



**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**  
**SEZIONE QUARTA CIVILE**

R.G. 21676/2024

Parte ricorrente: \_\_\_\_\_ + \_\_\_\_\_

Parti resistenti: **IMMOBILIARE**

**CONDOMINIO VIA** \_\_\_\_\_

**CA** \_\_\_\_\_

**S.R.L.,**

**CONDOMINIO** \_\_\_\_\_

**CONDOMINIO** \_\_\_\_\_

**CONDOMINIO** \_\_\_\_\_

**Geom. (** \_\_\_\_\_ **)**

Il Giudice dott. Francesco Moroni,

letto il ricorso ex artt. 696 e 696 bis c.p.c. proposto da \_\_\_\_\_ o e

\_\_\_\_\_ o in data 02.12.2024,

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

visti gli atti;

preso atto che i ricorrenti \_\_\_\_\_ o e \_\_\_\_\_ hanno chiesto disporsi consulenza tecnica preventiva ai sensi degli artt. 696 e 696 bis c.p.c. onde accertare, in via strumentale rispetto al successivo esercizio dell'azione di merito:

- la presenza dei descritti fenomeni di infiltrazione/allagamenti relativi ai box auto, siti in Torino, Via \_\_\_\_\_ i, Via \_\_\_\_\_ e Via \_\_\_\_\_ con particolare riferimento ai box identificati con i numeri 3, 4, 5 e 6, di cui i ricorrenti sono proprietari;

- la presenza dei lamentati difetti di inclinazione della pavimentazione dell'area cortilizia, da cui deriverebbero i fenomeni di infiltrazione relativi ai box auto (in particolare, quelli identificati con i numeri 3, 4, 5 e 6), accertandone altresì le relative responsabilità;
  - i costi tutti per gli interventi necessari alla eliminazione dei difetti, determinandone inoltre il costo o la spesa o il danno pregiudizievole per i ricorrenti;
  - il canone figurativo relativo ai detti box auto, determinando la percentuale di limitazione funzionale degli stessi in considerazione delle infiltrazioni d'acqua ricorrenti con ogni evento meteorologico piovoso, determinando l'importo conseguente a titolo risarcitorio per la limitazione funzionale;
- preso atto della costituzione delle parti resistenti e delle rispettive difese svolte;

rilevato che:

- la resistente Immobiliare [redacted] Srl ha eccepito il difetto di legittimazione passiva sul presupposto di essere proprietaria di un locale adibito ad autorimessa, sito ad un piano sotterraneo, collocato sotto il cortile in comune tra i vari Condomini, ma non anche proprietaria dell'area cortilizia da cui sarebbero originate le infiltrazioni e, anzi, anch'essa danneggiata da tali problematiche;
- il resistente Condominio via [redacted] - Torino ha, tra l'altro, eccepito la prescrizione delle azioni nei confronti del Condominio committente ex art. 1667 c.c. ed ex art 1668 c.c.;
- la resistente [redacted], quale società esecutrice materiale dei lavori, ha eccepito la improcedibilità del ricorso essendo i ricorrenti decaduti dalla garanzia per difformità e vizi dell'opera ai sensi dell'art. 1667 c.c., atteso che i lavori sono stati ultimati in data 01.08.2018 mentre la denuncia per gli asseriti vizi risalirebbe al 12.12.2021; ha eccepito, altresì, la prescrizione dell'azione proposta nei suoi confronti, essendo decorsi oltre due anni dal giorno della consegna dell'opera;

- anche il geom. [redacted] ha eccepito, in via preliminare e pregiudiziale, l'intervenuta decadenza e prescrizione di ogni azione nei suoi confronti, risultando l'azione di cui all'art. 1669 c.c. prescritta e non essendo stata promossa alcuna azione nel termine di prescrizione di un anno dalla denuncia; ha eccepito, altresì, la prescrizione dell'azione anche sotto altro profilo, non essendo stata promossa alcuna azione nel termine di prescrizione di due anni dalla consegna; peraltro, il geom. [redacted] ha eccepito la prescrizione dell'azione anche con riguardo alla eventuale responsabilità extracontrattuale ex art. 2043 c.c.;
- la parte resistente Condominio via [redacted] ha eccepito il difetto di legittimazione passiva, sul presupposto che i danni lamentati dai ricorrenti sarebbero stati causati da condotte negligenti ed omissive da addebitare alla ditta appaltatrice ([redacted] srl) ed al direttore dei lavori (geom. [redacted], rilevato, quanto all'accertamento tecnico promosso ex art. 696 c.p.c., che difettino nel caso di specie le condizioni richieste dalla fattispecie normativa, tenuto conto della risalenza nel tempo sia dei lavori contestati alla ditta appaltatrice, sia delle infiltrazioni lamentate, non potendo la consulenza preventiva prescindere dalla necessaria sussistenza delle condizioni di cui al comma 1 dell'art. 696, ovvero dal presupposto dell'urgenza e dal *periculum in mora* correlato al venir meno dell'oggetto di prove rilevanti nel giudizio di merito; rilevato, altresì, con riferimento all'accertamento tecnico preventivo ex art. 696 bis c.p.c., che - avuto riguardo a quanto allegato in ricorso, nonché alle difese articolate dalle parti resistenti - l'espletamento di una CTU preventiva non appare idonea a realizzare, secondo il dettato normativo, "*l'accertamento e la determinazione dei crediti derivanti dalla mancata o inesatta esecuzione di obbligazioni contrattuali*", sicché ne difettano i presupposti di ammissibilità: invero, a questo fine si rende piuttosto, preliminarmente e necessariamente, un preventivo accertamento di diritto nel merito, da parte del Giudice, in ordine alla qualificazione giuridica ed al corretto inquadramento della fattispecie prospettata dalla parte ricorrente, nonché una esaustiva ed

approfondita attività istruttoria - da svolgere in contraddittorio tra le parti e riservata al giudice del merito - di natura non tecnica, tesa ad accertare la eventuale decadenza dalla garanzia per difformità e vizi dell'opera ai sensi dell'art. 1667 c.c. e/o l'eventuale maturazione della prescrizione della relativa azione, oltre che la legittimazione passiva in capo a tutte le parti coinvolte nel presente procedimento

ritenuto, pertanto, che il ricorso ex art. 696 bis c.p.c. debba essere dichiarato inammissibile laddove si prospetti una questione pregiudiziale o preliminare impediante, in relazione alla decisione della futura causa di merito,

**P.Q.M.**

visti gli artt. 695, 696-bis c.p.c.,

**Dichiara inammissibile** il ricorso per accertamento tecnico preventivo proposto da § \_\_\_\_\_ ro e § \_\_\_\_\_

Manda alla Cancelleria di comunicare alle parti costituite il presente provvedimento.

Torino, 19.06.2025.

**Il Giudice**

**Dott. Francesco Moroni**