



REPUBBLICA ITALIANA

TRIBUNALE CIVILE DI ROVIGO

Il Giudice, dott. [REDACTED] ha pronunciato al seguente

SENTENZA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

nella causa civile iscritta al n. 3005/2019 R.G. promossa da

[REDACTED], (C.F. [REDACTED])

- attore -

con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]

contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e

[REDACTED] (C.F. [REDACTED])

- convenuti -

con il patrocinio degli avv.ti [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED]

e con la chiamata in causa di

[REDACTED]

- terza chiamata -

con il patrocinio dell'avv. DALAN FEDERICA,

Conclusioni delle parti:

come da verbale di udienza del 6.4.2022.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

[REDACTED] ha convenuto in giudizio [REDACTED] quale socio accomandatario della fu società [REDACTED] di [REDACTED] (di seguito solo "[REDACTED]") nonché

[REDACTED] in qualità di direttrice dei lavori esponendo:



- Reperit n. 451/2022 del 07/04/2022
- di aver acquistato con atto del 29.4.2016 dalla [redacted] e venditrice, in adempimento del precedente preliminare del 4.1.2016, l'unità immobiliare (appartamento su due piani di cui uno seminterrato e garage pertinenziale) sita in [redacted];
 - di aver riscontrato la presenza di gravi vizi di costruzione, grazie all'intervento del proprio consulente tecnico di parte ing. [redacted] che ha redatto apposita perizia in data 26.9.2017 a seguito di sopralluogo effettuato in data 21.7.2017, consistenti in infiltrazioni d'acqua e umidità di risalita dovuta alla inefficace o mancata impermeabilizzazione della platea di fondazione e delle pareti di calcestruzzo e laterizio del piano seminterrato, ed a cavillature passanti sul muro perimetrale ovest dell'abitazione;
 - di aver denunciato i vizi alla [redacted] e costruttrice con raccomandata del 21.9.2017, ricevuta il 26.9.2017 (doc. 7 ricorrente);
 - di aver instaurato apposito procedimento di ATP ex art. 696bis cpc (R.G. 3480/2017), conclusosi con il deposito dell'elaborato peritale a firma ing. [redacted] in data 24.2.2019, il quale confermava la sussistenza dei vizi e danni lamentati quantificando i costi di ripristino nella somma di € 11.800,00;
 - che la responsabilità per i danni subiti va ricondotta alla società costruttrice a norma dell'art. 1669 cc, nonché alla direttrice dei lavori (già socia accomandante della medesima [redacted] in via concorsuale, per non aver con colpa professionale impedito la costruzione negligente dell'immobile;
 - di aver diritto, inoltre, al risarcimento del danno materiale subito, pari alle spese sostenute per l'assistenza legale nel procedimento di ATP e per i compensi corrisposti a ctu e ctp, per totali € 7.735,81, nonché al danno *in re ipsa* da mancato godimento del bene, da liquidarsi in via necessariamente equitativa.

Ha chiesto l'accoglimento delle seguenti conclusioni:

“Accertare e dichiarare responsabili in solido, di tutti i danni descritti in narrativa, il sig.

[redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted]

residente in [redacted] in qualità di socio accomandatario della società

[redacted] di [redacted] (p.i. [redacted] e il [redacted]

[redacted], residente a [redacted]

[redacted] in qualità di Direttore dei lavori, e per l'effetto condannarli, in

solido, al pagamento di tutti i danni subiti dal sig. [redacted] ammontanti ad euro



11.800,00 come quantificati in sede di CTU o nella diversa somma che verrà quantificata in corso di causa, oltre alle spese per CTU, CTP e legali sostenute nel procedimento ex art. 696 bis c.p.c. ammontanti ad euro 7.735,81, oltre ai danni per mancato godimento dell'immobile da liquidarsi in via equitativa, oltre agli interessi maturati fino all'effettivo soddisfo; In ogni caso con vittoria di spese ed onorari di causa”.

Si sono costituiti i convenuti [redacted] e [redacted] con unico procuratore, lamentando l'erroneità delle conclusioni formulate dal ctu in ATP e contestando comunque le pretese risarcitorie.

La convenuta [redacted], rappresentando di essere assicurata per la responsabilità professionale con [redacted] ha chiesto ed ottenuto l'autorizzazione a chiamare in causa quest'ultima, onde essere manlevata in caso di soccombenza.

Hanno pertanto formulato le seguenti conclusioni:

“In via preliminare e di rito: i sottoscritti procuratori, nell'interesse della convenuta [redacted] fanno istanza, ex art. 269 c.p.c., affinché l'adito Giudice, voglia disporre il differimento dell'udienza del 13.01.2021, in data ulteriore onde consentire la chiamata in causa del terzo [redacted] corrente in [redacted] [redacted], nel rispetto dei termini di legge;

Nel merito in via principale: disattesa ogni avversa richiesta e deduzione, accertata la totale mancanza del necessario nesso di causalità tra i vizi denunciati e l'esecuzione delle opere di costruzione dell'immobile, respingersi le domande di parte attrice in quanto infondate in fatto ed in diritto;

Nel merito in via subordinata: nella denegata e non creduta ipotesi che sia ritenuto sussistente il nesso causale tra l'esecuzione delle opere di costruzione dell'immobile in oggetto ed i vizi denunciati, e sia ritenuta l'imputabilità a qualsiasi titolo agli odierni convenuti, obbligarsi gli stessi, a loro cura, onere e spese, all'effettuazione delle opere di sistemazione necessarie, con pedissequo riferimento, per tipologie di intervento e per materiali da utilizzare, a quanto analiticamente descritto dal C.T.U. nell'elaborato di cui al procedimento di A.T.P. precedentemente esplicito; con esclusione di qualunque voce di danno ulteriore;

Nel merito in via subordinata: nella denegata ipotesi che sia ritenuta la responsabilità a carico del [redacted] nella sua qualità di direttore dei lavori, per i fatti di cui è causa, obbligarsi la terza chiamata [redacted] corrente in [redacted] [redacted] a tenere indenne, a



manleva e garanzia, la stessa [redacted] da ogni e qualsiasi conseguenze e/o esborso la medesima sia tenuta e/o obbligata nei confronti della parte attrice, alle condizioni e nei limiti di cui alla polizza assicurativa già prodotta.

Con vittoria di spese e compensi del giudizio”.

Differita la prima udienza, si è costituita la terza chiamata svolgendo eccezioni di rito (sia, sostituendosi alla propria assistita, circa la decadenza e prescrizione della pretesa risarcitoria attorea nei confronti della direttrice dei lavori, sia circa la prescrizione o perdita dei diritti derivanti dall'assicurazione in danno della stessa assicurata) e di merito (relative alla inoperatività della polizza, ed alla infondatezza degli addebiti di responsabilità formulati dall'attore), e concludendo pertanto nei termini seguenti:

“In via preliminare

1. Accertato e dichiarata la prescrizione e/o decadenza del diritto atto-reo nei confronti di [redacted] in qualità di Direttore dei lavori, respingersi la domanda attorea formulata avverso il [redacted] e di conseguenza respingersi la domanda di garanzia formulata da quest'ultima avverso [redacted] di lite rifuse.

2. Accertata la prescrizione ex art 2952 cc e/o la perdita di indennizzo ex art 1915 cc del diritto di [redacted] avverso [redacted] respingersi la domanda di garanzia formulata dal [redacted] o avverso la compagni. Spese di Lite rifuse.

In via principale di merito

1. Rigettarsi le domande svolte da [redacted] avverso [redacted] in quanto infondate in fatto ed in diritto e, di conseguenza, rigettarsi ogni domanda svolta nei confronti di [redacted] Spese di lite rifuse.

2. Comunque, rigettarsi le domande svolte da [redacted] nei confronti di [redacted] per inoperatività della polizza invocata per i motivi esposti nella parte narrativa del presente atto. Spese di lite rifuse.

In via subordinata.

Per la denegata ipotesi di ritenuta parziale o totale fondatezza ed accoglibilità delle domande svolte da [redacted] e di ritenuta operatività della garanzia di [redacted]:

-effettuato ogni accertamento in punto an debeatur nonché accertata la reale entità dei danni subiti da [redacted] come conseguenza diretta ed esclusiva dell'attività di [redacted];

-accertati e dichiarati termini e limiti di operatività della polizza [redacted] limitarsi la chiesta condanna alla luce degli accertamenti di causa sia in punto an debeatur che in



punto quantum debeatur, con eliminazione di ogni esagerazione e/o voce e/o somma non dovuta e limitarsi l'eventuale condanna di [REDACTED] a quanto risulterà dovuto sulla scorta ed in applicazione della polizza invocata e nei limiti anche temporali della stessa, eliminata ogni franchigia, ogni scopertura, ogni esagerazione, ogni voce, ogni somma non dovuta e/o non spettante ed escluso ogni vincolo di solidarietà. Spese di lite quantomeno compensate”.

Disposto lo scambio di memorie, ed acquisito il fascicolo del procedimento di ATP *ante causam*, la causa è stata discussa e decisa, senza ulteriore istruttoria, all'udienza del 6.4.2022.

Va accolta la domanda di parte attrice nei confronti di entrambi i convenuti, nei limiti che si espongono, e va rigettata la domanda di garanzia formulata dalla convenuta [REDACTED] nei confronti dell'assicurazione.

I vizi costruttivi, e dunque i danni derivanti dalla costruzione, sono stati ben descritti dalla Consulente in sede di ATP, le cui risultante sono motivate anche in replica alle osservazioni dei ctp e risultando prive di vizi logici sono recepite in questa sede.

La Consulente ha potuto prendere diretta visione dei difetti rilevati nel corso dei due sopralluoghi effettuati in data 4.10.2018 e 29.11.2018, a distanza di quasi due mesi uno dall'altro e nel periodo autunnale e tardo autunnale dell'anno, onde consentire la verifica della presenza delle infiltrazioni lamentate e consentire, comunque, l'eventuale asciugatura dell'eccessiva umidità già riscontrata durante il primo sopralluogo che fosse dovuta a cause esterne ed indipendenti dalle modalità costruttive, onde fugare il dubbio di una sua non riferibilità causale ai lavori di costruzione eseguiti.

Risulta dunque:

- che durante i sopralluoghi è stata verificata la presenza di un foro sul pavimento del locale disimpegno a ridosso del muro perimetrale di calcestruzzo del piano seminterrato, eseguito dall'impresa costruttrice durante il primo e non risolutivo intervento di ripristino della prima macchia comparsa sulla parete per verificare lo stato di umidità del massetto del pavimento, rimasto aperto dal tempo dell'intervento risalente, in ragione di quanto pare potersi desumere degli atti, ad epoca di poco successiva all'acquisto dell'immobile e dunque ad oltre un anno prima rispetto al sopralluogo peritale;
- che dall'analisi della stratigrafia del pacchetto di pavimentazione visibile tramite il foro è stato possibile verificare “che non è presente apposito strato di materiale



- impermeabilizzante che impedisca la risalita capillare dell'acqua da sotto la platea di fondazione" (ctu, pag. 8); la circostanza per cui al tempo del sopralluogo non fosse visibile la presenza di acqua all'interno del foro, che è stata ampiamente discussa tra le parti nei rispettivi atti e con la formulazione di apposite ma superflue istanze istruttorie sul punto, non appare rilevante ai fini della decisione, sia perché le valutazioni della Consulente sulla presenza di eccessiva umidità sono altrimenti motivate dalla stessa, sia perché appare del tutto naturale che le tracce di acqua presente all'interno della pavimentazione al momento della foratura siano poi soggette ad evaporazione nel lasso di tempo di oltre un anno durante il quale il foro è rimasto aperto e perciò areato;
- che l'uso di apposita strumentazione per la misurazione del tenore di umidità del rivestimento delle pareti, idonea a rilevare la percentuale di umidità presente nei primi 2-3 cm del rivestimento (sulla idoneità della strumentazione le doglianze di parte convenuta sono del tutto generiche e prive di consistenza tale da far in quale modo dubitare sulla adeguatezza tecnica della strumentazione utilizzata, essendosi peraltro il consulente di parte in sede di ATP limitato a contestare genericamente che essa "non è attendibile in quanto i rilievi non sono stati effettuati in tempi e condizioni climatiche diverse": doc. 3 di parte convenuta), ha consentito di accertare la presenza di umidità di risalita in misura in percentuali fino al 15% in certi punti delle pareti perimetrali (ctu pag. 9 e 10), laddove valori di umidità per pareti da considerarsi "asciutte" oscillano tra 2,3 e 3% (pag. 10, ove la Consulente peraltro precisa: "ci confrontiamo con i colleghi e concludiamo che nonostante il tempo trascorso fra il primo ed il secondo sopralluogo, non si sono verificati eventi piovosi copiosi e prolungati che possano aver modificato lo stato delle pareti perimetrali. Il CTU ritiene che lo stato di fatto rilevato in data odierna corrisponda ad un normale stato di esercizio");
 - che "I difetti lamentati (...) sono stati riscontrati posizionati sulle pareti perimetrali in elevazione dal piano interrato, lungo la superficie interna (lato verso i locali e non verso l'esterno), nei locali garage, corridoio e ripostiglio (nessun difetto rilevato nel bagno-lavanderia) sulla fascia subito a ridosso della pavimentazione per un'altezza di circa cm 15-20 dal pavimento stesso. Trattasi di segni di umidità, aloni, sfarinamenti della idropittura di rivestimento, bolle e distacchi dell'intonaco di rivestimento sia dalle pareti perimetrali di calcestruzzo armato che dalla parete interna, quella tra garage e garage, di laterizio. I difetti riscontrati derivano tutti da umidità di risalita capillare proveniente dal terreno attraverso la platea di fondazione"; la Ctu ha escluso



“che il contatto delle pareti verticali con la terra nelle posizioni del contro terra, influenzi i difetti riscontrati di cui alla presente in quanto i difetti stessi si trovano nella fascia di ridotto spessore subito dopo lo zoccolo e non interessano zone più estese della parete verticale” (pag. 12 e 13);

- che “tutte le zone interessate dal degrado e fino ad un'altezza di almeno 50 cm dal pavimento, sono a tutt'oggi interessate da fenomeni di umidità di risalita che tende a mantenere bagnato il rivestimento. L'umidità comunque è sempre presente, in condizioni di normale esercizio, nelle murature e nel loro rivestimento”, e che ciò è dovuto al fatto che “non sono stati adottati in fase costruttiva tutti gli accorgimenti della buona regola dell'arte del costruire affinché venisse impedito il fenomeno della risalita capillare di umidità” (pag. 13);
- che “la cavillatura verticale presente nella muratura lato ovest, essa pur essendo di ridotte dimensioni di larghezza, interessa tutta la muratura, sia il lato interno che quello esterno, ovvero è passante” ed è “dovuta alla non corretta esecuzione in fase di getto del calcestruzzo armato del muro in elevazione da parte della società convenuta”.

Le considerazioni sulla riconducibilità causale dei difetti riscontrati alla negligenza costruttiva, e non a cause naturali come terremoti o allagamenti, sono analitiche e chiare.

La Ctu ha riscontrato, tramite esame visivo della stratigrafia della pavimentazione realizzata, l'assenza di quella guaina di impermeabilizzazione che pure l'appaltatrice si era obbligata ad installare, risultando dal computo metrico dei lavori analizzato dalla Consulente (“posso concludere che i restanti punti 6.2, 6.3 e 6.4 [del computo metrico] non siano stati realizzati a regola d'arte, vista la posizione e l'estensione del problema di risalita capillare. Nel SAL che mi è pervenuto non vi è infatti traccia della fornitura e posa in opera della guaina isolante al piede delle murature in elevazione dal piano interrato. [...] Nel SAL allegato al verbale di incontro, non si trova alcuna specifica descrizione di eventuali additivi utilizzati in fase di getto del calcestruzzo, (marca, tipologia, dosaggi e funzione). In particolare i prodotti della ditta [REDACTED] e non “[REDACTED], a cui faceva riferimento la descrizione dei punti 3.2 e 3.3 del computo metrico estimativo firmato, sono prodotti in commercio che possono essere additivi per la fase di getto del c.a. di tipo fluidificante e/o anti-ritiro, oppure impermeabilizzanti cementizi di rivestimento. In questo ultimo caso i prodotti [REDACTED] sono sempre delle protezioni impermeabilizzanti da applicare al supporto di c.a., a getto avvenuto, ovvero di rivestimento. Ritengo che nessun additivo impermeabilizzante possa pertanto essere stato impiegato in fase di getto sia della



platea di fondazione, punto 3.2, che delle murature in elevazione interrata, punto 3.3 (pag. 16 e 17).

Quanto alla cavillatura verticale del muro in elevazione lungo il lato ovest del garage, la causa è stata identificata, in ossequio al criterio del “più probabile che non”, nella carente realizzazione del getto di fondazione (pag. 18).

Onde giungere alla completa e definitiva eliminazione dei vizi riscontrati e dunque dei danni consequenziali, la Consulente ha analiticamente descritto le opere ritenute necessarie a pagg. 24-26, per un costo stimato di € 10.800,00.

Non vi è motivo di discostarsi da tale stima, dal momento che lo stesso ctp di parte convenuta pare contestare, a monte, l'imputabilità causale dei danni all'operato della costruttrice, ma non l'idoneità delle opere indicate a determinarne l'eliminazione, dal momento che (doc. 3 di parte convenuta) propone l'intervento sulle sole intonacature dell'immobile “ad asciugatura avvenuta”, senza dunque pronunciarsi sul modo di intervenire in radice sulle cause dell'umidità onde impedirne la continua emersione.

Non può invece ritenersi provato il danno di ulteriori € 1.000,00 stimato dal ctu “per tutelare il ricorrente nell'eventualità di possibili altre cavillature che possano nel tempo prodursi nei muri in elevazione di c.a” (pag. 26 della consulenza), poiché evidentemente riferito a vizi non attuali né fondatamente prevedibili ma solo astratti e puramente eventuali.

Quanto invece agli ulteriori danni lamentati da parte attrice, e corrispondenti alle spese sostenute per il procedimento di ATP, essi vanno del pari riconosciuti in suo favore, emergendo all'evidenza la necessità e l'utilità del procedimento giurisdizionale per la dimostrazione, nel contraddittorio con i convenuti, della sussistenza dei danni all'immobile e della loro riferibilità causale all'agire negligente di costoro. Ciò, ovviamente, nei limiti in cui la documentazione prodotta consenta di ritenere provata la spesa effettuata.

L'attore ha dunque diritto a vedersi risarcito il danno corrispondente alle spese sostenute per il pagamento del compenso al ctu (docc. 11-15), che risulta conforme al compenso liquidato dal giudice dell'ATP con suo decreto del 19.3.2019.

Analogamente vanno risarcite:

- le spese sostenute per il proprio ctp, che sono provate nella misura di € 508,52 (il doc. 18 nulla prova circa l'avvenuto pagamento), poiché “le spese sostenute per la consulenza tecnica di parte, la quale ha natura di allegazione difensiva tecnica, rientrano tra quelle che la parte vittoriosa ha diritto di vedersi rimborsate, a meno che



il giudice non si avvalga, ai sensi dell'art. 92, primo comma, cod. proc. civ., della facoltà di escluderle dalla ripetizione, ritenendole eccessive o superflue” (Cass. n. 84 del 03/01/2013), che non appaiono né eccessive né superflue, in ragione della partecipazione del consulente alle attività di ATP;

- le spese sostenute per l'assistenza legale nel procedimento *ante causam*, vieppiù necessarie e dunque configuranti danno risarcibile per la parte, che sono provate nella misura di € 645,70 (il doc. 16 nulla prova circa l'avvenuto pagamento).

Infine, nulla è dovuto a titolo di danno da mancato godimento dell'immobile, poiché rimane pur sempre onere del danneggiato che chieda il risarcimento del danno provare l'effettiva entità del danno subito, ossia quale utilizzo sarebbe stato fatto (delle porzioni) dell'immobile e la concreta lesione derivante dal mancato utilizzo.

Mutuando principi comunque espressi dalla Suprema Corte escludendo la sussistenza del danno *in re ipsa* da occupazione dell'immobile, (Cass. 17.6.13 n. 15111; Cass. 25.05.2018 n. 13071; Cass. 24.04.2019 n. 11203), e facendo applicazione del fondamentale insegnamento nomofilattico in materia risarcitoria, espresso dalle Sezioni Unite della Cassazione con la sentenza 11.11.08 n. 26972, secondo il quale quel che rileva ai fini risarcitori è il c.d. danno-conseguenza, che deve essere rigorosamente allegato e provato dalla parte, va esclusa la risarcibilità del c.d. danno-evento, e cioè del danno *in re ipsa*, che snaturerebbe “la funzione del risarcimento, che verrebbe concesso non in conseguenza dell'effettivo accertamento di un danno, ma quale pena privata per un comportamento lesivo” (*ibidem*).

Occorre cioè distinguere la compressione della facoltà di godimento del bene, intesa quale violazione del diritto spettante al proprietario od al titolare del diritto reale parziario che integra l'elemento della fattispecie illecita costituito dalla condotta *contra jus*, dalle conseguenze negative di natura patrimoniale che da tale violazione possono derivare, conseguenze delle quali deve essere dimostrata, da colui che agisce per il risarcimento del danno, sia la esistenza - come accadimento fenomenico eziologicamente legato alla condotta violativa del diritto - che la consistenza, ossia la entità, di norma espressa secondo un valore corrispondente all'equivalente monetario (Cass. 18.11.02 n. 16202).

L'attore non ha specificamente allegato quale danno (in termini di conseguenza patrimonialmente negativa) gli sia derivato dalla compromissione della funzionalità e del godimento delle porzioni di piano seminterrato interessate dai vizi.



Proprio la destinazione urbanistica dei locali (ripostiglio) impedisce di dare rilievo all'allegata compromissione dell'abitabilità dei locali da parte della, nel frattempo allargatasi, famiglia dell'attore, il quale ha invero lamentato che le infiltrazioni impedirebbero l'abitazione quotidiana dei locali da parte dei propri figli.

Il complessivo danno risarcibile ammonta dunque ad € 16.800,90, oltre agli interessi dalla originaria domanda al saldo.

La norma applicabile va individuata, come tutte le parti concordano nel fare, nell'art. 1669 cc, secondo il quale *“quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinate per loro natura a lunga durata, se, nel corso di dieci anni dal compimento, l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo di rovina o gravi difetti, l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente e dei suoi aventi causa, purché sia fatta la denuncia entro un anno dalla scoperta. Il diritto del committente si prescrive in un anno dalla denuncia”*.

La giurisprudenza di legittimità ha ormai affermato della disposizione in parola una interpretazione assai ampia.

“Si è ritenuto, infatti, che sono gravi difetti dell'opera, rilevanti ai fini dell'art. 1669 c.c., anche quelli che riguardano elementi secondari ed accessori (come impermeabilizzazioni, rivestimenti, infissi ecc.) purché tali da compromettere la funzionalità globale dell'opera stessa e che, senza richiedere opere di manutenzione straordinaria, possono essere eliminati solo con interventi di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 31 legge n. 457/78 e cioè con "opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici" o con "opere necessarie per integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti" (sentenze nn. 1164/95 e 14449/99; in senso del tutto analogo e con riferimento a carenze costruttive anche di singole unità immobiliari, v. n. 8140/04, che ha ritenuto costituire grave difetto lo scollamento e la rottura, in misura percentuale notevole rispetto alla superficie rivestita, delle mattonelle del pavimento dei singoli appartamenti; da premesse conformi procedono le nn. 11740/03, 81/00, 456/99, 3301/96 e 1256/95; di un apprezzabile danno alla funzione economica o di una sensibile menomazione della normale possibilità di godimento dell'immobile, in relazione all'utilità cui l'opera è destinata, parlano le sentenze nn. 1393/98, 1154/02, 7992/97, 5103/95, 1081/95, 3644/89, 6619/88, 6229/83, 2523/81, 1178/80, 839/80, 1472/75 e 1394/69). Esemplificando, sono stati inquadrati nell'ambito della norma in oggetto i gravi difetti riguardanti: la pavimentazione interna ed esterna di una rampa di scala e di un muro di recinzione (sentenza n. 2238/12); opere di



pavimentazione e di impiantistica (n. 1608/00); infiltrazioni d'acqua, umidità nelle murature e in generale problemi rilevanti d'impermeabilizzazione (nn. 84/13, 2135/05, 117/00, 4692/99, 2260/98, 2775/97, 3301/96, 10218/94, 13112/92, 9081/92, 9082/91, 2431/86, 1427/84, 6741/83, 2858/83, 3971/81, 3482/81, 6298/80, 4356/80, 206/79, 2321/77, 1606/76 e 1622/72); un ascensore panoramico esterno ad un edificio (n. 20307/11); l'inefficienza di un impianto idrico (n. 3752/07); l'inadeguatezza recettiva d'una fossa biologica (n. 13106/95); l'impianto centralizzato di riscaldamento (nn. 5002/94, 7924/92, 5252/86 e 2763/84); il crollo o il disfacimento degli intonaci esterni dell'edificio (nn. 6585/86, 4369/82 e 3002/81, 1426/76); il collegamento diretto degli scarichi di acque bianche e dei pluviali discendenti con la condotta fognaria (n. 5147/87); infiltrazioni di acque luride (n. 2070/78)” (Cass. S.U. n. 7756 del 27/03/2017).

Di fessurazioni incidenti in maniera infiltrativa si è occupata anche Cass. n. 22553 del 2015, riconducendole all'ambito applicato della citata disposizione. Analogamente, Cass. n. 10048 del 24/04/2018 afferma che “in edilizia il rivestimento (verticale o murale e orizzontale, quest'ultimo se sottostante definito [...]) è applicato agli elementi strutturali di un edificio con finalità di accrescimento della resistenza alle aggressioni degli agenti chimico-fisici, anche da obsolescenza, e atmosferici, svolgendo anche funzioni estetiche; in tale quadro le fessurazioni o microfessurazioni (tra le quali le cavillature) di intonaci (o anche di altri tipi di rivestimento), se non del tutto trascurabili, a prescindere dalla possibilità di dar luogo o no a infiltrazioni, realizzano comunque nel tempo una maggiore esposizione alla penetrazione di agenti aggressivi sugli elementi strutturali, per cui esse - pur se ascrivibili a ritrazione dei materiali - sono prevenute mediante idonee preparazioni dei rivestimenti in senso compensativo e idonea posa. A prescindere da ciò, peraltro, quand'anche le fessurazioni o crepe siano inidonee a mettere a rischio altri elementi strutturali e quindi impattino solo dal punto di vista estetico, e siano eliminabili con manutenzione anche meramente ordinaria (Cass. n. 1164 del 1995 e n. 1393 del 1998), esse - in quanto incidenti sull'elemento pur accessorio del rivestimento (di norma, l'intonaco) - debbono essere qualificate in via astratta, ove non siano del tutto trascurabili, idonee a compromettere la funzionalità globale e la normale utilizzazione del bene e, quindi, a rappresentare grave vizio ex art. 1669 cod. civ.”.

Quanto all'accertamento del fatto che i vizi costruttivi, “pur afferendo ad elementi secondari ed accessori, siano tali da incidere negativamente, pregiudicandoli in modo considerevole nel tempo, sulla funzionalità e sul godimento dell'immobile” (Cass. n. 22093



del 4.9.2019), si richiamano ancora una volta le conclusioni della ctu, che ha accertato che l'entità delle infiltrazioni di umidità nel piano seminterrato dell'abitazione del ricorrente è tale da comprometterne nel tempo, in modo considerevole perché corrispondente a quello lamentato dalla parte stessa, la normale utilizzazione in ragione della destinazione edilizia dei locali in parola, che è incontestato in giudizio corrisponda a quella di ripostiglio (evidentemente pregiudicata dalla impossibilità di arredo dei locali e di deposito di materiale al loro interno a causa della eccessiva umidità di risalita delle murature) e autorimessa.

Applicando l'art. 1669 cc, pertanto, è evidente la responsabilità della impresa costruttrice e venditrice dell'immobile, e per essa (sciolta dal 2016, per quanto emerge dal contenuto degli atti del procedimento di ATP) del socio accomandatario odierno convenuto

La giurisprudenza di legittimità ha inoltre in più occasioni affermato che "l'ipotesi di responsabilità regolata dall'art. 1669 cod. civ. in tema di rovina e difetti di immobili ha natura extracontrattuale e conseguentemente nella stessa possono incorrere, a titolo di concorso con l'appaltatore che abbia costruito un fabbricato minato da gravi difetti di costruzione, tutti quei soggetti che, prestando a vario titolo la loro opera nella realizzazione dell'opera, abbiano contribuito, per colpa professionale (segnatamente il progettista e/o il direttore dei lavori), alla determinazione dell'evento dannoso, costituito dall'insorgenza dei vizi in questione" (Cass. n. 8700 del 03/05/2016; n. 17874 del 23/07/2013; Cass. nn. 19868/09, 3406/06, 13158/02, 4900/93).

È stato anche affermato che "il principio dell'esclusione di responsabilità per danni in caso di soggetto ridotto a mero esecutore di ordini (*nudus minister*) non si applica al direttore dei lavori che, per le sue peculiari capacità tecniche, assume nei confronti del committente precisi doveri di vigilanza, correlati alla particolare diligenza richiestagli, gravando su di lui l'obbligazione di accertare la conformità sia della progressiva realizzazione dell'opera appaltata al progetto sia delle modalità dell'esecuzione di essa al capitolato e/o alle regole della tecnica, sicché non è esclusa la sua responsabilità nel caso ometta di vigilare e di impartire le opportune disposizioni al riguardo nonché di controllarne l'ottemperanza da parte dell'appaltatore e, in difetto, di riferirne al committente" (Cass. n. 8700 del 03/05/2016).

È a tale titolo che la convenuta, quale direttrice dei lavori di costruzione del fabbricato acquistato dallo , è stata chiamata a rispondere dei danni cagionati



dai vizi costruttivi sin dalla fase di ATP, dal cui fascicolo emerge che il ricorso introduttivo sia stato alla stessa notificato, nella sua qualità di direttrice dei lavori, in data 1.3.2018 (e ricevuta in data 5.3.2018).

Per tale ragione, è infondata l'eccezione di decadenza e prescrizione che, in vece della convenuta, ha sollevato la terza chiamata nella propria comparsa di costituzione e risposta. Poiché i vizi accertati dal Consulente attengono alla fase costruttiva, alla scelta di (non) adottare determinate tecniche di impermeabilizzazione della pavimentazione e di non utilizzare la guaina prevista in capitolato, la responsabilità per gli stessi va ascritta anche alla direttrice dei lavori, che ha omesso di esercitare sull'appaltatore il controllo dalla stessa pretendibile nella direzione dei lavori di costruzione a regola d'arte.

Venendo, infine, alla domanda di manleva formulata dalla convenuta [REDACTED] nei confronti della propria assicurazione, se ne rileva la infondatezza per inoperatività della polizza invocata.

In primo luogo, si rileva come la polizza in questione (docc. 3 e 4 di parte terza chiamata) sia stata stipulata dallo Studio tecnico associato [REDACTED] e non da [REDACTED] personalmente.

A fronte dell'eccezione di [REDACTED] la convenuta ha allegato (nella prima memoria ex art. 183 co. 6 cpc) di aver svolto la propria opera di direzione lavori "quale associata dello studio associato geodarc", ma non ha offerto alcuna prova al riguardo (nella propria seconda memoria ex art. 183 co. 6 cpc ella si è limitata a chiedere la rinnovazione della ctu).

La circostanza non può neppure ritenersi provata per presunzioni, dal momento che è incontestato che la convenuta fosse socia accomandataria della stessa appaltatrice, il che suggerisce che l'incarico per l'attività di direzione lavori le sia stato conferito personalmente e come tale, anziché per il tramite dello studio associato predetto (e ciò pare trovare conferma nel doc. 13 prodotto dalla convenuta, che in alcun modo menziona lo studio associato).

In ogni caso, l'art. 18 delle condizioni generali di polizza, rubricato come "rischi esclusi", dispone che l'assicurazione RCT "non vale [...] e) per i danni arrecati dalle opere progettate e/o dirette dall'Assicurato e per le quali i lavori di costruzione erano già iniziati alla data di stipulazione della presente polizza".

L'antioriorità dell'inizio dei lavori rispetto alla data di stipulazione (successiva alla data di stipula dell'atto di compravendita immobiliare) è pacifica in causa, e la difesa della



convenuta, secondo cui oggetto di causa sarebbe la contestazione dei vizi e non dei danni arrecati dalle opere progettate o dirette, non pare rilevante, dal momento che unica circostanza assicurabile non è tanto la presenza del difetto costruttivo (di per sé neutra ai fini della stipula di un contratto assicurativo), quanto il fatto che da tale difetto conseguano danni risarcibili (e dunque assicurabili).

Poiché oggetto del giudizio è l'accertamento dei danni cagionati al proprietario dell'immobile dai gravi difetti costruttivi, e poiché per i danni conseguenti a lavori iniziati prima della stipula dell'assicurazione quest'ultima non opera, la polizza non può essere utilmente invocata dalla convenuta.

In conclusione, i convenuti vanno condannati in solido a pagare all'attore, a titolo risarcitorio, la somma di € 16.800,90, oltre agli interessi dalla originaria domanda al saldo, mentre la domanda di manleva contro la terza chiamata va rigettata.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano applicando il D.M. 55/2014, con esclusione della fase decisionale e riduzione al 50% della fase istruttoria, esauritasi con lo scambio di memorie ex art. 183 co. 6 cpc.

p.q.m.

il Giudice, definitivamente decidendo:

1. accertata la responsabilità dei convenuti nei termini esposti in motivazione, condanna [redacted] e [redacted] in solido tra loro, a pagare all'attore [redacted], a titolo di risarcimento del danno, la somma di € 16.800,90, oltre agli interessi dalla originaria domanda al saldo;
2. rigetta la domanda di manleva formulata dalla convenuta [redacted] nei confronti della terza chiamata [redacted];
3. condanna i convenuti in solido a rifondere all'attore le spese di lite, che liquida in € 2.415,00 per compensi, oltre al rimborso di spese generali, iva e cpa come per legge;
4. condanna la convenuta [redacted] a rifondere alla terza chiamata le spese di lite, che liquida in € 2.415,00 per compensi, oltre al rimborso di spese generali, iva e cpa come per legge.

Sentenza resa ex articolo 281 *sexies* c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al verbale. Si autorizza la Cancelleria a prelevare l'originale così formato ai fini di quanto previsto dall'art. 35 disp. att. c.p.c. previa estrazione di copia autentica da inserire nel fascicolo di ufficio.



Sentenza n. 329/2022 pubbl. il 06/04/2022

RG n. 3005/2019

Repert. n. 451/2022 del 07/04/2022

Rovigo, 6 aprile 2022

Il Giudice

~~Il Giudice~~

