

SENTENZA N.

Sent. 7516/07
Rep. 5986/07

N. 19217/2002

N. REG. DEP.



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4° CIVILE

Il Giudice istruttore, in funzione di Giudice unico, dott. Valter Colombo
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato;
promossa con atto di citazione notificato in data 19.03.2002 a ministero dell'Aiutante
Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

DA

[REDACTED]

6

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, ritualmente notificato, gli attori [REDACTED] convenivano in giudizio il [REDACTED] e tutti gli altri condomini, esponendo che:

-erano tutti proprietari di appartamenti siti nel [REDACTED]

-a seguito di apposita convocazione, l'assemblea straordinaria in data 16.12.96 approvava il punto numero uno dell'ordine del giorno avente ad oggetto la realizzazione di n. 100 box interrati, uno per ogni unità immobiliare del [REDACTED] con esecuzione dei lavori in più fasi a seconda dell'adesione dei condomini, secondo quanto previsto dall'art. 9. L. n. 121/89;

-la stessa assemblea approvava il punto due dell'ordine del giorno, riguardante il progetto di costruzione redatto dall'ing. [REDACTED] di Milano e le sue fasi di realizzazione e veniva altresì approvato il progetto di riassetamento delle aree di cortile al termine dei lavori di esecuzione dei boxes;

-con lettera racc. del 13.11.97 l'amministratore dott. [REDACTED] convocava assemblea straordinaria per l'esame e approvazione di un progetto definitivo per la costruzione delle autorimesse interrate e per ripristino ed il rifacimento delle aree condominiali; in data 15.12.97, l'assemblea straordinaria, riunitasi in seconda convocazione, approvava all'unanimità il progetto per la realizzazione dei box redatto dall'ing. [REDACTED] inoltre approvava il progetto relativo alla sistemazione del verde condominiale ;

-veniva quindi istituita una [REDACTED] Box, cui partecipavano cinque condomini boxisti con lo scopo di vigilare sull'esecuzione del progetto;

-in data 1.6.98 l'ing. [REDACTED] presentava al Comune di Milano-Settore Edilizia Privata istanza per ottenere l'autorizzazione a svolgere i predetti lavori; con relazione del 19.5.99 la Conferenza dei servizi, rilevando una serie di difformità del progetto presentato rispetto alla normativa urbanistica e al regolamento edilizio, nonché un vincolo di inedificabilità anche nel sottosuolo del condominio, bloccava l'autorizzazione sino ad ottenere da parte del [REDACTED] il deposito di nuovi progetti e soprattutto una dichiarazione

di manleva del Comune, firmata dall'amministratore del [REDACTED] per eventuali rivendicazioni di terzi;

-in data 7.6.99 il [REDACTED] presentava nuova istanza accolta con autorizzazione del 10.8.99 n. 645;

-successivamente, in data 7.10.99, senza alcuna preventiva autorizzazione assembleare, il progettista presentava una variante in corso d'opera chiedendo, tra l'altro, l'autorizzazione ad aumentare il numero di box edificati sino a 54 oltre ad un deposito biciclette;

-peraltro la realizzazione di tale locale rispostiglio cicli, mai approvata dall'assemblea, non veniva portata a compimento;

-i lavori di costruzione dei box venivano ultimati nel novembre 2000 e consegnati in data 24.2.2001 e, da subito, le opere risultavano eseguite non a regola d'arte;

-alcuni condomini, con lettere 28.9.00 e 9.11.00 indirizzate all'amministratore, contestavano le modalità di esecuzione dei lavori di ripristino delle parti comuni e chiedevano la convocazione di un'assemblea;

-all'assemblea straordinaria in data 20.11.00 veniva richiesto l'intervento di un perito per valutare gli eseguiti lavori sulle parti comuni ma, in assenza del quorum deliberativo, la mozione non veniva approvata lasciando liberi i condomini di tutelare i propri interessi nelle sedi più opportune;

-in data 23.2.01, su richiesta degli attori, veniva redatta relazione peritale dall'arch. [REDACTED]

[REDACTED] avente ad oggetto la valutazione dell'effettiva possibilità di completare l'esecuzione con la costruzione dei 45 box residui sui 100 progettati, nonché l'esame delle opere compiute;

-il perito riscontrava la costruzione di n. 55 box in luogo dei 54 previsti; l'oggettiva impossibilità di costruire tutti i 45 box residui, essendo lo spazio sufficiente all'edificazione di sole n. 35 autorimesse; una variazione altimetrica nel passaggio pedonale di congiunzione tra l'ingresso del condominio e la zona giardino; in ordine ai manufatti eseguiti poi evidenziava ulteriori difetti; a seguito dell'intervento del consulente di parte veniva dato corso alle opere di sistemazione del verde condominiale, secondo

parametri, indicazioni e modalità differenti rispetto al progetto approvato dall'assemblea condominiale;

-in data 9.3.01 il difensore degli attori inviava lettera raccomandata all'amministratore ed a mani ai singoli condomini;

-inoltre i lavori eseguiti avevano comportato ulteriori problemi riguardanti la stabilità dei palazzi adiacenti l'area dei lavori in ambito condominiale, l'impianto fognario, idraulico ed elettrico dei box realizzati, come da lettera inviata in data 11.4.01 dalla Commissione box all'amministratore in ordine al pagamento del compenso dovuto all'ing. [REDACTED]

Ciò premesso, gli attori lamentavano la violazione dell'art. 9 L. n. 122 del 1989 (Legge Tognoli) nella parte in cui impone di riservare la possibilità a tutti i condomini di edificare anche in epoca successiva identici posti auto o rimesse alle medesime condizioni ed ove impone che i manufatti condominiali siano riportati almeno nello status quo ante; dell'art. 1120 comma 2°, 1132 e 1130 c.c.; della legge regionale n. 6 del 20/2/89 in materia di barriere architettoniche e della legge urbanistica n. 47 del 25/5/85 nella parte in cui impone il rispetto del progetto presentato per l'autorizzazione edilizia in fase di esecuzione dei lavori.

Chiedevano, pertanto, una volta accertate e dichiarate tali violazioni e la responsabilità dei condomini boxisti, nella loro qualità di committenti, nonché quella dell'amministratore, quale legale rappresentante del condominio di [REDACTED]

[REDACTED] per i danni arrecati alle parti comuni ed in proprio per non avere rispettato ed eseguito la volontà assembleare ed aver agito anche in mancanza di autorizzazione assembleare, la condanna dei predetti convenuti al risarcimento di tutti i danni patiti e patendi in conseguenza dei lavori in contestazione, nonché alla riduzione in pristino delle opere sulle parti comuni o quantomeno alla loro sistemazione.

Si costituivano in giudizio tutti i convenuti, con esclusione di alcuni, indicati in epigrafe, che venivano dichiarati contumaci.

In particolare [REDACTED] condomini boxisti, contestavano le domande attoree ed in particolare la ricostruzione in fatto operata dagli stessi attori.

Precisavano infatti i convenuti le varie fasi progressive di delibera del progetto esecutivo, di scelta del progettista, di nomina della Commissione box con compiti prettamente di

gestione finanziaria, i rapporti intercorsi tra i condomini boxisti, il direttore dei lavori e l'impresa appaltatrice.

Così, in data 16.3.98 veniva presentata al Comune di Milano la richiesta di autorizzazione per la realizzazione di n. 46 box interrati sotto il giardino condominiale; in data 18.5.98 l'assemblea approvava all'unanimità la descrizione dei lavori presentata dall'ing. arch. [REDACTED] in data 16.2.99 l'assemblea straordinaria dei condomini boxisti deliberava di affidare la realizzazione dei box a [REDACTED] in data 11.3.99 veniva depositata in Comune la richiesta lettera di manleva per superare il problema della convenzione urbanistica del 1957 che prevedeva l'inedificabilità dell'area interessata dai lavori; la Conferenza di servizi, in data 19.5.99, sbloccò l'intera vicenda richiedendo soltanto la produzione di documentazione integrativa, intervenuta in data 7.6.99; in data 13.7.99 veniva firmato il contratto di appalto tra n. 46 condomini boxisti e l'impresa [REDACTED] ed in pari data veniva conferito al progettista/direttore dei lavori ing. [REDACTED] incarico per ampliamento dell'autorimessa con la creazione di altri otto box; i lavori iniziavano in data 27.9.99 e ben presto i committenti si trovarono a far fronte a vari problemi sia con la direzione lavori, sia con l'impresa appaltatrice avuto riguardo alla tempistica, alla qualità dei lavori eseguiti tanto che lo stesso direttore dei lavori comunicava, in data 15.5.00, all'impresa la sospensione dei pagamenti; in data 6.7.00 si tenne una riunione alla quale parteciparono la commissione box, il direttore dei lavori, l'impresa appaltatrice nonché l'amministratore del condominio dott. Scarcella, nel corso della quale vennero segnalati diversi vizi e difformità riscontrati nelle opere sino ad allora eseguite e successivamente la direzione lavori indicò come termine ultimo per la consegna dei box il 30.9.2000, termine comunque non rispettato; in data 9.10.00, nel corso di altra assemblea dei condomini boxisti, veniva stabilito, oltre alla costituzione del condominio box (con approvazione del relativo regolamento), l'alienazione di un box (il 55°), assegnato poi per sorteggio ad un condominio che ne aveva fatto successiva richiesta di assegnazione; a seguito di lettera 13.10.00 di contestazione dei lavori eseguiti, si teneva altra riunione in data 19.10.00 tra tutte le parti interessate e, in data 28.10.00, venivano consegnati i box; in data 21.12.00, nel corso di altra assemblea dei condomini boxisti, si dava atto di alcune contestazioni sui lavori eseguiti nonché di altri

inadempimenti da parte dell'impresa [redacted]; dopo altra apposita riunione, con lettera 11.1.01 della direzione lavori, firmata per accettazione dall'impresa [redacted] veniva indicati gli impegni assunti dalla stessa impresa per gli interventi riparatori, con il rilascio di polizza fideiussoria; in data 14.2.01 veniva affidato l'appalto alla ditta [redacted] per il rifacimento della parte di giardino interessata dai lavori di costruzione dei box; a seguito di specifica richiesta dei condomini boxisti, l'ing. arch. [redacted] con lettera 17.4.01 e allegato dichiarava che: "1) i percorsi pedonali sono stati realizzati nel rispetto della vigente normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche;...3) nell'area condominiale è possibile realizzare un numero di box uguale a quello delle unità immobiliari che costituiscono il [redacted] Gli ampliamenti non costituiranno pregiudizio alla stabilità del fabbricato e della autorimessa già edificata....Chi realizzerà i nuovi box non dovrà quindi prevedere nuove rampe o vie d'uscita pedonali, né impianti antincendio né nuovi locali contatori. Mi assumo ogni più ampia responsabilità in merito"; seguivano quindi ulteriori contestazioni sia all'impresa appaltatrice, sia alla ditta [redacted] culminate nell'assemblea in data 14.11.01 ove veniva deliberata l'escussione della fideiussione a suo tempo rilasciata nei confronti [redacted] per i lavori non eseguiti o non eseguiti a regola d'arte e all'assemblea straordinaria in data 8.4.02 veniva stabilito di consegnare al direttore dei lavori una lista, elaborata dai condomini boxisti, dei "lavori malfatti e anomalie.... Con l'obbligo di avere una risposta entro 8 giorni lavorativi passati i quali verranno addebitati i vari danni subiti a chi di competenza"; con racc. 20.5.02 i predetti vizi e lavori non eseguiti a regola d'arte venivano contestati direttamente alla impresa appaltatrice ed al direttore dei lavori dal difensore dei convenuti condomini boxisti.

In diritto, i convenuti contestavano tutte le domande attoree, rilevando in particolare che, in tema di appalto, di regola, risponde soltanto l'impresa appaltatrice che sia dotata di autonomia gestionale e decisionale per i danni derivati a terzi dall'esecuzione dell'opera, a meno che non si provi un'effettiva ingerenza esercitata dal committente tale da ridurre l'imprenditore-appaltatore al rango di un semplice *nudus minister* ovvero se possa comunque configurarsi una *culpa in eligendo* in capo al committente.

Conseguentemente, qualora fondate le doglianze degli attori, responsabili dovevano ritenersi [redacted] ovvero l'ing. arch. [redacted] direttore dei lavori, in caso di

errori di progettazione delle opere realizzate. Chiedevano, pertanto, di essere autorizzati a chiamare in causa i predetti, insieme anche all'amministratore del condominio, per essere da questi in ogni caso manlevati.

Quanto poi ai difetti/vizi lamentati dagli attori, i convenuti condomini boxisti ne contestavano, da un lato, la sussistenza (come per l'impossibilità di edificare 45 box residui) e, dall'altro, rilevavano che in epoca successiva la stessa impresa Seregni aveva eliminato quanto contestato. Quanto al verde, poi, pur ritenendo l'attuale situazione migliorativa rispetto allo status quo ante, chiedevano comunque la chiamata in causa del titolare della [redacted] per essere da questo in ogni caso manlevato.

Oltre a chiedere il rigetto delle domande attoree, in via riconvenzionale chiedevano la condanna della [redacted] ad eliminare i vizi e difetti indicati e quelli che risulteranno a seguito di apposita CTU, con condanna della stessa, in solido con l'arch. [redacted] al risarcimento dei danni.

Costituendosi in giudizio, la [redacted] lamentava la propria totale estraneità ai fatti contestati, non avendo mai sottoscritto alcun contratto di appalto con le parti in causa, né effettuato alcun lavoro per le stesse.

Si costituivano altresì in giudizio i sigg. [redacted], convenuti ai fini del contraddittorio, i quali chiedevano, in via preliminare e pregiudiziale, di dichiarare la propria carenza di legittimazione passiva, nonché di dichiarare gli attori decaduti dalla impugnazione delle delibere assembleari del 16.12.96 e del 15.12.97 essendo stata formulata la domanda, ovvero l'impugnativa delle decisioni, oltre il termine di gg. 30 di cui all'art. 1138 c.c.; nel merito, chiedevano il rigetto delle domande attoree in quanto infondate non essendo essi committenti delle opere e, in via subordinata, proponevano domanda di manleva nei confronti dei condomini boxisti.

Si costituivano inoltre il [redacted]
[redacted] Il primo eccepiva la carenza di legittimazione attiva degli attori, la propria carenza di legittimazione passiva non essendo il committente dei lavori e la nullità della citazione per incertezza del petitum e della causa petendi; nel merito, chiedeva il rigetto della domanda attorea perché infondata. Il secondo, eccepiva la nullità della citazione e, nel merito, chiedeva il rigetto della domanda attorea.

L'arch. [redacted] in sede di costituzione, assumeva la insussistenza di qualsiasi sua responsabilità, avendo correttamente operato dalla fase di progettazione al termine della direzione dei lavori. In particolare, sussisteva la possibilità di edificare i box da parte degli altri condomini, come da progettazione, mentre gli eventuali vizi riscontrati, in quanto dallo stesso prontamente segnalati, non sono allo stesso imputabili. Chiedeva, pertanto, il rigetto della domanda di manleva nei suoi confronti proposta dai condomini boxisti.

Alla prima udienza in data 6.11.02 il Giudice autorizzava parte attrice alla rinotifica dell'atto di citazione nei confronti di alcuni convenuti nonché ai terzi chiamati ing. [redacted] titolare della [redacted] rilevata altresì la nullità dell'atto di citazione, in ordine all'art. 163 n. 4 c.p.c. e limitatamente alla posizione del [redacted] concedeva apposito termine per integrare la domanda.

Alla successiva udienza in data 19.2.03, il procuratore dei condomini boxisti, letta la comparsa di costituzione della [redacted] chiedeva ed otteneva la concessione di altro termine per la chiamata in causa di [redacted], effettivo soggetto legittimato e dal punto di vista sostanziale che processuale; si dava atto da parte degli attori dell'effettuazione degli incombeni d'integrazione del contraddittorio e di sanatoria della nullità, mentre gli attori ed i convenuti condomini boxisti si dichiaravano disponibili all'estromissione dal giudizio della [redacted] a spese compensate.

Con memoria in data 28.05.03 si costituiva infine la [redacted] la quale, in via preliminare, eccepiva la carenza di legittimazione attiva degli attori che non avevano mai stipulato con essa alcun contratto, nonché l'incompetenza del Tribunale adito stante l'art. 12 del contratto di appalto che rimetteva ad un collegio arbitrale la decisione su ogni questione inerente l'esecuzione del contratto stesso ed infine anche la nullità dell'atto di chiamata ex art. 163 n. 3 e 4 c.p.c.; in via riconvenzionale, chiedeva la condanna dei condomini boxisti al pagamento in suo favore dell'importo di euro 11.262,41 per opere extracontrattuali concordate e spese elettricità, non ancora saldate e, in via subordinata, chiedeva di compensare tale importo con quello eventuale che risulterà dovuto per l'eliminazione dei vizi e difetti presenti nelle opere.

All'udienza in data 18.6.03 il Giudice concedeva termine a parte attrice per estendere il contraddittorio nei confronti della ██████████ assegnava altresì termine per deposito memorie ai sensi degli artt. 170-180 c.p.c. e rinviava la causa ex art. 183 c.p.c. all'udienza in data 11.12.03.

In tale udienza, a seguito di ricorso per ATP proposto nell'interesse dei condomini boxisti, veniva nominato CTU Parch. ██████████ e, all'udienza in data 1.4.04, venivano concessi i termini di cui all'art. 184 c.p.c. per le memorie istruttorie.

Alla successiva udienza in data 28.10.04 il Giudice disponeva CTU, e nominato allo scopo l'ing. ██████████ per verificare lo stato dei luoghi ed accertare la sussistenza o meno di quanto lamentato dagli attori e dai condomini boxisti.

Depositata in data 8.6.05 la CTU, il Giudice assegnava un ulteriore termine al consulente d'ufficio per rispondere per iscritto ai chiarimenti richiesti da alcune parti e, quindi, ritenuta la causa matura per la decisione, rinviava per la precisazione delle conclusioni.

All'udienza in data 30.11.2006 le parti infine precisavano le rispettive conclusioni ed il Giudice, dopo aver assegnato alle stesse i termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica, tratteneva la causa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Le domande degli attori sono in parte fondate con le precisazioni che seguono.

Vi è subito da rilevare che le predette domande sono rivolte nei confronti dei condomini boxisti, nella loro qualità di committenti; del dott. ██████████ in proprio, *“per non avere rispettato ed eseguito la volontà assembleare oltre che per avere agito in mancanza di autorizzazione assembleare e per ogni altra violazione risultasse in corso di causa in relazione ai doveri impostigli ex lege e dal mandato”*; della ██████████ dell'ing. ██████████ del sig. ██████████ nella sua qualità di titolare della ██████████ *“per ogni vizio e difetto dell'opera dovesse essere accertato in corso di causa”*. Assumono gli attori una responsabilità concorrente e/o esclusiva dei suddetti soggetti in ordine al risarcimento del danno derivato agli attori *“per la perduta possibilità pro quota di acquisire alle medesime condizioni la proprietà di box eguali a quelli già edificati con conseguente proporzionale riduzione del valore degli immobili di loro proprietà; per il mancato ripristino della situazione quo ante, e comunque, per l'inaccettabile quanto imperfetta sistemazione dei manufatti comuni; per ogni altra violazione dovesse*

risultare in corso di causa quale conseguenza dei lavori quivi in contestazione” e ciò sulla base della violazione della L. 122/89 (Legge Tognoli), degli artt. 1120, 1130 e 1132 c.c., della legge regionale n. 6 del 1989 e della normativa in materia urbanistica.

Quanto alla posizione della [redacted] peraltro chiamata in causa anche dai convenuti condomini boxisti, si deve osservare come la stessa sia stata convenuta in giudizio per effetto di un errore incolpevole da parte sia dei convenuti condomini boxisti sia da parte degli attori. Infatti, non vi è dubbio che la [redacted] in liquidazione, è soggetto diverso dall'appaltatrice dei lavori di cui è causa quantunque abbia una ragione sociale identica. La confusione tra le due società è stata determinata dal comportamento tenuto dalle stesse società nella vicenda in esame e basti, a questo proposito, tener conto dell'offerta in data 8.9.98 (doc. 1 [redacted] raffrontata con gli altri documenti prodotti dalla stessa S. [redacted] doc. 7-8-9). L'offerta in esame risulta redatta su carta intestata S. [redacted] (e non [redacted]), sulla quale sono chiaramente indicati gli uffici amministrativi in [redacted] il n. di iscrizione alla CCIAA nonché di iscrizione al registro delle società di Milano di tale società, mentre solo il timbro della partita IVA aggiunto in calce a tali dati e quello in calce alla dizione “distinti saluti” sono della [redacted]. Inoltre i soci ed amministratori dell'una e dell'altra società sono i medesimi, di guisa che nessuna colpa appare imputabile ai convenuti e agli attori per aver chiamato in causa la [redacted] non potendo gli stessi pensare che si trattava di soggetto diverso e distinto dalla [redacted].

Vi è poi da rilevare che più volte (v. ud. 19.2.03) gli attori ed i convenuti condomini boxisti hanno manifestato la loro adesione alla richiesta di estromissione dal giudizio della [redacted] ma ciò a spese compensate, soluzione non accettata dalla stessa [redacted].

Ora, tenuto conto di quanto sopra detto, appare opportuno compensare tra queste parti le spese del giudizio.

La espletata CTU ha risposto, in modo puntuale ed esaustivo, a tutti i punti del quesito e risulta pienamente condivisibile in quanto ben motivata ed esente da censure logico-giuridiche. In primo luogo, la predetta Ctu ha evidenziato la insussistenza della principale

lamentela svolta dagli attori in ordine alla asserita impossibilità di costruire 45 box eguali ai 55 già edificati ed acquisiti in proprietà dai convenuti condomini boxisti.

Infatti, il CTU ha verificato (v. pag. 9 ss) che *"... nello spazio interrato condominiale sono realizzabili ulteriori 45 box aventi gli stessi parametri costruttivi dei precedenti 55 box, cioè: box singoli, interrati di un solo piano, accessibili con rampa senza monta-auto, realizzabili con struttura in c.a., con aerazione diretta attraverso griglie, box aventi dimensioni di lunghezza e larghezza superiori ai minimi regolamentari, disponibilità di box per portatori di handicap agli arti inferiori, ecc. ...Premesso che le proposte progettuali possono essere molteplici, lo scrivente CTU ha elaborato un proprio schema distributivo dei box dal quale si evince la realizzabilità dei 45 box interrati ...I futuri 45 box sono realizzabili in due distinte zone: n. 19 in prossimità della rampa di accesso e n. 26 in proseguimento dell'attuale corsello box...Avendo verificato la realizzabilità di 45 box regolamentari...lo scrivente CTU non ritiene accoglibile il conteggio del CTP Curri+ 23 volto a valutare il minor valore commerciale dei box da realizzare. In merito ad eventuali maggiori costi da sostenere per la realizzazione degli ulteriori 45 box ...lo scrivente non ravvisa la sussistenza di maggiori costi finali rapportati al singolo box del secondo lotto rispetto a quelli del primo lotto.....Come dato atto anche da tutti i CTP occorre altresì osservare che la realizzazione dei primi 55 box ha comportato la costruzione di opere che saranno a servizio anche degli ulteriori box quali la rampa di accesso carraio e l'attacco dell'impianto antincendio"*.

In sostanza, il CTU non solo attesta la realizzabilità di altri 45 box eguali ai primi 55, ma evidenzia altresì l'insussistenza di eventuali maggiori costi ed anzi la possibilità di usufruire di opere già esistenti e realizzate.

Tale conclusione è stata confermata dal CTU anche in occasione dei chiarimenti scritti depositati in data 9.12.2005.

In essi infatti il CTU, rispondendo alle osservazioni di parte attrice al punto 1° del quesito, conferma il contenuto della propria relazione, non senza osservare che le osservazioni del CTP non sono condivisibili, sia perché non esiste alcuna disposizione della Legge Tognoli che preveda la realizzazione di box di eguali dimensioni, sia soprattutto perché i box di pertinenza degli attori potranno, eventualmente, essere realizzati nell'ambito del progetto generale approvato e quindi senza invasione di aree condominiali superiori a quelle già approvate dall'assemblea. Aggiunge, comunque, il

CTU che *“la realizzazione del secondo lotto di box è subordinata alla verifica della rispondenza alla nuova normativa edilizia nazionale (testo unico aggiornato aprile 2005, ecc.), regionale lombarda (Legge per il governo del territorio approvato 16.2.2005, ecc.) e delle altre norme tecniche modificate negli ultimi anni. E' in ogni caso molto probabile che il progetto del secondo lotto di box debba essere comunque sottoposto a nuova approvazione dell'assemblea condominiale”*.

In ordine poi alla richiesta di chiarire se l'opera realizzata trovi rispondenza e rispetti il progetto elaborato ed approvato dall'assemblea condominiale, il CTU precisa che *“l'opera realizzata non rispetta esattamente lo schema deliberato che prevedeva il completo interrimento dell'edificio mentre lo stesso, a causa di difficoltà esecutive, è stato realizzato ad una quota più alta del previsto con conseguente innalzamento della quota della soletta che sostiene la terra del giardino....Si deve in ogni caso far presente che accade spesso che nel passaggio dallo schema preliminare al progetto esecutivo qualche variazione sia dovuta alla diversa natura e scopo dei due progetti (il primo uno schema, il secondo esecutivo), alla necessità di superare problematiche tecniche come ad es. l'esatta perimetrazione del lotto, le dimensioni strutturali, le difficoltà esecutive, la rilevazione di impianti sotterranei, le prescrizioni degli enti di controllo pubblico (VVF, ASL, Comune), ecc.”*.

Ciò detto, neppure appare condivisibile la tesi attorea che configura una responsabilità dei convenuti condomini boxisti, nella loro qualità di committenti, ai sensi dell'art. 2043 e 2049 c.c..

Assumono gli attori che questi ultimi sono responsabili, in concorso con gli altri convenuti e terzi chiamati, in quanto proprio la commissione box, istituita in data 5.5.97 e composta da cinque condomini boxisti, aveva il precipuo compito di vigilare sulla esatta esecuzione del progetto, omettendo invece in concreto di esercitare alcun controllo.

Ora, secondo giurisprudenza ormai consolidata, in caso di appalto la responsabilità dei danni derivati a terzi dall'esecuzione dell'opera di regola grava solo sull'appaltatore, salva la possibilità di una corresponsabilità anche del committente nell'ipotesi di riferibilità dell'evento al committente stesso per colpa in eligendo per aver scelto un'impresa assolutamente inidonea, ovvero quando l'appaltatore, in base a patti contrattuali, sia stato un semplice esecutore degli ordini del committente ed abbia agito quale *“nudus minister”* attuandone specifiche direttive (Cass. civ. n. 11478/04).

Nella specie non ricorrono tali ipotesi, tenuto conto delle modalità di scelta dell'impresa appaltatrice individuata nella [REDACTED] (docc. 21, 22, 23 e 24 conv.), nonché dell'assenza di qualsiasi rilevante ingerenza da parte dei committenti nell'esecuzione dell'opera in maniera tale da ridurre l'autonomia organizzativa e decisionale della stessa appaltatrice. Non a caso poi risulta nominato un apposito direttore dei lavori nella persona dell'ing. [REDACTED] (v. doc. 5 e 24 b conv.).

Venendo ora alle altre domande proposte dagli attori, appare opportuno esaminarle insieme a quelle formulate in via riconvenzionale dai convenuti condomini boxisti proprio perché attengono ai vizi/difetti delle opere eseguite dalla [REDACTED]

[REDACTED] domande sono fondate come si evince dalla CTU espletata.

Infatti, il CTU ha accertato:

- la non rispondenza alla legislazione vigente, in tema di abbattimento delle barriere architettoniche, della strada pedonale situata attorno alla rampa carrabile ed alle scale di accesso pedonali (punto 2° pag. 15);
- la non corretta realizzazione dell'impianto rete idranti antincendio (punto 3° pag. 17);
- la non corretta realizzazione di alcune parti dell'impianto elettrico (punto 3° pag. 18);
- il parziale rigonfiamento e distacco dell'intonaco sulle pareti in c.a. delle scale esterne di accesso ai box (punto 6° pag. 20);
- il ristagno di acqua su alcuni gradini posati in contropendenza e distacco di alcuni zoccolini (punto 6° pag. 20);
- non corretta realizzazione del pavimento esterno in prossimità della scala di sicurezza in fondo alla corsia box (punto 6° pag. 20);
- scarpata del terreno sopra i box con elevata pendenza verso i vialetti laterali con conseguente franamento del terreno e scopertura del pacchetto di impermeabilizzazione dei box (punto 6° pag. 20);
- distacco attuale o latente di circa 150 mq della pavimentazione del corsello box per insufficiente adesione al fondo (punto 6° pag. 21);
- cedimento e distacco del marciapiede lungo la strada parallela agli edifici lato sinistro con dissesto delle caditoie stradali (punto 6° pag. 21);

- fessura sul muro della rampa box dovuto al distacco dell'intonaco in prossimità del cancello (punto 6° pag. 22);
- deterioramento dell'asfaltatura tra la rampa ed il cancello carraio (punto 6° pag. 22);
- non corretta posa dei cordoli marciapiedi (punto 6° pag. 22);
- mancata impermeabilizzazione del pozzetto fossa di sollevamento delle acque box.

Il CTU, dopo aver descritto-anche con foto- i predetti vizi/difetti delle opere eseguite, ha in modo analitico indicato gli interventi rimediali e ne ha quantificato i relativi costi. Quanto a quelli ascrivibili alla [REDACTED] i ha quantificati in complessivi euro 37.250,00.

Occorre poi rilevare che, in sede di ATP, il CTU ha riscontrato la *“non corretta esecuzione dell'impianto elettrico di illuminazione del giardino”* e addirittura *“un tubo per l'illuminazione dei box è fascettato per tutta la sua lunghezza (20 m)...alla condotta principale del gas?”*. Non solo, ma altresì dato atto che *“l'illuminazione dei giardini con i nuovi lampioncini, non accontenta i proprietari che giudicavano la precedente, eseguita con lampioni alti due metri e mezzo, molto più efficiente”* (pag. 8).

Quanto al giardino condominiale, nondimeno, il CTU ha osservato che le opere a verde approvate dal condominio e commissionate alla ditta [REDACTED] sono conformi a quanto realizzato (v. pag. 23 CTU).

Venendo ora ad esaminare la posizione dell'ing. arch. [REDACTED] progettista e direttore dei lavori, chiamato in causa dai convenuti condomini boxisti e nei confronti del quale gli attori hanno poi esteso il contraddittorio, vi è subito da osservare che le eccezioni svolte sul punto dal terzo chiamato sono tutte infondate.

Infatti è pacifico che, nell'ipotesi di chiamata in causa di un terzo, ritenuto soggetto effettivamente e direttamente responsabile, la domanda attrice si estende automaticamente (Cass. civ. n. 6771/02, n. 2471/00).

La CTU espletata ha altresì accertato la responsabilità del progettista/direttore dei lavori per non aver:

- completato l'iter burocratico per la sistemazione della corrispondenza tra progetto ed opere realizzate quanto alla rete fognaria (punto 3° pag. 17) ed ha quantificato tale costo in euro 3.000,00;

-completato l'iter burocratico della pratica VVF e conseguimento della certificazione CPI (punto 4° pag. 19), con un costo stimato in euro 5.000,00. Tale ultimo addebito è stato poi confermato dal CTU anche in sede di chiarimenti resi per effetto delle osservazioni degli attori e dello stesso terzo chiamato sul punto in questione.

Assumono ancora i convenuti condomini boxisti che l'ing. [REDACTED] deve ritenersi solidalmente responsabile, nella sua qualità di direttore dei lavori, con la [REDACTED]

[REDACTED] per non aver prestato la dovuta vigilanza sull'attività dell'appaltatrice. Per contro, il terzo chiamato ritiene invece che non ricorra alcuna sua responsabilità avendo addirittura evidenziato in sede di collaudo i vizi presenti invitando l'impresa a rimuoverli.

Ora, dalla documentazione prodotta dalle parti, si evince che l'ing. [REDACTED] svolto in modo corretto il proprio compito, denunciando la sussistenza di anomalie e irregolarità, anche in sede di collaudo, invitando l'impresa esecutrice a rimuoverli. Ne consegue che nessun addebito di mancata vigilanza può essere ascritto al direttore dei lavori, tenuto conto delle numerose riunioni, incontri e sopralluoghi effettuati dalle parti interessate, in presenza sempre del direttore dei lavori.

Sulla base di quanto sopra considerato, le domande svolte dal [REDACTED] nei confronti dei condomini boxisti sono del tutto infondate. Infatti, la sussistenza dei vizi/difetti nelle opere eseguite rende del tutto inutile esaminare la domanda di compensazione svolta dalla stessa [REDACTED] atteso che la fattura lamentata riguarda proprio lavori non eseguiti a regola d'arte, come sostenuto dal CTU, mentre, quanto alle spese di energia elettrica, la documentazione prodotta non appare probante dell'esistenza del debito dei condomini boxisti.

Quanto poi alla posizione del [REDACTED] e dell'amministratore [REDACTED] occorre rilevare che, quanto al primo, gli stessi attori hanno chiarito che la citazione dello stesso era soltanto ai fini del contraddittorio, mentre nessuna domanda risultava proposta nei confronti dello stesso; quanto al secondo, poi, la domanda proposta deve essere respinta non essendo stata sanata la nullità della citazione, ai sensi dell'art. 163 n. 4 c.p.c., come dichiarata con ordinanza in data 6.11.02.

Con riferimento alle spese del giudizio, liquidate come da dispositivo, ritiene il Giudice che, come sopra detto, debbano essere compensate per intero le spese tra gli attori, i condomini boxisti convenuti e la Seregni s.r.l.; quanto alle domande proposte dagli attori, ritenuto il rigetto delle predette domande nei confronti dei convenuti condomini boxisti, gli attori dovranno rimborsare le spese del giudizio da questi sostenute; allo stesso modo, la [redacted] nonché l'ing. [redacted] dovranno rimborsare sia gli attori sia i condomini boxisti convenuti delle spese sostenute; ricorrono invece giusti motivi per compensare tra gli attori ed il [redacted] le spese del giudizio, mentre gli attori dovranno rifondere le spese del convenuto [redacted] appare opportuno porre a carico della [redacted] e dell'ing. [redacted] in quanto soccombenti sostanziali, le spese sia di CTU sia di ATP, nella misura liquidata dal Giudice. Le ricorrono Spese giudizio e CTU+ ATP.

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [redacted] contro [redacted] e con la chiamata in causa di [redacted] ing. [redacted] titolare della [redacted] disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, respinta ogni contraria domanda, così provvede:

- 1) in accoglimento della domanda degli attori e della domanda riconvenzionale formulata dai convenuti condomini boxisti, dichiara la [redacted] responsabili, in concorso tra di loro, dei vizi e difetti, come accertati in sede di CTU e, per l'effetto, condanna la [redacted] risarcire agli attori ed ai convenuti i danni dagli stessi cagionati che si quantificano, quanto alla [redacted] in complessivi euro 37.250,00 e, quanto all'ing. [redacted] complessivi euro 8.000,00, oltre interessi dalla domanda al saldo;
- 2) respinge la domanda dagli attori proposta nei confronti dei convenuti condomini boxisti perché infondata; respinge altresì la domanda dai medesimi proposta nei confronti del convenuto [redacted] perché infondate;
- 3) dichiara l'estraneità della [redacted], per l'effetto, respinge tutte le domande contro la stessa proposte;

- 4) dichiara le spese del giudizio interamente compensate tra gli attori, i convenuti condomini boxisti e la [REDACTED] dichiara altresì interamente compensate le spese del giudizio tra gli attori ed il [REDACTED]
- 5) condanna gli attori, la [REDACTED] tra di loro, a rimborsare ai convenuti condomini boxisti le spese del giudizio, che si liquidano in complessivi euro 23.210,40, di cui euro 14.000,00 per onorari, euro 7.010,40 per diritti ed euro 2200,00 per spese, oltre accessori come per legge;
- 6) condanna la [REDACTED] e l'ing. [REDACTED], in solido tra di loro, a rifondere le spese del giudizio sostenute dagli attori, che si liquidano in complessivi euro 8500,00 di cui euro 6000,00 per onorari, euro 1500,00 per diritti ed euro 1000,00 per spese, oltre accessori come per legge;
- 7) condanna altresì gli attori a rifondere le spese sostenute da [REDACTED] che si liquidano in complessivi euro 9.150,00, di cui euro 5500,00 per onorari, euro 3500,00 per diritti ed euro 150,00 per spese, oltre accessori come per legge;
- 8) pone a carico della [REDACTED] s.r.l. e [REDACTED] in solido tra di loro, le spese di CTU e di ATP come liquidate dal Giudice in corso di causa.

Così deciso in Milano il 3.05.2007

Il Giudice

Valter Colombo

