



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI GENOVA
SECONDA SEZIONE

Il Giudice del Tribunale di Genova, in funzione di giudice unico, in persona della Dott.ssa Valeria Albino, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 15115/13 R.G., promossa da:

Polidori Rosa, elettivamente domiciliata in Genova, via Galata 28/2, presso l'Avv. D. Leoni, che la rappresenta e difende per procura in calce all'atto di citazione

ATTRICE

CONTRO

Condominio di via Odessa 28 Genova, elettivamente domiciliato in Genova, via Caffaro 19/3, presso l'avv. G. Crespi Mariotti, che lo rappresenta e difende per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta,

CONVENUTO

E CONTRO

Melara Liberino, titolare dell'omonima ditta individuale, elettivamente domiciliato in Genova, via G. Bertora 1/12, presso l'avv. R. Delfino, che lo rappresenta e difende per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta,

TERZO CHIAMATO

Conclusioni:

Per la parte attrice:

"Piaccia al Tribunale di Genova III.mo dichiarare cessata la materia del contendere tra l'attrice Rosa Polidori ed il convenuto Condominio di Genova Via Odessa

28, compensate le spese tra le parti".

Per il Condominio convenuto



“Piaccia all’Ill.mo Tribunale, disattesa ogni contraria domanda ed istanza, previa ammissione dei capitoli di prova dedotti e non ammessi, preso atto dell’intervenuto accordo con il Condominio di Via Odessa Civ. 28 e l’attrice alla quale ha provveduto a versare l’importo di euro 9.000,00 (novemila/00) a saldo e stralcio, dichiarare cessata la materia del contendere tra parte Condominio e parte Polidori.

Dichiarare conseguentemente tenuto e condannare il terzo Melara Liberino, quale titolare dell’omonima Ditta, a rilevare e/o garantire e/o manlevare e/o comunque tenere indenne il Condominio di Via Odessa 28 in Genova da quanto lo stesso ha versato a parte attrice (o altra somma meglio vista, maggiore o minore) per i motivi di cui è causa e comunque al risarcimento di tutti i danni patiti e patiendi per i fatti di causa.

- Accertato e dichiarato l’inadempimento della stessa alle obbligazioni contrattuali, ridurre il prezzo delle opere appaltate attesa la presenza dei gravi vizi e difetti denunciati dal Condominio nella misura che emergerà in corso di istruttoria;

- Dichiarare risolto, comunque, il contratto di appalto a suo tempo sottoscritto tra il Condominio di Via Odessa Civ. 28 e la Ditta Melara Liberino, in persona del suo omonimo titolare;

- Condannare Melara Liberino, quale titolare della omonima Ditta individuale Melara Liberino, a rilasciare nella disponibilità del Condominio il locale di proprietà condominiale libero e vuoto da persone e cose di sua competenze;

- Condannare Melara Liberino, quale titolare dell’omonima Ditta Individuale, al risarcimento dei danni tutti subiti dal Condominio sia relativamente all’esecuzione delle opere non a regola d’arte sia per l’indebita occupazione del locale condominiale, quest’ultima voce di danno anche in via equitativa.

Vinte spese e competenze, oltre 15% spese generali e accessori di legge.

Per Melara Liberino

“Piaccia al Tribunale Ill.mo, ogni contraria istanza e/o eccezione reietta, e previe le declaratorie tutte del caso,

- Preliminarmente dichiarare il difetto di giurisdizione del Tribunale adito in relazione alla disposizione di cui all’art, 17 del contratto di appalto datato 22 gennaio 2012, rubricata “Arbitrato o conciliazione”.

- Preliminarmente, in via di subordine rispetto al punto precedente, dichiarare inammissibile e/o improcedibile la domanda svolta dal Condominio nei confronti del sig. Melara, in ragione del mancato esperimento della conciliazione, obbligatoria in ragione



della clausola di cui al menzionato art. 17, concedendo, ove del caso termine per avviare la prevista procedura nanti l'organismo previsto dalle parti.

- nel merito respingere, per tutte le ragioni esposte, le domande formulate dal Condominio di via Odessa civ. 28 - Genova con l'atto di chiamata in causa e da qualunque altra parte del presente giudizio nei confronti del sig. Liberino Melara in quanto infondate in fatto ed in diritto e comunque sfornite di prova e, segnatamente:

- rigettare la domanda di risoluzione del contratto in quanto infondata e comunque rigettare la domanda di garanzia contrattuale, dichiarando prescritto il diritto azionato dal Condominio ex art. 1669, comma 2, c.p.c.;

- rigettare la domanda di riduzione del prezzo del contratto di appalto e quella di risarcimento del danno in quanto infondate e, comunque, in via di graduato subordinate, rigettare le relative domande, dichiarando estinto, anche in via di compensazione o come meglio, il preteso credito del Condominio in ragione dei rapporti dare – avere tra il Condominio ed il sig. Melara e del maggior credito residuo di competenza dello stesso Melara quale corrispettivo del contratto di appalto de quo.

- dichiarare inammissibile, improcedibile e comunque, rigettare la domanda di rilascio di locale condominiale.

Vinte le spese di lite."

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Ex art. 45, comma 17, L. n. 69/2009

La presente vicenda processuale trae origine dalla domanda proposta davanti al Tribunale di Genova dalla Sig.ra Polidori Rosa, usufruttuaria dell'immobile sito in Genova Via Odessa 28/29, contro il Condominio Via Odessa 28 Genova per sentirne accertare e dichiarare la responsabilità in ordine ai danni lamentati all'interno dell'immobile di sua proprietà causati da fenomeni infiltrativi, con conseguente condanna del Condominio al risarcimento di tutti i danni patiti, materiali, morali, esistenziali, quantificati quelli materiali in € 2.900,00, nonché alla effettuazione dei lavori necessari all'eliminazione delle infiltrazioni all'interno dell'appartamento. Deduciva che da due anni si verificavano infiltrazioni dal tetto di notevole entità e che la situazione si aggravava ogni giorno, costringendo la attrice a non cucinare, stante anche il rischio di danni strutturali e crolli.

Il Condominio Via Odessa 28 Genova si costituiva in giudizio, deducendo che la causa delle infiltrazioni era da rinvenirsi nei lavori di rifacimento della copertura del Condominio effettuati dalla ditta Melara Liberino che, a seguito dell'incarico



condominiale, aveva eseguito gli stessi senza le dovute cautele, presentando vizi e difformità tempestivamente denunciati. Chiedeva quindi l'autorizzazione alla chiamata in giudizio della ditta appaltatrice, al fine di essere manlevata per l'ipotesi di condanna, e nei cui confronti chiedeva, altresì l'accertamento dell'inadempimento contrattuale, la risoluzione del contratto, la riduzione del prezzo delle opere, nonché la condanna della stessa al rilascio del locale di proprietà condominiale

Si costituiva la ditta Melara Liberino, eccependo il difetto di giurisdizione ex art. 17 contratto di appalto, l'infondatezza nel merito delle domande proposte, stante l'assenza di responsabilità alla luce anche della relazione del geom. Alesso prodotta dal Condominio. L'errore derivava dalla progettazione dell'intervento riconducibile allo stesso Condominio. Eccepiva, altresì, la prescrizione per decorso del termine annuale ex art. 1669. Opponeva che il Condominio aveva omesso di corrispondere il saldo, e in via subordinata chiedeva dichiararsi estinto il credito in via di compensazione. Eccepiva l'inammissibilità della domanda di rilascio del locale condominiale.

In corso di causa, su istanza del Condominio ex art. 696 bis, diretta all'accertamento dello stato dei luoghi, si costituiva la ditta Melara, che chiedeva di chiamare in causa Carige Assicurazioni spa, con cui era assicurata.

Nell'ambito del procedimento sommario si costituiva Carige Assicurazioni spa, contestando l'operatività della polizza, in cui il rischio era stato descritto con attività diversa rispetto a quella che veniva dedotta dal Condominio come esercitata. Opponeva altresì di non avere avuto conoscenza del fatto, stante l'assenza di qualsivoglia denuncia.

Veniva licenziata CTU licenziata ctu tecnica atta alla descrizione dello stato dei luoghi e alla verifica della sussistenza, entità e cause delle lamentate infiltrazioni, vizi e difetti dell'opera appaltata.

Conclusosi il procedimento sommario, falliti i tentativi di conciliazione, concessi termini ex art. 183, 6 comma, ammesse ed espletate le prove orali, la causa passava in decisione, previa concessione dei termini per conclusionali e repliche.



Preliminarmente, va dato atto dell'intervenuto accordo tra l'attrice Polidori Rosa ed il convenuto Condominio di via Odessa 28, con conseguente dichiarazione di cessazione della materia del contendere, in conformità alle conclusioni assunte dalla parte attrice e dalla parte convenuta.

Persiste, invece il contenzioso tra il Condominio convenuto e l'impresa Melara, terza chiamata in causa e appaltatrice dei lavori sia in relazione alla domanda di manleva svolta dal Condominio per i danni subiti dalla signora Polidori, e pagati in corso di causa dal Condominio, sia in relazione alle domande svolte dal Condominio direttamente contro la terza chiamata ed inerenti i dedotti vizi e difetti dell'opera appaltata.

In relazione alla prima domanda, le infiltrazioni lamentate dalla signora Polidori, usufruttuaria di appartamento all'interno del Condominio convenuto, sono state accertate dal CTU Ing. G. Mazzetti in parte nella camera affacciata sul cavedio (esfoliazione della tinteggiatura), ed in parte, quella più rilevante per estensione e gravità, nella cucina (esfoliazione, efflorescenza e distacco dell'intonaco) in quanto i pezzi di intonaco si sono staccati dal supporto del controsoffitto.

Risulta dalla CTU dell'Ing. Mazzetti che tali infiltrazioni, verificatesi attraverso il manto di copertura, siano conseguenti a difetti nei raccordi, non correttamente eseguiti tra i colmi, le linee di confinamento delle varie parti dei tetti e i perimetri dei volumi tecnici e le falde (pag. 12 CTU) e a cattiva e parziale esecuzione delle opere di cui all'appalto della ditta Melara (pag. 12 CTU, 2° riga).

I danni, pari ai costi per l'esecuzione degli interventi necessari ad eliminare le infiltrazioni nell'abitazione in cui vive l'attrice, ammontano a € 4.549,80, iva inclusa secondo il Prezziario Regionale Opere Edili (cfr. pag. 18 della CTU).

Sussiste, pertanto, la responsabilità della ditta Melara – per quanto di ragione come si dirà infra - in relazione al danno azionato dalla signora Polidori e chiesto in manleva dal Condominio, in quanto l'espletata CTU ha confermato che le infiltrazioni derivano da cattiva esecuzione del lavoro.

In tal senso depone anche l'istruttoria testimoniale.

Al riguardo, la teste Parodi Carla, all'epoca amministratrice del Condominio di via Odessa 28, ha dichiarato di ricordare che durante i lavori della ditta Melara vi sono state infiltrazioni d'acqua in una delle due camerette dell'appartamento, nell'intersezione tra soffitto e parete, nonché una più importante nella cucina. La teste



ha riconosciuto dette infiltrazioni nelle foto prodotte da parte attrice (2E, 2G, 2I e 2D). Parimenti ha riferito di dette infiltrazioni la teste Cordella, figlia dell'attrice. Dette infiltrazioni sono le medesime cui ha fatto riferimento il CTU (pag. 12), che ha richiamato fotografie ritraenti i medesimi luoghi danneggiati riferiti dai testi.

Occorre, ai fini dell'affermazione della responsabilità della terza chiamata, richiamare la nota giurisprudenza che ritiene che il connotato dell'autonomia nella dimensione organizzativa dei lavori, che indubbiamente qualifica il contratto di appalto, secondo la definizione normativa del contratto in esame (art. 1655 c.c.), abbia per conseguenza che, di regola, l'appaltatore deve ritenersi responsabile dei danni derivati anche a terzi dall'esecuzione dell'opera. Si afferma, infatti, che "L'autonomia dell'appaltatore, il quale esplica la sua attività nell'esecuzione dell'opera assunta con propria organizzazione e apprestandone i mezzi, nonché curandone le modalità ed obbligandosi verso il committente a prestargli il risultato della sua opera, comporta che, di regola, egli deve ritenersi unico responsabile dei danni derivati a terzi dall'esecuzione dell'opera (cfr. fra le tante Cass. N. 7755/07; Cass. N. 15782/06; Cass. N. 13131/06, Cass. N. 24320/08).

Nel caso in esame la garanzia è fatta valere, per la verità, in via contrattuale dal Condominio, anche se la domanda dell'attore-terzo danneggiato, oggi transata, poteva estendersi in via automatica nei confronti del responsabile del danno, chiamato in causa dal Condominio.

La giurisprudenza della Corte Suprema ha altresì affermato che "L'appaltatore, anche quando realizzi un progetto altrui sotto il controllo e la vigilanza di un tecnico incaricato dal committente ma conservando una propria autonomia, ha l'obbligo di controllare e correggere gli eventuali errori di progetto in quanto è tenuto ad eseguire l'opera secondo le regole dell'arte e ad assicurare un risultato tecnico conforme alle esigenze del committente"(Cass. 2000, n. 1965).

Per tali lavori non sussisteva, come accertato dal CTU, neppure l'obbligo di nomina di direttore lavori, trattandosi di opere di manutenzione ordinaria e risulta evidente dagli accertamenti peritali che i vizi riscontrati attengono alla esecuzione dei lavori e non a erronea progettazione, per la quale comunque l'esecutore-appaltatore rimane responsabile (in tal caso in solido col progettista). E' evidente, infatti, che nel momento in cui l'impresa si assume la responsabilità di un lavoro deve garantire la corretta



esecuzione, altrimenti dovendo notificare il committente delle problematiche che impediscono il risultato voluto, ed in particolare, ad esempio, dell'impossibilità di procedere per l'assenza della nomina da parte del committente del direttore lavori.

Tuttavia, la responsabilità della ditta Melara Liberino non può ritenersi coprire l'intero danno di cui sopra, risultando dall'istruttoria documentale e testimoniale che all'interno dell'appartamento in usufrutto alla signora Polidori si erano già verificate infiltrazioni prima dell'inizio dei lavori, ragione per cui il Condominio stesso aveva ritenuto di provvedere al rifacimento del tetto.

In particolare, tale circostanza emerge dalla stessa relazione di parte prodotta dal Condominio a firma geom. Alesso, il quale afferma (pag. 3 prod. 2 di parte attrice) che parte delle infiltrazioni verificatesi nel suddetto appartamento sono precedenti alle opere di manutenzione della copertura, e della presenza di infiltrazioni antecedenti ai lavori riferisce altresì la teste Parodi.

Ne consegue che l'importo di cui è chiamata a rispondere l'impresa verso il Condominio in via di garanzia non può ricomprendere l'intero, ma sola una parte, sia pure certamente maggioritaria avuto riguardo alla maggiore entità dell'infiltrazione che ha riguardato la cucina.

In via equitativa, si ritiene, quindi, di affermare la responsabilità della ditta Melara nella misura di 2/3 dell'impresa Melara, rimanendo la frazione di un terzo a carico del Condominio, che risponde quale custode della cosa condominiale per le infiltrazioni pregresse.

Ne consegue che la somma di cui deve rispondere in manleva la ditta Melara Liberino ammonta a € 3.033,20 (2/3 di € 4.549,80, iva inclusa). Di tale somma deve rispondere la ditta Melara, oltre spese di lite su tale domanda, nonché parte delle spese di CTU, come si dirà infra.

Venendo, ora, ai rapporti tra Condominio convenuto-appaltante e ditta Melara terza chiamata-appaltatrice, e alle domande svolte dal primo nei confronti della seconda, va in primo luogo rigettata l'eccezione di difetto di giurisdizione sollevata dalla parte convenuta, e/o di difetto di ammissibilità e procedibilità della domanda. Si deve



ricordare che, poiché il deferimento ad arbitri delle controversie implica eccezionale sottrazione delle stesse alla funzione giurisdizionale dei giudici ordinari, l'interpretazione della clausola deve essere interpretata in senso restrittivo, avendo riguardo alla comune intenzione delle parti, in particolare quando, come appare nel caso in esame, le espressioni usate non siano chiare e univoche, sia nel senso di individuare con precisione ed univocità l'organo deputato a decidere la controversia, sia soprattutto nel senso di individuare tale organismo come deputato a pronunciare una decisione vincolante e alternativa a quella dell'autorità giudiziaria.

Manca, infatti, uno degli elementi essenziali della convenzione di arbitrato che è l'accordo delle parti da cui emerga che queste intendono rinunciare alla giurisdizione ordinaria rimettendo la decisione della lite agli arbitri.

Neppure è stato prodotto in giudizio l'asserito "vigente Statuto/Regolamento che le parti dichiarano di conoscere ed accettare" –peraltro richiamato solo per relationem nell'art. 17 del contratto di appalto - in modo da non consentire al Tribunale di accertare la natura delle pattuizioni richiamate e la eventuale validità della deroga all'autorità giudiziaria.

Ne deriva che vanno respinte le eccezioni di difetto di giurisdizione o di improcedibilità della domanda sollevate dalla parte convenuta, non potendo la suddetta clausola sottrarre al Condominio la possibilità di ricorrere all'autorità giudiziaria in relazione alle domande inerenti il contratto di appalto (essendo chiaramente esclusa la validità della clausola in relazione alla domanda di manleva).

Nel merito.

Va, in primo luogo, respinta l'eccezione di prescrizione sollevata in comparsa di risposta ex art. 1669, comma 2, c.p.c. per decorso del termine annuale (sulla quale la parte attrice non ha ritenuto di argomentare). L'eccezione di prescrizione è da intendersi tempestivamente proposta in quanto la prima notifica ex art. 143 c.p.c., pur regolare stante la documentata irreperibilità del signor Melara, si è perfezionata in data 29/4/014, e quindi senza il rispetto dei termini a comparire di 90 giorni, di tal chè si è resa necessaria la rinnovazione della stessa, con tempestiva costituzione del terzo chiamato e formulazione dell'eccezione.

L'eccezione è infondata nel merito sotto due profili.



In primo luogo, in quanto la parte convenuta-committente ha formulato nei confronti della ditta appaltatrice le domande, previo accertamento dell'inadempimento, di riduzione del prezzo in ragione dei gravi difetti e vizi, di risoluzione del contratto, e di risarcimento del danno. Ha agito quindi ex art. 1667 e 1668 c.c.

Non si discute, pertanto, nella vicenda in esame della responsabilità ex art. 1669 c.c., la quale non sarebbe peraltro applicabile al caso in esame, in quanto, secondo il costante insegnamento della Suprema Corte di Cassazione, è relativa ad opere aventi ad oggetto la costruzione di edifici o di parte di esse, destinate per loro natura a lunga durata, in queste ricomprendendosi la sopraelevazione di un edificio preesistente (che è costruzione nuova ed autonoma rispetto all'edificio preesistente, destinata a lunga durata), ma non anche le modificazioni o le riparazioni apportate ad un edificio preesistente o ad altre preesistenti cose immobili (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 24143 del 2007; Cass. n. 10658/2015). Nel caso in esame invece l'appalto aveva ad oggetto solo l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria a porzione della copertura a falde in ardesia del caseggiato (art. 1 Oggetto dell'Appalto).

In secondo luogo, nel caso in esame è stata contrattualmente prevista la prescrizione decennale (art. 16) per gli interventi sulle coperture, con obbligo di tempestiva denuncia dei vizi e difetti riscontrati (u.c. art. 16), denuncia che vi è stata regolarmente (in data 18.9.2012), né sul punto vi è stata alcuna contestazione da parte dell'impresa.

Si consideri, poi, in tema di appalto, che qualora l'opera appaltata sia affetta da vizi occulti o non conoscibili, perché non apparenti all'esterno, come nel caso in esame, il termine di prescrizione dell'azione di garanzia, ai sensi dell'art. 1667 c.c., comma 3, 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 (cfr. in argomento Cass. 19 agosto 2009, n. 18402; n. 26233/013). Né emerge che l'opera fosse stata consegnata in via definitiva, e accettata dal committente, stante anche l'omessa esecuzione di alcuni lavori appaltati, come emerso dalla CTU, e l'omesso pagamento del totale.

Venendo, quindi, ai dedotti vizi e difetti dell'opera.



La Suprema Corte ha affermato i seguenti principi :

a) Nel contratto di appalto il committente, che lamenti difformità o difetti dell'opera, può richiedere, a norma dell'art. 1668, primo comma, cod. civ., che le difformità o i difetti siano eliminati a spese dell'appaltatore mediante condanna da eseguirsi nelle forme previste dall'art. 2931 cod. civ., oppure che il prezzo sia ridotto e, in aggiunta o in alternativa, che gli venga risarcito il danno derivante dalle difformità o dai vizi. La prima domanda, infatti, che postula la colpa dell'appaltatore, è utilizzabile per il ristoro del pregiudizio che non sia eliminabile mediante un nuovo intervento dell'appaltatore (come nel caso di danni a persone o a cose, o di spese di rifacimento che il committente abbia provveduto a fare eseguire direttamente); la seconda, che prescinde dalla colpa dell'appaltatore tenuto comunque alla garanzia, tende a conseguire un "minus" rispetto alla reintegrazione in forma specifica, della quale rappresenta il sostitutivo legale, mediante la prestazione della "eadem res debita", sicché deve ritenersi ricompresa, anche se non esplicitata, nella domanda di eliminazione delle difformità o dei vizi (Sez. 2, Sentenza n. 6181 del 16/03/2011);

b) il risarcimento del danno in caso di vizi dell'opera appaltata è un rimedio alternativo ed autonomo rispetto alle tutele (riduzione del prezzo e risoluzione) approntate a favore del committente dall'art. 1668 c.c., comma 2. Esso può normalmente consistere nel ristoro delle spese sopportate dall'appaltante per provvedere, a cura di terzi, ai lavori ripristinatori, ma deve essere raccordato con la particolare natura dell'opus commissionato: se infatti l'oggetto dell'appalto è costituito dalla realizzazione di una res allora gli interventi emendativi si rapportano all'opera come sarebbe dovuta risultare se essa fosse stata realizzata a regola d'arte; se invece oggetto della commissione d'appalto sia l'esecuzione di un'attività sul bene del committente - come nella fattispecie- allora il risarcimento del danno deve rispettare criteri di proporzionalità tra oggetto dell'appalto e danno, non potendo il risarcimento fare conseguire al danneggiato una res qualitativamente migliore rispetto a quella de qua antea, nella quale pure l'originario oggetto dell'appalto viene ricompreso e, quindi, una "sovra compensazione" non consentita (cfr. Cass. Sez. 2 n. 1334/1996; Cass. sez 2, n. 15247/2000; Sez. 2, Sentenza n. 19103 del 06/11/2012).

Risulta documentalmente che il contratto di appalto intercorso tra il Condominio e la ditta terza chiamata Melara Liberino, aveva ad oggetto il rifacimento della copertura in



ardesia del tetto, con previsione della demolizione delle vecchie ardesie, il ripristino dei manufatti presenti in copertura, la eventuale sostituzione di parti del pattame e altri elementi lignei deteriorati, la realizzazione dell'isolamento termico, il posizionamento di nuovi abbadini e le opere da lattoniere necessarie a garantire la tenuta del manto in abbadini.

Dalla consulenza emergono i seguenti dati:

-il valore delle opere regolarmente e correttamente eseguite ammonta a € 48.947,00 + iva (€ 60.245,00 pari al valore delle opere a corpo e a misura extra – le opere non eseguite: € 10.000,00 coibentazione e € 960,00 rivestimento con ardesie);

-gli interventi di ripristino necessari per eliminare i vizi esistenti nelle opere eseguite e per ripristinare le parti danneggiate a regola d'arte (consistenti nella rivisitazione di alcune aree della copertura in abbadini, al fine di verificare lo stato sottostante e di mettere in opera nuove converse) ammontano a € 15.393,66, più IVA.

Inspiegabilmente le parti, nonostante le domande proposte (di riduzione, risarcimento il Condominio, e l'eccezione di compensazione l'altra), non hanno svolto alcun conteggio del quantum preteso o eccepito in compensazione, neanche in conclusionale, né hanno documentato i pagamenti. Né si può attribuire valenza ai conteggi del CTU sui rapporti di dare-avere, che ha fatto riferimento alle diverse opinioni delle parti, come riferite durante le operazioni peritali.

Dovendosi quindi necessariamente decidere sulla base dei documenti e delle difese risulta, in particolare dalla difesa della ditta Melara, non contestata da parte attrice, che essa vanta un credito di € 11.714,67 compresa iva. Ciò si desume, in particolare dall'affermazione, contenuta in comparsa di risposta (pag. 7) che la ditta vanta un maggior credito di competenza quale corrispettivo dell'appalto, pari all'importo della fattura sub prod. 4, appunto di € 11.714,67, nonché dall'affermazione sempre della ditta Melara di aver percepito € 44.218,35 (cfr. pag. 4 memoria ex art. 183, 6 comma, n. 2). Tale assunto trova conferma nel fatto che l'importo di € 44.218,35 corrisponde alla somma delle fatture emesse dalla ditta, in conformità alle previsioni dell'appalto (fatture da n. 1 a n. 4) per il totale di € 44.218,35, esclusa l'ultima.



Da ciò si ricava che il valore delle opere effettivamente eseguite, con la riduzione del prezzo per i vizi, è pari ad € 33.553,34= (€ 48.947,00 - € 15.393,66) + iva e che l'importo di € 16.933,00 (€ 15.393,66 + iva) costituisce anche il ristoro delle spese che deve sopportare l'appaltante per provvedere, a cura di terzi, ai lavori ripristinatori.

Detraendo dall'importo del valore dell'appalto di cui sopra di € 53.841,70 (€ 48.947,00 + iva al 10%= € 53.841,7) quanto già versato dal Condominio deriva un credito della ditta Melara di € 9.623,35 (€ 53.841,7 - € 44.218,35).

Tale importo va opposto in compensazione, come richiesto dalla convenuta, con il maggior credito stimato dal CTU per i danni costituiti dal costo per il ripristino della copertura, che il Tribunale liquida in via equitativa in € 15.000,00. Tale somma si ritiene rispetti i principi di proporzionalità di cui sopra, trattandosi della spesa che il CTU ha stimato come necessaria al fine della eliminazione dei vizi dell'opera appaltata.

Ne deriva che il Condominio ha diritto alla somma di € 5.376,65.

Va pertanto accolta la domanda di riduzione del prezzo di appalto e risarcimento del danno, in conformità alle conclusioni cui è giunto il CTU.

Va, invece, respinta la domanda di risoluzione del contratto di appalto proposta dalla parte convenuta, posto che alla luce delle risultanze peritali, è emerso che, per la maggior parte, avuto riguardo al valore delle opere realizzate con le regole dell'arte, l'appalto ha avuto buona esecuzione, ed ha avuto utilità per il committente (€ 48.947,00) a fronte del minor importo di quelle male eseguite (circa € 10.900,00 e dei danni), e quindi non si ravvisa il grave inadempimento, presupposto per l'accoglimento della domanda ex art. 1453 c.c..

Quanto alla domanda di manleva, la ditta Melara va condannata a manlevare il Condominio della somma di € 3.033,20, -e non della maggior somma versata di € 9.000,00 da questi alla parte attrice, secondo le richieste formulate all'udienza di precisazione delle conclusioni del Condominio stesso, sia pur evidentemente comprensiva anche di spese (non risultando domanda di interessi e rivalutazione).

Tale somma va maggiorata delle spese legali che vengono liquidate in conformità al DM n. 55/014 secondo lo scaglione per cui vi è condanna, con riduzione per la fase



conclusiva stante l'omesso deposito di nota di replica e con riduzione della fase istruttoria.

Non risulta che la parte convenuta abbia evocato ritualmente in giudizio nell'ambito del giudizio ordinario la Carige Assicurazioni spa, ma solo nell'ambito del procedimento incidentale dell'ATP.

Va, infine, accolta la domanda del Condominio diretto ad ottenere il rilascio da parte della ditta Melara del locale condominiale -sgabuzzino posto nei fondi del caseggiato concesso dall'amministrazione al sig. Melara in occasione dei lavori alla copertura allo scopo di ivi depositare il materiale e le attrezzature. Su tale domanda non vi è stata contestazione nel merito da parte della ditta, che si è limitata ad opporre eccezioni di natura processuale sul rito, peraltro infondate alla luce dell'accessorietà della domanda ex art. 40 c.p.c.

Le spese di lite seguono la soccombenza e gravano sulla ditta Melara, liquidate come in dispositivo, secondo lo scaglione del credito risarcitorio per cui vi è condanna, scaglione di valore indeterminabile.

Le spese di ctu sono a carico definitivo della ditta Melara, in quanto la consulenza si è resa necessaria per l'accertamento delle cause delle infiltrazioni e dei vizi dell'appalto, che sono stati accertati dal CTU.

P.Q.M.

Il Tribunale di Genova, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, azione od eccezione respinte, così decide:

- dichiara cessata la materia del contendere tra l'attrice Polidori Rosa e il Condominio di via Odessa 28;
- dichiara tenuto e, per l'effetto, condanna la ditta Melara Liberino a manlevare il Condominio di via Odessa 28 del danno patito dalla signora Polidori Rosa e, quindi, a pagare al Condominio stesso la somma di € 3.033,20 (pari a 2/3 del costo per l'eliminazione delle infiltrazioni), nonché le spese legali che il Condominio deve all'attrice in relazione a tale domanda, che si liquidano in € 215,00 per esborsi, € 1.600,00 per competenze, oltre spese forfetizzate al 15%, iva e cpa;
- accertato l'inadempimento della Ditta Melara nei rapporti con il Condominio di via Odessa n. 28, riduce il prezzo delle opere appaltate per i vizi e i difetti dell'importo di € 15.000,00 e per l'effetto dichiara che la terza chiamata ditta Melara Liberino è tenuta al



risarcimento del danno nella predetta misura in favore del Condominio di via Odessa 28;

-operata la compensazione del credito del Condominio di via Odessa 28 di cui sopra con il credito contrattuale di € 9.623,35 della ditta Melara Liberino, condanna quest'ultimo al pagamento in favore del Condominio di via Odessa 28 della differenza, pari alla somma di € 5.376,65;

-condanna Melara Liberino, quale titolare della omonima Ditta individuale Melara Liberino, a rilasciare nella disponibilità del Condominio il locale-sgabuzzino posto nei fondi del caseggiato concesso dall'amministrazione al sig. Melara in occasione dei lavori alla copertura di proprietà condominiale libero e vuoto da persone e cose di sua competenze;

-respinge ogni altra domanda del Condominio di via Odessa 28;

-condanna la ditta Melara Liberino al pagamento delle spese di lite in favore del Condominio, che liquida in € 265,52 per esborsi e in € 4.835,00 per compensi, oltre spese forfetizzate al 15%, iva e cpa;

-pone le spese di ctu in via definitiva a carico della terza chiamata Melara Liberino, come liquidate in istruttoria.

Genova, 20/7/2016

Il giudice

Dott.ssa Valeria Albino

