

N. R.G. 3066/2012



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA
SECONDA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Marco Gattuso ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 3066/2012 fra:

CONDOMINIO VIA MARZABOTTO N. 2 PIANORO - BO (C.F. 91049250375), con il patrocinio dell'avv. MAMMUCCI PASQUALE e dell'avv. BARALDI GUIDO (BRLGDU74E04A944X) VIA A. COSTA N. 55/2 40067 PIANORO; , elettivamente domiciliato in VIA A. COSTA N. 55/2 40067 RASTIGNANO presso il difensore avv. MAMMUCCI PASQUALE

Attore

e

ROCCA S.R.L. (C.F. 01933141200), con il patrocinio dell'avv. COLANGELO DANIELE elettivamente domiciliato in VIA N. SAURO 4 40126 BOLOGNA presso il difensore avv. COLANGELO DANIELE

Convenuta

e

ART RESTAURI S.N.C. con il patrocinio dell'avv. RITA PASSERINI elettivamente domiciliato presso il difensore

Terza chiamata

e



PATRIZIA GIANNINI con il patrocinio dell'avv. SILVIA BEDANI
elettivamente domiciliato presso il difensore

Terza chiamata

e

GIANFRANCO MONTALTI. con il patrocinio dell'avv. NICOLA
STIGNANI e GIANLUIGI MONTALTI elettivamente domiciliato presso il
difensore

Terzo chiamato

e

FONDIARIA SAI S.P.A. con il patrocinio dell'avv. ANDREA COVA
elettivamente domiciliato presso il difensore

Terza chiamata

e

SOC. CATTOLICA ASS.NE COOP A R.L. con il patrocinio dell'avv.
MARIA CRISTINA VALLI elettivamente domiciliato presso il difensore

Terza chiamata

e

MILANO ASSICURAZIONI S.P.A. con il patrocinio dell'avv. LUCA
ERCOLANI elettivamente domiciliato presso il difensore

Terza chiamata

Conclusioni delle parti

Conclusioni per il Condominio attore.

All'udienza del 25/2/2016 come da prima memoria istruttoria.

Conclusioni per la convenuta Rocca S.r.l. :

All'udienza del 25/2/2016 come da prima memoria istruttoria.

Conclusioni per l'intervenuta Patrizia Giannini:

All'udienza del 25/2/2016 come da atto di intervento.

Conclusioni per la terza chiamata Art Restauri s.n.c.,:



All'udienza del 25/2/2016 come da foglio allegato al verbale d'udienza e da seconda memoria istruttoria.

Conclusioni per il terzo chiamato Gianfranco Montalti:

All'udienza del 25/2/2016 come da prima memoria istruttoria.

Conclusioni per la terza chiamata UnipolaSai Assicurazioni s.p.a. (già Gruppo Fondiaria Sai S.p.A.):

All'udienza del 25/2/2016 come da comparsa di risposta.

Conclusioni per la terza chiamata Società Cattolica di Assicurazione:

All'udienza del 25/2/2016 come da foglio allegato al verbale d'udienza.

Conclusioni per la terza chiamata Milano Assicurazioni S.p.A.:

All'udienza del 25/2/2016 come da foglio allegato al verbale d'udienza

Concisa esposizione delle ragioni della decisione

1.

Le domande svolte dal Condominio attore e dalla terza intervenuta Patrizia Giannini nei confronti della convenuta Rocca s.r.l. sono fondate nei limiti e per le ragioni che seguono.

Non può trovare accoglimento la domanda in malleva svolta dalla convenuta Rocca s.r.l. nei confronti della propria compagnia assicuratrice Gruppo Fondiaria Sai S.p.A. ed è altresì da respingere la domanda in malleva svolta dalla convenuta Rocca s.r.l. nei confronti del terzo chiamato Gianfranco Montalti.

Le domande svolte dalla convenuta Rocca s.r.l. e dalla terza intervenuta Patrizia Giannini nei confronti della terza chiamata Art Restauri s.n.c. sono da respingere.

Parimenti è in parte assorbita ed in parte infondata la domanda svolta dalla terza intervenuta Patrizia Giannini nei confronti del Condominio attore.

2.

Con atto di citazione regolarmente notificato il Condominio attore citava in giudizio la società Rocca S.r.l. rilevando come la medesima avesse fornito e messo in posa delle ringhiere di un parapetto, in esecuzione del contratto d'appalto del 7 maggio 2009, e come in seguito ad un accertamento tecnico



preventivo fosse stata accertata la sua responsabilità per le infiltrazioni d'acqua che si erano manifestate in seguito dal lastrico solare; rilevava, in particolare, come il consulente del tribunale avesse verificato un costo per il ripristino pari ad euro 24.375,00 oltre Iva e chiedeva, per conseguenza, al tribunale di accertare la responsabilità della convenuta ex art. 1669 c.c. o, in subordine ex artt. 1667 e 1668 c.c. o, in ulteriore subordine ex art. 2043 c.c., condannandola a risarcire tale danno oltre alle spese sostenute dalla parte attrice in sede di accertamento tecnico preventivo.

Si costituiva tempestivamente la convenuta rilevando come il Condominio attore avesse commissionato le opere di restauro alla società Art Restauri s.n.c. ed avesse, invece, commissionato alla convenuta soltanto la fornitura e messa in posa delle ringhiere; osservava, quindi, come gli interventi effettuati tanto dalla convenuta Rocca S.r.l. che dalla Art Restauri s.n.c. nel maggio 2010 al fine di riparare i vizi riguardassero soltanto le opere realizzate dalla Art Restauri s.n.c., negando la sussistenza di qualsiasi propria responsabilità; in ogni caso, chiedeva autorizzazione a chiamare in causa la stessa Art Restauri s.n.c., oltre al direttore dei lavori geom. Gianfranco Montalti, con riguardo al quale osservava la sussistenza di una sua responsabilità in quanto aveva coordinato i lavori verificandone la regolarità; chiedeva inoltre autorizzazione a chiamare in causa la propria compagnia assicuratrice, Gruppo Fondiaria Sai S.p.A..

Prima della prima udienza (fissata al 14 giugno 2012) interveniva in giudizio ex art. 105 c.p.c. la condomina Patrizia Giannini, la quale rilevava d'essere già intervenuta in fase di accertamento tecnico preventivo e rilevava d'aver subito danni in proprio (per l'importo complessivo di euro 23.864,04) in ragione delle infiltrazioni dedotte dalla parte attrice; in particolare, l'intervenuta lamentava il lucro cessante conseguente alla risoluzione del contratto di locazione con i conduttori dell'appartamento di sua proprietà, i quali avevano rilasciato l'appartamento locato proprio in ragione della sussistenza delle dette infiltrazioni; per conseguenza, chiedeva la condanna della convenuta Rocca S.r.l. e della terza chiamata Art Restauri s.n.c. a



risarcirla per i detti danni, espressamente indicati alle pagine 12 e 13 dell'atto di citazione, chiedendo in subordine la condanna dello stesso Condominio attore.

Si costituiva, quindi, tempestivamente in giudizio la Art Restauri s.n.c., eccependo preliminarmente il difetto di giurisdizione e di competenza dell'Autorità giudiziaria ordinaria, atteso che il contratto d'appalto del 14 marzo 2009 conteneva una clausola compromissoria; eccepiva, altresì, la nullità dell'atto di citazione della convenuta Rocca S.r.l. per l'omesso inserimento dell'atto di intervento della condomina Patrizia Giannini; eccepiva, ancora, la decadenza e la prescrizione dall'azione tanto del Condominio attore quanto dell'intervenuta per tardività della denuncia ex art. 1667 c.c. ed ex art. 1669 c.c.; contestava, in ogni caso, l'imputabilità a sé dei vizi lamentati tanto dal Condominio quanto dalla condomina intervenuta in giudizio; chiedeva, infine, che fosse accertata la responsabilità del direttore dei lavori geom. Gianfranco Montalti; chiedeva da ultimo d'essere autorizzata a chiamare in causa la propria compagnia assicuratrice, Società Cattolica di Assicurazione.

Si costituiva tempestivamente il geometra Gianfranco Montalti, direttore dei lavori, il quale rilevava d'aver ricevuto l'incarico di direzione dei lavori solo ed esclusivamente con riguardo alle opere realizzate dalla terza chiamata Art Restauri s.n.c., in relazione al cui contratto eccepiva anch'egli la carenza di giurisdizione per la sussistenza della clausola compromissoria; negava qualsiasi coinvolgimento rispetto alle opere eseguite dalla convenuta Rocca S.r.l. e contestava qualsiasi profilo di responsabilità propria anche in relazione a quanto eseguito dalla terza chiamata Art Restauri s.n.c.; chiedeva, comunque, d'essere autorizzato a chiamare in causa la propria compagnia assicuratrice, Milano Assicurazioni S.p.A..

Si costituiva la terza chiamata Gruppo Fondiaria Sai S.p.A. richiamandosi alle difese dalla propria assicurata e negando altresì l'operatività della polizza.

Si costituiva inoltre la terza chiamata Società Cattolica di Assicurazione, eccependo la prescrizione dell'azione del proprio assicurato, l'inoperatività della polizza, l'incompetenza del giudice per la sussistenza della clausola



compromissoria e negando altresì che l'assicurato avesse ancora diritto all'indennizzo contrattualmente stabilito non avendo adempiuto tempestivamente all'obbligo di denuncia del sinistro.

Si costituiva, infine, Milano Assicurazioni S.p.A., negando ogni responsabilità del proprio assicurato e comunque anche la prescrizione dell'azione svolta da quest'ultimo e il difetto di garanzia assicurativa.

3.

Si deve rilevare, preliminarmente, come la clausola compromissoria contenuta nell'art. 15 del contratto d'appalto perfezionato fra il Condominio e la terza chiamata Art Restauri s.n.c. (non convenuta dal medesimo, ma chiamata in causa dalla convenuta e dalla terza intervenuta) sia riferita a tutte le controversie nascenti dal contratto atteso che vi si legge che «qualsiasi controversia concernente il presente contratto -comprese quelle relative alla sua validità, esecuzione, risoluzione interpretazione- sarà risolta mediante arbitrato rituale».

3.1.

Si deve dunque dare atto dell'incompetenza di questo tribunale con riguardo ad eventuali azioni promosse nei confronti della terza chiamata Art Restauri s.n.c. a norma dell'art. 1667 c.c..

Non rientrano, invece, in tale previsione contrattuale le azioni dirette ad accertarne un'eventuale responsabilità ex art. 1669 c.c. o ex art. 2043, atteso che la detta clausola va interpretata, in mancanza di espressa volontà contraria, nel senso che rientrano nella competenza arbitrale tutte e solo le controversie aventi ad oggetto l'esecuzione del contratto medesimo, mentre debbono essere escluse le controversie relative a responsabilità di natura aquiliana, le quali trovano nel contratto soltanto una mera occasione o presupposto storico, ma in tutta evidenza non dipendono dal contratto stesso (Corte di cassazione Sez. 2, Sentenza n. 1674 del 03/02/2012: «la clausola compromissoria riferita genericamente alle controversie nascenti dal contratto cui essa inerisce va interpretata, in mancanza di espressa volontà contraria, nel senso che rientrano nella competenza arbitrale tutte e solo le controversie aventi *causa petendi* nel



contratto medesimo, con esclusione quindi delle controversie che in quel contratto hanno unicamente un presupposto storico, come nella specie, in cui la *causa petendi* ha titolo aquiliano ex art. 1669 cod. civ., avendo gli attori dedotto gravi difetti dell'immobile da loro acquistato presso il costruttore»).

3.2.

Nella specie l'attore non ha promosso alcuna azione contro la terza chiamata Art Restauri s.n.c., mentre la convenuta e la terza intervenuta hanno svolto azioni che appaiono avere natura extracontrattuale. Dunque tutte le domande ex art. 1669 (e 2043) c.c. sono, in linea di principio, ammissibili.

Sono, ovviamente, ammissibili le domande a titolo di responsabilità contrattuale nei confronti della convenuta Rocca s.r.l. posto che il contratto d'appalto non conteneva, in questo caso, alcuna clausola compromissoria.

4.

Con riguardo al merito, si deve rilevare, innanzitutto, come i fatti oggetto di causa non possano essere ricondotti alla fattispecie di cui all'art. 1669 c.c. e come appaia infondata la domanda ex art. 2043 c.c..

4.1.

Come noto, l'art. 1669 c.c. fa riferimento alla «costruzione» di un edificio o di parti di esso, e non è pertanto invocabile in caso di mere modificazioni o riparazioni apportate ad un edificio preesistente.

La giurisprudenza ha persuasivamente ritenuto applicabile la fattispecie ai casi di ristrutturazione totale del bene, in ragione della sostanziale equivalenza ad una costruzione *ex novo* dell'edificio ove la ristrutturazione incida su elementi essenziali per la funzionalità del bene (Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 22553 del 04/11/2015 «in tema di appalto, può rispondere ai sensi dell'art. 1669 c.c. anche l'autore di opere su preesistente edificio, allorché queste incidano sugli elementi essenziali dell'immobile o su elementi secondari rilevanti per la funzionalità globale»).

Ciò nonostante, è da escludere che abbia tale carattere essenziale il mero rifacimento dell'impermeabilizzazione e pavimentazione del terrazzo condominiale, com'è avvenuto nel caso di specie. Sul punto la Corte di



Cassazione ha difatti precisamente chiarito che «la responsabilità dell'appaltatore ex art. 1669 cod. civ. trova applicazione esclusivamente quando siano riscontrabili vizi riguardanti la costruzione dell'edificio stesso o di una parte di esso, ma non anche in caso di modificazioni o riparazioni apportate ad un edificio preesistente o ad altre preesistenti cose immobili, anche se destinate per loro natura a lunga durata», esprimendo tale valutazione proprio in occasione di un mero rifacimento della impermeabilizzazione e pavimentazione del terrazzo condominiale di un edificio preesistente (Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 24143 del 20/11/2007).

Nonostante, dunque, la nozione di “gravi difetti”, in seguito ad un percorso giurisprudenziale che ne ha visto una sostanziale dilatazione, presenti oggi una latitudine applicativa particolarmente estesa, è purtuttavia necessario che si sia innanzi ad un vero e proprio difetto di «costruzione» (Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 10658 del 22/05/2015: «la responsabilità dell'appaltatore ex art. 1669 cod. civ. trova applicazione esclusivamente quando siano riscontrabili vizi riguardanti la costruzione dell'edificio o di una parte di esso, ma non anche in caso di modificazioni o riparazioni apportate ad un immobile preesistente, anche se destinate per loro natura a lunga durata»).

Ne consegue che non appaiono fondate le domande giudiziali svolte nel presente giudizio a norma dell'art. 1669 c.c..

4.2.

Parimenti sono da respingere le domande genericamente promosse ex art. 2043, atteso che nella specie appaiono del tutto carenti di qualsiasi precisazione -e prova- in ordine ai profili oggettivi e soggettivi della dedotta responsabilità per fatto illecito.

5.

Contrariamente alla terza chiamata Art Restauri s.n.c., la convenuta Rocca s.r.l. non ha svolto alcuna eccezione di decadenza e/o prescrizione.

5.1.

In ogni caso, si deve osservare come il consulente del tribunale già in sede di accertamento tecnico preventivo abbia accertato la circostanza, peraltro



pacificamente ammessa da tutte le parti in causa, che nel maggio 2010 tanto la convenuta Rocca S.r.l. quanto la Art Restauri s.n.c. intervennero al fine di tentare il ripristino dei luoghi, eliminando i vizi cagionati in tutta evidenza da una non corretta esecuzione delle opere.

Al riguardo si deve osservare come il riconoscimento dei vizi e delle difformità dell'opera da parte dell'appaltatore, ai sensi dell'art. 1667 co. 3 cc esima il committente dall'onere di tempestiva denuncia, senza che debba necessariamente accompagnarsi alla confessione stragiudiziale della sua responsabilità e debba pertanto ritenersi sussistente anche se l'appaltatore, ammessa l'esistenza del vizio, contesti o neghi in qualsiasi modo o per qualsiasi ragione di doverne rispondere (Corte di Cassazione 2733/13, 27948/08, 10456/02, 14598/00). Si deve osservare, allora, come l'appaltatore nella specie abbia eseguito delle opere di riparazione che si sono rivelate successivamente inefficaci, di talché tale intervento deve intendersi quale riconoscimento dei vizi avente effetto interruttivo ex art. 2944 c.c..

Ciò posto, deve pure rilevarsi come i vizi accertati dal c.t.u. in sede di accertamento tecnico preventivo configurino difetti per i quali il Condominio attore ha potuto appurare l'imputabilità all'impresa appaltatrice soltanto una volta svolto l'accertamento disposto dal tribunale; soltanto in questa sede, difatti, è stato possibile porre in essere tutti quegli accertamenti che hanno consentito di appurare l'effettiva imputabilità del vizio *de quo* ad una errata realizzazione dell'opera commissionata; ne consegue che, in ogni caso, non si configura alcuna decadenza e/o prescrizione, posto che «in tema di appalto, qualora l'opera appaltata sia affetta da vizi occulti o non conoscibili, perché non apparenti all'esterno, il termine di prescrizione dell'azione di garanzia, ai sensi dell'art. 1667, terzo comma, cod. civ., decorre dalla scoperta dei vizi, la quale è da ritenersi acquisita dal giorno in cui il committente abbia avuto conoscenza degli stessi, conoscenza che può ritenersi comunque acquisita, senza la necessità di una verifica tecnica dei vizi stessi, secondo l'accertamento del giudice di merito, insindacabile in sede di legittimità se congruamente e logicamente motivato» (Corte di cassazione Sez. 3, Sentenza n. 26233 del



22/11/2013; v. anche Corte di cassazione Sez. 3, Sentenza n. 18402 del 19/08/2009: «in tema di appalto, qualora l'opera appaltata sia affetta da vizi occulti o non conoscibili, perché non apparenti all'esterno, il termine di prescrizione dell'azione di garanzia, ai sensi dell'art. 1667, terzo comma, cod. civ., decorre dalla scoperta dei vizi, la quale è da ritenersi acquisita dal giorno in cui il committente abbia avuto conoscenza degli stessi, essendo onere dell'appaltatore, se mai, dimostrare che il committente ne fosse a conoscenza in data anteriore»; nella fattispecie, relativa alla costruzione di un immobile, la S.C. in accoglimento del ricorso, ha ritenuto che, trattandosi di vizi consistenti nell'imperfetta esecuzione delle fondamenta, il termine di prescrizione dovesse farsi decorrere non dalla consegna dell'opera, bensì da quando - successivamente - venne depositata nella procedura di accertamento tecnico preventivo la relazione del consulente di ufficio, essendo in tal modo i committenti venuti a conoscenza dell'esistenza dei vizi).

6.

Ciò detto in ordine alle varie questioni preliminari, in relazione alle domande residue si deve osservare quanto segue con riguardo alle circostanze di fatto oggetto di causa.

6.1.

Dall'esame della relazione redatta dal consulente del tribunale in sede di accertamento tecnico preventivo, nonché dall'esame dei documenti versati dalle parti in atti, si rileva come il Condominio attore abbia conferito un primo incarico per la manutenzione ed il rifacimento dell'impermeabilizzazione e della pavimentazione di un terrazzo condominiale all'impresa Art Restauri s.n.c., con contratto in data 14 marzo 2009; si rileva altresì come i lavori ebbero inizio il 17 marzo 2009 e come durante i lavori, in data 7 maggio 2009, lo stesso Condominio ebbe ad appaltare ulteriori opere anche alla società Rocca S.r.l., aventi ad oggetto la sostituzione della ringhiera in ferro del suddetto terrazzo.

Il c.t.u. ha constatato nel corso delle verifiche, espletate con accertamento tecnico preventivo in contraddittorio fra tutte le parti (ad esclusione delle



compagnie assicuratrici), che la società Rocca S.r.l. intervenne in cantiere dopo l'ultimazione del manto impermeabile da parte della società Art Restauri s.n.c.; che la Rocca S.r.l. provvide a rimuovere la vecchia barriera e a fissare la nuova barriera con fissaggi in acciaio e resine; che successivamente intervenne nuovamente la società Art Restauri s.n.c. la quale provvide a completare i lavori di pavimentazione e a smontare, infine, il ponteggio di lavoro, di talché i lavori vennero completati il 23 luglio 2009; che in seguito a denunce di infiltrazioni, che si cominciarono a verificare nelle proprietà sottostanti sin dall'ottobre 2009, tanto la Rocca S.r.l. quanto la Art Restauri s.n.c. intervennero, nel maggio 2010, nuovamente *in loco*, effettuando dei ripristini che, tuttavia, successivamente risultarono insufficienti, posto che pacificamente si manifestarono ulteriori infiltrazioni.

6.2.

Con specifico quesito posto in merito dal Presidente del tribunale, è stato chiesto al c.t.u. di verificare la responsabilità dei due appaltatori, in forza dei due differenti contratti, con riguardo alla causazione delle infiltrazioni; in particolare veniva richiesto al consulente di stabilire se tali infiltrazioni fossero riconducibili «alla non corretta posa della guaina» (n.d.r.: dunque attribuibili alla società Art Restauri s.n.c.), oppure ad un danneggiamento arrecato all'impermeabilizzazione «all'atto della posa della ringhiera» (n.d.r.: dunque attribuibili alla Rocca S.r.l.), ovvero se fossero attribuibili a tali circostanze «in concorso tra loro».

Nel dare risposta a tale specifico quesito il consulente ha segnalato come la causa delle dette infiltrazioni sia da imputare per un verso «ad una non perfetta saldatura del manto impermeabile in almeno tre zone» e, dunque, a vizi inerenti ad un'opera realizzata dalla Art Restauri s.n.c.. La sussistenza di una specifica responsabilità della Art Restauri s.n.c. è peraltro evidenziata dal consulente del tribunale dando atto d'aver riscontrato infiltrazioni non soltanto nelle zone corrispondenti alla posizione dei montanti, ma «anche in zone distanti dai montanti di circa 2 m, vedi zona camera uno, zona camera due e zona camera tre».



Per altro verso, il c.t.u. ha pure evidenziato come una parte delle infiltrazioni «inoltre è da imputare ad una non perfetta esecuzione della saldatura del manto impermeabile agli attacchi dei montanti del parapetto» e dunque a difetto inerente all'opera commissionata alla convenuta Rocca s.r.l.. Con riguardo a tale errata realizzazione della ringhiera il c.t.u. ha sottolineato come in questo caso vi sia stato un difetto di coordinamento tra le due imprese, posto che la saldatura del manto impermeabile agli attacchi dei montanti del parapetto è stata eseguita successivamente all'installazione della ringhiera e non, come sarebbe stato più opportuno, all'inizio dei lavori, prima della pavimentazione. Con riguardo a tale ultima valutazione del c.t.u. si deve tuttavia osservare come da un punto di vista della valutazione giuridica dei fatti, in forza del contratto di appalto avente ad oggetto la messa in posa della ringhiera sarebbe stato onere dell'appaltatore che doveva provvedere all'installazione della ringhiera di eseguire l'opera accertandosi che non venisse provocata alcuna rottura del manto impermeabile e che fosse eseguibile una corretta saldatura del medesimo. È difatti in capo a questo appaltatore, la Rocca s.r.l., che si pone l'obbligazione di realizzare la ringhiera a regola d'arte. Nonostante il c.t.u. sembri indicare anche con riguardo a tale specifico vizio un concorso di responsabilità delle due imprese, appare dunque assai più persuasivo – e corretto da un punto di vista giuridico- assumere che l'appaltatore che aveva assunto l'obbligazione di mettere in posa la ringhiera avesse l'obbligazione di segnalare al committente la necessità di provvedere correttamente all'esecuzione dell'opera, evitando la realizzazione della ringhiera con modalità che, come s'è visto, hanno infine provocato infiltrazioni.

Ad esito di tali accertamenti, quindi, si deve osservare come dalla lettura della relazione peritale si evinca in modo univoco che la causa delle infiltrazioni sia senz'altro duplice, posto che una parte delle infiltrazioni è «da imputare ad una non perfetta saldatura del manto impermeabile in almeno due zone» ed è dunque conseguenza di un'erronea esecuzione delle prestazioni di cui al contratto d'appalto intercorso fra il Condominio attore e la Art Restauri



s.n.c. e che un'altra parte delle infiltrazioni è stata causata da una «non perfetta esecuzione della saldatura del manto impermeabile agli attacchi dei montanti del parapetto», che ad avviso di questo giudice dev'essere senz'altro imputata alla società Rocca s.r.l. che, in forza di differente contratto d'appalto perfezionato con il Condominio attore, doveva fornire e mettere in posa la ringhiera.

Così evidenziato il percorso argomentativo che si desume dalla consulenza tecnica, è da evidenziare come il c.t.u. abbia univocamente sottolineato che la responsabilità della causazione delle dette infiltrazioni sia da ascrivere nella misura del 50% a ciascuna delle società intervenute. Nonostante il percorso motivazionale possa essere emendato come sopra rappresentato, appare peraltro senz'altro condivisibile l'individuazione di un parametro del 50% al fine di identificare il *quantum* delle infiltrazioni cagionate da ognuno dei due appaltatori, espresso anche in termini equitativi tenuto conto delle evidenti difficoltà di ricostruzione della responsabilità in termini percentuali per infiltrazioni cagionate dalla contestuale cattiva esecuzione di due diversi contratti d'appalto. Dunque si deve assumere che le infiltrazioni siano state cagionate per il 50% dalla art restauri s.n.c. e per il 50% dalla Rocca s.r.l..

6.3.

Dall'esame della relazione del c.t.u. emerge in modo univoco, inoltre, come il medesimo non abbia inteso attribuire alcuna specifica responsabilità al direttore dei lavori; sul punto si deve peraltro osservare come a quest'ultimo fosse stata commissionata pacificamente la direzione lavori soltanto con riguardo alle opere che dovevano essere realizzate dall'Art Restauri s.n.c., senza che sia mai emerso nel corso del giudizio uno specifico riscontro d'una direzione dei lavori relativa alle opere commissionate alla Rocca S.r.l.; nonostante lo specifico quesito posto con riferimento alla responsabilità delle parti in causa, fra cui già in sede di accertamento tecnico preventivo vi era anche il direttore dei lavori geom. Gianfranco Montalti, il consulente del tribunale non ha ritenuto alcuno specifico profilo di responsabilità a lui



attribuibile, avendo dettagliatamente segnalato le ragioni per cui la responsabilità è da attribuire ad ognuna delle due società intervenute.

6.4.

Tanto nel corso dell'accertamento tecnico preventivo, quanto nel successivo giudizio di cognizione, nessuna delle parti in causa ha svolto osservazioni tecniche che abbiano contrastato persuasivamente le conclusioni cui è giunto il consulente del tribunale.

La relazione del c.t.u., difatti, è assai dettagliata nel merito, nella ricostruzione degli interventi delle due società e nella descrizione della relazione fra loro, mentre tutte le obiezioni genericamente svolte dalle parti appaiono indefinite e non fondate su specifici rilievi tecnici, di talché correttamente nel corso del giudizio di cognizione non è stata rinvenuta alcuna necessità di un nuovo approfondimento tecnico. In particolare, appare del tutto convincente la ricostruzione operata dall'ingegnere nominato dal tribunale quale consulente dell'ufficio con riguardo alle cause delle infiltrazioni, senza che sia stato segnalato alcuno specifico elemento tecnico che consenta di discostarsi dalle sue conclusioni anche con riguardo alla ravvisata carenza di responsabilità del direttore dei lavori. Dalle osservazioni delle parti, difatti, non emergono specifici addebiti tecnici al direttore dei lavori, salvo il generico rimando ad un generale dovere di controllo sulle attività degli appaltatori.

Non v'è quindi dubbio che nella specie non emerga dagli atti alcun elemento che consenta di superare le valutazioni tecniche che hanno condotto il c.t.u. ad accertare i profili tecnici dei fatti oggetto di causa.

6.5.

In riferimento alle conseguenze delle dette infiltrazioni, il consulente del tribunale ha osservato come le stesse abbiano cagionato distacchi di intonaco e macchie di umidità che, durante le piogge ed in caso di neve, hanno procurato gocciolamenti nelle unità immobiliari di proprietà Giannini e Battistini; tali infiltrazioni, peraltro, sono continuate nonostante il tentativo di ripristino attorno ai fissaggi di alcuni montanti effettuati nel periodo successivo all'esecuzione delle opere.



Il consulente del tribunale ha sottolineato, dunque, come in conseguenza di tali evidenti vizi si renda necessaria, innanzitutto, «la demolizione totale della pavimentazione e del relativo sottofondo del terrazzo..., il rifacimento completo del manto impermeabile con particolare cura attorno agli attacchi dei montanti del parapetto, il rifacimento del pavimento e del relativo sottofondo»; con riguardo alle proprietà private poste al piano sottostante il c.t.u. ha pure osservato come «una volta asciugati i soffitti, bisognerà demolire le zone di intonaco ammalorato ed effettuare i ripristini d'intonaco e tinte dei locali interessati».

Con riguardo ai lavori condominiali il c.t.u. ha indicato l'importo complessivo di euro 24.375,00 oltre Iva.

Con riguardo ai danni provocati all'interno della proprietà privata della terza intervenuta Patrizia Giannini (la quale, come detto, era già intervenuta anche in sede di accertamento tecnico preventivo) il c.t.u. ha indicato l'importo di euro 1.800,00 per rendere di nuovo abitabili i locali (cui sono da aggiungere ulteriori importi quali lucro cessante accertati in corso di causa posto che, come s'è detto, l'intervenuta ha lamentato una perdita di lucro in ragione della risoluzione del contratto di locazione con i conduttori, i quali hanno rilasciato l'appartamento locato proprio in ragione della sussistenza delle dette infiltrazioni).

Anche l'individuazione dei danni conseguenti all'infiltrazione e dei costi necessari per il ripristino non sono stati persuasivamente contestati dalle parti convenute.

7.

Come si è detto, il Condominio ha citato in giudizio la sola società Rocca s.r.l.. Come visto, il consulente del tribunale ha accertato la responsabilità della convenuta Rocca s.r.l. per il 50% dei danni occorsi.

Si deve nuovamente sottolineare al riguardo come la responsabilità non abbia natura solidale con la terza chiamata, posto che i danni sono conseguenza di vizi differenti cagionati da ognuna delle due società che hanno realizzato le due opere in esecuzione dei due diversi contratti d'appalto.



La convenuta Rocca S.r.l. dev'essere condannata, dunque, soltanto dei limiti dell'importo di euro 12.187,50, accertato dal c.t.u. come imputabile alla medesima.

L'importo sopra indicato, peraltro, è stato accertato dal c.t.u. con la relazione depositata in data 19 settembre 2011. Dovendosi applicare gli interessi, l'importo deve essere svalutato da tale data sino alla data in cui si è procurato il relativo danno, 23 luglio 2009, e debbono essere quindi applicati gli interessi sulla somma rivalutata mese per mese sino alla presente decisione.

L'importo dovuto all'attualità della società convenuta al Condominio attore è dunque pari ad euro 13.384,26.

8.

In relazione alla domanda svolta dall'intervenuta Patrizia Giannini nei confronti della convenuta Rocca S.r.l. (ex art. 1667 c.c., per cui ha legittimazione attiva in quanto condomina del Condominio contraente), si deve osservare come –per i motivi ampiamente esposti– sia stata accertata la responsabilità della stessa nella misura del 50%.

Con riguardo al *quantum* dei danni subiti dalla stessa, il c.t.u. ha verificato, come detto, che i lavori di ripristino all'interno della parte privata comporta un costo pari ad euro 1.800,00.

Oltre a ciò, si deve osservare come sia stato allegato dall'intervenuta un costo relativo alla riduzione del canone di locazione mensile pari ad euro 150 da febbraio 2010 a settembre 2010, pari complessivamente ad euro 1.200,00 ed alla riduzione di euro 210 mensili del canone da tale data sino al gennaio 2011, pari ad euro 840,00, quando il contratto di locazione veniva risolto per la detta inagibilità dei locali; si deve osservare al riguardo come l'inagibilità dei locali sia stata verificata dal c.t.u. ed emerga anche *icto oculi* dall'esame delle fotografie in atti e come la parte terza intervenuta abbia prodotto in atti documentazione, proveniente dalle conduttrici, attestante l'avvenuta riduzione del canone e l'anticipata disdetta dal contratto di locazione motivata sulla sopravvenuta inabitabilità dell'appartamento; la parte intervenuta ha inoltre allegato il mancato rimborso di spese condominiali pari ad euro 927,51 (le



ulteriori spese condominiali, invece, appaiono in parte sovrapponibili al medesimo periodo già considerato ed in parte ad un periodo successivo alla risoluzione del contratto di locazione) ed il costo per il mancato versamento del preavviso relativo a tre mensilità pari ad euro 1.260,00 complessivi, oltre al mancato rimborso dei costi di estinzione del contratto pari ad euro 54,10.

Atteso il tempo decorso dalla realizzazione dell'opera (maggio-luglio 2009), non possono invece imputarsi ai vizi derivanti dall'opera appaltata il preteso mancato guadagno conseguente all'inagibilità dell'appartamento dal gennaio 2011 sino al maggio 2012 (pari ad euro 6.720,00) ed ulteriori oneri condominiali, posto che la possibilità materiale di intervenire ad oltre un anno e mezzo di distanza per la riparazione dei vizi comporta, inevitabilmente, l'interruzione del nesso causale.

Parimenti, non debbono essere liquidate quali voci di danno (ma quali spese di lite, non rivalutabili; cfr. Corte di cassazione, ordinanza n. 24726 del 2013) le spese legali ed i costi per parcelle del proprio consulente in sede di accertamento tecnico preventivo indicati dalla parte.

Si tratta dunque complessivamente di un danno quantificabile in € 6.117,11.

Atteso che come visto la responsabilità della convenuta inerisce ad una parte delle infiltrazioni, pari al loro 50%, la medesima dev'essere condannata dunque a pagare alla terza intervenuta l'importo complessivo di euro 3.058,55 oltre rivalutazione ed interessi applicati sulla somma rivalutata anno per anno a far tempo dal 1 febbraio 2010 (da questa data viene indicato il verificarsi del danno in considerazione della riduzione del canone di locazione), per un importo alla data attuale pari ad € 3.580,80.

9.

Sono da respingere le domande svolte della convenuta Rocca S.r.l. e dalla terza intervenuta nei confronti del terzo chiamato direttore dei lavori in quanto, come visto, non vi è alcuna corresponsabilità del medesimo.

10.



La domanda svolta in subordine dalla terza intervenuta di condanna dello stesso Condominio attore resta assorbita in ragione dell'accoglimento della domanda principale nei confronti della convenuta Rocca s.r.l..

È pure da respingere, nel merito, la domanda del Condominio attore, pure svolta in subordine, di condanna per una pretesa *culpa in eligendo* per avere affidato i lavori ad impresa (la Art Restauri s.n.c.) «assolutamente inadeguata», atteso che dall'esame della relazione depositata in sede di accertamento tecnico preventivo si desumono errori di questa ma non si evince in alcun modo una inadeguatezza in radice della medesima ed una conseguente responsabilità del Condominio per averla scelta; parimenti dalla relazione del c.t.u. e dalla trattazione non emerge la prova di alcuna diversa condotta colposa imputabile al Condominio per avere impedito «il perpetuarsi e l'aggravarsi delle infiltrazioni».

11.

Con riguardo alla domanda svolta dalla società convenuta Rocca S.r.l. nei confronti della propria compagnia assicuratrice, oggi UnipolSai Assicurazioni s.p.a., si deve osservare quanto segue.

L'eccezione di inoperatività della polizza, in quanto la lettera R esclude i danni «postumi», è stata tempestivamente svolta nella comparsa di risposta ed emerge univocamente dall'atto, senza che la sua mancata reiterazione nelle conclusioni precisate ne implichi una rinuncia.

Parimenti è del tutto inconsistente la difesa della convenuta con riguardo alla pretesa tardività per non essere stata proposta anche in sede stragiudiziale, posto che la circostanza non dà luogo a decadenza.

Non appare dirimente neppure che l'assicurazione abbia indennizzato in passato sinistri analoghi, attesa l'estrema genericità della deduzione e la sua evidente inconcludenza, posto che nella specie si deve accertare l'operatività dell'assicurazione nel caso sottoposto al tribunale e non certo la condotta pregressa delle parti.

Nel merito, dall'esame della detta clausola R del contratto (pag. 30 delle condizioni generali di contratto) si rileva come le parti abbiano escluso



espressamente i danni occorsi «dopo la ultimazione dei lavori»; appare dunque evidente come le parti avessero voluto stipulare un'assicurazione concernente esclusivamente i danni a terzi cagionati durante l'esecuzione dei lavori. Il danno conseguente all'erroneo svolgimento dei lavori è dunque escluso dalla polizza assicurativa.

L'applicabilità della detta clausola al rapporto assicurativo *de quo* non è stata mai contestata dalla parte convenuta, così come non è mai stato negato il senso della detta clausola.

12.

Tenuto conto che l'accertamento tecnico preventivo ha verificato solo parzialmente l'imputabilità dei vizi alla convenuta Rocca s.r.l., le relative spese sostenute dal Condominio e dalla terza intervenuta debbono essere poste a suo carico solo per la metà, così come le spese del c.t.u. debbono essere poste a carico della convenuta Rocca s.r.l. solo per il 50%.

13.

La condanna alla rifusione delle spese di lite segue la soccombenza. Le stesse devono essere liquidate tenuto conto dell'effettivo valore accertato della causa, della trattazione esperita e dei parametri vigenti al momento della conclusione dell'attività difensiva.

P.Q.M.

Il Tribunale di Bologna, in composizione monocratica, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione respinta, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, così provvede:

CONDANNA la convenuta Rocca s.r.l. a pagare al Condominio attore l'importo di € 13.384,26;

CONDANNA la convenuta Rocca s.r.l. a pagare al Condominio attore l'importo di € 1.294,81 per compensi ed 1.294,815 per spese per la fase dell'accertamento tecnico preventivo;

CONDANNA la convenuta Rocca s.r.l. a pagare a Patrizia Giannini l'importo di € 3.580,80;

CONDANNA la convenuta Rocca s.r.l. a pagare a Patrizia Giannini



l'importo di € 1.238,84 per compensi ed € 1.035,84 per spese di accertamento tecnico preventivo;

RIGETTA le domande svolte dalla convenuta Rocca s.r.l. e da Patrizia Giannini nei confronti del terzo chiamato Gianfranco Montalti;

RIGETTA le domande svolte dalla convenuta Rocca s.r.l. e dalla terza intervenuta Patrizia Giannini nei confronti della terza chiamata Art Restauri s.n.c.;

CONDANNA Rocca s.r.l. alla rifusione delle spese di lite che liquida in favore del Condominio attore in euro 3.500,00 per compensi, 458,00 per spese, oltre 15% per spese generali, Iva e cpa per la fase di cognizione.

CONDANNA Rocca s.r.l. alla rifusione delle spese di lite che liquida in favore di Patrizia Giannini in euro 2.000,00 per compensi, 8,05 per spese, oltre 15% per spese generali, Iva e cpa per la fase di cognizione.

CONDANNA Rocca s.r.l. e Patrizia Giannini in solido alla rifusione delle spese di lite che liquida in favore di Art Restauri s.n.c. in euro 2.300,00 per compensi, 85,00 per spese, oltre 15% per spese generali, Iva e cpa;

CONDANNA Rocca s.r.l. e Patrizia Giannini in solido alla rifusione delle spese di lite che liquida in favore di Gianfranco Montalti in euro 2.300,00 per compensi, 14,52 per spese, oltre 15% per spese generali, Iva e cpa;

CONDANNA Rocca s.r.l. alla rifusione delle spese di lite che liquida in favore di UnipolSai Assicurazioni s.p.a. in euro 2.300,00 per compensi, 0,00 per spese, oltre 15% per spese generali, Iva e cpa.

DICHIARA integralmente compensate le spese di lite fra le altre parti in causa.

Bologna, 26 aprile 2016

IL GIUDICE

dott. Marco Gattuso

