



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Lecce, seconda sezione civile, in persona del giudice on. dott.ssa Maria Paola Sanghez, ha emesso la seguente

SENTENZA

Resa contestualmente, previa discussione ai sensi dell'art.281 *sexies* c.p.c. anche mediante il rinvio alle note conclusionali, all'udienza del 7.7.2025, nella causa civile iscritta al n.720/24 R.G. Trib.

TRA

Rappresentato e difeso dall'avv.to Marco Lezzi, in virtù di procura del 29.1.2024 rilasciata su foglio separato, autenticata con firma digitale nel rispetto della normativa, da intendersi in calce all'atto di citazione, procuratore domiciliatario

- attore-

CONTRO

FACILE RISTRUTTURARE S.P.A. in persona del suo legale rappresentante pro-tempore,

Rappresentata e difesa dall'avv.to _____, in virtù di procura su foglio separato da intendersi in calce alla comparsa di costituzione e risposta, procuratore domiciliatario

-convenuta-

MOTIVAZIONE

Preliminarmente, deve darsi atto che la presente sentenza viene estesa senza la concisa esposizione dello "svolgimento del processo" e, dunque, ai sensi delle indicazioni di cui al secondo comma dell'art. 132 cod. proc. civ., come modificato per effetto dell'entrata in vigore dell'art. 45, comma 17, della legge 18 giugno 2009, n. 69, trattandosi, ai sensi di quanto previsto dall'art. 58, comma 2, di quest'ultima legge, di disposizione normativa suscettibile di trovare applicazione con riguardo ai



giudizi che, alla data della suddetta entrata in vigore (4 luglio 2009), risultino ancora pendenti in primo grado, così come quello in esame.

Pertanto, devono, all'uopo, considerarsi integralmente richiamati dalla presente pronuncia, sia gli atti introduttivi e di costituzione delle parti (atto di citazione notificato da comparsa di costituzione e risposta depositata dalla società convenuta), sia i verbali di causa, le memorie istruttorie, le note di trattazione scritta autorizzate, nonché le note conclusionali. Del resto, trattandosi di disposizione normativa dettata con evidente finalità di accelerazione ai fini della produzione della sentenza, deve ritenersi che essa consenta al giudice di pronunciare quest'ultima, senza dover premettere la concisa esposizione dello svolgimento del processo, precedentemente richiesta dal comma secondo dell'art. 132 cod. proc. civ., la quale risulta, peraltro, agevolmente suscettibile di essere desunta dalla lettura degli atti introduttivi e di costituzione delle parti, dai verbali delle udienze e dalle note di trattazione scritta in cui la causa è stata trattata, istruita e discussa, nonché dalle note conclusionali, con la conseguenza che non potrà, pertanto, considerarsi affetta da nullità la sentenza, resa nella forma predetta, che non contenga la concisa esposizione dei fatti e, dunque, dello svolgimento del processo (cfr., in tal senso, sia pure con riguardo all'ipotesi analoga ma non identica prevista dall'art. 281-sexies cod. proc. civ., Cass. 19 ottobre 2006, n. 22409).

Instauratosi il contraddittorio tra le parti, nonostante l'avvenuta costituzione telematica della società convenuta, nessuno si presentava per la stessa all'udienza di prima comparizione del 17.6.2024, nella quale, con ordinanza emessa in udienza, veniva ammessa consulenza tecnica con l'ingegnere e, dopo il deposito dell'elaborato, all'udienza del 16.12.2024, venivano ammesse le prove orali richieste da parte attrice. Parte convenuta non compariva all'udienza ma depositava telematicamente note scritte non autorizzate dal giudice che, su richiesta di parte attrice, ne disponeva lo stralcio.

All'udienza del 20.1.2025 e 11.2.2025 si procedeva nel contraddittorio delle parti all'ascolto dei testi. Terminata l'istruttoria, la causa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 27.5.2025. In tale udienza, parte convenuta non compariva depositando telematicamente note non autorizzate per la precisazione delle conclusioni ed il giudice, su richiesta di parte attrice, ne disponeva lo stralcio.

La causa veniva rinviata per la discussione *ex art.281 sexies c.p.c* all'udienza del 7.7.2025, con termine alle parti per note conclusive.

In data odierna, dopo la discussione anche mediante il rinvio alle note conclusive, il giudice ha deciso la causa con sentenza contestuale inviata telematicamente.

DECISIONE



Ritiene questo giudice che la domanda sia fondata e meriti accoglimento nei limiti di cui appresso. Quanto sostenuto dall'attore ha trovato preciso e puntuale riscontro nella documentazione versata in atti dallo stesso, nella prova testimoniale espletata e nella consulenza tecnica. Inoltre parte attrice ha disconosciuto formalmente parte della documentazione della convenuta (documento del 1.2.2021 di posticipazione dei lavori, documento sulla consegna dei lavori datato 28.8.2021, entrambi mai sottoscritti dall'attore e dei quali lo stesso ha disconosciuto la sottoscrizione apposta), senza che parte convenuta abbia chiesto istanza di verifica degli stessi.

Dappiù la consegna del cantiere, come risultato dalla prova testimoniale, dalla documentazione e dalle foto in atti, è avvenuta nel dicembre 2021 : in particolare in atti vi sono foto che provano la presenza di operai e impalcature nel cantiere in data 8, 9, 10 e 11 settembre 2021, fattura di Edil Frata s.r.l. del 2.11.2021 per la fornitura di ulteriore battiscopa, foto del 23.11.2021 che dimostra la presenza di impalcature nel cantiere.

Tuttavia, dopo la consegna del cantiere, il contestava la mancata realizzazione di alcuni lavori e per tale circostanza le parti raggiungevano, attraverso uno scambio di mail, l'accordo transattivo del 10.7.2023 depositato in atti. In definitiva, come rilevato dall'attore, *l'opera può dirsi portata a compimento allorquando è stato raggiunto l'accordo transattivo per la mancata realizzazione di alcune opere, ossia in data 10.7.2023.* Accadeva che nei primi giorni di agosto, al rientro in Salento dell'attore che risiede in Toscana, lo stesso si rendeva conto della presenza di macchie di umidità sulle pareti del seminterrato, ed incaricava l'architetto Elena D'Aprile da Alezio, al fine di effettuare un sopralluogo presso l'immobile per verificare lo stato dei luoghi e la regolarità dei lavori di ristrutturazione.

Il tecnico incaricato, dopo il sopralluogo del 9.8.2023, accertava una serie di vizi e difformità occulti dell'opera indicati nella perizia del 11.8.2023, depositata in atti unitamente alle foto allegate e quantificava il costo per gli interventi necessari da eseguire, nell'importo complessivo pari ad €.19.635,00, salvo errori e/o omissioni. Sulla base della perizia il con nota PEC del 22.8.2023, denunciava alla ditta appaltatrice i vizi e le difformità rilevati. Dopo vari incontri presso l'ufficio di Facile Ristrutturare in Lecce e dopo un sopralluogo presso l'immobile oggetto dei lavori di ristrutturazione, la società Facile Ristrutturare, con nota mail del 25.10.2023, per il tramite dell'incaricata architetto (store manager della convenuta come da scheda tecnica) confermava la presenza di vizi occulti nell'abitazione e manifestava la volontà di addivenire ad una soluzione transattiva. Con nota PEC del 21.11.2023 il invitava Facile Ristrutturare a procedere a negoziazione assistita per la risoluzione della controversia. Con nota mail dello stesso giorno, Facile Ristrutturare, per il tramite dell'architetto nel riconoscere nuovamente la presenza di vizi occulti, formulava proposta transattiva la quale veniva riscontrata



con nota PEC del 24.11.2023, e ritenuta inaccettabile sotto ogni profilo, soprattutto quello economico in considerazione dell'ammontare dei danni riscontrati ed accertati in contraddittorio.

Pertanto adiva il Tribunale di Lecce.

Dalla ricostruzione effettuata non vi è alcuna decadenza e prescrizione nella denuncia dei vizi da parte dell'attore. Trattasi di vizi occulti e che sono stati accertati nel contraddittorio delle parti.

Dalla perizia di parte sono emerse tutte le problematiche lamentate, denunciate tempestivamente con nota PEC del 22.8.2023, nel rispetto del termine biennale di prescrizione e nel rispetto del termine di decadenza di 60 giorni dalla scoperta, ai sensi dell'art. 1667 c.c..

Infatti il ha disconosciuto il contenuto del verbale di consegna dei lavori esibito da parte convenuta in quanto non è stato sottoscritto dallo stesso e tanto lo si può riscontrare facilmente dal raffronto della sottoscrizione apposta su quel verbale, con quella apposta dal sul preventivo dei lavori o sulla procura alle liti rilasciata per il presente giudizio.

Inoltre il verbale di consegna dei lavori, esibito dalla società convenuta, reca la data del 28.8.2021, e, quindi, anche volendo far decorrere da tale data il termine di prescrizione, i vizi sono stati denunciati prima del decorso del biennio, con nota PEC del 22.8.2023. Tuttavia, è necessario porre in evidenza che da nessuna parte si evince la data di consegna dei lavori indicata dalla società convenuta nel 13 agosto 2021. Dappiù, come dimostrato in giudizio, il cantiere è stato liberato solo nel dicembre 2021, e in ogni caso i lavori sono stato ultimati solo con l'accettazione dell'accordo transattivo sottoscritto in data 10.7.2023, proprio perché l'appaltatore non aveva effettuato alcuni lavori contrattualmente previsti, ossia la pitturazione esterna e la creazione di alcuni gradini.

Ne consegue, quindi, la tempestività della denuncia di vizi trasmessa il 22.8.2023, con rigetto dell'eccezione di prescrizione avanzata dalla convenuta.

Parimenti è da rigettare anche l'eccezione di decadenza in quanto i vizi sono stati scoperti solo nell'agosto 2023, come precedentemente evidenziato, e successivamente denunciati il 22.8.2023 e quindi entro il termine di sessanta giorni.

Infatti la prova testimoniale ha dimostrato come il non abbia potuto constatare prima i vizi, in quanto ha fatto ingresso nel proprio appartamento solo nell'agosto 2023, in quanto risiedendo a Pontedera, rientra in Salento solo nel mese di agosto nel periodo che coincide con le proprie ferie, mentre nell'agosto 2022 non fatto ingresso nel proprio immobile perché dall'8.8.2022 sino al 16.8.2022 ha soggiornato in casa della propria madre, la quale aveva bisogno di assistenza attese le sue precarie condizioni di salute. Tra l'altro è doveroso evidenziare che tali circostanze sono rimaste prive di contestazioni avversarie. E comunque, quand'anche il fosse entrato prima nel suo appartamento, non avrebbe capito le difformità presenti. Infatti i vizi riscontrati dal tecnico di parte, come ad esempio l'impianto elettrico non a norma, per il quale peraltro era stato



addirittura rilasciato il certificato di conformità, o la finta trave o la posa del pavimento errata o la pendenza del terrazzino, non potevano essere riconosciuti dal secondo la sua normale conoscenza e la propria diligenza, poiché non può pretendersi dallo stesso un grado di competenze tali da rendere riconoscibili i vizi e i difetti dell'opera consegnata, soprattutto laddove si consideri che lo stesso esercita l'attività di tecnico presso azienda di software.

A tal riguardo occorre evidenziare che: *“Il termine per la denuncia dei vizi dell'opera non inizia a decorrere finché il committente non ne abbia acquisito consapevolezza e che tale consapevolezza, in quanto implica la piena comprensione del fenomeno e la chiara individuazione e imputazione delle sue cause, può in presenza di vizi occulti conseguire talora solo all'esperimento di indagini tecniche.”* (Corte Appello Palermo, sez. III, 25/03/2021, n.443). Pertanto appare evidente come i vizi rilevati fossero occulti, con conseguente responsabilità della società Facile Ristrutturare S.p.A.. Anche la richiesta di cessazione della materia del contendere per intervenuta transazione non merita accoglimento in quanto la transazione è avvenuta solo per dirimere la vicenda insorta per la mancata esecuzione di alcuni lavori, quali l'omessa creazione di alcuni gradini e l'omessa pitturazione esterna per un ammontare pari ad €.960,00, come previsto nel preventivo. E ciò si evince dalle premesse dell'atto che formano parte integrante e sostanziale dello stesso, laddove si legge che: *“Secondo il committente l'impresa non ha effettuato parte dei lavori”, “Le parti al solo fine di scongiurare l'insorgere di un contenzioso intendono addivenire ad una composizione bonaria della vicenda descritta in premessa, ed a tal fine concordano e stipulano quanto segue”*. Conseguentemente: *“La Facile Ristrutturare S.p.A. si impegna a corrispondere al Committente, che accetta, l'importo onnicomprensivo di €.800,00, a tacitazione di ogni e qualsiasi pretesa anche risarcitoria avanzata dal committente come sopra meglio descritta”*. Inoltre, che la transazione del 10.7.2023 riguardasse solo i lavori non eseguiti, ne è data conferma anche dalle e-mail trasmesse dall'architetto e dai testi ascoltati.

Dappiù la consulenza tecnica a firma dell'ing. ha riscontrato la presenza dei vizi denunciati che, a parere dello stesso, *“sono riconducibili all'impresa esecutrice dei lavori stessi che, verosimilmente, con una attenta ed oculata attività di controllo sull'andamento dei lavori, avrebbe potuto evitare e/o ridurre il manifestarsi dei vizi e delle anomalie esecutive rilevate.”*

Il c.t.u. nelle sue conclusioni quantificava il danno subito dal in € 10.443,58.

Inoltre il c.t.u. aggiungeva : *“Con riferimento alla pavimentazione del piano terra, posata “a correre”, in discordanza con lo schema di montaggio regolare seguito al piano seminterrato e nella terrazzina esterna, si ritiene applicare un deprezzamento al costo di realizzazione della pavimentazione medesima, sulla scorta del preventivo stipulato tra le parti”* quantificando un



danno pari al deprezzamento del 40% corrispondente ad €1.739,81, “*quale decurtazione al costo di realizzazione della pavimentazione al piano terra*”.

Infine veniva accertato e quantificato il valore del canone di locazione mensile dell'immobile in oggetto corrispondente ad €281,25, e, quindi, tenuto conto di 14 mensilità dal mese di settembre 2023 (dopo la denuncia dei vizi avvenuta il 22.8.2023) sino alla data di deposito della c.t.u. (ottobre 2024), pari ad €3.937,50.

La convenuta non sollevava alcuna osservazione all'elaborato, e, quindi, la stessa accettava le valutazioni e gli accertamenti effettuati dal tecnico nominato dal Tribunale.

A ciò si aggiunga che tra la società Facile Ristrutturare aveva già riconosciuto espressamente la presenza dei vizi lamentati, come facilmente riscontrabile dalle mail intercorse con l'arch.

dipendente della Facile Ristrutturare e responsabile di sede, la quale aveva anche predisposto una nuova transazione del 13.11.2023 che non veniva accettata perché veniva offerta la somma non congrua di €1.500,00.

In definitiva, alla luce di tali considerazioni, la domanda è fondata e merita accoglimento.

Pertanto il giudice dichiara che la responsabilità dei vizi lamentati dall'attore nella sua proprietà è da addebitare alla società Facile Ristrutturare che non ha adempiuto alla propria obbligazione non avendo eseguito le opere secondo le previsioni progettuali e, comunque, secondo le regole dell'arte, come riportato anche dal consulente tecnico nel suo elaborato, con conseguente accoglimento della domanda

Conseguentemente, sulla base della quantificazione operata dal c.t.u., condanna Facile Ristrutturare S.p.A., in persona del suo legale rappresentante pro-tempore, al pagamento della somma di €10.443,58 per l'eliminazione dei vizi e difformità rilevate, nonché per lavori di ripristino. A ciò si deve aggiungere la somma di €1.739,81 per il deprezzamento del pavimento, come precisato dal c.t.u. nell'elaborato, e così alla somma totale di €12.183,39, oltre interessi e rivalutazione monetaria dal dì della domanda al soddisfo.

E' dovuto anche il risarcimento del danno per il mancato godimento dell'immobile che il giudice quantifica secondo il valore di locazione effettuato dal c.t.u. in € 281,25 mensili e, quindi, in €6.187,50 considerando 22 mensilità dal mese di settembre 2023 al giugno 2025.

Null'altro è dovuto.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo, unitamente a quelle della consulenza tecnica d'ufficio .

P.Q.M.

Il Tribunale di Lecce, in persona del giudice on. dott.ssa Maria Paola Sanghez, definitivamente decidendo sulla domanda proposta da _____ nei confronti della società Facile



Ristrutturare S.p.A., in persona del suo legale rappresentante pro-tempore, disattesa ogni altra azione, istanza ed eccezione così decide:

1. Accoglie la domanda di _____ e dichiara la presenza di vizi e difetti nell'abitazione dello stesso a seguito dei lavori di ristrutturazione effettuati dalla società convenuta Facile Ristrutturare S.p.A., con conseguente responsabilità della stessa nell'esecuzione delle opere.
2. Per l'effetto, condanna la società convenuta al pagamento della somma occorrente per l'eliminazione dei vizi e delle difformità accertate nonché per i lavori di ripristino che il c.t.u. ha quantificato in €.10.443,58, oltre ad €. €.1.739,81 per il deprezzamento del pavimento, come precisato dal c.t.u. nell'elaborato, e così alla somma totale di €.12.183,39, oltre interessi e rivalutazione monetaria dal dì della domanda al soddisfo.
3. Condanna, inoltre, la società convenuta al risarcimento del danno in favore dell'attore per il mancato utilizzo del bene viziato da liquidarsi secondo il valore stabilito dal c.t.u. €.6.187.50 (€.281,25 mensili) considerando 22 mensilità dal mese di settembre 2023 al giugno 2025.
4. Condanna, infine, la società Facile Ristrutturare S.p.A., in persona del suo legale rappresentante pro-tempore, al pagamento delle spese del giudizio in favore del procuratore costituito antistatario avv. Marco Lezzi e che si liquidano in _____ per spese vive, oltre alle spese generali, IVA e CPA come per legge.
5. Condanna, da ultimo, la società Facile Ristrutturare S.p.A., in persona del suo legale rappresentante pro-tempore, al pagamento delle spese della consulenza tecnica d'ufficio già anticipate dall'attore.

Lecce, 7.7.2025 ore 16.00

Il giudice on.

Dott.ssa Maria Paola Sanghez

