



Sent. 6/254/09  
Rep. 11/639/09

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE DI MILANO  
QUARTA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale in composizione monocratica, nella persona della dott.ssa Giovanna Ferrero, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 24453/2006 R.G. promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con il patrocinio dell' avv. FABIO ZANINETTI e, con elezione di domicilio in CORSO DI PORTA VITTORIA 50 MILANO presso e nello studio dell'avv. ZANINETTI

-ATTORE-

contro:

[REDACTED] (P.IVA [REDACTED]) con il patrocinio dell' avv. BERTAGLIA CLARITA e con elezione di domicilio in VIA MARCELLO, 91 20124 MILANO presso e nello studio dell'avv. BERTAGLIA CLARITA

CONVENUTO

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con il patrocinio dell' avv. SURIANO RAIMONDO e con elezione di domicilio in via Primaticci n. 2 MILANO presso e nello studio dell'avv. SURIANO RAIMONDO

CONVENUTO

[REDACTED]  
(C.F. [REDACTED]) con il patrocinio degli avv. BRINI ANDREA e BRINI PAOLO (BRNPLA66B28F205R) VIA A. SCIESA, 24 20135 MILANO e con elezione di domicilio in VIA A. SCIESA, 24 20135 MILANO presso e nello studio degli avv.ti

G

## RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato la signora [REDACTED] conveniva in giudizio l' [REDACTED], l'ing [REDACTED] e la [REDACTED] [REDACTED] per sentirli condannare al risarcimento dei danni subiti, di cui forniva dettagliata descrizione, in conseguenza dell'acquisto di un immobile sito in [REDACTED] [REDACTED], acquistato dalla convenuta [REDACTED] ed edificato dall'impresa [REDACTED] e dal direttore dei lavori ing [REDACTED].

Assumeva l'attrice d'aver riscontrato già nel 2004 vizi e difetti nell'unità immobiliare da lei prenotata, che venivano eliminati dall'impresa ad eccezione di quello relativo alla porta finestra del soggiorno; inoltre ignoti ladri, utilizzando l'impalcatura appoggiata contro i muri dell'edificio, si introducevano nel suo appartamento danneggiando gli infissi del soggiorno. Infine riscontrava una difettosa posa delle piastrelle del bagno tale da creare dislivelli.

Il rogito veniva stipulato il 13.7.2005, previo rilascio da parte dell'attrice di una dichiarazione liberatoria scritta alla Cooperativa, senza la quale la stessa non avrebbe proceduto al trasferimento. Stante il mancato e promesso ristoro dei danni subiti, la stessa dava inizio alla presente causa.

Chiedeva quindi la condanna dei convenuti Impresa e direttore dei lavori ex art 1667 e della Cooperativa ex art 1492 c.c al risarcimento del danno per i vizi e della sola Cooperativa al risarcimento dei danni subiti per il danneggiamento degli infissi a seguito del furto, ex art 2043 c.c, con vittoria di spese.

I convenuti si costituivano contestando la domanda ed in particolare:

L

-la Cooperativa eccepiva l'insussistenza di una responsabilità solidale fra Cooperativa ed appaltatore, nonché l'insussistenza di una responsabilità ex art 1490 sia per le dichiarazioni contenute nel rogito e le liberatorie rilasciate dall'attrice anteriormente al rogito, sia per la prescrizione dell'azione, dovendo il termine decorrere dalla consegna dell'immobile avvenuta il 15.12.2004, come risultava anche dalla stesso rogito. Chiedeva il rigetto delle domande ed, in via riconvenzionale la condanna in manleva dell'impresa e del direttore dei lavori, con vittoria di spese.

-l'impresa eccepiva la carenza di legittimazione ad agire dell'attrice nei suoi confronti ex art 1667 e l'incompetenza del giudice per la presenza di clausola arbitrale nel contratto d'appalto. Chiedeva il rigetto delle domande con vittoria di spese.

-il direttore dei lavori eccependo la carenza di legittimazione ad agire dell'attrice nei suoi confronti ex art 1667 e, nel merito, l'insussistenza di una sua responsabilità; chiedeva il rigetto delle domande con vittoria di spese.

Con ordinanza riservata all'esito del deposito delle memorie, il giudice non ammetteva le prove articolate dalle parti e disponeva CTU per l'accertamento e la quantificazione dei vizi dedotti ed indicati nei documenti prodotti. All'esito le parti precisavano le conclusioni come trascritte in epigrafe ed il G.I. assegnava i termini di legge per il deposito delle conclusionali e delle repliche, trattenendo la causa in decisione.

Preliminarmente deve rilevarsi che la convenuta Cooperativa ha introdotto una domanda nuova ed inammissibile nei confronti dei convenuti [REDACTED] ed Ing [REDACTED] nella memoria ex art 183 6° comma n. 2, chiedendo l'accertamento della responsabilità extracontrattuale dei due convenuti ex art ex art 1669 c.c.; è invece ammissibile e ritualmente proposta con comparsa la domanda di manleva nei

L

confronti di tali convenuti costituiti, essendo la costituzione della Cooperativa avvenuta venti giorni prima dell'udienza fissata dal giudice ex art 168 bis V° comma cpc.

Per quanto attiene all'eccezione di carenza di legittimazione passiva sollevata dai convenuti ~~Impresa Pizzi~~ ed ing, ~~Micella~~ si osserva quanto segue:

X la domanda proposta dall'attrice nei confronti di tali soggetti ha come fondamento la responsabilità degli stessi quali appaltatori per i danni ed i vizi dell'opera appaltata e, dalle argomentazioni contenute nella citazione e precisate nella memoria 183 6° comma n. 1 cpc, parte attrice ha inteso qualificarla sia come responsabilità contrattuale ex art 1667 c.c che come responsabilità ex art 1669 c.c., domanda sulla quale le convenute si sono ampiamente difese nel merito. Tale azione è *“pacificamente configurata come extracontrattuale, in quanto stabilita nei generali interessi alla conservazione del patrimonio edilizio ed all'incolumità pubblica e il soggetto passivo dell'azione diretta a farla valere è ravvisato non solo nell'appaltatore, ma comunque in colui che abbia costruito l'immobile sotto la propria responsabilità. Il requisito necessario e sufficiente a configurare la legittimazione ad agire nei suoi confronti è unicamente l'acquisto diretto o mediato dell'immobile, senza che rilevi, salvo che per l'eventuale originaria gratuità, lo specifico rapporto in virtù del quale il soggetto danneggiato ne abbia conseguito la disponibilità”* (Cass. 16202/2007). X

In relazione a tale domanda sussiste quindi legittimazione passiva dei convenuti.

La domanda di condanna formulata ex art 1669 c.c nei confronti dei convenuti appaltatori deve tuttavia essere valutata nel merito, ai fini della sua qualificazione e fondatezza.



La Ctu espletata in corso di causa ha consentito di escludere che i vizi documentalmente e tempestivamente denunciati e riconosciuti (doc da 3 a 15 attore) in relazione ai quali non si pone quindi alcun profilo di decadenza, non configurino i gravi difetti ex art 1669 c.c .

Nella relazione infatti si legge “i vizi e le anomalie sono tutte eliminabili e di incidenza complessiva minimale, anche nel corso delle operazioni si è convenuto concordemente che tali condizioni non influiscano sulla determinazione del valore dell’edificio”. Gli interventi relativi al serramento del soggiorno, che, comprensivo del cassonetto di contenimento e quantificati in € 1.080,00, consistono in “regolazione della corsia delle guide, applicazione listello di battuta e sostituzione delle guarnizioni di tenuta e ripresa della colorazione, nonché , per il cassonetto, applicazione esterna di un ulteriore listello di legno e di rivestimento termo- isolante sulla facciata interna ”; quelli relativi alla pavimentazione del bagno e quantificati in € 446,00, sono ritenuti “non urgentissimi” e privi di effetti sulla fruibilità.

Gli altri difetti analizzati dal CTU, tutti di modesta entità, quali quelli al vano doccia ed alla tubazione di adduzione allo split dell’impianto di condizionamento non sono stati in alcun modo oggetto delle doglianze in citazione e negli atti allegati e non vengono pertanto esaminati.

X *“Il difetto di costruzione ai sensi dell’art 1669 c.c. può consistere in una qualsiasi alterazione conseguente ad un’insoddisfacente realizzazione dell’opera, che, pur non riguardando le parti essenziali della stessa –e perciò non determinandone la “rovina” o il “pericolo di rovina”, bensì quegli elementi accessori e secondari che ne consentono l’intervento duraturo cui è destinata , incida negativamente ed in modo considerevole sul godimento dell’immobile medesimo” (Cass.3040/2009).* X

*A*

Le stesse conclusioni del CTU, riportate testualmente, supportate da ampia motivazione che questo giudice condivide e fa propria, escludono che i vizi lamentati in citazione abbiano in qualche modo e comunque menomato il godimento o la fruizione dei manufatti cui erano riferiti, ossia la finestra del locale soggiorno ed il pavimento del bagno, determinando la loro sussunzione nella categoria delle difformità e vizi dell'opera di cui all'art 1667 c.c. a far valere i quali è legittimato unicamente il committente Cooperativa.

Da ciò consegue la fondatezza dell'eccezione di carenza di legittimazione passiva dei convenuti in relazione alla domanda ex art 1667 formulata in citazione, non essendovi alcun rapporto contrattuale fra l'attrice ed i citati convenuti, per carenza di identità soggettiva fra il socio di cooperativa e la Cooperativa a r.l. stessa, committente nel contratto d'appalto.

Da quanto esposto questo giudice ritiene inoltre che gli adempimenti istruttori espletati abbiano escluso la responsabilità ex art 1669 c.c. dell'appaltatore e direttore dei lavori nei confronti dell'attrice, con rigetto della relativa domanda.

Per quanto attiene alla domanda di risarcimento del danno formulata nei confronti della convenuta Cooperativa, si osserva quanto segue.

X Nell'assegnazione a socio di cooperativa edilizia, questa si pone come venditore e risponde ex art 1490 c.c. . Costituiscono circostanze pacifiche la tempestività della denuncia dei vizi ed il loro riconoscimento da parte della cooperativa, come si evince dalle prove documentali in atti e già richiamate.

La Cooperativa ha tuttavia eccepito sia la prescrizione dell'azione che la sua infondatezza per la avvenuta liberatoria da ogni responsabilità per i vizi nell'appartamento assegnato alla signora [REDACTED]



Entrambe le eccezioni non sono fondate, atteso che la consegna della cosa effettuata prima della stipula del contratto definitivo, pacifica nel caso di specie, non determina la decorrenza dei termini ex art 1495 c.c, atteso che l'onere della tempestiva denuncia presuppone il trasferimento del diritto (Cass.3383/2007).

Nemmeno la seconda eccezione può escludere la responsabilità della Cooperativa quale venditore. Risulta da documenti prodotti dalla stessa attrice, che la stessa abbia rilasciato una dichiarazione liberatoria manoscritta anteriore al rogito (doc 19 attrice) del seguente contenuto "Dando riscontro alla vostra del 22. c.m. ed allo scopo di procedere con la stipula del mio rogito dichiaro quanto segue: in relazione alle anomalie riscontrate nell'immobile a me assegnato, con la presente dichiaro di sollevare la Cooperativa da ogni responsabilità in merito..".

La dichiarazione non può valere come fonte di liberatoria, poichè l'esonero da responsabilità è stato rilasciata al solo scopo di procedere al rogito, come da esplicita richiesta della stessa Cooperativa formulata nella lettera 22.6.2005(doc 18 att). Conseguentemente anche la dichiarazione contenuta nel rogito (doc 2 attrice), ossia che "l'immobile è trasferito..come visto e gradito dalla parte assegnataria che lo riconosce, allo stato attuale, perfettamente conforme agli accordi intercorsi fra le parti" assume valenza di clausola di stile. X

La convenuta Cooperativa deve dunque risarcire all'attrice il danno per vizi all'immobile, a titolo di responsabilità contrattuale.

Come già argomentato, il CTU ha descritto ed analizzato anche alcuni vizi mai denunciati ed esplicitati in citazione. Conseguentemente i vizi accertati e fonte di obbligo risarcitorio sono quelli al serramento del soggiorno, comprensivo di cassonetto della tapparella, e quelli alla pavimentazione del bagno; la circostanza che tali vizi siano perfettamente eliminabili e riparabili e non incidano sulla fruibilità del

bene, così come accertato in sede di CTU, porta ad escludere un danno da minor valore dell'immobile. Il danno viene equitativamente liquidato in moneta attuale in 2.000,00, oltre interessi legali dalla sentenza al saldo.

Venendo all'esame della domanda risarcitoria ex art 2043 per i danni conseguenti all'effrazione subita nella notte fra il 29 ed il 30 dicembre 2005, si rileva quanto segue: non assume alcuna rilevanza la circostanza che il fatto non sia stato oggetto di denuncia, essendo stato tempestivamente portato a conoscenza della Cooperativa con lettera 30.12.2005 (doc 6) e dalla stessa riconosciuto (doc 9 cooperativa);

L'intrusione di ignoti con conseguente danneggiamento dell'infisso è stato sicuramente facilitato dalla presenza di ponteggio e dalla mancanza della tapparella, pacificamente non ancora fornita e posta nell'immobile (doc 6 coop).

Se la domanda appare fondata in punto an debeat, atteso che alla Cooperativa, unico soggetto nei cui confronti viene svolta tale domanda, può essere addebitata condotta negligente per aver effettuato consegne di unità immobiliari prive di tutti i normali strumenti di sicurezza, in presenza di ponteggio sull'immobile, è tuttavia infondata in punto quantum debeat.

Il lamentato danno è stato infatti circoscritto all'infisso del soggiorno, asseritamente danneggiato e già oggetto di risarcimento a titolo contrattuale per i danni constatati dal CTU.

Al fine dunque di duplicare il risarcimento per il medesimo danno, si ritiene che la domanda risarcitoria ex art 2043 non possa essere accolta, non essendo stato provato un danno ulteriore e diverso da quello all'infisso.

L'accoglimento della domanda di condanna per responsabilità contrattuale determina l'accoglimento della domanda di manleva formulata dalla convenuta Cooperativa nei confronti degli altri convenuti, che dovranno essere dichiarati obbligati a tenere





indenne la Cooperativa da quanto versato all'attrice per effetto della presente sentenza.

Le spese di lite seguono la soccombenza; sono poste a carico della convenuta Cooperativa quelle sostenute dall'attrice, mentre quelle sostenute dalla Cooperativa sono posta a carico degli altri convenuti, in solido.

Sussistono invece equi motivi per porre a carico dei convenuti, in solido, le spese di CTU.

Le spese si liquidano in dispositivo.

P Q M

Il Tribunale definitivamente pronunciando:

1. dichiara la carenza di legittimazione passiva delle convenute [redacted] e [redacted] in relazione alla domanda ex art 1667 c.c. formulata da parte attrice;
2. in parziale accoglimento della domanda, condanna la convenuta [redacted], in persona del legale rappresentante, al pagamento in favore dell'attrice di €2.000,00 in moneta attuale a titolo di risarcimento del danno ex art 1490 c.c., oltre interessi legali dalla sentenza al saldo;
3. rigetta le altre domande formulate dall'attrice;
4. in accoglimento della domanda di manleva formulata dalla convenuta Cooperativa, dichiara i convenuti [redacted] in persona del legale rappresentante e [redacted], in solido, obbligati a tenere manlevata ed indenne la Cooperativa da ogni spesa ad essa derivante dalla presente sentenza;
5. condanna la convenuta [redacted] al pagamento delle spese processuali sostenute dall'attrice che liquida in

Euro 3.901,63 di cui Euro 214,00 di spese, Euro 1.614,00 per diritti, Euro 1.815,00 per onorario, Euro 428,63 per spese generali, oltre iva e cpa

6. condanna i convenuti [REDACTED] srl in persona del legale rappresentante e [REDACTED], in solido, al pagamento delle spese processuali sostenute dalla convenuta Cooperativa che liquida in Euro 3.500,00 di cui Euro 100,00 di spese, Euro 1.600,00 per diritti, Euro 1.800,00 per onorario, oltre spese generali e cpa
7. pone a carico di tutta le parti convenute, in solido, le spese di CTU.

Così deciso in data 18.11.2009 dal TRIBUNALE ORDINARIO di Milano.

Il Giudice Unico  
dott. GIOVANNA MARIA FERRERO

