



C. U.

Sent. N. .... 79/08 .....

R.G. N. .... 2773/01 .....

Cron. N. .... 179/08 .....

Rep. N. .... 222/08 .....

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA  
SEZIONE PRIMA PROMISCUA

in composizione monocratica nella persona del Giudice Dott.  
Andrea Gibelli ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al N. 2773/2001 R.G.  
promossa da:

**CONDOMINIO** [REDACTED]

elettivamente domiciliato in Via Roma 19 - Mantova, presso e  
nello studio dell'avv. [REDACTED] che lo rappresenta e  
difende;

ATTORE

contro

**C** [REDACTED] S.R.L.

elettivamente domiciliata in Via [REDACTED] - Mantova,  
presso e nello studio dell'avv. [REDACTED] che la rappresenta e  
difende unitamente all'Avv. [REDACTED] del Foro di Reggio  
Emilia;

CONVENUTA

e con la chiamata di

**COOPSETTE S.C.R.L.**

elettivamente domiciliata in Via [REDACTED] - Mantova,

**- OMISSIS -**



data 12/3/03 C. [redacted] srl e C. [redacted] srl precisavano le conclusioni come sopra riportate. Con memoria ex art. 183 quinto comma c.p.c. in data 6/3/03 Lloyd Adriatico spa confermava e parzialmente integrava le proprie conclusioni come sopra riportate. Con memoria ex art. 183 c.p.c. in data 10/3/03 la Ditta [redacted] chiedeva l'accoglimento delle sopra riportate conclusioni.

Assunta prova per interrogatorio formale dell'amministratore del condominio "[redacted]", di [redacted] e del vicepresidente di Coopsette srl e per testi veniva disposta consulenza tecnica d'ufficio.

Esperito infruttuosamente tentativo di conciliazione, con ordinanza in data 11/9/06, il G.I. rigettava le richieste di ulteriori indagini formulate da parte attrice. Precisate le conclusioni come sopra riportate la causa, all'udienza del 5/6/07, veniva trattenuta per la decisione previa assegnazione del termine di giorni cinquanta per il deposito delle comparse conclusionali e di giorni venti per il deposito delle memorie di replica.

#### **Motivi della decisione**

Il Condominio "[redacted]" ha agito ex art. 1669 c.c. e ben poteva farlo mentre non avrebbe potuto agire ex art. 1667 c.c. atteso che i lavori eseguiti sull'immobile de quo sono stati commissionati da [redacted] srl.

Come ha avuto modo di statuire la Suprema Corte l'art. 1669 c.c., nonostante la sua collocazione nell'ambito della disciplina



del contratto, dà luogo ad un'ipotesi di responsabilità extracontrattuale, la quale, pur presupponendo un rapporto contrattuale, ne supera i confini e si configura come obbligazione derivante dalla legge per finalità e ragioni di carattere generale, costituite dall'interesse pubblico - trascendente quello individuale del committente - alla stabilità e solidità degli immobili destinati ad avere lunga durata, a preservazione dell'incolumità e sicurezza dei cittadini; e sotto tale profilo la norma si pone in rapporto di specialità con quella generale di cui all'art. 2043 c.c., che trova applicazione solo ove non risulti applicabile quella speciale, ed attribuisce legittimazione ad agire contro l'appaltatore ed eventuali soggetti corresponsabili non solo al committente ed ai suoi aventi causa (ivi compreso l'acquirente dell'immobile), ma anche a qualunque terzo che lamenti essere stato danneggiato in conseguenza dei gravi difetti della costruzione, della sua rovina o del pericolo della rovina di essa (Cass. Civ. Sez. III 28/1/05 n. 1748).

Trattandosi di edificio in condominio poi l'azione rientra tra gli atti conservativi di competenza dell'amministratore del condominio stesso ai sensi dell'art. 1130 n. 4 c.c..

Ancora va ricordato, che come ha avuto modo di statuire la Suprema Corte, ai fini della responsabilità ex art. 1669 c.c. costituiscono gravi difetti dell'edificio non solo quelli che incidono in misura sensibile sugli elementi essenziali delle strutture dell'opera ma anche quelli che riguardano elementi



secondari e accessori (tra cui l'impermeabilizzazione) purché tali da compromettere la funzionalità dell'opera stessa, e che, senza richiedere lavori di manutenzione straordinaria, possono essere eliminati solo con gli interventi di manutenzione ordinaria 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 (Cass. Civ. Sez. II 8/5/07 n. 10533).

Nulla quaestio sul fatto che i vizi di cui si discute si siano manifestati entro dieci anni dal compimento dell'opera.

Pertanto i dubbi formulati da alcune delle parti in causa (in particolare Lloyd Adriatico spa e C. s.r.l.) circa la riconducibilità del caso di specie all'ipotesi di cui all'art. 1669 c.c. sono infondati.

Incidentalmente si osserva che, se è indubbio che la responsabilità ex art. 1669 c.c. è riconducibile alla violazione di primarie regole - di rilievo pubblico - dettate per assicurare la sicurezza dell'attività costruttiva, sì da potersi configurare come si è detto una sua attrazione nell'ambito della responsabilità extracontrattuale, è altrettanto indubbio che, pur non configurandosi a carico del costruttore una ipotesi di responsabilità obbiettiva, né una presunzione assoluta di colpa, grava pur sempre sul medesimo una presunzione iuris tantum di responsabilità, che può essere vinta non già attraverso la generica prova di aver usato, nell'esecuzione dell'opera, tutta la diligenza



possibile, ma con la positiva e specifica dimostrazione della mancanza di responsabilità attraverso la allegazione di fatti positivi, precisi e concordanti che dimostrino l'ascrivibilità del fatto al fortuito o ad opera di terzi (Cass. Civ. Sez. I 6/12/00 n. 15488; Cass. Civ. Sez. II 28/11/98 n. 12106; Cass. Civ. Sez. II 27/2/91 n. 2123).

Ciò premesso si osserva quanto segue.

Costituendosi in giudizio la convenuta C. srl, dopo aver rilevato di non essere l'impresa costruttrice dell'immobile e neppure quella che ha eseguito i lavori di ristrutturazione e restauro, ha eccepito anzitutto il proprio difetto di legittimazione passiva.

Va ricordato al riguardo che perché sussista la legittimazione attiva o passiva è necessario e sufficiente che un soggetto affermi la propria titolarità del lato attivo di un diritto (legittimazione attiva) e che ad un soggetto sia attribuita la titolarità del lato passivo di un diritto (legittimazione passiva), senza che sull'esistenza di tali condizioni dell'azione venga ad influire la concreta titolarità attiva o passiva del rapporto dedotto in giudizio, la quale viene a tradursi in una mera questione di merito che conduce conseguentemente non ad una pronuncia in rito sulla legittimazione, ma ad una pronuncia in merito sulla possibilità di accogliere la domanda (Cass. Civ. Sez. III 7/12/00 n. 15537).

Nel caso di specie il Condominio attore ha ritenuto la C. srl corresponsabile, unitamente a C. srl e Ditta C.



██████████ (v. memoria per l'attore 10/1/03 pag. 3) degli inconvenienti lamentati e tanto basta sotto il profilo della legittimazione passiva. \_\_\_\_\_

Incidentalmente si osserva che la presenza sul cantiere di personale ██████████ srl si evince dall'istruttoria esperita (v. in particolare dep. ██████████, ud. 14/5/04) e che "informazioni relative al riempimento ed alla sistemazione del terreno superiormente allo strato impermeabilizzante" sono state rilasciate al ctu dal "geom. ██████████ tecnico di cantiere per conto di ██████████" (v. relazione del ctu pagg. 28-29). \_\_\_\_\_

Tra l'altro l'affermazione contenuta nella memoria di replica per ██████████ srl (pag. 8) secondo cui il predetto geom. ██████████ sarebbe stato tecnico di cantiere di ██████████ e non di ██████████ è smentita dai documenti n. 3-4 e 5 allegati alla relazione del ctu.

La difesa di ██████████ srl ha poi sostenuto in comparsa conclusionale (pag. 7) che "nessun contraddittorio si è mai instaurato fra ██████████ e Condominio ██████████. E' pacifico che il contraddittorio si è invece instaurato a seguito delle chiamate in giudizio fra ██████████ e ██████████ e fra quest'ultima e ██████████ a seguito delle chiamate in manleva. Da quanto sopra deriva pertanto che le domande del condominio non possano in alcun modo essere rivolte alla ██████████". \_\_\_\_\_

Tale tesi non può essere condivisa dovendosi condividere le osservazioni che sul punto ha svolto la difesa del Condominio ██████████ in memoria di replica (pag. 2 e 3).



Nel rapporto tra la Ditta [REDACTED] e Lloyd Adriatico spa, va accertato se la Ditta [REDACTED] fosse legittimata ad agire nei confronti della Compagnia ovvero se, come sostenuto da quest'ultima, essendo la polizza assicurativa cui si riferisce la chiamante stata stipulata da [REDACTED] srl, con sede in Milano, solo quest'ultima fosse "legittimata ad agire con azione di garanzia propria . . . non esistendo alcun rapporto contrattuale diretto" tra Lloyd Adriatico spa e Ditta [REDACTED].

Invero, in via preliminare, la Ditta [REDACTED] ha chiesto che si accerti la propria legittimazione alla chiamata in garanzia e, specularmente, Lloyd Adriatico spa ha chiesto sempre in via preliminare che si dichiari la chiamante carente di legittimazione alla chiamata.

Come risulta dalla documentazione in atti "i pacchetti di copertura e gli impermeabilizzanti distribuiti dalla [REDACTED] srl sono coperti da garanzia assicurativa dalla stessa stipulata con il Lloyd Adriatico spa alle condizioni generali e particolari risultanti dalle polizze n. 42361605 e n. 42361616 contro i danni materiali e diretti involontariamente cagionati a terzi in conseguenza di difetti di fabbricazione e/o erronea concezione delle tecnologie di posa in opera. Inoltre, pur non essendo la [REDACTED] srl responsabile in merito all'installazione dei prodotti, con le suddette polizze viene assicurata la responsabilità civile derivante alle ditte applicatrici "FIDUCIARIE [REDACTED]" in conseguenza di errata posa



*in opera dei prodotti stessi. . .” ( doc. 3 di parte Lloyd Adriatico).*

La fattispecie va quindi inquadrata nell'ipotesi di cui all'art. 1891 c.c. la cui disciplina riconduce l'assicurazione per conto altrui o per conto di chi spetta al contratto a favore di terzi (art. 1411 c.c.). \_\_\_\_\_

Secondo il consolidato orientamento della Suprema Corte, nei predetti contratti, il diritto del terzo è autonomo rispetto a quello dello stipulante e può essere, pertanto, fatto valere, in via diretta, contro il promittente senza necessità che nel giudizio intervenga lo stipulante. \_\_\_\_\_

Sussiste quindi e va ritenuta la legittimazione della Ditta **\_\_\_\_\_** **\_\_\_\_\_** alla chiamata in causa di Lloyd Adriatico spa. \_\_\_\_\_

Costituendosi in giudizio la Ditta **\_\_\_\_\_** **\_\_\_\_\_** ha poi eccepito il mancato rispetto da parte della chiamante Coopsette srl del disposto di cui all'art. 1670 c.c. con conseguente decadenza della stessa dall'azione esercitata nei confronti della chiamata. \_\_\_\_\_

Al riguardo va osservato che la collocazione sistematica dell'art. 1670 c.c. non lascia dubbi sulla volontà del legislatore che il suo disposto trovi applicazione anche nell'ipotesi contemplata dal precedente art. 1669 c.c.; si deve poi convenire con la difesa della ditta **\_\_\_\_\_** laddove ritiene che la norma di cui all'art. 1670 c.c. trovi applicazione anche al rapporto tra il primo subappaltatore a sua volta subappaltante (nel caso di specie **C\_\_\_\_\_** scrl cui i lavori erano stati subappaltati dall'appaltatore **C\_\_\_\_\_** srl) e il secondo subappaltatore (nel caso di





specie appunto la Ditta [REDACTED].

Ciò premesso però l'eccezione è da ritenere infondata.

Invero, come risulta dall'istruttoria svolta, il Condominio [REDACTED] denunciò "il grave inconveniente" per cui è causa con raccomandata A.R. in data 17/8/00 indirizzata a C [REDACTED] srl e per conoscenza a [REDACTED] srl. La lettera - benché come si è detto indirizzata a C [REDACTED] srl - fu riscontrata da [REDACTED] srl che, con fax del 22/9/00 inviato dall'Ing. [REDACTED] al legale del Condominio attore, formulò richiesta di indicazione del nominativo di riferimento cui rivolgersi per effettuare un sopralluogo.

Con lettera del 23/9/00 fu indicato il geom. [REDACTED], amministratore del Condominio.

In data 6/10/00 si svolse effettivamente il sopralluogo al quale partecipò, oltre al geom. [REDACTED] e all'Ing. [REDACTED] anche [REDACTED], titolare dell'omonima ditta (v. dep. [REDACTED] ud. 14/5/04 e ammissioni dello stesso [REDACTED] in sede di interrogatorio formale).

Premesso che la denuncia dei vizi di cui si discute è denuncia a forma libera, la partecipazione di [REDACTED] al sopralluogo del 6/10/00 implica che lo stesso non poteva non essere a conoscenza della denuncia stessa che si deve quindi ritenere tempestivamente effettuata da C [REDACTED] srl.

La ditta [REDACTED] ha comunque eccepito anche la decadenza del Condominio attore dall'azione per non aver



denunciato i vizi entro un anno dalla scoperta (art. 1669 primo comma c.c.). \_\_\_\_\_

L'eccezione è fondata. \_\_\_\_\_

Come ha avuto modo di statuire la Suprema Corte, poiché la denuncia dei gravi difetti o del pericolo di rovina costituisce, ai sensi dell'art. 1669 c.c., una condizione dell'azione di responsabilità esercitabile nei confronti dell'appaltatore o del costruttore-venditore, quando, come nel caso di specie, sia eccepita la decadenza dell'azione per intempestività della denuncia, costituisce onere dell'attore fornire la prova di avere operata la denuncia entro l'anno dalla scoperta dei gravi difetti o del pericolo di rovina (Cass. Civ. Sez. II-16/6/00-n. 8187). \_\_\_\_\_

Tale prova nel caso di specie non è stata fornita dovendosi condividere sul punto le osservazioni della difesa di Lloyd Adriatico spa (che pure ha sollevato l'eccezione de qua, in via subordinata di merito) di cui alla memoria di replica (pag. 2). \_\_\_\_\_

E' in atti lettera raccomanda A.R. a firma del legale del Condominio attore in data 17/8/00 indirizzata alla C. \_\_\_\_\_ srl e per conoscenza a \_\_\_\_\_ (di cui già sopra si è detto, doc. 5 di parte attrice) del seguente letterale tenore: \_\_\_\_\_

*“ L'Amministrazione Condominiale del Condominio \_\_\_\_\_ ubicato in Mantova, \_\_\_\_\_ ha riscontrato la esistenza di copiose infiltrazioni d'acqua provenienti dal giardino sovrastante le autorimesse al piano interrato. Tali infiltrazioni si verificano, sia in presenza di precipitazioni piovose, sia in*

occasione delle periodiche irrigazioni del giardino ed impregnano una trave portante provocando la ossidazione delle armature ed il deterioramento delle prestazioni del manufatto con pericolo per la statica dell'edificio. Le indagini tecniche eseguite hanno evidenziato che le cause del grave difetto vanno individuate in lacerazioni e/o anomale alterazioni della guaina di impermeabilizzazione ubicata sotto il giardino pensile posta in opera dalla costruttrice dell'immobile C [redacted] srl. Come da mandato ricevuto in virtù di delibera assembleare 15/5/00 Vi invito pertanto a provvedere alla eliminazione del grave inconveniente ed a prendere contatto con me entro QUINDICI giorni dal ricevimento della presente per concordare modalità e termini degli interventi da eseguire, in difetto darò senz'altro corso alla azione giudiziale di responsabilità. Danni comunque riservati. Distinti saluti." Segue la firma. \_\_\_\_\_

Il Condominio [redacted] ha agito in giudizio entro l'anno da tale denuncia ma non ha provato, come avrebbe dovuto, che la denuncia sia stata effettuata entro l'anno dalla scoperta dei vizi. \_

Non può certo condividersi la tesi del Condominio attore secondo il quale la "effettiva apprezzabile conoscenza dei difetti dell'opera nella loro gravità" andrebbe fatta risalire "ai successivi aggravamenti del fenomeno e alla consegna, da parte dell'Ing. [redacted], incaricato dal Condominio, della relazione tecnica 19/7/2001" (v. comparsa conclusionale per l'attore pagg. 14 e 15). \_\_\_\_\_



Opinando in tal senso si finirebbe per concludere che la scoperta è stata successiva alla denuncia di cui alla citata lettera 17/8/00; il che è evidentemente inammissibile. \_\_\_\_\_

Il letterale tenore della citata lettera 17/8/00 poi non può lasciare dubbi di sorta sul fatto che, all'epoca, i vizi si erano già manifestati in maniera tale da consentire all'attore di conseguire un apprezzabile grado di conoscenza oggettiva della loro gravità e della loro derivazione causale dall'imperfetta esecuzione dell'opera. \_\_\_\_\_

Nelle lettera infatti si afferma tra l'altro che le infiltrazioni "*. . . impregnano una trave portante provocando la ossidazione delle armature ed il deterioramento delle prestazioni del manufatto con pericolo per la statica dell'edificio*" e ancora che "*le indagini tecniche eseguite hanno evidenziato che le cause del grave difetto vanno individuate in lacerazioni e/o anomale alterazioni della guaina di impermeabilizzazione ubicata sotto il giardino pensile. . .*". \_\_\_\_\_

La questione inoltre aveva formato oggetto di una assemblea condominiale (tenutasi il 15/5/00) ed il legale del Condomino aveva già ricevuto mandato di dare corso "all'azione giudiziale di responsabilità". \_\_\_\_\_

Semmai si sarebbe potuto sostenere che la "effettiva apprezzabile conoscenza dei difetti dell'opera" non sussisteva alla data del 30/11/94 quando il condomino [REDACTED] con fax (doc. 25 allegato alla ctu) comunicava all'allora amministratore del



Condominio "di aver notato una infiltrazione d'acqua sul soffitto del garage" di sua proprietà sollecitando fin da quella data un sopralluogo. \_\_\_\_\_

Certo però si deve ritenere che, alla data del 17/8/00, tale conoscenza fosse già stata conseguita. \_\_\_\_\_

Le domande del Condominio \_\_\_\_\_ nei confronti di C. \_\_\_\_\_ scrl e Ditta \_\_\_\_\_ pertanto non possono trovare accoglimento e vanno rigettate. \_\_\_\_\_

Rimane assorbita ogni altra questione tra cui in particolare l'esame delle reiterate richieste istruttorie di parte attrice, peraltro già oggetto dell'ordinanza 11/9/06 della quale non è stata chiesta la revoca. \_\_\_\_\_

Stante l'esito della causa ogni ulteriore questione resta assorbita.

Sussistono giusti motivi per la compensazione integrale tra le parti delle spese del giudizio. \_\_\_\_\_

Le spese di ctu come liquidate vanno poste definitivamente a carico del Condominio attore. \_\_\_\_\_

#### P.Q.M.

Il Tribunale ogni contraria istanza eccezione e deduzione disattesa così provvede: \_\_\_\_\_

- 1) Rigetta le domande proposte dal Condomino \_\_\_\_\_ nei confronti di C. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_ e Ditta \_\_\_\_\_
- 2) Dichiara interamente compensate tra le parti le spese del giudizio; \_\_\_\_\_
- 3) Pone definitivamente le spese di ctu come liquidate a carico di \_\_\_\_\_



parte attrice. \_\_\_\_\_

Così deciso in data 22/10/07 dal Tribunale Ordinario di Mantova.

IL GIUDICE

Dott. Andrea Gibelli

Il Cancelliere

Depositata in Cancelleria  
oggi 30 GEN. 2008

Il Cancelliere

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA N° 2773/2001 33

R.G.