

N. R.G. 5581/2013

Sentenza n. /



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI MODENA
PRIMA SEZIONE CIVILE**

Il Tribunale, nella persona del Giudice Emilia Salvatore ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 5581/2013 promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. BENATTI FABIO e dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato in VIA GIARDINI,45 MODENA presso il difensore avv. BENATTI FABIO

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. BENATTI FABIO e dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato in VIA GIARDINI 45 MODENA presso il difensore avv. BENATTI FABIO

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. BENATTI FABIO e dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato in VIA GIARDINI,45 MODENA presso il difensore avv. BENATTI FABIO

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. BENATTI FABIO e dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato in VIA GIARDINI,45 MODENA presso il difensore avv. BENATTI FABIO

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con il patrocinio dell'avv. BENATTI FABIO e dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato in VIA GIARDINI,45 MODENA presso il difensore avv. BENATTI FABIO

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con il patrocinio dell'avv. BENATTI FABIO e dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato in VIA GIARDINI,45 MODENA presso il difensore avv. BENATTI FABIO

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. BENATTI FABIO e dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato in VIA GIARDINI,45 MODENA presso il difensore avv. BENATTI FABIO

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. BENATTI FABIO e dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato in VIA GIARDINI,45 MODENA presso il difensore avv. BENATTI FABIO



[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con il patrocinio dell'avv. BENATTI FABIO e dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato in VIA GIARDINI,45 MODENA presso il difensore avv. BENATTI FABIO

[REDACTED] con il patrocinio dell'avv. BENATTI FABIO e dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato in VIA GIARDINI,45 MODENA presso il difensore avv. BENATTI FABIO

[REDACTED] con il patrocinio dell'avv. BENATTI FABIO e dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato in VIA GIARDINI,45 MODENA presso il difensore avv. BENATTI FABIO

[REDACTED] con il patrocinio dell'avv. BENATTI FABIO e dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato in VIA GIARDINI,45 MODENA presso il difensore avv. BENATTI FABIO

[REDACTED] con il patrocinio dell'avv. BENATTI FABIO e dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato in VIA GIARDINI,45 MODENA presso il difensore avv. BENATTI FABIO

[REDACTED] con il patrocinio dell'avv. BENATTI FABIO e dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato in VIA GIARDINI,45 MODENA presso il difensore avv. BENATTI FABIO

[REDACTED] con il patrocinio dell'avv. BENATTI FABIO e dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato in VIA GIARDINI,45 MODENA presso il difensore avv. BENATTI FABIO

[REDACTED] con il patrocinio dell'avv. BENATTI FABIO e dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato in VIA GIARDINI,45 MODENA presso il difensore avv. BENATTI FABIO

[REDACTED] con il patrocinio dell'avv. BENATTI FABIO e dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato in VIA GIARDINI,45 MODENA presso il difensore avv. BENATTI FABIO

[REDACTED] con il patrocinio dell'avv. BENATTI FABIO e dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato in VIA GIARDINI,45 MODENA presso il difensore avv. BENATTI FABIO

[REDACTED] con il patrocinio dell'avv. BENATTI FABIO e dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato in VIA GIARDINI,45 MODENA presso il difensore avv. BENATTI FABIO

[REDACTED] con il patrocinio dell'avv. BENATTI FABIO e dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato in VIA GIARDINI,45 MODENA presso il difensore avv. BENATTI FABIO

[REDACTED] con il patrocinio dell'avv. BENATTI FABIO e dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato in VIA GIARDINI,45 MODENA presso il difensore avv. BENATTI FABIO

[REDACTED] con il patrocinio dell'avv. BENATTI FABIO e dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato in VIA GIARDINI,45 MODENA presso il difensore avv. BENATTI FABIO

[REDACTED] con il patrocinio dell'avv. BENATTI FABIO e dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato in VIA GIARDINI,45 MODENA presso il difensore avv. BENATTI FABIO



[REDACTED] con il patrocinio dell'avv. BENATTI FABIO e dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato in VIA GIARDINI,45 MODENA presso il difensore avv. BENATTI FABIO

[REDACTED], con il patrocinio dell'avv. BENATTI FABIO e dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato in VIA GIARDINI,45 MODENA presso il difensore avv. BENATTI FABIO

[REDACTED] con il patrocinio dell'avv. BENATTI FABIO e dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato in VIA GIARDINI,45 MODENA presso il difensore avv. BENATTI FABIO

[REDACTED], con il patrocinio dell'avv. BENATTI FABIO e dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato in VIA GIARDINI,45 MODENA presso il difensore avv. BENATTI FABIO

[REDACTED], con il patrocinio dell'avv. BENATTI FABIO e dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato in VIA GIARDINI,45 MODENA presso il difensore avv. BENATTI FABIO

[REDACTED] con il patrocinio dell'avv. BENATTI FABIO e dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato in VIA GIARDINI,45 MODENA presso il difensore avv. BENATTI FABIO

ricorrenti

contro

[REDACTED] rappresentata/o e difesa/o dall'Avv. [REDACTED]

[REDACTED] rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED] del foro di Modena ed elettivamente domiciliato presso il difensore [REDACTED] in Modena

resistenti

[REDACTED] rappresentata e difesa [REDACTED]

[REDACTED], elettivamente domiciliato in [REDACTED] presso il difensore [REDACTED]

TERZO CHIAMATO



CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso l'avv BENATTI [REDACTED] COME DA FOGLIO DI P.C. e l'avv [REDACTED] come da memoria ex art. 183 cpc e l'avv [REDACTED] come da atto introduttivo;

MOTIVI DELLA DECISIONE

I ricorrenti [REDACTED] e altri, nella loro qualità di proprietari di unità abitative facenti parte del [REDACTED]

[REDACTED] citavano in giudizio ex art 702 bis cpc la società [REDACTED] quale costruttore-venditore e l'ing. [REDACTED] quale progettista e direttore dei lavori dell'immobile, contestando agli stessi la sussistenza di gravi vizi e difetti dell'immobile sia riferibili alle parti comuni che alle singole unità abitative, così come già accertati mediante ATP disposta prima della introduzione del giudizio di merito, chiedendo la loro condanna in solido ex art 1669 cc e 2043 cc a titolo di risarcimento danni della somma necessaria per l'eliminazione dei vizi e difetti, quantificata in € 110.962,38 oltre interessi legali e rivalutazione monetaria, alle spese per la presentazione di pratiche amministrative pari a € 2.500,00 oltre iva, oneri per sicurezza del cantiere pari a € 6000,00 complessivi e spese di lite.

Si costituiva in giudizio [REDACTED] eccependo il proprio difetto di legittimazione passiva e l'inapplicabilità degli artt. 1669 e 2043 cc per non aver rivestito il ruolo di impresa costruttrice ma unicamente di venditore dell'immobile, per cui l'eventuale responsabilità per vizi e difetti dell'immobile era attribuibile alla società appaltatrice [REDACTED]

[REDACTED] eccependo inoltre la decadenza e prescrizione dell'azione di garanzia proposta nei suoi confronti vertendosi in ipotesi di compravendita e non di appalto

Si costituiva in giudizio il direttore dei lavori ing [REDACTED] contestando ogni sua responsabilità e svolgendo difese analoghe a quelle della [REDACTED] in merito



alla inapplicabilità degli artt. 1669 e 2043 cc trattandosi di un contratto di compravendita di immobili e non di appalto, eccependo l'intervenuta decadenza e prescrizione dell'azione di garanzia ed in ogni caso la non imputabilità dei vizi e difetti riscontrati al direttore dei lavori il quale provvedeva in ogni caso alla chiamata in causa della propria compagnia di assicurazione [redacted] per essere tenuta indenne e manlevata dalle pretese risarcitorie avanzate nei suoi confronti.

La compagnia di assicurazioni [redacted] si costituiva in giudizio chiedendo respingersi la domanda di manleva non essendo ricompresa nella garanzia assicurativa e nel merito richiamava le difese svolte dall'ing. [redacted], al fine di escludere ogni sua responsabilità per i vizi e difetti dell'immobile in contestazione.

Il giudice provvedeva al mutamento del rito da sommario a ordinario e disponeva procedersi a ctu al fine di accertare la sussistenza o meno dei vizi denunciati, le relative responsabilità ed i costi di ripristino.

All'esito la causa veniva posta in decisione sulle conclusioni delle parti.

Tanto premesso la domanda risarcitoria proposta dai ricorrenti, proprietari di unità abitative presso [redacted] per i vizi e difetti dell'immobile relativi alle parti comuni dell'immobile e dunque tali da giustificare una richiesta congiunta merita accoglimento, nei termini di seguito specificati.

In primo luogo va esaminata l'eccezione relativa al difetto di legittimazione passiva proposta dalla società [redacted] e la dedotta inapplicabilità dell'art 1669 cc sia da parte della società [redacted] che dell'ing. [redacted] per essere intercorso tra le parti un contratto di compravendita immobiliare e non di appalto, con la conseguente disciplina in tema di azione di garanzia e dei termini di denuncia dei vizi e difetti delle opere, oltre che di infondatezza della pretesa svolta verso il venditore ed il direttore dei lavori, dovendo la domanda risarcitoria essere formulata verso l'appaltatore.

Le relative censure non sono fondate.



Dalla documentazione prodotta in atti risulta che [REDACTED], società avente quale oggetto sociale la costruzioni di immobili, era proprietaria di un terreno sul quale ha provveduto a costruire il fabbricato in contestazione avvalendosi quale esecutrice delle opere di altra società neppure citata in giudizio, assumendo una responsabilità diretta nella costruzione del complesso immobiliare come si evince dai rogiti di compravendita sottoscritti dalle parti nei quali [REDACTED] si è qualificata quale impresa costruttrice e venditrice dell'immobile ed ha fornito agli acquirenti la garanzia del costruttore in ordine alla corretta esecuzione delle opere ed alla relativa conformità urbanistica, così come accertato e dato atto anche dal ctu nel proprio elaborato, sulla base delle verifiche eseguite e della documentazione esaminata.

Del resto dalla documentazione prodotta dallo stesso ing. [REDACTED] risulta che la società [REDACTED] era proprietaria del terreno sul quale provvide poi a costruire il complesso immobiliare in contestazione ed ebbe a conferire direttamente allo stesso ing. [REDACTED] l'incarico di progettista e direttore dei lavori.

La giurisprudenza di legittimità ha più volte ribadito l'applicabilità dell'azione di responsabilità ex art 1669 cc per gravi vizi e difetti dell'immobile da parte degli acquirenti verso il costruttore venditore o verso colui che abbia assunto una diretta responsabilità nella costruzioni dell'opera purchè si tratti di vizi e difetti, anche se non incidenti sulla stabilità dell'edificio, idonei a compromettere la funzionalità il godimento e la normale abitabilità dell'immobile (CASS CIV SEZ UNITE 2017/ 7756; CASS CIV 2017/188891, CASS. CIV. 2012 /2238).

Sempre secondo la giurisprudenza di legittimità l'art 1669 cc l'azione di responsabilità per gravi vizi e difetti degli immobili può essere esercitata anche dall'acquirente nei confronti del venditore che risulti aver impartito direttamente o tramite il proprio direttore dei lavori dallo stesso nominato indicazioni specifiche all'appaltatore ed esecutore delle opere, gravando sul venditore l'onere della prova di non aver esercitato alcun potere di direttiva o



di controllo sull'impresa appaltatrice, in tal modo superando la presunzione di addebitabilità dell'evento dannoso e ciò in quanto si verte in ipotesi di responsabilità extracontrattuale e deve essere offerta ai danneggiati una tutela non minore ma anzi rafforzata rispetto a quella offerta dall'art 2043 cc (CASS CIV 2014/467; 9370/2013).

Nel caso in esame nessuna prova idonea è stata fornita dalla società [redacted] per escludere una sua diretta responsabilità nella costruzione dell'immobile ma al contrario vi è la prova contraria agli atti per cui, una volta accertata la qualificazione soggettiva della società [redacted] e del direttore dei lavori dalla stessa nominato, deve ritenersi applicabile nel caso in esame la disciplina di cui all'art 1669 cc agli stessi nella loro veste di costruttore venditore e di progettista -direttore dei lavori, i quali rispondono verso i terzi in via solidale dei danni cagionati agli acquirenti dell'immobile, fermo restando nei soli rapporti interni ai fini del regresso la graduazione delle rispettive responsabilità mentre la stessa non rileva nei confronti dei danneggiati, come più volte ribadito dalla corte di legittimità, secondo cui: *“ in tema di contratto di appalto il vincolo di responsabilità solidale tra l'appaltatore e il progettista e direttore dei lavori, i cui rispettivi inadempimenti abbiano concorso in modo efficiente a produrre il danno risentito dal committente, trova fondamento nel principio di cui all'art 2055 cc, il quale, anche se dettato in tema di responsabilità extracontrattuale, si estende all'ipotesi in cui taluno degli autori del danno debba rispondere a titolo di responsabilità contrattuale”* (Cass.civ. 29218/2017).

Quanto alle eccezioni di decadenza e prescrizione dell'azione di garanzia è orientamento giurisprudenziale pacifico e consolidato quello che nelle ipotesi di cui all'art 1669 cc individua la decorrenza del termine annuale per la denuncia nel momento in cui la parte acquisisce una conoscenza certa ed oggettiva dell'entità e della natura dei vizi e difetti lamentati, sulla base di accertamenti tecnici tali da consentire di riscontrare la gravità dei vizi e la loro imputabilità, conoscenza che nel caso specifico è stata acquisita dalle parti



non prima della relazione peritale svolta dal ctp ing [redacted] e dal successivo deposito della relazione in sede di ATP.

La denuncia dei vizi è stata inoltrata subito dopo la consulenza di parte con racc A/R del 13-3-2012 ricevuta da [redacted] e dall'ing [redacted] in data 16-3-2012 a cui ha poi fatto seguito la richiesta di ATP e l'introduzione del giudizio di merito mediante procedimento ex art 702 bis cpc del 4-7-2013 è intervenuto entro l'anno, tenuto conto che il termine prescrizione era stato interrotto mediante racc AR del 5-3-2013, ricevuta da [redacted] il 7-3-2013 e da ing [redacted] l'8-3-2013.

Ne deriva l'infondatezza delle eccezioni di decadenza e prescrizione dell'azione di garanzia dovendosi per altro rilevare che il legale rappresentante di [redacted] aveva riconosciuto i vizi denunciati e si era impegnato a provvedere alle relative opere di ripristino (verbale allegato alla consulenza in sede di Atp).

Quanto alla gravità dei vizi e difetti denunciati dai ricorrenti, accertati in sede di accertamento tecnico preventivo e di consulenza tecnica disposta nel corso del giudizio, si tratta di vizi che possono essere qualificati gravi ed idonei ad incidere sulla stabilità e sul godimento dell'immobile in quanto sono stati riscontrati problemi di infiltrazioni nella copertura delle autorimesse ,distacco pavimentazione nel seminterrato, non corretta esecuzione e malfunzionamento del sistema fognario, opere di ripristino nelle parti comuni, difetto degli scuri, fessurazioni nella facciata dell'immobile, con conseguente necessità di nuova tinteggiatura, vizi analiticamente descritti dal ctu con indicazione degli interventi necessari e dei relativi costi di ripristino.

Il consulente d'ufficio ha dato conto in modo puntuale della tipologia di vizi e difetti riscontrati e della loro riconducibilità, a seconda dei casi e tenuto conto proprio della natura del vizio, a carenze di tipo progettuale o per omesso controllo nella direzione dei lavori attribuibili al progettista e direttore dei lavori ing [redacted] o al contrario a vizi relativi alla esecuzione dei lavori e come tale attribuibili al costruttore, con una



quantificazione dei costi di ripristino in complessivi € 111.688,76 al netto di iva dei quali € 89.905,71 imputabili alla società [redacted] ed € 21.783,00 all'ing. [redacted] e ciò in quanto la responsabilità del progettista e direttore dei lavori non è stata ravvisata dal ctu, con riferimento ad alcuni vizi (scuri e tinteggiatura) in quanto opere allo stesso non riconducibili, né con riferimento alla scelta dei materiali nè alla relativa esecuzione.

Le conclusioni a cui è pervenuto il ctu risultano del tutto corrette e condivisibili in quanto basate su argomentazioni di tipo logico e sulle verifiche in concreto eseguite per cui risultano pienamente condivisibili e meritano accoglimento.

Una volta accertata la responsabilità delle parti ex art 2055 cc, sia il costruttore-venditore sia il progettista e direttore dei lavori sono tenuti in via solidale al risarcimento del danno nei confronti dei danneggiati, fermo restando che nei rapporti interni ed ai fini del regresso ex art 2055 capoverso cc, [redacted] è tenuta al risarcimento del danno in misura pari al 70% per € 89.905,71 e l'ing [redacted] in misura del 30 % per € 21.783,00 oltre iva, essendo del tutto legittima la richiesta risarcitoria formulata dalle parti in misura complessiva tenuto conto che i costi di ripristino attengono a parti comuni dell'immobile.

Vanno invece respinte in quanto del tutto indimostrate e prive di adeguato riscontro probatorio le richieste svolte dai ricorrenti con riferimento al riconoscimento di ulteriori somme per spese relative a pratiche amministrative, per onorari di progettazione e sicurezza di cantiere , fatta eccezione per le spese processuali sostenute dai ricorrenti in fase di atp che verranno regolate in sede di liquidazione delle spese di lite, in base al principio della soccombenza.

Con riferimento alla chiamata in causa della Compagnia di Assicurazioni [redacted] da parte dell'ing. [redacted] dalla documentazione prodotta risulta che la copertura assicurativa è relativa alla attività svolta dal professionista in qualità di progettista e direttore dei lavori per i danni subiti dalle opere per le quali ha svolto la progettazione



direzione lavori e collaudo verificatisi nei dieci anni dalla esecuzione delle opere tali da configurare gravi difetti delle opere, idonee a pregiudicare la stabilità e durata delle opere.

Dalla relazione del ctu in atti sono in effetti stati accertati gravi vizi e difetti di costruzione dell'immobile posto che non vi è dubbio che le infiltrazioni d'acqua ed i difetti relativi all'impianto fognario integrano gravi difetti di costruzione, idonei a pregiudicare la stabilità e la durata del fabbricato, in relazione ai quali la copertura assicurativa deve ritenersi valida ed operante, per cui la compagnia di assicurazione [REDACTED] è tenuta a tenere manlevato l'assicurato da quanto da lui dovuto ai terzi per i danni cagionati nell'esercizio della propria prestazione professionale.

Per quanto detto [REDACTED] e l'ing. [REDACTED] vanno condannati in solido al risarcimento dei danni in favore dei ricorrenti per l'importo complessivo pari a € 111.688,76 oltre iva con ripartizione interna ed ai fini di regresso delle rispettive responsabilità in misura rispettivamente pari al 70% ed al 30% per cui [REDACTED] è tenuta al pagamento di € 89.905,71 e l'ing. [REDACTED] al pagamento di € 21.783,05 oltre iva, interessi legali e rivalutazione monetaria trattandosi di obbligazione di valore dalla domanda al saldo in favore dei danneggiati, oltre alla condanna delle parti in solido e nei rapporti interni per le quote di responsabilità come sopra determinate alla rifusione delle spese di lite di ctu e di atp liquidate come in dispositivo.

Unipol assicurazioni spa è tenuta a tenere indenne e manlevato il proprio assicurato ing Galloni dalle somme dallo stesso dovute ai danneggiati per i fatti in contestazione.

P.Q.M.

Il Tribunale di Modena, definitivamente pronunciando, nella causa promossa da

[REDACTED] ED ALTRI così dispone:

accerta e dichiara [REDACTED] e l'ing. [REDACTED] responsabili ex art 1669 CC nei confronti dei ricorrenti per gravi vizi e difetti



dell'immobile in contestazione e condanna gli stessi in solido tra loro al risarcimento del danno in favore dei ricorrenti proprietari dell'immobile a pagare l'importo complessivo di € 11.688,76 oltre iva interessi legali e rivalutazione monetaria dalla domanda al saldo, accertato ai fini del regresso e nei soli rapporti interni tra [redacted] e ing. [redacted] che la società [redacted] è tenuta al pagamento verso i danneggiati per costi di ripristino pari a € 89.905,71 oltre IVA e accessori e l'ing. [redacted] pari a € 21.783,05, iva e accessori, oltre al pagamento in solido delle spese di lite del presente giudizio in favore dei ricorrenti che si liquidano in complessivi € 20.000,00, oltre alle spese di atp e di ctu per gli importi già liquidati, iva, rimborso spese generali e cpa come per legge, con ripartizione interna tra le parti soccombenti pari alle rispettive quote di responsabilità, come sopra indicate.

Dichiara tenuta e condanna la compagnia di assicurazioni [redacted] a tenere indenne e manlevato il proprio assicurato ing [redacted] da quanto dovuto ai resistenti a titolo di risarcimento danni per i fatti in contestazione.

Rigetta le ulteriori domande

Così deciso in *Modena* il 5/03/2018

Il Giudice

Dott. Emilia Salvatore

