

Copia  
+ 10416

SENTENZA N° 13082
PUBBL. 29.11.07
REPERTORIO N° 10416

SENTENZA

N 36172/2003-RG

36157/03

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

12

in persona di:

dott.ssa Stefania Illarietti

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, assunta a sentenza nell'udienza di precisazione delle conclusioni del 10.7.2007, promossa con atto di citazione notificato in data 30.5.2003

DA

[REDACTED] - EF [REDACTED]

PARTE ATTRICE

domiciliata in Milano, presso lo studio dell'avv. Matteo Rezzonico che la rappresenta e difende per delega in atti;

CONTRO

[REDACTED] - PIVA [REDACTED]

PARTE CONVENUTA

Domiciliata in Milano, presso lo studio dell'avv. Luigi Diani che la rappresenta e difende per delega

E CONTRO

**TERZA CHIAMATA**

Domiciliata in Rho, presso lo studio degli avv.ti Antonio, Michele e Pietro Romano che la rappresentano e difendono per delega in atti

oggetto: contratto di appalto                      All' udienza di precisazione delle conclusioni i procuratori delle parti, come sopra costituite concludevano come da fogli allegati

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato come in epigrafe, la odierna attrice, premesso che la società convenuta aveva promosso e organizzato la costruzione e la successiva vendita avvenuta nel dicembre 2001, degli immobili costituenti il [REDACTED] sito in [REDACTED] premesso che successivamente si erano evidenziati vizi e difetti meglio risultanti dalla perizia in data 28.6.2002; premesso che detti vizi erano stati ripetutamente contestati, prima verbalmente e in seguito con lettera del 29.7.2002 e ottobre 2002; premesso che la convenuta, durante un sopralluogo avvenuto il 2.11.2002 aveva riconosciuto i difetti impegnandosi ad eliminarli; senza poi intervenire; premesso che detti difetti integravano i presupposti per agire ex art. 1669 c.c. e 2043 c.c., tutto ciò premesso citava in giudizio l'odierna convenuta al fine di vederla condannare ad eliminare a sue spese tali vizi o a corrispondere gli importi necessari per l'eliminazione.

Si costituiva ritualmente la società convenuta, contestando in fatto ed in diritto le avverse deduzioni: Contestava, in primis che i modesti vizi e anomalie lamentate da parte attrice, alcune delle quali relative a lavorazioni non esistenti nel capitolato, costituissero vizi tali da giustificare l'azione ex art. 1669 c.c.; allegava che si trattava di modesti vizi che l'impresa [REDACTED] che aveva proceduto ad edificare l'immobile si era dichiarata disponibile a rimuovere; chiedeva, comunque di essere autorizzata alla chiamata in causa della medesima al fine di essere eventualmente manlevata.

Così integrato il contraddittorio si costituiva la terza chiamata, svolgendo in primis, eccezione di decadenza e prescrizione delle domande svolte dalla convenuta.; allegava che la [REDACTED] non aveva mai denunciato l'esistenza dei vizi di cui è causa e comunque nei termini di 60 giorni previsti dal 2° co dell'art. 1667 c.c. ; escludeva di aver operato alcun riconoscimento di vizi.

Chiedeva, pertanto, il rigetto della domanda di manleva.

La causa veniva indi istruita mediante produzioni documentali; veniva disposta CTU tecnica e il CTU veniva inoltre chiamato a chiarimenti; all'esito, sulle conclusioni come sopra assunte, la causa passa ora in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda attorea è fondata e deve essere accolta nei limiti di cui si dirà.

Premesso che nessuna eccezione di decadenza o prescrizione ha svolto la parte convenuta in ordine alla domanda attorea, formulata, come sopra detto, ex art. 1669 c.c., il CTU è stato chiamato ad esprimersi sulla sussistenza dei vizi risultanti dal verbale di in data 9.11.2002 (doc. 7 fascicolo convenuto) nel corso del quale furono appunto, dal D:L: della ██████ riscontrati serie di vizi difetti .

Deve inoltre premettersi che la presente azione è intentata dal Condominio sicchè i vizi che vengono in rilievo ai fini della domanda sono esclusivamente i vizi che riguardano le parti comuni, non già le singole proprietà individuali; in relazione alle quali legittimati attivi sono esclusivamente i singoli proprietari, che non risultano in causa.

Dalle valutazioni operate dal CTU dovranno essere, pertanto, stralciati i vizi propri delle proprietà individuali ; che non siano determinate, come ad esempio le infiltrazioni riscontrate nei box, da vizi riguardanti le parti condominiali sovrastanti.

I vizi sulle parti privati che vengono in rilievo sono pertanto unicamente le infiltrazioni d'acqua piafone box della unità 2 (punto 2 pag. 13) e le analoghe problematiche relative alla villa 1 e villa 2 (punto 8 e punto 9 pag. 15) posto che dette infiltrazioni (documentate dalle fotografie 1,2,3,4,5) derivano da percolazioni provenienti dalla soprastante struttura (parti adibite a giardino e vialetti pedonali cfr. pag. 21 rel peritale))e che appare la conseguenza della complessiva carenza di opere di drenaggio e di incanalazione dell'acqua piovana che il CTU ha riscontrato sulle parti comuni

Ulteriormente vi è da dire che detto vizio presenta la caratteristica del grave vizio posto che attiene ad un elemento strutturale, venendo ad incidere sulla idoneità del manto di copertura a garantire la funzione impermeabilizzante che gli è propria.; Il CTU ha determinato in Euro 6.000,00 i costi necessari per eliminare detti vizi

X Ciò premesso, il CTU ha poi accertato la sussistenza degli ulteriori vizi lamentati dal condominio riguardanti specificamente le parti comuni, meglio analizzati a pag 6-12 della relazione peritale;

peraltro solo i vizi di cui ai punti 2,3,4,5,6,7 attenendo a lavorazioni eseguite in modo inadeguato a garantire un normale deflusso delle acque meteoriche e a proteggere dalla medesima parti del fabbricato che alle medesime sono esposte, vanno ad incidere sulla funzionalità di zone destinate al passaggio o ad altri scopi (alloggiamento delle lampade, muri di sconfinamento ecc.) che risultano soggetti al deterioramento causato dalla presenza e reflussi di acqua (cfr. al riguardo le valutazioni espresse dal CTU a pag.17-20 del peritale), venendo così a caratterizzarsi come vizi gravi in relazione ai quali è apprestata la garanzia ex art. 1669 c.c. X

Il CTU ha valutato, ai fini della eliminazione di tali vizi così come sopra individuati, ha individuato gli interventi necessari, procedendo alla quantificazione dei costi da sostenersi a tal fine, quantificati nella somma di Euro 31.200.00, cui deve essere applicata la maggiorazione del 5% per eventuali imprevisti collegati anche all'ambiente ove devono essere operate le lavorazioni, si perviene così all'importo di Euro 32.760,00 oltre Iva.

Quanto alla domanda di manleva svolta dalla convenuta nei confronti della terza chiamata deve osservarsi che, a fronte della eccezione di decadenza e prescrizione sollevata da quest'ultima, la parte convenuta non ha comprovato la tempestività della denuncia a tale parte che, ai sensi del disposto di cui all'art. 1670 c.c., nel caso di azione di regresso, deve intervenire nei confronti del subappaltatore entro 60 giorni dal ricevimento della denuncia da parte del soggetto che opera la domanda di manleva, nel caso di specie, dell costruttore venditore.

Posto che risulta agli atti che il condominio ebbe ad inviare denuncia con la missiva in data 29.7.2002 (doc. 5 fascicolo attoreo), cui era allegata la relazione peritale del proprio consulente, e che, per quanto risulta agli atti, la prima denuncia alla [redacted] è stata operata il 4.11.2002, l'eccezione di decadenza non può ritenersi superata.

Non può, infine, essere accolta la domanda di condanna diretta nei confronti della terza chiamata formulata da parte attrice nella memoria ex art 183 5° co cpc; invero al riguardo si deve registrare non solo una difesa del tutto contraddittoria di parte attrice (che nella precedente memoria ex art 180

M

cpc aveva esplicitato di non voler instaurare un contraddittorio nei confronti della terza chiamata, ma che la memoria ex art 183 5° cpc risulta sottoscritta dall'avv. Silvio Rezzonico che non risulta avere alcun ius postulandi in relazione alla presente causa.

In relazione all'esito della causa vanno regolate le spese di lite: parte convenuta dovrà, pertanto, essere condannata al pagamento delle spese di lite sostenute da parte attrice nella presente causa che si liquidano, tenuto conto del valore e della natura della causa, in Euro 6.500,00, di cui Euro 3.800,00 per onorari, oltre Iva e cpa come per legge

La convenuta dovrà essere condannata al pagamento delle spese di lite sostenute da parte della terza chiamata che si liquidano, tenuto conto del valore e della natura della causa, e della necessità di commisurare gli onorari all'effettivo sforzo defensionale svolto in causa, in Euro 5.000,00 oltre Iva e cpa come per legge.

Le spese di CtU andranno poste a carico solidale delle parti, con ripartizione interna totalmente a carico di parte convenuta

#### PQM

Il Tribunale di Milano, VII Sezione Civile, definitivamente pronunciando nella causa come in epigrafe promossa, ogni contraria istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

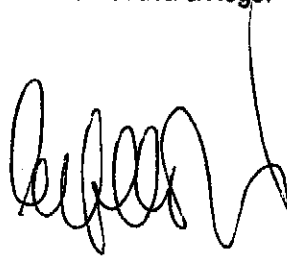
- 1) Condanna la convenuta ad eliminare i vizi e difetti di cui in motivazione secondo gli interventi individuati dal CTU o, in alternativa al pagamento dell'importo di Euro 32.760,00 oltre Iva, oltre interessi dalla domanda all'effettivo saldo;
- 2) Rigetta la domanda svolta dalla convenuta nei confronti della terza chiamata;;
- 3) Condanna la parte convenuta al pagamento delle delle spese di lite sostenute da parte attrice che si liquidano in Euro 6.800,00 oltre Iva e cpa;
- 4) Condanna la parte convenuta al pagamento delle spese di lite sostenute dalla terza chiamata che si liquidano in euro 5.000,00 oltre Iva e cpa come per legge;
- 5) Condanna le parti al pagamento delle spese di CTU così come liquidate in corso di causa,

con ripartizione interna totalmente a carico di parte convenuta;

6) Dichiara la presente sentenza provvisoriamente esecutiva ex lege.

Così deciso in Milano il 26.11.2007

Il giudice



IL CANCELLIERE C2  
Dott.ssa Grazia Genon



TRIBUNALE  
7<sup>a</sup> Sezione  
PUBBLICATO  
29.11.07

IL CANCELLIERE C2  
Dott.ssa Grazia Genon

