

N. R.G. 500825/2012



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO

Terza Sezione Civile

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Raffaella Bosco
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. r.g. **500825/2012** promossa da:

CONDominio OLIMPO DI VIA PADRE ALIBERTI 36-36/A-38; ANTONELLA MARIA FASSINOTTI; FABRIZIO VIANO; RICCARDO FASSINOTTI; MARCO MATTALIA; CARMEN NOTA ; CARLO ROLLE; ALESSANDRO PAUTASSI; PASQUALE FORTUNATO; MARIA TERESA PISCONTI; ANTONELLO FORTUNATO; PAOLO CONTI; DARIO MINIOTTI; CLAUDIO CARBONARO; CESARE SARTIRANA; LOREDANA GHIOTTI CRISTINA DE CANEVA; GAETANO GAROFALO; difesi dall'avv. RUGGIERO PIERO, elettivamente domiciliato presso il suo studio in VIA ASSIETTA, 21 10128 TORINO

ATTORI

contro

G&G1 SRL, difeso dall'avv. PERENO MONICA, elettivamente domiciliata presso il suo studio in VIA MOROSINI N.18 10128 TORINO

CONVENUTA

STUDIO ASSOCIATO IN.AR DI RUFFINO & C, EZIO RUFFINO, ANDREA RUFFINO difesi dall'avv. SANDRETTO MARIO, elettivamente domiciliato presso il suo studio in CORSO MONTEVECCHIO N. 50 TORINO

TERZI CHIAMATI



SISTEMI EDILI INTEGRATI SRL, difeso dall'avv. POMA ANTONIO ROBERTO, elettivamente domiciliato presso il suo studio in CORSO MONTEVECCHIO 50 10129 TORINO

TERZI CHIAMATI

REALE MUTUA ASSICURAZIONI, difeso dall'avv. MORTAROTTI LORENZO, elettivamente domiciliato presso il suo studio in VIA BAGETTI N.22 10138 TORINO

TERZA CHIAMATA

CONCLUSIONI

Per parte attrice:

in via pregiudiziale.

Dichiararsi, ove occorrendo anche d'Ufficio, l'inammissibilità della nuova eccezione di decadenza ex art. 1669 cod. civ. formulata nella memoria 12.2.2014 di parte convenuta (ivi pagg. 3-4), siccome tardivamente introdotta in causa.

Richiamate le istanze istruttorie

Nel merito

Previe le opportune declaratorie del caso, e nei limiti della legittimazione spettante in capo al Condominio ed ai singoli condomini in ordine alle parti comuni nonché in capo a ciascun condomino per le domande inerenti all'unità immobiliare di sua esclusiva proprietà, Voglia l'Ill.mo Tribunale qui adito così pronunciare:

in via principale.

Condannarsi la G. & GI. S.r.l. in liquidazione, e per quanto di ragione anche i terzi chiamati Studio Associato IN.AR di Ruffino & C., arch. Ezio Ruffino e ing. Andrea Ruffino, S.E.I. S.p.A., in via solidale e/o alternativa con la Società convenuta:

I) all'immediato pagamento in favore del Condominio "Olimpo" della somma complessivamente occorrente oltre IVA di legge, per l'eliminazione di tutti i dedotti ed accertati vizi e/o difetti sulla struttura perimetrale (verticale ed orizzontale) condominiale, sulla soletta delle autorimesse interrato e sugli altri manufatti comuni per cui è causa, ivi compresi i relativi costi di ripristino, nella misura già determinata in corso di causa nella relazione di c.t.u. 14.2.2015 ing. Barranca nonché per l'ulteriore somma determinanda anche all'esito di idonea rinnovazione parziale della c.t.u. espletata ovvero di



idoneo supplemento tecnico sul lamentato danno da ponti termici e relativi costi di eliminazione; oltre rivalutazione e gli interessi dalla domanda giudiziale sino al saldo;

II) *all'immediato pagamento, a favore delle singole proprietà individuali, della somma meglio determinata in corso di causa nella relazione di c.t.u. 14.2.2015 ing. Barranca per l'eliminazione dei vizi/difetti costruttivi sulle medesime nonché dei relativi danni; oltre interessi e rivalutazione monetaria, per ciascuno lotto, dalla domanda al saldo;*

III) *all'immediato pagamento della spesa occorrente per la rimozione e successiva risistemazione delle aree private a giardino nonché degli attigui terrazzi pavimentati, nella misura determinata in corso di causa tramite la relazione di c.t.u. 14.2.2015 ing. Barranca, e sempre con interessi e rivalutazione monetaria decorrenti dalla domanda giudiziale sino al saldo;*

IV) *all'immediato pagamento in favore del Condominio "Olimpo" dell'importo di € 1.887,60 a titolo di rimborso delle spese sostenute per l'espletamento della perizia tecnica del geom. Rocca di accertamento dei vizi/difetti costruttivi nonché della relativa causa; oltre interessi dal pagamento (25.9.2012) sino al saldo;*

V) *all'immediato pagamento in favore del Condominio Olimpo dell'importo di € 917,00 (€ 477,00 + € 440,00) a titolo di rimborso della spesa sostenuta per l'intervento di messa in sicurezza dei frontalini dei balconi, oltre interessi dalla domanda sino al saldo.*

In via strettamente gradata.

Condannarsi in ogni caso la convenuta G. & G1. S.r.l. in liquidazione all'immediato pagamento delle somme richieste ai capi di domanda da I) a V) sopra riportati in via principale, nei limiti di eventuale soccombenza esclusiva, e che devono intendersi qui integralmente trascritti.

In ogni caso

Con le spese ed i compensi per l'attività giudiziale del presente giudizio (oltre rimborso forfettario 15% sui compensi giudiziali, CPA ed IVA), ivi comprese le spese sostenute per il c.t.p. geom. Peroglio, nonché spese e compensi successivi all'emananda sentenza da porsi a carico solidale della convenuta e dei terzi chiamati.

Per parte convenuta G&G1

richiamate le istanze istruttorie,

Nel merito, in via di gradato subordine e salvo gravame

- Dichiararsi la carenza di legittimazione passiva della società concludente con riferimento alle domande ex adverso formulate per i motivi di cui in narrativa;

- Dichiararsi prescritto il diritto fatto valere in giudizio dagli attori per i motivi esposti in narrativa;



- In ogni caso, previo, per quanto necessario, accertamento e/o declaratoria, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 1227 cod. civ., del grado di responsabilità, ovvero percentuale di concorso, degli attori nel verificarsi dei fatti per cui è causa, respingersi le domande tutte formulate ex adverso in quanto infondate in fatto e in diritto per i motivi esposti in narrativa, ovvero, in subordine, diminuire il risarcimento dei danni ex adverso lamentati secondo la gravità della colpa degli attori e l'entità delle conseguenze che ne sono derivate.

In via ulteriormente subordinata e salvo gravame

Dichiararsi tenuta la società conchiudente nei limiti di quanto accertato e provato in ordine alla condotta dalla medesima posta in essere nella fattispecie ed in nesso causale con quest'ultima, in misura, dal Tribunale Ill. mo accertanda, salvo gravame, inferiore a quanto ex adverso richiesto in atto di citazione.

Accertarsi altresì, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2055 cod. civ., la quota di responsabilità della conchiudente rispetto a quella degli altri convenuti e terzi chiamati.

Nonché, nei confronti dei terzi chiamati

Per la denegata ipotesi di accoglimento anche parziale delle domande degli attori, dichiarare tenuti e condannare i terzi chiamati, ciascuno per quanto di rispettiva spettanza, a tenere indenne la conchiudente e/o a rimborsare alla stessa ogni somma che essa fosse condannata a pagare in accoglimento di quanto richiesto dagli attori e, comunque, a rifondere loro le spese di cui alla partecipazione al giudizio, determinandone l'ammontare secondo le risultanze di causa.

In ogni caso Con il favore delle spese e onorari di lite, oltre IVA e CPA.

per i terzi chiamati IN.AR. Di RUFFINO & c., l'ingegner Andrea Ruffino ed Ezio Ruffino:

“Voglia il Tribunale Ill.mo,

contrariis reiectis e previe declaratorie di legge,

ferma ed impregiudicata ogni altra ragione, diritto ed azione della società conchiudente,

Riservata ogni ulteriore produzione ed ogni deduzione nei termini di legge

Nel merito, in via di gradato subordine e salvo gravame

- Dichiararsi la nullità dell'atto di citazione avversario per i motivi enunciati in narrativa;*
- Dichiararsi la carenza di legittimazione passiva della società con-chiudente con riferimento alle domande ex adverso formulate per i motivi di cui in narrativa;*
- Dichiarare prescritto il diritto fatto valere in giudizio dagli attori per i motivi esposti in narrativa;*



- In ogni caso, previo, per quanto necessario, accertamento e/o declaratoria, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 1227 c.c., del grado di responsabilità, ovvero percentuale di concorso, degli attori nel verificarsi dei fatti per cui è causa, respingersi le domande tutte formulate ex adverso in quanto infondate in fatto e in diritto per i motivi esposti in narrativa, ovvero, in subordine, diminuire il risarcimento dei danni ex adverso lamentati secondo la gravità della colpa degli attori e l'entità delle conseguenze che ne sono derivate;

In via ulteriormente subordinata e salvo gravame

Dichiararsi tenuta la società conchiudente nei limiti di quanto accertato e provato in ordine alla condotta dalla medesima posta in essere nella fatti-specie ed in nesso causale con quest'ultima, in misura, dal Tribunale Ill.mo accertanda, salvo gravame, inferiore a quanto ex adverso richiesto in atto di citazione

Accertarsi altresì, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2055 c.c., la quota di responsabilità della conchiudente rispetto a quella degli altri eventuali convenuti e terzi chiamati.

In ogni caso

Con il favore delle spese e onorari di lite, oltre IVA e CPA

Nonché, nei confronti dei terzi chiamati

Per il denegato caso di accoglimento anche parziale delle domande degli attori, dichiarare tenuti e condannare i terzi chiamati, ciascuno per quanto di sua spettanza, a tenere indenne la conchiudente e/o a rimborsare alla stessa ogni somma che essa fosse condannata a pagare in accoglimento di quanto richiesto dagli attori e, comunque, a rifondere loro le spese di cui alla partecipazione al giudizio, determinandone l'ammontare secondo le risultanze di causa.

Per la terza chiamata Sistemi Edili integrati spa S.E.I.

“Voglia il Tribunale Ill.mo, contrariis reiectis e previe declaratorie di legge, ferma ed impregiudicata ogni altra ragione, diritto ed azione della società conchiudente, Riservata ogni ulteriore produzione ed ogni deduzione nei termini di legge

Nel merito, in via di gradato subordine e salvo gravame

- Dichiararsi la nullità dell'atto di citazione avversario per i motivi enunciati in narrativa;*
- Dichiararsi la carenza di legittimazione passiva della società conchiudente con riferimento alle domande ex adverso formulate per i motivi di cui in narrativa;*
- Dichiarare prescritto il diritto fatto valere in giudizio dagli attori per i motivi esposti in narrativa;*
- In ogni caso, previo, per quanto necessario, accertamento e/o declaratoria, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 1227 c.c., del grado di responsabilità, ovvero percentuale di concorso, degli attori nel*



verificarsi dei fatti per cui è causa, respingersi le domande tutte formulate ex adverso in quanto infondate in fatto e in diritto per i motivi esposti in narrativa, ovvero, in subordine, diminuire il risarcimento dei danni ex adverso lamentati secondo la gravità della colpa degli attori e l'entità delle conseguenze che ne sono derivate;

In via ulteriormente subordinata e salvo gravame

Dichiararsi tenuta la società conchiudente nei limiti di quanto accertato e provato in ordine alla condotta dalla medesima posta in essere nella fattispecie ed in nesso causale con quest'ultima, in misura, dal Tribunale Ill.mo accertanda, salvo gravame, inferiore a quanto ex adverso richiesto in atto di citazione Accertarsi altresì, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2055 c.c., la quota di responsabilità della conchiudente rispetto a quella degli altri eventuali convenuti e terzi chiamati.

In ogni caso

Con il favore delle spese e onorari di lite, oltre IVA e CPA Nonché, nei confronti dei terzi chiamati

Per il denegato caso di accoglimento anche parziale delle domande degli attori, dichiarare tenuti e condannare i terzi chiamati, ciascuno per quanto di sua spettanza, a tenere indenne la conchiudente e/o a rimborsare alla stessa ogni somma che essa fosse condannata a pagare in accoglimento di quanto richiesto dagli attori e, comunque, a rifondere loro le spese di cui alla partecipazione al giudizio, determinandone l'ammontare secondo le risultanze di causa.

Con il favore delle spese e onorari di lite, oltre IVA e CPA”.

Per la terza chiamata REALE MUTUA ASSICURAZIONI:

Voglia l'Ill.mo Tribunale;

per l'ipotesi di accoglimento di qualsivoglia domanda proposta nei confronti dello Studio Associato IN.AR. di Ruffino C., dell'arch. Ezio Ruffino e dell'Ing. Andrea Ruffino, accertare la quota di responsabilità ai medesimi concretamente ascrivibile ed escludere e/o circoscrivere l'obbligo di manleva della società conchiudente tenuto conto delle previsioni tutte di polizza, con spese come per legge.

Oggetto:

azione di risarcimento danni ex art. 1669 c.c.

MOTIVI DELLA DECISIONE



IL CONDOMINIO OLIMPO DI VIA PADRE ALIBERTI 36-36/A-38; ed i condomini ANTONELLA MARIA FASSINOTTI; FABRIZIO VIANO; RICCARDO FASSINOTTI; MARCO MATTALIA; CARMEN NOTA ; CARLO ROLLE; ALESSANDRO PAUTASSI; PASQUALE FORTUNATO; MARIA TERESA PISCONTI; ANTONELLO FORTUNATO; PAOLO CONTI; DARIO MINIOTTI; CLAUDIO CARBONARO; CESARE SARTIRANA; LOREDANA GHIOTTI CRISTINA DE CANEVA; GAETANO GAROFALO hanno proposto azione di risarcimento ex art. 1669 c.c. nei confronti dell'impresa G&G1 srl, in qualità di venditrice/costruttrice dell'edificio ultimato in data 22.5.2003, suddiviso in 16 unità immobiliari acquistate dagli odierni attori.

Gli attori hanno lamentato gravi danni ai singoli alloggi ed alle parti comuni, come dettagliato in atto di citazione. Essi rappresentavano che in data 28.10.2011, nel corso del sopralluogo congiunto con l'impresa, alla presenza del tecnico condominiale, il responsabile dell'impresa costruttrice e venditrice degli alloggi aveva riconosciuto la propria responsabilità assicurando un intervento per l'eliminazione dei vizi. Tuttavia soltanto alcune delle problematiche rilevate erano state risolte.

Chiedevano pertanto, ciascuno per quanto di sua competenza:

- la condanna di G&G1 al pagamento dell'importo necessario per la eliminazione dei vizi nelle parti comuni e nelle proprietà dei singoli;
- il risarcimento del danno per il diminuito valore abitativo degli alloggi;
- il pagamento dell'importo necessario alla rimozione e risistemazione delle aree verdi e degli attigui terrazzi
- la refusione di € 1887,60 per spese di perizia tecnica di parte
- la refusione di € 477,00 per spese di messa in sicurezza dei frontalini dei balconi.

G&G1 srl si è costituita in giudizio ed ha premesso di aver sottoscritto un atto di transazione con la costruttrice Promicasa per dirimere le contestazioni che erano state sollevate dopo la consegna degli alloggi agli acquirenti; atto di transazione la cui interpretazione tuttavia, era stato oggetto di separato giudizio ancora pendente.

La convenuta ha poi svolto le seguenti difese:

- l'atto di citazione deve considerarsi nullo per indeterminatezza della domanda;
- G&G1 è carente di legittimazione passiva rispetto alla domanda ex art.1669 c.c. proposta dagli attori. Essa infatti si era limitata ad acquistare il terreno ed a commissionare la realizzazione degli alloggi alla appaltatrice Promicasa srl;
- in ogni caso nei confronti della convenuta è maturata la prescrizione per essere decorso un anno dalla denuncia dei vizi, risalente al 21 dicembre 2005;



- è onere della debitrice provare i gravi difetti e i danni; essa inoltre ha contribuito a darvi causa ai sensi dell'art. 1227 c.c..

G&G1 ha chiamato in causa per essere manlevata nel caso di eventuale condanna:

- o Sistemi Edili Integrati spa, in qualità di società che aveva curato la fase promozionale dell'affare, la fase progettuale in particolare l'assistenza alla progettazione e richiesta della concessione edilizia, la fase attuativa dell'intervento con l'assistenza al progettista alla direzione dei lavori e al collaudo strutturale, e che aveva mantenuto rapporti con la direzione dei lavori;
- o lo studio IN.AR di Ruffino e C. in persona di Ezio Ruffino, ed in proprio l'arch. Ezio Ruffino e l'Ing. Andrea Ruffino, in qualità di direttori dei lavori.

Si è costituita in giudizio SISTEMI EDILI INTEGRATI SPA che ha svolto le seguenti difese:

- la domanda è improponibile nei confronti di S.E.I. in forza della clausola compromissoria di cui all'art. 5 del contratto secondo cui ogni controversia doveva essere devoluta ad un collegio arbitrale;
- l'atto di citazione per chiamata di terzo è nullo per assoluta indeterminatezza della *causa petendi*;
- S.E.I. è carente di legittimazione passiva: l'operato di S.E.I. si è esaurito con l'assistenza allo svolgimento di alcune attività propedeutiche e funzionali all'attività edilizia vera e propria, di carattere burocratico amministrativo, mentre la costruzione dell'immobile è stata eseguita dalla appaltatrice sotto la supervisione della committenza. S.E.I. quindi non è né appaltatrice, né committente;
- in ogni caso ha eccepito la prescrizione e la decadenza dalla denuncia dei vizi ai sensi dell'art. 2226 c.c. e degli art. 1667, 1669, 1677 c.c..

Si sono costituiti in giudizio lo studio associato IN.AR. Di RUFFINO & C., l'ingegner Andrea Ruffino ed Ezio Ruffino, i quali hanno svolto le seguenti difese:

- la domanda è improcedibile nei confronti dei terzi chiamati per dover essere devoluta alla competenza di un collegio arbitrale ai sensi dell'articolo 6 della convenzione per il conferimento di incarichi professionali;
- l'atto di citazione è nullo per assoluta indeterminatezza della *causa petendi*, non avendo G&G1 in alcun modo precisato a quale titolo sarebbe imputabile la responsabilità ai terzi chiamati;
- lo studio IN.AR. e i suoi professionisti hanno diligentemente svolto l'incarico. In ogni caso ai



sensi dell'art. 2236 c.c. il prestatore d'opera intellettuale risponde dei danni solo in caso di dolo o colpa grave;

- eccepiscono comunque la decadenza e la prescrizione dalla denuncia dei vizi ai sensi degli art. 2226 e 2230 c.c.

Lo studio associato IN.AR ed i professionisti hanno chiesto poi di poter chiamare in causa la Società Reale Mutua di Assicurazioni per essere manlevati di ogni eventuale condanna a loro carico.

Si è costituita infine la Società Reale di Mutua di Assicurazioni - a sua volta chiamata in causa da IN.AR. Di RUFFINO & C., l'ingegner Andrea Ruffino ed Ezio Ruffino. La Assicurazione ha fatto proprie le eccezioni già svolte dai propri chiamanti ed ha eccepito a sua volta la inoperatività della polizza assicurativa limitata agli errori professionali che determinano crolli rovina totale o parziale delle opere; in ogni caso la polizza prevedeva uno scoperto del 10%.

La causa è stata istruita a mezzo ATP in corso di causa e testi.

1. Sulla eccezione preliminare di nullità dell'atto di citazione e dell'atto di chiamata in causa dei terzi

L'eccezione sollevata sia da parte convenuta che dai terzi chiamati è infondata per i motivi già evidenziati nell'ordinanza del 13 gennaio 2014, che qui si richiamano senza necessità di ulteriormente motivare sul punto.

2. Sulla legittimazione passiva di G&G1 citata in causa da parte attrice

Parte attrice nel proprio atto introduttivo ha dichiarato espressamente di voler proporre azione di risarcimento dei danni ex art. 1669 c.c. nei confronti di G&G1 in qualità di costruttrice e venditrice dello stabile, diviso in 16 unità immobiliari acquistate dai condomini, di cui alcuni oggi sono parte in causa.

G&G1 ha negato la propria legittimazione passiva sostenendo di non essere costruttrice dell'immobile, e di aver appaltato l'intera esecuzione dell'opera alla Promicasa (occorre chiarire che Promicasa non è stata citata in questo giudizio; con essa G&G1 aveva già concluso un accordo transattivo, a sua volta oggetto di altro giudizio).

Occorre chiarire che l'eccezione di parte convenuta non integra in effetti una eccezione di



carezza di legittimazione passiva, quanto piuttosto una eccezione di difetto di titolarità del rapporto dedotto in giudizio. Non è contestato infatti che parte attrice abbia proposto la propria domanda ex art. 1669 c.c. nei confronti di G&G1 srl in quanto società costruttrice/venditrice dell'immobile; G&G1 ha contestato piuttosto di non poter essere considerata costruttrice dell'edificio.

La Corte di Cassazione ha chiarito, da ultimo con sentenza n. 25541/2015, che *l'azione di responsabilità per rovina e difetti di cose immobili, prevista dall'art. 1669 c.c., può essere esercitata non solo dal committente contro l'appaltatore, ma anche dall'acquirente contro il venditore che abbia costruito l'immobile sotto la propria responsabilità, allorché lo stesso venditore abbia assunto, nei confronti dei terzi e degli stessi acquirenti, una posizione di diretta responsabilità nella costruzione dell'opera. La norma in questione, in particolare, trova applicazione anche quando il venditore-costruttore abbia realizzato l'edificio servendosi dell'opera di terzi, se la costruzione sia a esso riferibile, in tutto o in parte, per aver partecipato in posizione di autonomia decisionale, mantenendo il potere di coordinare lo svolgimento di attività altrui o di impartire direttive e sorveglianza, sempre che i difetti siano riferibili alla sua sfera di esercizio e controllo. Il venditore - quindi - può essere chiamato a rispondere dei gravi difetti dell'opera non soltanto quando i lavori siano eseguiti in economia, ma anche nell'ipotesi in cui la realizzazione dell'opera è affidata a un terzo al quale non sia stata lasciata completa autonomia tecnica e decisionale. Deriva da quanto precede, pertanto, che il giudice di merito, nel verificare la responsabilità del venditore ex art. 1669 c.c., non può limitarsi ad accertare se l'opera sia stata direttamente compiuta dal medesimo, essendo necessario stabilire - anche quando nell'esecuzione siano intervenuti altri soggetti - se la costruzione sia ugualmente a lui riferibile, per avere egli mantenuto il potere di direttiva o di controllo sull'operato dei predetti.*

In questo senso anche Cassazione civile sez. II 05 giugno 2014 n. 12675 secondo cui *la responsabilità prevista dall'art. 1669 c.c. è applicabile al committente-venditore che abbia avuto una qualche ingerenza, sorveglianza o influenza nella realizzazione dell'opera, come può avvenire - esemplificativamente - quando egli nomini il direttore dei lavori, o designi il progettista dalla cui negligenza dipenda, sia pure in concorso con l'appaltatore, il vizio lamentato. È ovvio - in particolare - che l'aver impartito direttive specifiche per l'esecuzione di una parte dell'opera, poi risultata viziata, la rende per questa parte riferibile al committente. Va anche considerato, tuttavia, che proprio questa attività di interferenza o di controllo, così come quella di progettazione, documentano in generale il coinvolgimento del venditore-committente e la sua corresponsabilità salvo che, in ipotesi limite, sia dimostrata la sua incolpevole estraneità. (Che la sottrazione alla corresponsabilità sia limitata a rari casi - ha osservato, altresì, la Suprema corte - si desume anche dalla considerazione che non può*



negarsi che il controllo esercitato dal committente tramite il direttore dei lavori, sia tale da ricondurre, di regola, anche a omissioni di questo ultimo - per mancati controlli, trascuratezze ecc. - il verificarsi di danni, rovina o malfunzionamenti derivati dall'esecuzione dell'opera affidata all'appaltatore).

A fronte della prospettazione di parte attrice, deve ritenersi sussistere la legittimazione passiva di G&G1 rispetto alla domanda ex art 1669 c.c. proposta dagli attori, in quanto chiamata in causa in qualità di costruttrice/ venditrice dell'immobile.

Sulla fondatezza nel merito della domanda si dirà nel prosieguo.

3. Sulla procedibilità della domanda di manleva proposta da parte di G&G1 srl contro IN.AR. studio associato e degli Architetti Ezio ed Andrea Ruffino

G&G1 ha proposto domanda di manleva nei confronti dello studio associato IN.AR. e degli architetti Ruffino, incaricati della direzione dei lavori realizzati dalla Promicasa s.r.l. (nelle persone dell'arch. Ezio Ruffino per quanto riguarda la progettazione e direzione lavori architettonica, e dell'ing. Andrea Ruffino per quanto riguarda la progettazione e direzione lavori strutturale ed impiantistica).

Lo studio associato IN.AR. e gli architetti Ruffino, costituendosi in giudizio, hanno eccepito in via preliminare il difetto di competenza del Giudice adito, per esistenza di una clausola arbitrale di cui all'art. 6 contratto allegato sub doc. 5.

L'eccezione non è fondata.

La clausola arbitrale non esprime con sufficiente chiarezza la volontà delle parti di deferire al Collegio arbitrale controversie tra solo insorte. Si riporta il testo della clausola, per quanto di interesse: *in caso di divergenze che dovessero insorgere tra le parti circa l'interpretazione e l'applicazione della presente convenzione, viene di comune accordo stabilito che ogni controversia sarà deferita al giudizio di un collegio arbitrale formato da tre membri (...)*

(...) Il caso di controversie il foro giudiziale competente è quello di Torino.

La evidente contraddittorietà delle due disposizioni contenute nella stessa clausola, con cui si è prevista al tempo stesso la giurisdizione del Giudice ordinario e quella del Collegio arbitrale, rendono nulla la pattuizione ai sensi dell'art. 1346 c.c. per impossibilità/indeterminatezza dell'oggetto.

Si deve concludere che questo Giudice è competente a decidere sulla chiamata in manleva da parte di G&G1, fondata sul titolo contrattuale come sopra interpretato.



4. Sulla procedibilità della domanda di manleva proposta da G&G1 srl nei confronti di S.E.I.

G&G1 ha proposto domanda di manleva anche nei confronti di S.E.I.

S.E.I. ha sollevato anch'essa eccezione di improponibilità della domanda per dover essere devoluta la controversia al Collegio arbitrale come previsto nell'art. 15 del contratto allegato da G&G1 sub doc. 3.

L'eccezione in questo caso è fondata.

L'art. 15 prevede la devoluzione al Collegio arbitrale di ogni controversia nascente *in relazione al presente contratto, comprese quelle inerenti alla sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione (...)*.

L'art. 21 stabilisce poi che il *nel caso in cui tra le parti insorgessero controversie, fatta salva la clausola arbitrale di cui sopra, sarà competente l'autorità giudiziaria del luogo ove trovasi la sede legale della società.*

A differenza di quanto si è detto a proposito dello Studio Associato IN.AR., tale clausola che prevede la competenza del foro di Torino è una norma di chiusura che fa salva l'applicazione della clausola arbitrale e dispone per il solo residuale caso in cui questa fosse ritenuta non applicabile.

L'art. 15 e l'art. 21 del contratto pertanto non sono in contraddizione tra di loro dovendo essere il secondo applicato solo in via residuale e cioè in caso di inapplicabilità del primo.

Nel caso che ci occupa oggetto della domanda di G&G1 nei confronti di S.E.I. è la manleva in caso di condanna al risarcimento dei danni asseritamente arrecati da S.E.I. nella esecuzione del contratto.

L'oggetto della domanda quindi rientra senz'altro nell'ambito di applicazione della clausola arbitrale. La domanda proposta da G&G1 in questo giudizio nei confronti di SEI è quindi improcedibile, dovendo essere proposta in separata sede dinanzi al Collegio arbitrale.

La fondatezza della eccezione preliminare della terza chiamata SEI, in forza della quale ogni controversia tra G&G1 e SEI deve essere devoluta al Collegio arbitrale, esime il Giudice dal valutare nel merito la domanda di manleva.

5. Sulla estensione della domanda attorea verso i terzi chiamati

Parte attrice ha sostenuto che la sua domanda, originariamente proposta solo nei confronti di G&G1 srl, deve intendersi estesa direttamente anche ai terzi chiamati IN.AR. e S.E.I.

L'ipotesi di responsabilità regolata dall'art. 1669 c.c. in tema di rovina e difetti di immobili ha natura extracontrattuale e, conseguentemente, trova un ambito di applicazione più ampio di quello



risultante dal tenore letterale della disposizione - che fa riferimento soltanto all'appaltatore nei confronti del committente e dei suoi aventi causa - perché operante anche a carico del progettista, del direttore dei lavori e dello stesso committente che abbia provveduto alla costruzione dell'immobile con propria gestione diretta, ovvero sorvegliando personalmente l'esecuzione dell'opera, si da rendere l'appaltatore un mero esecutore dei suoi ordini. Il suo presupposto risiede quindi, in ogni caso, nella partecipazione alla costruzione dell'immobile in posizione di "autonomia decisionale". (Cassazione civile sez. II 16 febbraio 2006 n. 3406).

Deve ritenersi quindi che l'attore ben può proporre la sua domanda ex art. 1669 c.c. anche nei confronti del direttore dei lavori, oltre che nei confronti della impresa costruttrice/venditrice.

Le parti hanno disquisito in merito alla automatica estensione o meno della domanda di parte attrice nei confronti dei terzi.

Sul punto è sufficiente richiamare Cassazione civile sez. II 30 maggio 2003 n. 8811 secondo cui *in tema di appalto ed in ipotesi di responsabilità ex art. 1669 c.c. per rovina o difetti dell'opera, la natura extracontrattuale di tale responsabilità trova applicazione anche a carico di coloro che abbiano collaborato nella costruzione, sia nella fase di progettazione o dei calcoli relativi alla statica dell'edificio, che in quella di direzione dell'esecuzione dell'opera, qualora detta rovina o detti difetti siano ricollegabili a fatto loro imputabile. Ne consegue che la chiamata in causa del progettista e/o direttore dei lavori da parte dell'appaltatore, convenuto in giudizio per rispondere, ai sensi dell'art. 1669 c.c., dell'esistenza di gravi difetti dell'opera, e la successiva chiamata in causa di chi ha effettuato i calcoli relativi alla struttura e statica dell'immobile da parte del progettista e/o direttore dei lavori, effettuata non solo a fini di garanzia ma anche per rispondere della pretesa dell'attore, comporta, in virtù di quest'ultimo aspetto, che la domanda originaria, anche in mancanza di espressa istanza, si intende automaticamente estesa al terzo, trattandosi di individuare il responsabile nel quadro di un rapporto oggettivamente unico.*

Alla luce della decisione sopra riportata dalla Cassazione, secondo cui nell'azione intentata ex art. 1669 c.c. tutti coloro che hanno partecipato alla realizzazione dell'opera sono parti di un *rappporto unico* , va letta la giurisprudenza consolidata secondo cui *il principio dell'estensione automatica della domanda dell'attore al chiamato in causa da parte del convenuto trova applicazione allorquando la chiamata del terzo sia effettuata al fine di ottenere la liberazione dello stesso convenuto dalla pretesa dell'attore, in ragione del fatto che il terzo s'individui come unico obbligato nei confronti dell'attore e in vece dello stesso convenuto, il che si verifica quando il convenuto evocato in causa estenda il contraddittorio nei confronti di un terzo assunto come l'effettivo titolare passivo della pretesa dedotta in giudizio dall'attore. Il suddetto principio, invece, non opera allorquando il chiamante faccia valere nei confronti del chiamato un rapporto*



diverso da quello dedotto dall'attore come "causa petendi" come avviene nell'ipotesi di chiamata di un terzo in garanzia, propria o impropria" (così, ancora da ultimo, Cass., 29.1.2013, n. 2094; ma anche, in tal senso, Cass., 3.10.2012, n. 16812; Cass., 7.6.2011, n. 12317;).

Deve affermarsi quindi sinteticamente che:

- l'azione ex art. 1669 c.c. può essere proposta non solo nei confronti dell'appaltatore, del costruttore/venditore, ma anche nei confronti del progettista e del direttore dei lavori;
- il rapporto dedotto in giudizio nell'azione ex art. 1669 c.c. è oggettivamente unico e coinvolge tutti i soggetti che hanno partecipato alla realizzazione dell'opera;
- la domanda proposta dal condominio attore ex art. 1669 c.c. si intende automaticamente estesa anche nei confronti dei terzi chiamati dall'appaltatore.

Nel caso che ci occupa la *querelle* sulla automaticità o meno della estensione della domanda attorea nei confronti dei terzi chiamati, è comunque superata dal fatto che parte attrice con la propria memoria ex art. 183 6° comma n. 1 ha espressamente dichiarato di voler estendere la sua domanda direttamente nei confronti dei terzi chiamati.

Si precisa che nelle conclusioni ivi rassegnate gli attori hanno dichiarato di voler estendere la domanda nei confronti di Promicasa, che non è parte in causa in questo giudizio per non essere mai stata da alcuno citata, mentre non è stata espressamente menzionata S.E.I.. L'evidente errore materiale è stato corretto dal difensore nella prima udienza successiva al deposito delle memorie ex art. 183 6° comma c.p.c., dando atto che aveva scritto di voler estendere la domanda nei confronti di IN.AR., degli architetti Ruffino e di Promicasa, invece che -in luogo di quest'ultima -, nei confronti di S.E.I.

Benchè parte attrice non abbia chiarito nella propria memoria ex art. 183 6° comma c.p.c. a che titolo intendeva estendere la domanda nei confronti dei terzi chiamati, per quanto più sopra motivato, la domanda non può che essere quella originariamente proposta nei confronti del convenuto ex art. 1669 – proprio in virtù in ogni caso della estensione automatica - .

S.E.I. ha ulteriormente eccepito che, non dovendo essa essere citata in giudizio da G&G1 srl in forza della clausola compromissoria sopra esaminata, l'attore non potrebbe estendere la propria domanda nei suoi confronti, indebitamente parte di questo procedimento.

La tesi sostenuta da S.E.I. non può essere condivisa per i seguenti motivi:

- S.E.I., una volta citata in causa, non essendo mai stata estromessa, è a tutti gli effetti parte di questo procedimento;



- La sua presenza come *parte*, a prescindere dalla procedibilità e fondatezza della domanda nei suoi confronti proposta dalla chiamante G&G1, giustifica le conseguenze processuali delineate dalla Cassazione nelle sopra richiamate pronunce, e cioè l'estensione nei suoi confronti della domanda originariamente proposta dagli attori nei confronti della convenuta G&G1;
- S.E.I. quindi una volta entrata nel processo, pur non rispondendo in questa sede a titolo contrattuale nei confronti di G&G1 - perché la questione dovrà essere deferita al Collegio arbitrale -, non di meno in quanto *parte* del processo a tutti gli effetti, è chiamata a rispondere in via extracontrattuale ai sensi dell'art. 1669 c.c. nei confronti degli attori che hanno esteso la loro domanda contro di essa.
- In definitiva l'improcedibilità della domanda proposta dalla convenuta nei confronti del terzo, non esclude la qualità di *parte* in capo a quest'ultimo che una volta nel processo, potrà essere chiamato a rispondere, ove ne sussistano i presupposti, anche a diverso titolo, alle domande nei suoi confronti proposte dalle altre parti.

Si deve concludere pertanto che esiste un rapporto processuale tra parte attrice da un lato, ed IN.AR., gli architetti Ruffino, e S.E.I. dall'altro, per cui i terzi chiamati sono legittimati passivi rispetto alla domanda ex art. 1669 c.c. nei loro confronti estesa dagli attori.

6. Riassumendo la posizione processuale delle parti in causa:

- G&G1 è legittimata passiva rispetto alla domanda ex art. 1669 c.c. proposta nei suoi confronti da parte attrice;
- IN.AR. Studio Associato e gli architetti Ruffino sono chiamati a rispondere in via contrattuale alla domanda di manleva nei loro confronti proposta da G&G1
- È improcedibile la domanda di manleva proposta da G&G1 nei confronti di S.E.I.
- IN.A.R, Arch. Ezio ed Andrea Ruffino e S.E.I. sono legittimati passivi rispetto alla domanda ex art. 1669 c.c. estesa nei loro confronti da parte attrice.

Occorre quindi esaminare:

- La responsabilità extracontrattuale di G&G1, di IN.AR. studio associato e degli arch. Ruffino, e S.E.I. nei confronti del condominio;
- La responsabilità contrattuale di IN.AR. nei confronti di G&G1;
- La domanda di manleva di IN.AR. studio associato e degli arch. Ruffino nei confronti della Assicurazione.



NEL MERITO

7. Sui vizi

7.1 I vizi contestati e riscontrati con la CTU

Questi i vizi contestati dagli attori ed oggetto di accertamento tecnico.

BALCONI

Il CTU ha accertato errori di costruzione¹ dei balconi ed ha escluso che si tratti di un problema di manutenzione.

La soluzione più certa ed efficace è parsa quella di rifare i pavimenti dei balconi a regola d'arte².

¹ In due balconi difetta la tenuta dell'impermeabilizzazione con infiltrazioni all'intradosso (balcone della cucina dell'alloggio A14 sopra la proprietà Carbonaro e balcone della cucina di proprietà Carbonaro).

Solo sul balcone della cucina di proprietà Miniotti la pendenza è inadeguata, mentre sugli altri balconi esaminati si è rilevata una pendenza modesta ma corretta.

Tutti i difetti o vizi accertati sono riconducibili agli stessi errori di realizzazione:

- carenze d'impermeabilizzazione: in particolare mancato risvolto dell'impermeabilizzazione contro il muro del fabbricato;
- mancanza di spazi sul perimetro delle piastrelle per assorbirne le dilatazioni;
- cordoli in laterizio realizzati con tavelle in laterizio spaccabili: materiale gelivo che viene imbibito dall'acqua che si infiltra attraverso i giunti del pavimento.

Il mancato risvolto dell'impermeabilizzazione fa sì che l'acqua piovana s'infiltri contro il muro e lo imbibisca alla base. Quest'umidità risale per capillarità sui primi corsi di mattoni. Quando il problema è più grave interessa anche la muratura interna. La risalita continua provoca le condizioni per il rilascio dei sali che macchiano i mattoni. In alcuni casi lo sfogliamento superficiale del mattone ne pregiudica le qualità di resistenza all'acqua e incrementa il fenomeno.

Contribuisce al fenomeno la modesta pendenza dei pavimenti.

In mancanza di spazi per dilatarsi, perché manca l'idoneo distacco sul perimetro, il pavimento spinge e sposta le pietre di copertina o si distacca dal sottofondo e si solleva. Il fenomeno è più evidente sul lato verso strada, maggiormente esposto ai raggi solari (ad esempio il balcone lato strada della proprietà Conti). Ciò distrugge la stuccatura dei giunti tra le piastrelle. Il cordolo in laterizio, posto al di sotto delle copertine, subisce le dilatazioni del pavimento e le infiltrazioni d'acqua: è quindi soggetto a gelo e rotture, come constatato.

Il C.T.U. ha ritenuto che si tratti ritiene che non si tratti di un problema di manutenzione, bensì di errori

² Il CTU ha indicato la soluzione per sostituire il pavimento dei balconi (valutata nel computo metrico allegato):

1. rimuovere piastrelle, copertina, sottofondo e cordolo perimetrale in laterizio;
2. formare il sottofondo con pendenza non minore dell'1% e posare la copertina;
3. posare una bandella impermeabile perimetrale risvoltandola ad L contro il muro e al di sotto delle soglie, fissandola con colla o con l'impermeabilizzante per il pavimento;



Il costo di tale lavoro per ciascun alloggio, calcolato nel computo metrico allegato alla perizia, è di € 2.678,70, che si può arrotondare a € **2.700** + I.V.A.

Tale importo riguarda gli alloggi di proprietà:

- Miniotti;
- Mattalia e Nota;
- De Caneva;
- Carbonaro;
- Rolle;
- Pautassi;
- Sartirana e Ghiotti;
- Fortunato, Fortunato e Pisconti;
- Conti
- Fassinotti e Viano
- Garofalo Gaetano

Il CTU ha rilevato che per eliminare il gocciolamento sul balcone di proprietà Carbonaro, è necessario intervenire al terzo piano sul balcone della cucina dell'alloggio A14 (il cui proprietario non è in causa), con un costo valutabile in € 1.300 + I.V.A. Questo importo tuttavia non può essere riconosciuto ad alcuna delle parti in causa, in quanto è necessario per la eliminazione di un vizio attinente al balcone di uno dei condomini che non è parte in causa, e ciò anche se tale vizio provoca un danno al sottostante balcone di uno delle parti in causa, sig. Carbonaro. Quest'ultimo potrà pretendere la eliminazione del vizio dal proprietario dell'appartamento A14, il quale a sua volta potrà decidere di rivalersi su terzi responsabili.

-
4. stendere uno strato impermeabilizzante (Mapelastic, Nanoflex, Volteco o analoghi) con retina di fibra di vetro (non risvoltare la retina sul muro ma fissarla sopra la bandella);
 5. il giorno successivo alla prima stesura: stendere un secondo strato dello stesso impermeabilizzante, senza retina;
 6. il giorno successivo alla seconda stesura: staccandosi di almeno 0,5 cm dalla copertina e dal muro, posare e incollare la pavimentazione con collante elastico da esterno tipo Keraflex o analogo;
 7. sigillare bene il perimetro del pavimento con sigillante colabile per giunti;
 8. coprire la bandella e fissare il battiscopa (lineare o con piastrelle di altezza multipla di quella dei mattoni);
 9. eseguire rasatura in cemento del frontalino.

Per garantire il risultato si devono adottare materiali (impermeabilizzante, sigillante, colle, ecc.) tutti dello stesso produttore e seguirne le disposizioni di applicazione e posa.



SEGNI SULLE FACCIATE IN CORRISPONDENZA DELLE CANNE FUMARIE

Parte attrice ha imputato tale vizio alla condensa provocata dai fumi delle caldaie per insufficiente isolamento termico della canne fumarie.

Il CTU ha accertato quanto segue.

L'edificio comprende quattro vani in muratura paramano, posti all'esterno e sul lato verso cortile dell'edificio, ciascuno dei quali contiene le canne che convogliano i fumi di scarico di quattro caldaie. Presentano tutti lo stesso tipo di difetto: macchie di umidità e di sali.

Tali macchie visibili sulle facciate in corrispondenza delle canne fumarie delle caldaie murali a gas metano per il riscaldamento autonomo, sono prevalentemente determinate da infiltrazioni di condensa nella sede posta tra il manufatto in paramano e la canna fumaria in laterizio refrattario. Tali condense si formano per effetto del raffreddamento dei fumi di combustione delle caldaie a gas metano, a contatto con le zone più fredde nella parte terminale delle canne fumarie stesse. Allo sbocco della canna fumaria esiste una zona di ristagno delle condense dei fumi con possibile infiltrazione attraverso la sigillatura tra la canna fumaria ed il rivestimento in paramano, e verosimilmente nella zona di congiunzione tra le canne fumarie e la base del manufatto posto a completamento dello sbocco esterno.

Il costo di tale intervento è stato valutato in € 1.000 per ogni camino. In ciascuno dei 4 camini ci sono 4 canne fumarie (una per piano) per un totale di 16 canne (cfr pag 24 della perizia e planimetria allegata sub doc. 13) ed un costo complessivo di € 16.000, oltre IVA.

Il CTU ha notato anche un caso in cui le macchie sulla muratura sono dovute ad un difetto di pendenza dei balconi che vi convogliano l'acqua relative al balcone della proprietà Sartirane ed a quello dell'alloggio A14 (il cui proprietario non è in causa); in questo caso la soluzione consiste nel rifacimento della pavimentazione dei balconi, di cui si è detto al punto che precede.

MACCHIE ROSSE

Le macchie rosse sussistono alla base della scala. Il C.T.U. non è stato in grado di datare il difetto o di determinarne la causa precisa, né tantomeno chi ne sia responsabile.

Questo vizio pertanto non può essere imputato ad alcuna delle parti in causa.

MUFFE E PONTI TERMICI

Il CTU ha ritenuto che la formazione delle muffe all'interno degli appartamenti avviene in corrispondenza dei punti più freddi delle pareti attestate all'esterno per effetto di condensazione dell'umidità. All'interno delle unità abitative l'attività delle persone e l'utilizzo di elettrodomestici emette vapore acqueo negli ambienti, in particolare la maggior concentrazione si può ottenere nei



servizi igienici, nelle cucine e nei locali ove viene asciugata la biancheria. Tale produzione, se non accompagnata da un opportuno e bilanciato ricambio dell'aria, determina un aumento della percentuale di umidità relativa a valori di circa 70%.

Peraltro le abitazioni caratterizzate da una gestione dell'impianto di riscaldamento con accensione non continuativa durante la giornata, presentano temperature superficiali interne non particolarmente elevate, in quanto il tempo di funzionamento dell'impianto non consente di raggiungere temperature superficiali prossime a quelle dell'aria interna.

Nel caso specifico la formazione di muffe si è verificata nei punti che presentano caratteristiche di maggior inerzia all'aumento di temperatura interna dell'ambiente e che pertanto offrono condizioni più favorevoli alla condensazione dell'umidità dell'aria.

Il CTU ha chiarito che la normativa sui ponti termici risale al 2005. Prima di tale data lo stato dell'arte non imponeva di costruire in modo diverso da quanto fatto nel caso in esame. In sostanza fino al 2005 la produzione di muffe a causa dei ponti termici era un *fenomeno* e non un vizio costruttivo, enucleato come tale solo dopo il 2005.

La circostanza di fatto per cui negli edifici anteriori al 2005 si possono anche non riscontrare muffe ascrivibili ai ponti termici, dipende dalla diversa gestione dell'alloggio e dell'impianto di riscaldamento ed anche dai tipi di serramento che più sono a tenuta stagna, più favoriscono fenomeni di condensa ed umidità.

La produzione di muffe, ascrivibile ai ponti termici, non è quindi imputabile al progettista o all'impresa costruttrice o al direttore dei lavori, che hanno realizzato l'opera nel 2003, quando lo stato dell'arte non aveva ancora enucleato il vizio del *ponte termico* e non aveva ancora imposto modalità costruttive volte ad evitarlo. Nessuna colpa è pertanto ravvisabile a loro carico.

INFILTRAZIONI AL PIANO INTERRATO

Il CTU ha accertato che vi sono quattro diverse situazioni:

- la corsia dell'autorimessa presenta vistose infiltrazioni in corrispondenza del pluviale che attraversa il solaio vicino all'ingresso del box n° 6;
- la zona occupata dalle autorimesse, sottostante all'area a verde, presenta segni di infiltrazioni cospicue e diffuse, che interessano i box n° 18, 19, 23, 24, 26, 32, 33;
- il muro contro terra nella zona prossima al box Sartirana permette notevoli infiltrazioni;
- nella cantina Fortunato si nota l'ingresso d'acqua in corrispondenza della bocca di lupo.

Si sono computati, pertanto, i lavori con i criteri che seguono.

- Zona della corsia di manovra: bisogna sigillare il foro corrispondente al pluviale vicino alla cantina



n° 6. Si può prevedere sommariamente l'importo di € 500 + I.V.A.

- Zona corrispondente all'area verde: si deve rimuovere tutta la copertura a verde e formare una nuova impermeabilizzazione a regola d'arte. Inoltre bisogna rifare l'impermeabilizzazione in corrispondenza del giunto di dilatazione. La valutazione indicata nel computo metrico allegato porta alla somma di € 20.853,01 che si può arrotondare ad € 21.000 + I.V.A.
- Muro controterra accanto al box Sartirana: l'impermeabilizzazione a monte del muro deve essere rifatta, per una lunghezza corrispondente al box Sartirana. La valutazione indicata nel computo metrico allegato porta alla somma di € 3.195,66 che si può arrotondare ad € 3.200 + I.V.A.

7.2 Sulla gravità dei vizi ai sensi dell'art. 1669 c.c.

Parte convenuta ha sostenuto che i vizi e/o difetti costruttivi *ex adverso* lamentati non possono in alcun modo considerarsi "gravi difetti" di cui all'art. 1669 c.c. in quanto non consistono né in fenomeni che possano pregiudicare la sicurezza e staticità dell'edificio, né in alterazioni che riducono in modo apprezzabile il godimento del bene nella sua globalità, ovvero ne pregiudicano la normale utilizzazione, trattandosi peraltro di difetti che incidono su elementi secondari ed accessori dell'opera. Nonostante la giurisprudenza di legittimità abbia decisamente ampliato il concetto di "gravi difetti", rilevante ai fini dell'art. 1669 c.c., tutte le sentenze prevedono un requisito necessario e indispensabile affinché si possa dire di essere in presenza di "gravi difetti", ossia quello per cui i suddetti difetti "*pur non incidendo sulla stabilità dell'edificio, ne compromettano però in modo grave la funzione, menomandone il normale godimento ovvero impedendo che l'opera in esame assolva il fine cui è destinata*" (solo a titolo d'esempio, (Cass., 7.3.2011, n. 5388; Cass., 15.9.2009, n. 19868)..

Va da sé che nel giudizio sulla "gravità" dei difetti lamentati il giudice non potrà mai prescindere dalla valutazione circa la compromessa funzionalità dell'edificio, la menomazione nel normale godimento, ovvero la circostanza che i suddetti difetti impediscano all'opera di assolvere alla funzione a cui è destinata.

Nel caso che ci occupa, ritiene questo Giudice che i vizi riscontrati siano qualificabili *gravi difetti costruttivi* ai sensi dell'art. 1669 c.c. come interpretato dalla giurisprudenza.

Il "difetto di costruzione" che, a norma dell'art. 1669 c.c., legittima il committente all'azione di responsabilità extracontrattuale nei confronti dell'appaltatore può consistere in una qualsiasi alterazione, conseguente ad una insoddisfacente realizzazione dell'opera, che, pur non riguardando parti essenziali della stessa (e perciò non determinandone la "rovina" o il "pericolo di rovina"), bensì quegli elementi (accessori o secondari) che ne consentono l'impiego duraturo cui è destinata, incide negativamente e in modo considerevole sul godimento dell'immobile medesimo.



I vizi accertati dal CTU e come sopra riportati afferiscono ai balconi da cui si distaccano pezzi, ai camini che lasciano trasudare umidità sulle murature, alle guaine impermeabilizzanti che hanno determinato fenomeni infiltrativi. Tali difetti non paiono di trascurabile rilevanza; essi incidono evidentemente in modo considerevole e negativo sulla godibilità del bene e sulla funzione cui esso è destinato.

4.3 Sulla asserita concorrente responsabilità degli attori ex art. 1227 c.c.

Parte convenuta ed i terzi chiamati hanno sostenuto che vi sia una concorrente responsabilità dei condomini e del condominio in generale, nella causazione dei danni riscontrati nell'edificio,.

Questa circostanza non è emersa dagli accertamenti tecnici. Il CTU ha chiaramente ricondotto la causa dei danni alla cattiva esecuzione dei lavori e non a carenze manutentive ed in genere alla concorrente attività dannosa degli attori.

In particolare con riferimento alla presenza di umidità e salnitro sul rivestimento esterno del fabbricato in corrispondenza del vano caldaia di ogni singolo alloggio, G&G1 S.r.l ha sostenuto che il “*semplice scarico manuale*” delle caldaiette ove “*prontamente*” effettuato avrebbe circoscritto le macchie di umidità sulla facciata condominiale (così pagg. 10-11 comparsa della convenuta). Questo rilievo tuttavia non ha trovato conferma nell'elaborato peritale.

In ogni caso si osserva che il concorso colposo del creditore disciplinato dall'art. 1227 c.c. non sussiste laddove comporti a suo carico un'attività straordinaria e gravosa, ovvero l'anticipazione di spese cui non è tenuto, o ancora attività che modifichino lo stato dei luoghi oppure incidano sulla situazione in senso modificativo o sostitutivo di opere e cose comunque connesse all'azione/omissione del danneggiante (*ex multis* Cass. Civ. 24320/2008, 15231/2007, 3304/2000).

Lo scarico manuale delle caldaiette o il rifacimento dei balconi sarebbero state attività, gravosa la prima, e dispendiosa la seconda.

4.4 Sugli ulteriori danni

Ai costi di riduzione in pristino, come sopra quantificati, vanno aggiunti, a titolo di risarcimento danni, le seguenti ulteriori somme:

- i costi sostenuti dal condominio per mettere in sicurezza i balconi e cioè € **917,00** come da fatture della Ever Edilizia Verticale srl. (doc. 39-42-44 di parte attrice). Sul punto si osserva che non sono stati oggetto di contestazione gli interventi fatti eseguire dal condominio, l'uno prima della instaurazione del giudizio; l'altro in corso di causa, la cui spesa è stata tempestivamente richiesta da parte attrice con la prima memoria ex art. 183 6° comma;



- il costo della perizia del geom. Roccia (doc. 40-41 di parte attrice) di € 1.887,60. Questa perizia si è resa necessaria per accertare l'esistenza dei vizi denegati dalla controparte onde poter promuovere il presente giudizio.

I danni sono pertanto i seguenti:

al condominio

- € 16.000 + IVA per lavori di ripristino delle canne fumarie;
- € 500 + I.V.A. per lavori nella zona della corsia di manovra;
- € 21.000 + I.V.A. per lavori nella zona corrispondente all'area verde;
- € 3.200 + I.V.A. per lavori al muro controterra accanto al box Sartirana;
- Totale parziale = 40.700,00 + IVA

Tale somma liquidata dal CTU, al febbraio 2015, può ritenersi già attualizzata.

Su tale somma sono dovuti gli interessi dalla pronuncia al saldo

- € 477,00 + € 424,00 per messa in sicurezza dei balconi come da fatture della Ever Edilizia Verticale srl, oltre rivalutazione ed interessi sulla somma via via rivalutata dal 1.12.2012 sul primo versamento (doc. 42) e dal 7.12.2013 sul secondo versamento (doc. 43- 44) ;
- € 1.887,60 per costo perizia Roccia, oltre rivalutazione ed interessi sulla somma via via rivalutata dal 15.10.2012 (quietanza versamento su fattura Roccia doc. 41)

Su tali somme, vanno corrisposti gli interessi dalla domanda al saldo.

ai singoli condomini

- € 2.700,00 oltre IVA, Su tale somma sono dovuti gli interessi dalla pronuncia al saldo;

8. Sulla posizione di G&G1

8.1 Sulla eccezione di prescrizione del diritto ad agire ex art. 1669 2° comma c.c. proposta da G&G1 e sulla eccezione di decadenza

G&G1 ha sostenuto che la denuncia dei vizi oggetto di causa è avvenuta con lettera in data 21.12.2005 (doc. 9) e che essendo stata intentata l'azione solo in data 19.10.2012, è sopravvenuta la prescrizione annuale ai sensi dell'art. 1669 2° comma c.c.

Il Condominio ed i singoli condomini di contro hanno sostenuto che la piena conoscenza della entità e della imputabilità dei vizi contestati nell'atto di citazione si è avuta solo a seguito dell'espletamento della perizia di parte affidata al Geom. Roccia consegnata al condominio in data 30.7.2012. In questa



perizia del resto i vizi contestati sono diversi ed ulteriori rispetto a quelli rappresentati nella lettera del 21.12.2005.

La tesi di parte attrice è condivisibile, ed in linea con quanto ritenuto dalla Cassazione (fra le tante da ultimo: 16 febbraio 2015 n. 3040), secondo cui *in tema di responsabilità dell'appaltatore per rovina e difetti di cose immobili ai sensi dell'art. 1669 cod. civ., poiché la disciplina concernente la decadenza e la prescrizione per l'esercizio dell'azione ha lo scopo di non onerare il danneggiato della proposizione di domande generiche a carattere esplorativo, è necessario che la denuncia, per far decorrere il successivo termine prescrizione, riveli una conoscenza sufficientemente completa del vizio e della responsabilità per lo stesso*. Salvo prova contraria, tale piena conoscenza non può che aversi a seguito di un accertamento tecnico di parte che oltre ad individuare i vizi, è in grado di imputarne la responsabilità in modo tecnicamente consapevole.

Nel caso che ci occupa, nella lettera del 21.12.2005, il Condominio Olimpo si è limitato a rappresentare alla G&G1 una serie di problematiche emerse nel condominio, senza tuttavia né imputarne alla appaltatrice la responsabilità, né richiederle la esecuzione di lavori di riduzione in pristino, ad eccezione della sistemazione della guaina della rampa autorimessa del condominio Olimpo. Anche per la guaina della rampa tuttavia si deve ritenere che l'espressione "*si richiede una confacente sistemazione*", per il modo impersonale utilizzato e per la mancata esplicita indicazione del vizio lamentato, non sia sufficiente ad integrare la denuncia del vizio in modo specifico e consapevole, ai fini della prescrizione di cui al comma 2° dell'art. 1669 c.c..

I vizi di contro possono ritenersi accertati con la redazione della perizia Roccia, in data 30.7.2012.

È tempestiva pertanto l'azione introdotta dagli attori contro G&G1, con citazione notificata in data 19.10.2012.

Infondata anche l'eccezione di decadenza ex art. 1669 c.c., poiché l'opera è stata ultimata in data 22.1.2004 (doc. 5 di parte attrice : denuncia di ultimazione lavori) e pertanto l'azione proposta in data 19.10.2012 è ampiamente entro il termine decennale di decadenza.

8.2 Sulla responsabilità di G&G1 srl

Parte attrice ha sostenuto che la G.&G.1 ha contrattualmente conservato un ruolo di direzione, coordinamento e sorveglianza delle opere appaltate alla PROMICASA S.r.l., avendo condiviso dette mansioni:

- con la terza chiamata Società Sistemi Edili Integrati s.p.a.
- con i terzi chiamati Arch. Ezio RUFFINO, Ing. Andrea RUFFINO e Studio



Associato IN.AR. di Ruffino & C.

La G.&G.1 s.r.l. di contro ha sostenuto di aver affidato a terzi sia l'edificazione dello stabile, sia tutte le attività ad essa correlate. In particolare:

- a) alla Sistemi Edili Integrati s.r.l. la gestione dell'intervento costruttivo a partire dalla fase promozionale, alla fase progettuale, alla fase esecutiva dell'intervento;
- b) alla Promicasa s.r.l., società segnalata da Sistemi Edili Integrati, la materiale realizzazione dell'intervento;
- c) allo Studio Associato IN.AR. di Ruffino & C. – Ingegneria ed Architettura – nella persona dell'arch. Ezio Ruffino, l'incarico di progettazione, di direzione lavori e di qualsiasi altra competenza professionale.

Ritiene questo Giudice di condividere la posizione di parte attrice, secondo cui la committente ha mantenuto un potere direttivo e di controllo sulla esecuzione dei lavori, per i seguenti motivi.

- Dal contratto tra G.&G.1 e Promicasa risulta che la Committente si era riservata il diritto di modificare il progetto e di sorvegliare i lavori: sullo stesso contratto si legge infatti che *“il controllo potrà avvenire non solo a mezzo del Direttore dei Lavori, ma anche per il tramite di tecnici e/o terzi incaricati i quali avranno libero accesso al cantiere. alla documentazione tecnica o a quant'altro utile allo scopo”*.
- È circostanza pacifica e non contestata che G.&G.1 s.r.l. ha affidato allo Studio Associato IN.AR. di Ruffino & C. – Ingegneria ed Architettura – nella persona dell'arch. Ezio Ruffino, l'incarico di progettazione, di direzione lavori.

Il progettista ed il direttore dei lavori, attuano le direttive ed il mandato della committenza e ad essa rispondono del loro operato. In sostanza la committenza conserva il controllo e la direttiva sulla esecuzione dei lavori per il tramite di professionisti da essa incaricati.

G&G1 che ha negato di aver avuto alcun potere direttivo nella esecuzione dei lavori, non ha assolto all'onere che su di lei incombeva, di provare che, nel caso di specie, il progettista ed il direttore dei lavori avevano agito in modo assolutamente autonomo, per essersi essa spogliata completamente di ogni potere di direzione e coordinamento.

- A contrario, il teste Vittone Dante ha riferito che Bruno Giove – legale rappresentante della G&G1- *si recava settimanalmente in cantiere e se necessario dava delle direttive*; il teste Pasquale di Giglio – dipendente di Promicasa – ha riferito che sia Bruno che Giuseppe Giove si recavano in cantiere settimanalmente o con minor o maggior frequenza a seconda della necessità di seguire direttamente i lavori.



- Il geom. Roccia presente all'incontro con il sig. Bruno Giove ricorda che questi ammise la sua responsabilità e si impegnò ad eliminare i vizi, con ciò dimostrando di non essere estraneo ed ignaro rispetto alla esecuzione delle opere; il teste Dentico, che aveva preso parte allo stesso incontro in qualità di amministratore del condominio, ha riferito che a quell'incontro era presente non Bruno Giove, ma Giovanni Giove e che comunque questi, riconosciuti i vizi lamentati, si era impegnato a sanarli.

Al di là della discrasia tra le prove testimoniali, in ordine al fatto che all'incontro fosse presente Bruno Giove o suo figlio Giovanni Giove, pare essere emerso in ogni caso che la G&G1 tramite il suo legale rappresentante o un suo incaricato, abbia dato atto della propria responsabilità e quindi del proprio coinvolgimento nell'esecuzione dell'opera.

Si deve concludere quindi che la venditrice G&G1 è solidalmente responsabile dei danni causati agli attori ai sensi dell'art. 1669 c.c. proposta da parte attrice, in quanto direttamente o per il tramite del suo direttore dei lavori non ha abdicato al potere di controllo, direzione, ed indirizzo dei lavori oggetto di causa.

9. Sulla domanda ex art. 1669 c.c. proposta da parte attrice nei confronti di IN.AR. e dell'arch. Ezio Ruffino e dell'ing Andrea Ruffino

Si premette che, benchè risulta documentalmente che il contratto di affidamento dell'incarico di direzione lavori sia stato sottoscritto dallo studio associato IN.AR. in persona del suo rappresentante, arch. Ezio Ruffino, non è mai stato oggetto di contestazione da alcuno che legittimati passivi della domanda ed altresì titolari della posizione sostanziale dedotta in giudizio, siano anche i due professionisti personalmente.

La pronuncia pertanto andrà emessa non soltanto nei confronti dello studio associato, in quanto centro di imputazione dotato propria autonomia giuridica, ma altresì nei confronti dell'arch. Ezio Ruffino e dell'ing. Andrea Ruffino.

Occorre premettere ancora che solo in comparsa conclusionale lo studio INAR e i due professionisti hanno eccepito la prescrizione del diritto nei loro confronti fatto valere da parte attrice. L'eccezione non è stata tempestivamente sollevata con la prima difesa utile dopo la automatica estensione della domanda di parte attrice ex art. 1669 c.c. nei loro confronti e comunque nel primo verbale utile dopo il deposito delle memorie ex art. 183 6° comma c.p.c., con cui parte attrice ha espressamente dichiarato di volere estendere verso il terzi la propria domanda di risarcimento.



L'eccezione di prescrizione rispetto alla domanda extracontrattuale proposta da parte attrice, quindi è tardiva.

Il CTU ha ritenuto di dover attribuire le percentuali di responsabilità tra impresa appaltatrice Promincasa - non parte in causa - e direttore dei lavori, in ragione del 75% e del 25%, considerando il fatto che il direttore dei lavori non è tenuto ad assicurare la sua presenza in cantiere tutti i giorni, e pertanto ha un potere di controllo relativo. Può accadere infatti che quando si reca in cantiere alcuni lavori eseguiti non siano più visibili. Il responsabile del cantiere, di contro, che è un dipendente dell'impresa, e che ha il dovere di essere costantemente in cantiere, ha una visione completa di tutto ciò che accade.

Il ragionamento seguito dal CTU non può essere condiviso.

Il fatto che il direttore dei lavori non abbia l'obbligo di essere in cantiere tutti i giorni non limita il suo ambito di responsabilità, ma delinea soltanto una *modalità di esercizio* del suo incarico. Il direttore dei lavori cioè, in relazione alla difficoltà delle lavorazioni, ed in generale alla situazione concreta, valuterà quando e quanto recarsi in cantiere, assumendosi la responsabilità di questa scelta discrezionale. È evidente che tanto più un cantiere è complesso, o quanto più l'impresa costruttrice crea problemi o mostra di non essere affidabile, tanto più il direttore dovrà garantire la sua presenza e la sua vigilanza sull'esecuzione dell'opera. L'attività del direttore dei lavori per conto del committente si concreta infatti nell'alta sorveglianza delle opere che pur non richiedendo la presenza continua e giornaliera sul cantiere né il compimento di operazioni di natura elementare, comporta il controllo della realizzazione dell'opera nelle sue varie fasi e pertanto l'obbligo del professionista di verificare, attraverso periodiche visite e contatti diretti con gli organi tecnici dell'impresa, da attuarsi in relazione a ciascuna di tali fasi, se sono state osservate le regole dell'arte e la corrispondenza ai materiali impiegati (in questo senso Cassazione civile sez. II 03 maggio 2016 n. 8700; Cassazione civile sez. II 03 maggio 2016 n. 8700).

Il direttore dei lavori esercita per conto del committente i medesimi poteri di controllo sull'attuazione dell'appalto che questi ritiene di non poter svolgere di persona, sicché ha il dovere, attesa la connotazione tecnica della sua obbligazione, di vigilare affinché l'opera sia eseguita in maniera conforme al progetto, al capitolato e alle regole della buona tecnica (Cassazione civile sez. II 19 settembre 2016 n. 18285).

Costituisce obbligazione del direttore dei lavori l'accertamento della conformità sia della progressiva realizzazione dell'opera al progetto, sia delle modalità dell'esecuzione di essa al capitolato e/o alle regole della tecnica e pertanto egli non si sottrae a responsabilità ove ometta di vigilare e di impartire le opportune disposizioni al riguardo, nonché di controllare l'ottemperanza da parte dell'appaltatore e, in



difetto, di riferirne al committente (Cassazione civile sez. II 03 maggio 2016 n. 8700)

Ne consegue che il direttore dei lavori, salvo prova diversa, che nel nostro caso non è stata fornita, risponde dei vizi dell'opera ascrivibili alla esecuzione del progetto ed in genere dei vizi costruttivi.

Lo studio associato IN.AR. ed i due professionisti non ha assolto all'onere che su di esso incombeva di provare di aver diligentemente svolto il suo incarico di direttore dei lavori per cui i difetti ed i vizi dell'opera non potevano esserle imputati.

Nel nostro caso, pertanto non si ravvedono ragioni specifiche per limitare la responsabilità del direttore dei lavori.

Lo Studio Associato IN.AR. ed i due professionisti quindi, rispondono nei confronti di parte attrice, della cattiva esecuzione dell'opera insieme con l'impresa appaltatrice secondo i criteri stabiliti dall'art. 2055 c.c. per cui le singole colpe, in difetto di prova contraria, si presumono uguali al 50%.

Ad IN.AR. in qualità di direttore dei lavori è quindi imputabile una responsabilità nei limiti del 50% dei danni lamentati da parte attrice.

10. Sulla domanda attorea nei confronti di S.E.I.

Occorre premettere che S.E.I. ha eccepito la decadenza della denuncia dei vizi nei suoi confronti da parte degli attori, solo in comparsa conclusionale e quindi tardivamente.

Ed infatti S.E.I., assumendo che la domanda attorea non poteva intendersi estesa nei suoi confronti, non ha mai sollevato l'eccezione di decadenza; né con le memorie ex art. 183 6° comma né successivamente, dopo che parte attrice, nel verbale dell'11.4.2014, aveva chiarito di aver erroneamente dichiarato di voler estendere la domanda nei confronti di Promicasa – non parte in causa- invece che nei confronti di S.E.I., la quale non ha depositato la prima memoria ex art. 183 6° comma c.p.c..

Va pertanto esaminata nel merito la domanda di parte attrice nei confronti di SEI.

Parte attrice ha esteso la sua domanda nei confronti di SEI ai sensi dell'art. 1669 c.c.

Deve quindi accertarsi se S.E.I. possa essere considerata responsabile ai sensi dell'art. 1669 c.c. in quanto soggetto che abbia partecipazione alla costruzione dell'immobile in posizione di "autonomia decisionale"

Ritiene questo Giudice di dare risposta negativa per i motivi che seguono:

- Il contratto con la Promicasa è stato stipulato da G&G1, società committente
- G&G1 ha affidato l'attività di direzione dei lavori allo studio associato IN.AR. in persona degli architetti Ruffino
- S.E.I. ha svolto solo obbligazioni di mero carattere fiscale-finanziario; burocratico-



amministrativo in fase di redazione del progetto e di promozione- pubblicizzazione dell'opera, in fase di vendita, come espressamente previsto dal contratto con la società venditrice. La sola voce *assistenza al progettista, al D.L., al professionista incaricato dell'accatastamento dell'edificio, assistenza al collaudo strutturale* devono essere interpretate, nel complesso dei compiti assegnati a SEI, come attività di assistenza per agevolare i rapporti tra i vari soggetti coinvolti nella realizzazione dell'opera;

- Nessun teste ha riferito in merito ad un coinvolgimento di S.E.I. nella esecuzione dell'opera;
- Il CTU non ha accertato alcuna diretta ingerenza di S.E.I. nella esecuzione o direzione dei lavori.

S.E.I. pertanto, non direttamente coinvolta nella esecuzione dell'opera, non può essere chiamata a risponderne ai sensi dell'art. 1669 c.c..

Va respinta quindi la domanda proposta da parte attrice nei confronti di S.E.I.

11. Sulla domanda di manleva proposta da G&G1 nei confronti di studio associato IN.AR. e dei professionisti Ruffino

Sul merito della domanda di manleva si osserva quanto segue.

Come motivato più sopra, la venditrice/costruttrice è stata ritenuta responsabile in solido ai sensi dell'art. 1669 c.c., per aver esercitato un controllo sulla esecuzione dell'opera, da cui si è ritenuto non fosse rimasta estranea.

La G&G1 che ha affidato ad IN.AR. in persona dell'arch. Ezio Ruffino e dell'ing Andrea Ruffino il compito di direzione dei lavori e quindi di controllo sulla esecuzione dell'opera, ha titolo per rivalersi nei confronti del professionista da essa incaricato, che non ha assolto all'onere che su di essa incombeva di provare di aver diligentemente svolto il proprio compito di controllo e vigilanza, causando al condominio ed ai singoli condomini i danni che G&G1 è chiamata a risarcire in via extracontrattuale.

È fondata pertanto la domanda di manleva proposta da G.&G1 nei confronti dello studio associato IN.AR. DI RUFFINO & C. e dei due professionisti

Si precisa che lo studio associato - corresponsabile in solido con G&G1 dell'intero danno, in via extracontrattuale -, sarà tenuto a manlevare G&G1 in via contrattuale di quanto eventualmente da questa pagato, solo nei limiti della sua responsabilità, che come precisato più sopra, è stata accertata ai sensi dell'art. 2055 c.c., per il 50% a carico dello studio IN.AR. (e per il restante 50% a carico di Promicasa).



Sulla domanda di manleva proposta dallo studio IN.AR. e dagli architetti Ruffini verso l'assicurazione Reale Mutua

Lo studio associato IN.AR. ed i professionisti hanno chiamato in giudizio la Società Reale Mutua di Assicurazione per essere da questa tenuta indenne e manlevata in caso di condanna al risarcimento dei danni.

Reale Mutua Assicurazioni ha sostenuto che nel caso di specie non possa trovare applicazione la polizza assicurativa n. 146/03/111827 regolata dalle condizioni di assicurazione di cui al Mod. 5161 RCG pur se comprensiva della *Condizione facoltativa A*.

La condizione facoltativa A, sottoscritta dalle parti, offre garanzia anche per:

- i danni alle opere di natura edile in costruzione o costruite che siano stati “*provocati da crollo, rovina totale o parziale delle opere stesse*”;
- “*le spese imputabili all'Assicurato per neutralizzare o limitare le conseguenze di un grave difetto che costituisca pericolo per l'incolumità di persone o per l'integrità delle cose*”.

L'assicurazione ha sostenuto che il danno oggetto di causa non può essere qualificato come *crollo o rovina parziale o totale dell'edificio*.

L'eccezione sollevata da Reale Mutua di Assicurazioni non è fondata.

Come più sopra motivato, i danni accertati dal CTU, devono essere qualificati come danni *da rovina parziale delle opere*. Nel caso dei frontalini dei balconi che si distaccano, il danno rientra altresì nella seconda tipologia in quanto *difetto che costituisce pericolo per l'integrità e l'incolumità delle persone*, come comprovato dal fatto che il condominio è stato costretto a mettere in sicurezza i balconi con l'esborso della relativa spesa.

L'assicurazione pertanto va condannata a tenere indenne lo studio associato IN.AR. l'arch. Ezio Ruffino e l'ing Andrea Ruffino di quanto questi a loro volta dovranno corrispondere in via extracontrattuale a parte attrice, ed in via contrattuale in manleva a G&G1, secondo i criteri sopra indicati, e nei limiti del massimale di € 750.000,00, con una franchigia del 10% (con un minimo di € 1500 ed un massimo di 10.300).

L'Assicurazione va altresì condannata a tenere indenne IN.AR. l'arch. Ezio Ruffino e l'ing Andrea Ruffino di quanto da questi corrisposto a titolo di spese di lite in favore di parte attrice (per responsabilità extracontrattuale) e della G&G1 in manleva (per responsabilità contrattuale)

In conclusione

- G&G1 srl e IN.AR. studio Associato sono responsabili ex art. 1669 c.c. nei confronti del



condominio dei danni da questo lamentati e sono tenuti solidalmente a sensi dell'art. 2055 c.c. a rifondere l'intero danno;

- IN.AR., l'arch. Ezio Ruffino e l'ing Andrea Ruffino sono contrattualmente responsabile nei confronti di G&G1 per non aver correttamente eseguito la sua prestazione professionale;
- G&G1 pertanto ha diritto di rivalersi nei confronti di IN.AR di quanto essa corrisponderà a parte attrice, nei limiti però del 50%, che è la percentuale di responsabilità imputabile al direttore dei lavori;
- IN.AR. gli arch. Ezio Ruffino e l'ing Andrea Ruffino hanno diritto di essere manlevati dalla Reale Mutua di Assicurazioni di quanto essi a sua volta dovranno rifondere in manleva a G&G1, nei limiti del massimale di € 750.000,00, con una franchigia del 10% (con un minimo di € 1500 ed un massimo di 10.300).
- Nulla è dovuto da S.E.I., né in via contrattuale, né in via extracontrattuale.

Sulle spese di lite

- Le spese di lite sostenute dal Condominio vanno poste a carico di G&G1 srl e IN.AR. responsabili in solido e soccombenti rispetto alla domanda di parte attrice;
Si osserva che l'offerta transattiva di € 5.000,00 cadauno formulata dallo Studio Associato IN.AR e dalla Reale Mutua Ass.ni. in corso di causa era palesemente incongrua e pertanto non cambia il regime di ripartizione e liquidazione delle spese;
- Le spese di lite sostenute da G&G1 vanno poste a carico di IN.AR. e dell'arch. Ezio Ruffino e dell'ing Andrea Ruffino soccombenti rispetto alla domanda di manleva proposta dalla convenuta;
- Le spese di lite sostenute da S.E.I. spa vanno poste a carico di G&G1 in quanto soccombente rispetto alla domanda di manleva che ha proposto nei confronti della terza
- le spese di lite sostenute da IN.AR. dall'arch. Ezio Ruffino e dall'ing Andrea Ruffino vanno messe a carico di Società Reale Mutua di Assicurazioni, soccombente rispetto alla domanda di manleva nei suoi confronti proposta dalla terza chiamata

La liquidazione delle spese di lite viene eseguita con riguardo ai parametri vigenti alla data di completamento dell'attività difensiva nel presente giudizio successiva all'entrata in vigore del D.M. 55/2014 (3.4.2014)

con la precisazione che la causa rientra nello scaglione di cause con valore fino a 260.000,00 e che le



spese di parte attrice vanno aumentate rispetto ai valori medi del 20% in ragione del fatto che il difensore ha difeso molte parti che hanno proposto domande non identiche

Pertanto i compensi per parte attrice sono così liquidati:

€ 2.916,00 per la fase di studio

€ 1.860,00 per la fase introduttiva

€ 6.480,00 per la fase istruttoria

€ 4.860,00 per la fase decisionale

Le spese di lite sostenute da SISTEMI EDILI INTEGRATI SPA e IN.AR. di RUFFINO& C.; EZIO RUFFINO E ANDREA RUFFIN, non aumentate rispetto ai valori medi, sono così liquidate:

€ 2.430,00,00 per la fase di studio

€ 1.550,00 per la fase introduttiva

€ 5.400,00 per la fase istruttoria

€ 4.050,00 per la fase decisionale

Spese di CTU

Le spese di CTU vanno poste a carico di G&G1 srl e IN.AR. e i professionisti e seguono lo stesso criterio di rivalsa previsto per le spese di lite, dunque G&G1 potranno rivalersi nei confronti di IN.AR. di quanto pagato per le spese di CTU; IN.AR. e i professionisti potranno rivalersi a sua volta nei confronti di SOCIETA' RELAE MUTUA DI ASSICURAZIONI di quanto rimborsato a G&G1.

Spese di CTP

Parte attrice ha chiesto la refusione delle spese del CTP, geom. Peroglio - fatture allegate sub doc. 2 per un totale di € 3.884,16, già calcolate IVA E CPA –.

La domanda merita accoglimento. Le spese sostenute per la consulenza tecnica di parte rientrano tra quelle che gli attori hanno sostenuto in giudizio e che andranno ad essi rimborsate (giusta Cass. Civ. 2605/2006, 4357/2003 e 6056/1990).

Queste spese vanno poste anch'esse a carico di G&G1 srl e IN.AR. e seguono lo stesso criterio di rivalsa previsto per le spese di lite e CTU. Dunque G&G1 potrà rivalersi nei confronti di IN.AR. e dei professionisti di quanto pagato per le spese del CTP Peroglio documentate con le fatture allegate unitamente alla nota spese, per € 3.884,16 già calcolata IVA e CIPAG; IN.AR. a sua volta potrà rivalersi nei confronti di SOCIETA' REALE MUTUA DI ASSICURAZIONI



P.Q.M.

Il Tribunale di Torino, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da CONDOMINIO OLIMPO DI VIA PADRE ALIBERTI 36-36/A-38, ANTONELLA MARIA FASSINOTTI, FABRIZIO VIANO, RICCARDO FASSINOTTI, MARCO MATTALIA, CARMEN NOTA, CARLO ROLLE, ALESSANDRO PAUTASSI, PASQUALE FORTUNATO, MARIA TERESA PISCONTI, ANTONELLO FORTUNATO, PAOLO CONTI, DARIO MINIOTTI, CLAUDIO CARBONARO, CESARE SARTIRANA, LOREDANA GHIOTTI, CRISTINA DE CANEVA, GAETANO GAROFALO, contro G & G 1 SRL; STUDIO ASSOCIATO IN.AR. di RUFFINO& C., ARCH. EZIO RUFFINO e ING. ANDREA RUFFINO; SISTEMI EDILI INTEGRATI SPA; SOCIETA' REALE MUTUA DI ASSICURAZIONI, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

dichiara tenuti e condanna G & G 1 SRL; STUDIO ASSOCIATO IN.AR. di RUFFINO& C.; EZIO RUFFINO E ANDREA RUFFINO al pagamento in favore del

- CONDOMINIO
 - di € 40.700,00 + IVA oltre interessi dalla pronuncia al saldo;
 - € 477,00 + € 424,00 oltre rivalutazione ed interessi sulla somma via via rivalutata dal 1.12.2012 sul primo importo e dal 7.12.2013 sul secondo importo;
 - € 1.887,60 oltre rivalutazione ed interessi sulla somma via via rivalutata dal 15.10.2012

- In favore dei SINGOLI CONDOMINI
 - De Caneva di € 2.700,00 oltre IVA
 - Carbonaro di € 2.700,00 oltre IVA;
 - Rolle di € 2.700,00 oltre IVA;
 - Pautassi di € 2.700,00 oltre IVA;
 - Sartirana e Ghiotti di € 2.700,00 oltre IVA;
 - Fortunato Antonello, Fortunato Pasquale e Pisconti di € 2.700,00 oltre IVA;
 - Conti di € 2.700,00 oltre IVA
 - Fassinotti e Viano di € 2.700,00 oltre IVA
 - Garofalo Gaetano di € 2.700,00 oltre IVA
 - Mattalia e Nota di € 2.700,00 oltre IVA
 - Miniotti Dario di € 2.700 oltre IVA



oltre interessi dalla pronuncia al saldo;

dichiara tenuti e condanna IN.AR., l'arch. Ezio Ruffino e l'ing. Andrea Ruffino a manlevare G&G1 srl del 50% di quanto questa corrisponderà a parte attrice;

dichiara tenuta e condanna Reale Mutua di Assicurazioni a tenere indenne IN.AR., l'arch. Ezio Ruffino e l'ing. Andrea Ruffino di quando essi corrisponderanno a parte attrice, ed in manleva a G&G1, nei limiti del massimale di € 750.000,00, con una franchigia del 10% (con un minimo di € 1500 ed un massimo di 10.300).

dichiara tenuti e condanna G & G 1 SRL; STUDIO ASSOCIATO IN.AR. di RUFFINO & C.; EZIO RUFFINO E ANDREA RUFFINO all'integrale rimborso delle spese del giudizio in favore di parte attrice, liquidandole in € 16.116,00 per compensi ed € 1.150,00 per spese vive, oltre spese generali al 15%, IVA e CPA come per legge; oltre al rimborso delle spese di CTP che si liquidano in € 3.884,16 (già comprensive di IVA e CIPAG);

dichiara tenuti e condanna G & G 1 SRL; STUDIO ASSOCIATO IN.AR. di RUFFINO & C.; EZIO RUFFINO E ANDREA RUFFINO all'integrale rimborso delle spese di CTU liquidate con provvedimento in data 18.11.2015 e 23.11.2015;

dichiara tenuti e condanna IN.AR. di RUFFINO & C.; EZIO RUFFINO E ANDREA RUFFINO a tenere indenne G&G1 SRL del 50%; di quanto da questa corrisposto a parte attrice per rimborso delle spese del giudizio e spese di CTU;

dichiara tenuta e condanna SOCIETA' REALE MUTUA DI ASSICURAZIONI all'integrale rimborso delle spese del giudizio in favore di IN.AR. di RUFFINO & C.; EZIO RUFFINO E ANDREA RUFFINO, liquidandole in € 13.430,00 per compensi ed € 10,96 per spese vive, oltre spese generali al 15%, IVA e CPA come per legge;

dichiara tenuta e condanna SOCIETA' REALE MUTUA DI ASSICURAZIONI a manlevare IN.AR. di RUFFINO & C.; EZIO RUFFINO E ANDREA RUFFINO, di quanto da questi corrisposto per spese di lite in favore di parte attrice ed in manleva in favore di G&G1 srl

respinge la domanda di G&G1 nei confronti DI SISTEMI EDILI INTEGRATI SPA

dichiara tenuto e condanna G&G1 srl all'integrale rimborso delle spese del giudizio in favore di SISTEMI EDILI INTEGRATI SPA, liquidandole in € 13.430,00 per compensi, oltre spese generali al 15%, IVA e CPA come per legge;



Torino, 14/11/2016

Il Giudice
Raffaella Bosco

