

N. R.G. 9857/2015



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE II CIVILE**

in persona del dott. Raffaele Del Porto in funzione di giudice unico
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 9857 del ruolo generale dell'anno 2015
vertente tra

CONDOMINIO LA CORTE

attore, con l'avv. Laura Severgnini

e

IMMOBILIARE FILASTRIO S.R.L.

convenuta, con l'avv. Luca Magli

e

LUCIANO BIEMMI

terzo chiamato, con l'avv. Andrea Riccadonna

Conclusioni: la causa è stata trattenuta in decisione sulle conclusioni precisate dalle parti all'udienza del 29.6.2021 e perciò, quanto a parte attrice e parte convenuta, come da rispettivi fogli depositati telematicamente; quanto a parte terza chiamata, come da comparsa di risposta.

MOTIVAZIONE



1. Svolgimento del processo

La causa è stata promossa dal condominio “La Corte”, che, con citazione notificata (con atto spedito a mezzo del servizio postale) in data 5.6.2015, ha convenuto in giudizio Immobiliare Filastrio s.r.l. (da ora, per brevità, Immobiliare) per ottenerne la condanna, *ex art 1669 c.c.*, al risarcimento dei danni patiti, “da ricondurre al negligente operato della società convenuta”.

L’attore ha lamentato, in particolare, l’ammaloramento ed il distacco degli intonaci dell’edificio condominiale e la non conformità alla normativa di legge dell’impianto elettrico; ha evidenziato di aver inutilmente richiesto alla società costruttrice l’eliminazione di detti vizi e difformità e di aver quindi promosso, avanti al Tribunale di Bergamo, ricorso *ex artt. 696 e 696 bis c.p.c.*, per l’accertamento dei vizi e delle difformità, delle relative cause e dei costi necessari per le riparazioni.

Conclusosi il procedimento tecnico preventivo con il deposito della relazione del consulente (che aveva accertato l’effettiva sussistenza dei vizi e difformità, quantificando i relativi danni) e rimaste senz’esito le ulteriori richieste a porre in essere gli interventi necessari per le riparazioni, il condominio ha quindi promosso il presente giudizio per ottenere, come anticipato, il ristoro dei danni subiti.

Immobiliare si è costituita in giudizio contestando sotto vari profili la fondatezza delle domande attrici; ha eccepito in via preliminare la “intervenuta decadenza e prescrizione del diritto” e contestato, in ogni caso, la propria responsabilità *ex art 1669 c.c.*, non avendo provveduto alla materiale realizzazione delle opere asseritamente viziate.

Ha poi formulato istanza di chiamata in causa di Luciano Biemmi, titolare dell’omonima impresa individuale che aveva provveduto ai “lavori di fornitura e posa in opera dell’intonaco”, per spiegare domanda di manleva nei suoi confronti.

Disposto dal g.i. il differimento dell’udienza, a seguito della rituale notificazione dell’atto di chiamata, si è costituito in giudizio il Biemmi, concludendo per il rigetto della domanda di manleva.

La causa, istruita mediante produzione di documenti ed espletamento di c.t.u. integrativa di quella già espletata nel procedimento di ATP/CTP, è stata trattenuta in decisione all’udienza del 29.6.2021 sulle conclusioni (anche istruttorie) delle parti richiamate in epigrafe.

2. Difformità relative all’impianto elettrico e incompletezza della documentazione per la prevenzione incendi.



Entrambe le parti interessate (condominio e Immobiliare) confermano che ogni questione relativa alle difformità dell'impianto elettrico e alla incompletezza della documentazione per la prevenzione incendi è stata risolta transattivamente; l'accordo raggiunto è stato regolarmente eseguito ed è pertanto cessata, sul punto, la materia del contendere.

In difetto di espressa richiesta non appare quindi necessario alcun ulteriore accertamento in ordine a tali questioni, anche relativo alla mera soccombenza virtuale, ai fini della regolazione delle spese di lite.

3. Accertamento dei vizi.

Le c.t.u. espletate (nel corso del procedimento di ATP/CTP e nel presente giudizio) hanno accertato l'effettiva sussistenza degli ulteriori vizi e difetti che interessano l'immobile per cui è causa e che consistono, essenzialmente, nel distacco degli intonaci esterni e della zoccolatura, nonché nell'ammaloramento di alcuni balconi.

La materiale sussistenza dei vizi e difetti elencati (che è stata, in ogni caso, oggettivamente riscontrata dai c.t.u.) non è sostanzialmente contestata dalle parti in causa, che si limitano a formulare ipotesi contrastanti quanto alla attribuzione delle relative responsabilità ed alla operatività delle garanzie di legge.

3.1. Natura dei vizi.

Per giurisprudenza costante (fra le altre, Cass. 24230/2018, da cui è tratta la massima) “i gravi difetti che, ai sensi dell'art. 1669 c.c., fanno sorgere la responsabilità dell'appaltatore nei confronti del committente e dei suoi aventi causa consistono in quelle alterazioni che, in modo apprezzabile, riducono il godimento del bene nella sua globalità, pregiudicandone la normale utilizzazione, in relazione alla sua funzione economica e pratica e secondo la sua intrinseca natura. A tal fine, rilevano pure vizi non totalmente impeditivi dell'uso dell'immobile, come quelli relativi all'efficienza dell'impianto idrico o alla presenza di infiltrazioni e umidità, ancorché incidenti soltanto su parti comuni dell'edificio e non sulle singole proprietà dei condomini”.

Ulteriori pronunce della corte di legittimità hanno anche precisato che “in tema di appalto, i gravi difetti di costruzione che danno luogo alla garanzia prevista dall'art. 1669 c.c. non si identificano necessariamente con vizi influenti sulla staticità dell'edificio, ma possono consistere in qualsiasi alterazione che, pur riguardando soltanto una parte condominiale, incida sulla struttura e funzionalità globale dell'edificio, menomandone il godimento in misura apprezzabile, come nell'ipotesi di



infiltrazioni d'acqua e umidità nelle murature (così, di recente, Cass. 27315/2017, da cui è tratta la massima).

Nel caso in esame, i vizi costruttivi dell'immobile indicati sub 2. incidono - per la loro estensione - in misura apprezzabile sulla funzionalità e sulla normale utilizzabilità dell'edificio, integrando quindi, sulla scorta dei ricordati (ampi) criteri adottati dalla corte di legittimità, gravi difetti, riconducibili alla previsione di cui all'art. 1669 c.c.

4. Legittimazione passiva di Immobiliare.

Va affermata la legittimazione passiva della società convenuta.

Per giurisprudenza costante, difatti, “in tema di responsabilità per rovina e difetti di cose immobili ex art. 1669 c.c., ove il materiale esecutore delle opere non sia legato direttamente da contratto di appalto con il venditore ma indirettamente attraverso una catena di uno o più subappalti (o contratti di altra tipologia) trova applicazione il principio per cui il danneggiato acquirente può agire sia contro l'appaltatore (e gli altri appaltatori) sia contro il venditore, quando l'opera sia a quest'ultimo riferibile - sulla base di un accertamento di fatto relativo all'esistenza di un suo potere direttivo e di controllo sull'appaltatore che non può essere escluso negli appalti a cascata” (così, Cass. 27250/2017 da cui è tratta la massima).

In tema di responsabilità del “venditore - costruttore”, Cass. 9370/2013 ha poi ulteriormente precisato che “l'azione di responsabilità per rovina e difetti di cose immobili, prevista dall'art. 1669 cod. civ., può essere esercitata anche dall'acquirente nei confronti del venditore che risulti fornito della competenza tecnica per dare direttamente, o tramite il proprio direttore dei lavori, indicazioni specifiche all'appaltatore esecutore dell'opera, gravando sul medesimo venditore l'onere di provare di non aver avuto alcun potere di direttiva o di controllo sull'impresa appaltatrice, così da superare la presunzione di addebitabilità dell'evento dannoso ad una propria condotta colposa, anche eventualmente omissiva”.

Nel caso in esame, Immobiliare non ha in alcun modo assolto l'onere probatorio ora menzionato; ne deriva, come anticipato, che la stessa risponde nei confronti del condominio per i vizi relativi alle opere di intonacatura, pur pacificamente affidate al Biemmi.

5. Prescrizione e decadenza dell'azione.

L'eccezione di prescrizione è infondata.



È del tutto pacifico in causa che l'edificio condominiale è stato realizzato negli anni 2003/2005; il ricorso per ATP/CTP è stato poi depositato il 19.11.2013, risultando perciò rispettato, all'evidenza, il termine decennale di cui all'art. 1669, 1° comma, c.c..

La c.t.u. espletata nell'ambito del procedimento *ex art.* 696 – 696 *bis* c.p.c. è stata depositata il 22.10.2014 e l'atto di citazione introduttivo del presente giudizio è stato notificato, come detto, il 5.6.2015, risultando perciò rispettato anche il termine prescrizione di cui al secondo comma dell'articolo citato.

Del pari è infondata l'eccezione di decadenza.

Per giurisprudenza consolidata, difatti, “il termine di un anno per la denuncia del pericolo di rovina o di gravi difetti della costruzione di un immobile, previsto dall'art. 1669 c.c. a pena di decadenza dall'azione di responsabilità contro l'appaltatore, decorre dal giorno in cui il committente consegua un apprezzabile grado di conoscenza oggettiva della gravità dei difetti e della loro derivazione causale dall'imperfetta esecuzione dell'opera (nella specie, dalla data del deposito della relazione del consulente, nominato in sede di accertamento tecnico preventivo), non essendo sufficienti, viceversa, manifestazioni di scarsa rilevanza e semplici sospetti. L'accertamento del momento nel quale detta conoscenza sia stata acquisita, involgendo un apprezzamento di fatto, è riservato al giudice di merito ed è insindacabile in sede di legittimità se sorretto da motivazione congrua ed esente da vizi logici o da errori di diritto”. (Cass. 777/2020, da cui è tratta la massima).

Nel caso in esame, la conoscenza oggettiva della gravità dei difetti e, soprattutto, della loro derivazione causale dall'imperfetta esecuzione dell'opera deve essere pertanto necessariamente ricondotta al deposito della relazione redatta dal c.t.u. nell'ambito del procedimento di ATP/CTP; ne deriva la tempestività dell'azione, atteso che, come detto, l'atto di citazione risulta notificato nel rispetto del termine di un anno dal deposito dell'elaborato peritale nel procedimento per ATP/CTP.

Le considerazioni ora svolte impongono poi di ritenere rispettato, anche sotto questo diverso profilo, il termine di prescrizione di cui all'art. 1669, 2° comma, c.c., dovendosi ritenere la definitiva denuncia effettuata solo a seguito della conclusione del procedimento di ATP/CTP.

5.1. I vizi dell'opera risultano, in ogni caso, riconosciuti da Immobiliare.



Parte attrice ha difatti prodotto, con la memoria *ex art.* 183, 6° comma, n. 2, c.c., copia del verbale dell'assemblea condominiale tenutasi il 24.7.2012, alla quale ha partecipato tale geometra Alberto Pignoli "in rappresentanza della società Filastrio Srl".

La partecipazione all'assemblea del Pignoli in rappresentanza di Immobiliare e la genuinità della verbalizzazione delle dichiarazioni rese dal Pignoli in quella sede non sono contestate dalla società convenuta, che si limita (in memoria *ex art.* 183, 6° comma, n. 3, c.c.) a precisare che il mandato conferito al Pignoli aveva un oggetto diverso (e assai più contenuto).

La corte di legittimità ha tuttavia precisato che "in tema di rappresentanza, possono essere invocati i principi dell'apparenza del diritto e dell'affidamento incolpevole allorché non solo vi sia la buona fede del terzo che ha stipulato con il falso rappresentante, ma anche un comportamento colposo del rappresentato, tale da ingenerare nel terzo la ragionevole convinzione che il potere di rappresentanza sia stato effettivamente e validamente conferito al rappresentante apparente" (di recente, Cass. 18519/2018, in massima).

Immobiliare ha, come detto, pacificamente affidato al geometra Pignoli (professionista dotato di specifiche competenze tecniche) il compito di rappresentarla in un'assemblea destinata a discutere, fra l'altro, la "analisi stato di avanzamento lavori e valutazione conferimento incarico legale per azione nei confronti di Filastrio per l'esecuzione di rifacimento impianto elettrico ed intonaci edificio" (come da punto 5. dell'ordine del giorno).

Ne deriva che la stessa risponde delle dichiarazioni rese dal Pignoli nel corso dell'assemblea; dichiarazioni che, in forza del principio di apparenza del diritto, le risultano direttamente riferibili (nel totale difetto di elementi che consentano di dubitare, al contempo, della buona fede del condominio).

Ciò posto, va rilevato il tenore univoco rese dal Pignoli nel corso dell'assemblea; il Pignoli ha difatti descritto la situazione (anche) degli intonaci e delle facciate come "un disastro" e riferito sullo stato del contenzioso pendente con l'impresa alla quale erano stati affidati i lavori relativi ai rivestimenti delle facciate, precisando che "...la causa promossa nei confronti della società che ha effettuato tali attività è in dirittura di arrivo. Infatti verrà emessa e depositata sentenza il giorno 9 dicembre 2012. Per quella data una volta vinta la causa ed ottenuto la somma a ristoro dei danni dei lavori male eseguiti provvederanno a rintonacare l'edificio ed a risolvere le magagne che precedentemente hanno indotto la Filastrio stessa ad agire nei confronti della ditta subappaltatrice dei lavori di intonacatura".



Dichiarazione che, depurata delle valutazioni giuridiche (piuttosto approssimative) espresse dal Pignoli, vale come espresso riconoscimento dei vizi, con conseguente assunzione dell'obbligo ad intervenire per la loro eliminazione.

Trova pertanto applicazione, nel caso in esame, quel costante orientamento della giurisprudenza di legittimità (nella materia a questi fini analoga della garanzia *ex art. 1667 c.c.*), secondo cui “in tema di appalto, l'impegno dell'appaltatore ad eliminare i vizi della cosa o dell'opera costituisce, alla stregua dei principi generali non dipendenti dalla natura del singolo contratto, fonte di un'autonoma obbligazione di *facere*, la quale si affianca all'originaria obbligazione di garanzia, senza estinguerla, a meno di uno specifico accordo novativo; tale obbligazione, pertanto, è soggetta non già ai termini di prescrizione e decadenza stabiliti per quella di garanzia, ma all'ordinario termine di prescrizione decennale fissato per l'inadempimento contrattuale” (fra le altre, Cass. 62/2018, in massima).

6. Accertamento delle responsabilità per i vizi accertati.

La c.t.u. espletata, congruamente motivata, ha riscontrato i vizi lamentati dal condominio attore ed ha correttamente individuato le cause degli stessi nella non corretta esecuzione delle opere.

In particolare, il distacco di porzioni della rasatura superiore degli intonaci e di parti della zoccolatura in pietra, che interessa (in parte) entrambi gli edifici, è dovuto alla “posa male eseguita” del materiale impiegato, che risulta, di contro, astrattamente idoneo a quell'impiego.

Il grave ammaloramento delle testate e degli intradossi dei balconi che interessa i balconi dell'edificio “A”, fronte vicolo XII novembre, è dovuto alla mancata realizzazione “di un gocciolatoio nel contorno della pavimentazione che consenta all'acqua piovana di scorrere adeguatamente anziché infiltrarsi nell'intonaco, a fronte di una molto probabile inadeguata impermeabilizzazione dei balconi”.

Immobiliare risponde pertanto dei vizi accertati, da ricondurre alla non corretta esecuzione dei lavori.

7. Domanda di manleva.

È del tutto pacifico in causa che il Biemmi ha agito in via monitoria nei confronti di Immobiliare per ottenere il pagamento del corrispettivo maturato in forza del contratto d'appalto avente ad oggetto le opere di intonacatura oggetto anche del presente giudizio.

Il decreto ingiuntivo ottenuto dal Biemmi è stato opposto da Immobiliare, che ha lamentato, fra l'altro, vizi e difetti delle opere eseguite.



Il giudizio di opposizione è stato definito con sentenza di questo tribunale n. 3432 ord. in data 28.10.2013 (vedila prodotta in copia dal terzo chiamato), che ha accolto l'opposizione e, accertata la responsabilità del Biemmi per i vizi e difetti riscontrati, lo ha condannato al risarcimento dei danni in favore di Immobiliare.

La (sub-)committente Immobiliare ha perciò già ottenuto la condanna del (sub-)appaltatore Biemmi al risarcimento dei danni patiti per la cattiva esecuzione delle opere oggetto del contratto stipulato *inter partes*; ne deriva che la domanda di manleva proposta nel presente giudizio risulta preclusa per effetto del giudicato formatosi nel primo giudizio.

Giudizio che, quanto alla domanda di manleva, si è svolto - all'evidenza - fra le medesime parti (Immobiliare, opponente nel primo giudizio e convenuta - chiamante nel presente e Biemmi, opposto nel primo giudizio e terzo chiamato nel presente) e trae origine dal medesimo contratto di appalto (o sub-appalto) stipulato sempre fra Immobiliare e Biemmi.

8. *Quantum*.

Tenuto conto del tenore delle conclusioni rassegnate dall'attore e, in difetto di contestazione specifica da parte della società convenuta, si condivide la quantificazione del danno operata dal c.t.u., pari ad € 75.137,00= (importo che risulta dalla somma dei singoli importi indicati dal c.t.u., omessa la sola somma di € 7.000,00= per imprevisti, pur richiamata nella relazione).

Trattandosi di credito risarcitorio, e perciò di valore, l'importo di € 75.137,00=, quantificato alla data di deposito della c.t.u. (14.6.2019), va assoggettato a rivalutazione da tale data secondo l'indice ISTAT di variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Spettano inoltre sull'importo indicato gli interessi legali dalla data di completamento dell'edificio (in difetto di indicazione più precisa, 31.12.2005) al saldo, con la precisazione che gli interessi vanno riconosciuti sull'importo liquidato (come detto, alla data del 14.6.2019), devalutato di anno in anno (sempre secondo l'indice ISTAT di variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati) dal 14.6.2019 al 31.12.2005 e poi, dal 14.6.2019, rivalutato sempre di anno in anno.

9. Istanze istruttorie.

I fatti di causa effettivamente rilevanti ai fini della decisione sono, nella loro materialità, sostanzialmente pacifici fra le parti; le istanze istruttorie reiterate da alcune delle parti in sede di precisazione delle conclusioni debbono essere perciò dichiarate inammissibili per irrilevanza.



10. Spese.

Le spese seguono la soccombenza.

Immobiliare va quindi condannata alla rifusione delle spese di lite sostenute dall'attore e dal terzo chiamato, che (riconosciuti i valori medi per tutte le fasi per le cause di valore da € 52.000,01 a € 260.000,00=) si liquidano, per ciascuno, come segue:

procedimento di ATP/CTP: € 3.645,00=, oltre 15% per spese forfettarie e accessori di legge;

causa di merito: € 13.430,00=, oltre 15% per spese forfettarie e accessori di legge.

Le spese delle c.t.u., anche espletate nel procedimento di ATP/CTP, vengono poste definitivamente a carico di tutte le parti in solido e della società convenuta nei rapporti interni.

Spetta infine all'attore e al terzo chiamato il rimborso delle ulteriori rispettive spese di assistenza tecnica nelle due consulenze d'ufficio espletate (per compensi corrisposti ai rispettivi c.t.p.), che si liquidano, per ciascun consulente di parte, in misura pari ad € 2.500,00=, oltre accessori di legge; il rimborso di tali spese segue i criteri di rifusione delle spese di lite.

P.Q.M.

pronunciando definitivamente, disattesa e respinta ogni diversa domanda, istanza ed eccezione, accoglie parzialmente la domanda attrice e, per l'effetto, condanna la convenuta Immobiliare Filastrio s.r.l. al pagamento, in favore dell'attore Condominio "La Corte", delle somma di € 75.137,00=, oltre rivalutazione e interessi come specificato in motivazione; rigetta la domanda di manleva proposta da Immobiliare Filastrio s.r.l. nei confronti del terzo chiamato Luciano Biemmi; condanna Immobiliare Filastrio s.r.l. alla rifusione delle spese sostenute dall'attore e dal terzo chiamato per il procedimento di ATP/CTP e per il presente giudizio, liquidate come in motivazione (per ciascuno: € 17.075,00=, oltre 15% per spese forfettarie e accessori di legge), pone le spese delle c.t.u. espletate in sede di ATP/CTP e nel presente giudizio, come già liquidate, definitivamente a carico di tutte le parti in solido e, nei rapporti interni, a carico della sola convenuta Immobiliare Filastrio s.r.l.; stabilisce nei termini precisati in motivazione il diritto al rimborso delle spese sostenute per i rispettivi c.t.p..

Così deciso in Brescia il 12.11.2021.

Il giudice

dott. Raffaele Del Porto



Atto redatto in formato elettronico e depositato telematicamente nel fascicolo informatico ai sensi dell'art.35 comma 1 d.m. 21 febbraio 2011, n.44, come modificato dal d.m. 15 ottobre 2012 n.209

