parte della pavimentazione del cortile, eseguita con mattonelle autobloccanti.

Non pare dubbio che i fenomeni inerenti le infiltrazioni di umidità possano essere qualificati come “gravi difetti”, idonei a far sorgere la responsabilità ex art. 1669 cc, atteso che paiono tali, per la loro entità, da menomare le possibilità di godimento dell’intero immobile. (l’orientamento della giurisprudenza sul punto è ben espresso da Cass. Sez. II civ. sent. nr. 117/2000: “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”.)

Sebbene l’identificazione da parte del CTU delle cause dei fenomeni descritti sia stata alquanto sintetica, sufficienti indicazioni in tal senso si possono trarre dalla analitica esposizione dei rimedi suggeriti.

Dapprima, infatti, il CTU si è limitato a suggerire (v. computo metrico allegato alla relazione depositata il 16 luglio 2005) l’opportunità della completa impermeabilizzazione del vano c.d. “vespaio” - previo smaltimento con una pompa dell’acqua ivi presente - mediante la realizzazione di un pozzetto di raccolta dell’acqua di falda e dell’acqua piovana, da collegare alla rete fognaria per lo smaltimento e la posa di una guaina impermeabile sulle pareti e sul pavimento del “vespaio”. Il tutto con una spesa di € 3.465,45, comprensiva dei piccoli interventi (per una spesa inferiore ad 800,00 €) necessari per rimediare agli altri inconvenienti segnalati (relativi al termosifone ed alla pavimentazione del cortile) che non sono qualificabili come gravi difetti per quanto qui interessa.

In seguito, invitato ad un approfondimento della ricerca delle cause dei fenomeni e dei relativi rimedi, il CTU, nel corso di un ulteriore sopralluogo, eseguito il 6 dicembre 2005, circa sette mesi dopo l’ultimo accesso alla villetta per cui è causa, ha riscontrato un importante distacco, per circa 15 cm., del terreno di coltivo circostante i muri perimetrali, dovuto a fenomeni di assestamento ed ha suggerito, ferma restando l’opportunità dell’intervento sopra descritto, che per evitare infiltrazioni alle pareti perimetrali dell’immobile, sarebbe necessaria anche la impermeabilizzazione dei due lati della casa interessati .

A tal fine è stata segnalata l’opportunità di: 1) rimuovere la terra presente fino alla quota delle fondazioni con un escavatore; 2) realizzare un’intercapedine con contro muro in cemento armato ispezionabile e con soprastante griglia e con pozzetto di raccolta e smaltimento alla rete fognaria; 3) rifare l’impermeabilizzazione dei muri perimetrali della casa all’interno dell’intercapedine con doppia guaina incollata a fiamma; 4) realizzare un pozzetto in cemento con

pompa idraulica di sollevamento dell'acqua proveniente dalla falda, da intercettare ad una quota inferiore al pavimento del seminterrato e con collegamento di scarico alla rete fognaria del complesso residenziale.

Queste ulteriori opere comportano una spesa aggiuntiva di 17.307,00 €, così portando ad € 20.082,00 il costo dei lavori necessari per la completa eliminazione delle cause delle infiltrazioni di acqua ed umidità.

E' da dire che la convenuta [redacted] nel concordare (v. a pag. 20 della comparsa conclusionale) sull'opportunità del primo rimedio suggerito dal CTU (la impermeabilizzazione del c.d. "vespaio"), ne ha sostenuto la sufficienza, limitandosi, tuttavia, ad asserire di aver eseguito adeguati accertamenti tecnici sui terreni di fondazione, a tal scopo producendo (tardivamente) una relazione di data 27 febbraio 1997 su indagini "geognostiche e geotecniche" (peraltro affidate non ad un geologo e/o ad un ingegnere strutturista, ma ad un semplice geometra) sui terreni di fondazione.

Il contributo tecnico della convenuta pare davvero ininfluenza, perché la circostanza che prima di iniziare i lavori di costruzione la società avesse commissionato siffatti accertamenti, non esclude davvero l'evidenza del fatto che si è prodotto un imponente distacco fra le pareti perimetrali della casa ed il terreno adiacente, senza che [redacted] sia stata in grado di allegare cause di tale distacco diverse da quelle indicate dal CTU.

Parimenti evidente, anche per il profano, è che un'apertura di circa 15 cm. fra il terreno e le pareti perimetrali della casa costituisce una via privilegiata per infiltrazioni di acqua piovana o, comunque, scaricata sulle superficie del cortile.

Meramente dilatoria, infine, pare l'ipotesi del CTP della convenuta (v. a pag. 20 della comparsa conclusionale e relazione geom. [redacted] depositata il 13 marzo 2006) secondo cui nella posa della pavimentazione perimetrale dell'abitazione, eseguita da terzi, potrebbe essere stata lesionata la guaina perimetrale verticale, atteso che l'opportunità di una simile indagine non risulta essere stata suggerita al CTU (v. i verbali delle operazioni allegati alle relazioni depositate il 16 luglio 2005 ed il 7 febbraio 2006) nel corso di due distinte sessioni di consulenza tecnica, succedutesi nell'arco di alcuni mesi.

Ne consegue che deve essere affermata la responsabilità ex art. 1669 cc della [redacted] con la condanna a pagare all'attrice la somma di € 20.082,00, oltre agli interessi legali dalla domanda al saldo.

Non si ravvisano nella fattispecie gli altri profili di danno risarcibile (morale, alla salute, materiale) genericamente enunciati dalla parte attrice, ma, in realtà, del tutto indimostrati.

L'accoglimento della domanda principale dell'attrice esime dall'onere di prendere in esame la domanda subordinata di riduzione del prezzo, basata sul contratto di compravendita. Tali ulteriori questioni possono, pertanto, ritenersi assorbite dalla pronuncia sin qui motivata.

La soccombenza di [REDACTED] ne impone la condanna a rifondere all'attrice le spese legali, liquidate come da dispositivo, e le spese per CTU, come a suo tempo liquidate, sia per la causa di merito che per il procedimento per accertamento tecnico preventivo.

La clausola compromissoria per arbitrato rituale contenuta nel contratto di appalto (art. 21) fra [REDACTED] ed [REDACTED] impone la declaratoria dell'incompetenza di questo giudice e la condanna della convenuta alla rifusione delle spese di lite della terza chiamata, che ha partecipato a questo giudizio fino al momento della formulazione di richieste istruttorie.

**PQM**

**IL TRIBUNALE DI MILANO**  
in composizione monocratica

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

**CONDANNA**

[REDACTED] pagare a [REDACTED] la somma di € 20.082,00, con gli interessi legali dalla domanda al saldo;

**DICHIARA**

l'incompetenza del Tribunale di Milano a conoscere delle domande proposte dalla convenuta [REDACTED] nei confronti della terza chiamata [REDACTED]

**RIGETTA**

ogni altra domanda delle parti e



### CONDANNA

[redacted] a rimborsare a [redacted] e ad [redacted] le spese di questo giudizio e, alla sola attrice, le spese del procedimento per accertamento tecnico preventivo, che si liquidano, per l'attrice, in complessivi € 800,00 per spese, € 3.000,00 per diritti, € 5.000,00 per onorari, € 1.000,00 per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in € 9.800,00 oltre IVA e CPA come per legge e per la terza chiamata in € 2.500,00 per diritti ed € 2.500,00 per onorari e, così complessivamente, in € 5.000,00, oltre IVA e CPA come per legge;

### CONDANNA

inoltre, [redacted] rifondere all'attrice ed alla terza chiamata la quota eventualmente sostenuta delle spese per CTU di questo giudizio nonché le spese per CTU eventualmente sostenute dall'attrice nel procedimento per accertamento tecnico preventivo.

Così deciso in Milano, il 23 marzo 2007.

il Giudice  
Giovanni Rollero

