

N. R.G. 16197/2014



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA

SEZIONE II CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice dott. Marco D'Orazi

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **16197/2014** promossa da:



[REDACTED] con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] e
dell'avv. [REDACTED], elettivamente
domiciliato in [REDACTED] presso il
difensore avv. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED], con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]
[REDACTED] e dell'avv. [REDACTED] elettivamente
domiciliato in [REDACTED] presso il difensore
avv. [REDACTED]

[REDACTED], con il patrocinio
dell'avv. [REDACTED] e dell'avv. [REDACTED]
[REDACTED], elettivamente domiciliato in [REDACTED], 20
[REDACTED] presso il difensore avv. [REDACTED]

ATTORI

contro

[REDACTED]
con il patrocinio dell'avv. e dell'avv. , elettivamente domiciliato in
presso il difensore avv.



[REDACTED] con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]
[REDACTED], elettivamente domiciliato in [REDACTED]
[REDACTED] presso il difensore avv. [REDACTED]
[REDACTED], con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]
[REDACTED], elettivamente domiciliato in [REDACTED]
[REDACTED] presso il difensore avv. [REDACTED]
[REDACTED], con il patrocinio dell'avv. [REDACTED],
elettivamente domiciliato in [REDACTED] presso
il difensore avv. [REDACTED]

CONVENUTI

e nei confronti di

[REDACTED] con il
patrocinio dell'avv. CASALI CARLO, elettivamente domiciliato in VIA
RUBBIANI 2 40124 BOLOGNA presso il difensore avv. CASALI
CARLO

TERZO CHIAMATO

e con l'intervento di



██████████ rappresentato e difeso dall'avv. ██████████
elettivamente domiciliato in ██████████ presso il
difensore avv. ██████████

██████████ rappresentato e difeso dall'avv. ██████████
██████████ elettivamente domiciliato in ██████████
presso il difensore avv. ██████████

██████████ rappresentato e difeso dall'avv. ██████████
elettivamente domiciliato in ██████████ presso il
difensore avv. ██████████

INTERVENUTI

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come alla udienza del giorno 15 giugno 2017.
Tali conclusioni sono richiamate e sono da ritenersi parte integrante e
sostanziale di questa sentenza. Anche se non ri-trascritte, esse sono
dunque parte di questa sentenza.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il presente giudizio è stato introdotto, dagli intestati attori, con atto di
citazione del 6 ottobre 2014, atto con il quale si chiedeva a questo
giudice di accertare la responsabilità dei convenuti ai sensi dell'art. 1669
c.c. e 2043 c.c.; nei confronti della società ██████████



██████████ (nel prosieguo anche senza l'indicazione del tipo sociale o solo ██████████), inoltre, si domandava la risoluzione del contratto ricorrendo i presupposti della vendita *aliud pro alio*.

Le domande giudiziali muovevano dall'accertamento, tramite perizia di parte del 23 luglio 2012, di alcuni gravi difetti propri delle tre unità immobiliari oggetto di tre distinti atti di compravendita tra la società ██████████ e gli attori.

Ne era seguito un procedimento di accertamento tecnico preventivo promosso dai medesimi attori odierni in data 24 agosto 2012 avente RG n. 12912/2012. Tale giudizio si era concluso con una valutazione da parte del CTU ██████████ in termini di *mera compromissione estetica - e non statica* - dei beni oggetto di compravendita.

Ritenute tali conclusioni non corrette dal punto di vista tecnico, anche alla luce della perizia di parte, gli attori chiedevano, quindi, in questo giudizio, un rinnovo integrale della CTU al fine di accertare la sussistenza di gravi difetti costruttivi, le cause dell'asserito perdurante e continuo spostamento dei muri e, dunque, lo stato di pericolo in cui versava l'immobile con rischio di rovina totale e parziale.

Con comparsa di costituzione e risposta del 10 febbraio 2015, si costituiva l'Ing. ██████████, Direttore Lavori (DL). Oltre a chiedere la



chiamata in causa di [REDACTED] e l'integrazione del contraddittorio ai sensi dell'art. 107 c.p.c. nei confronti di tutti i soggetti del procedimento di accertamento tecnico preventivo, il convenuto chiedeva l'integrale rigetto delle domande svolte nei propri confronti, in via preliminare, per prescrizione del diritto esercitato ai sensi dell'art. 1669 c.p.c. o per carenza di legittimazione passiva, e, nel merito, per estraneità del proprio intervento tecnico rispetto ai difetti lamentati. Chiedeva, inoltre, l'esclusione di qualsiasi profilo di responsabilità solidale con altri soggetti eventualmente ritenuti responsabili nei confronti degli attori; in subordine chiedeva dichiararsi la compagnia assicuratrice tenuta a manlevare il proprio assicurato da ogni esborso di natura economica.

Con comparsa di costituzione e risposta del 23 marzo 2015, si costituiva l'ing. [REDACTED] il quale chiedeva accertarsi difetto di legittimazione passiva e intervenuta prescrizione dell'azione ex art. 1669 c.c.; chiedeva, inoltre e nel merito, il rigetto delle domande attoree in quanto infondate e non supportate da alcun elemento tecnico di pregio, stante l'esito del procedimento promosso ai sensi dell'art. 696 c.p.c. Inoltre, l'ing. [REDACTED] sottolineava il suo ruolo di mero collaudatore delle opere oggetto di contenzioso, ruolo che lo esonererebbe, in tesi, da una qualsiasi



responsabilità ai sensi dell'art. 1669 c.c. Faceva, inoltre, presente, in sede di costituzione, la intervenuta prescrizione dell'azione promossa nei suoi confronti attesa la mancata partecipazione dello stesso al precedente giudizio di accertamento tecnico preventivo. Ad ogni buon fine, chiedeva la chiamata in causa della propria assicurazione [REDACTED].

Si costituiva poi in giudizio il *geometra* [REDACTED], progettista architettonico e direttore dei lavori architettonici, con comparsa di costituzione e risposta del 26 marzo 2015 nella quale sottolineava la propria estraneità ai fatti, essendo i vizi dedotti in giudizio attinenti alla progettazione e alla direzione dei lavori delle strutture in cemento armato (e, quindi, senza riguardare gli aspetti architettonici, i soli dallo stesso trattati). In via preliminare chiedeva accertarsi il proprio difetto di legittimazione passiva e l'intervenuta prescrizione dell'azione promossa ai sensi dell'art. 1669 c.c.

Con comparsa di costituzione e risposta del 21 gennaio 2016 si costituivano volontariamente in giudizio *i soci della* [REDACTED] [REDACTED] facendo presente che la società era stata cancellata dal registro delle imprese in data 14 maggio 2014. I soci, [REDACTED] quindi, depositavano verbale di assemblea ordinaria



della █████ del 24 marzo 2014 di ripartizione finale del capitale sociale, per un ammontare complessivo pari a euro 90.000,00. I soci della █████ contestavano, in via preliminare, la intervenuta decadenza a prescrizione dell'azione in capo agli attori e, nel merito, l'insussistenza dei presupposti di cui agli artt. 1669 c.c., 2043 e 2053 c.c.; ciò anche alla luce delle conclusioni rassegnate dal perito in sede di accertamento tecnico preventivo. Contestavano, infine, anche la configurabilità nel caso di specie della vendita *aliud pro alio*, avendo il fabbricato oggetto di contenzioso tutte le caratteristiche funzionali necessarie a soddisfare le esigenze del ricorrente. Si opponevano, infine, alla richiesta di rinnovo della consulenza tecnica per esigenze di contenimento dei costi processuali e per decorso ultradecennale dal tempo di costruzione dell'immobile. In ogni caso, la loro responsabilità era da ritenersi limitata alla somma complessiva (intendesi per i tre soci) di euro 90.000,00.

Con ordinanza del 4 aprile 2015, questo giudice autorizzava la chiamata in causa delle assicurazioni citate dai convenuti █████ rinviano la prima udienza al 28 gennaio 2016.

Con tale udienza, iniziava la effettiva trattazione del processo, che si decide con la presente sentenza.



In tale udienza, la difesa dell'ing. ██████ rinunciava alla chiamata della compagnia assicurativa del proprio assistito. Il giudice, quindi, dopo aver proceduto a interrogare liberamente le parti presenti, concedeva i termini ex art. 183 c.p.c. e nominava quale consulente tecnico di ufficio l'ing. ██████, riservando, invece, alla sentenza la decisione sulla tempestività della costituzione in giudizio del convenuto ██████ (questione determinante solo ai fini dell'esame di eventuali eccezioni o domande riconvenzionali).

Le parti depositavano le rispettive memorie ex art. 183 co. 6 c.p.c. nei termini di legge.

Il CTU nominato prestava, quindi, giuramento all'udienza del 18 febbraio 2016; alla successiva udienza del 5 maggio 2016 lo stesso chiedeva l'autorizzazione a servirsi dell'opera dell'ing. ██████, in aggiunta ai già incaricati. Emergevano infatti alcuni problemi statici, che il CTU riteneva di dover meglio approfondire con un ingegnere della Università di Bologna.

Con ordinanza emessa lo stesso 5 maggio 2016, il giudice ammetteva le prove orali come dedotte dalle parti e rimodulava i termini della consulenza alla luce della complessità tecnica delle indagini da compiersi.

In data 23 giugno 2016 il giudice, su sollecitazione del CTU, assegnava



termine alle parti per dedurre circa la necessità di nominare ulteriori ausiliari del consulente per la completezza delle indagini, dando a tal fine termine alle parti sino al 30 giugno 2106, termine poi in tale data prorogato al 15 luglio 2016. Con decreto, inoltre, del 6 luglio 2016, veniva fissata l'udienza del 25 luglio 2016 al fine di discutere in contraddittorio circa la richiesta di integrazione del contraddittorio ex art. 107 c.p.c. avanzata dalla difesa dell'ing. [REDACTED]. A tale udienza si costituiva [REDACTED], con riserva a sentenza da parte del giudice dei documenti prodotti dalla terza chiamata, ritenuti tardivamente depositati dalla difesa di [REDACTED]. Il [REDACTED] infatti, riteneva come, in ragione della tardività della costituzione, [REDACTED] non potesse dedurre alcunché.

Nella propria comparsa di costituzione e risposta [REDACTED] [REDACTED] (nel prosieguo anche solo [REDACTED]), chiamata in causa dall'ing. [REDACTED] presentava difese analoghe a quelle del proprio assicurato per quanto concerne la responsabilità di quest'ultimo per i fatti di causa. Circa l'operatività della polizza, invece, [REDACTED] contestava, in primo luogo, la copertura alla luce della relazione tecnica dell'ing. [REDACTED] che aveva escluso danni idonei a compromettere la stabilità dell'opera (atteso che l'assicurazione copriva solo danni idonei a compromettere "in maniera certa ed attuale la stabilità, solidità e durata



dell'opera"). In secondo luogo, secondo le difese dell'assicurazione, la polizza coprirebbe solamente la quota di danno direttamente attribuibile all'ing. [REDACTED], con esclusione, quindi, della parte riferibile all'assicurato a titolo di responsabilità solidale. Da ultimo, [REDACTED] invoca i limiti di copertura contrattualmente pattuiti.

Con successiva ordinanza del 27 luglio 2016 il giudice rigettava l'istanza di chiamata in causa ex art. 107 c.p.c., non ravvisandone in quel momento la necessità ed essendo, del resto, ormai spirati i termini fatali per la parte convenuta ai sensi dell'art. 106 c.p.c.

All'udienza del 20 settembre 2016, dinnanzi al GOT, dott.ssa [REDACTED] si procedeva ad escutare i testi [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]; gli attori [REDACTED] e il convenuto [REDACTED] rendevano, invece, interrogatorio.

Con ordinanza del 18 ottobre 2016 il GOT fissava nuova udienza al 15 novembre 2016 per la prosecuzione dell'assunzione delle prove orali. In tale data, dunque, venivano escussi i testi [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]; si procedeva ad interrogatorio dell'ing. [REDACTED].



Con provvedimento del 5 dicembre 2016 questo giudice liquidava al CTU

l'onorario pari a euro 10.875,00 e le spese sostenute pari a euro 19.645,99

posto interamente e provvisoriamente a carico di parte attrice.

Con ordinanza del 6 dicembre 2016, il GOT riteneva la causa matura per la decisione e rimetteva le parti davanti a questo giudice all'udienza del 6 aprile 2017.

In tale data il giudice revocava la contumacia di [REDACTED], poneva a carico di tutte le parti in solido il costo della CTU, e fissava la successiva udienza del 13 aprile 2017 davanti alla dott.ssa [REDACTED] per interrogatorio formale di [REDACTED] sui capitoli di prova di cui alla seconda memoria del convenuto [REDACTED]. Dopo un ultimo tentativo di conciliazione promossa dal giudice all'udienza del 26 maggio 2017, le parti rassegnavano le proprie conclusioni all'udienza del 15 giugno 2017, come da fogli allegati al verbale e come da precedenti atti di causa.

In tale udienza il convenuto [REDACTED] e la terza chiamata [REDACTED], a fini meramente transattivi, senza nulla ammettere, dichiaravano di essere disponibili ad offrire agli attori la somma di euro 70.000,00 (oltre euro 7.620,83 già corrisposti al CTU), somma che gli attori dichiaravano di accettare, così, intendo proseguire il giudizio nei confronti solo degli altri convenuti. Tale transazione era, tuttavia, subordinata alla espressa



rinuncia di tutte le parti in causa di qualsiasi ulteriore gravame o

domanda, anche di regresso, nei confronti dell'ing. [REDACTED] e di [REDACTED]

Le parti convenute non accettavano la suddetta proposta transattiva. Il giudice, dunque, tratteneva la causa in decisione, concedendo i termini ex art. 190 c.p.c.

La circostanza per la quale lo svolgimento del processo non è più elemento indefettibile della sentenza alla luce del novellato art. 132 c.p.c. consente di limitare a quanto sopra la ricostruzione della vicenda processuale. Per quanto non espressamente riportato ci si richiama ai documenti depositati in atti.

MOTIVI DELLA DECISIONE

In via generale

Attesa la molteplicità delle parti in causa e la plurima articolazione delle domande attoree, a fini di chiarezza espositiva e concettuale, si rende opportune sintetizzare la posizione attorea e le conseguenti domande svolte.

In via principale, gli attori chiedono accertarsi la responsabilità di tutti i convenuti ai sensi degli artt. 1669 c.c. con conseguente condanna degli stessi al risarcimento dei danni - patrimoniali e non patrimoniali



- conseguenti alla rovina o al pericolo di rovina o gravi difetti degli immobili.

In subordine, sempre nei confronti di tutti i convenuti, gli attori agiscono ai sensi dell'art. 2043 c.c., con conseguente richiesta di condanna degli stessi al risarcimento dei danni conseguenti alla rovina o al pericolo di rovina o gravi difetti degli immobili. Tale domanda viene presentata nell'ipotesi in cui il giudice non ravvisi le condizioni dell'azione di cui al predetto art. 1669 c.c.

Sempre nei confronti di tutti i convenuti, ma in via principale, gli attori chiedono poi accertarsi la loro responsabilità ai sensi dell'art. 2043 c.c., con conseguente richiesta di condanna al risarcimento dei danni, per lesione della loro libertà contrattuale in sede di stipula dei rispettivi contratti di compravendita: tale richiesta è motivata sull'aver i convenuti taciuto circostanze idonee ad incidere negativamente sulla conclusione del contratto, quantomeno alle condizioni sottoscritte.

Solo nei confronti di ████████ - *rectius* degli *ex soci* intervenuti nel presente giudizio, essendo la società cancellata - gli attori chiedono poi dichiararsi l'inadempimento contrattuale *sub specie* di vendita *aliud pro alio* con conseguente risoluzione del contratto di compravendita e risarcimento dei danni conseguenti.



Così riassunta la posizione attorea, si osserva, quanto alle difese dei convenuti, che esse presentano dei tratti per lo più comuni: in primo luogo, la intervenuta decadenza e prescrizione degli attori dall'esercizio dell'azione ex art. 1669 c.c. e, ugualmente, dell'azione promossa ai sensi dell'art. 2043 c.c.

Con esclusione degli ex soci della ██████████, inoltre, si individua un nucleo comune di difesa dei convenuti facente perno sulla carenza di legittimazione passiva per non aver gli stessi (ciascun convenuto in base ad una propria ricostruzione degli atti di causa) concorso alla costruzione di quelle parti dell'immobile su cui insistono i difetti lamentati dagli attori.

Altro nucleo comune di difesa è la asserita contraddittorietà delle relazioni tecniche presentate dai consulenti ██████████ e ██████████, contraddittorietà che giustificherebbe un supplemento di istruttoria in contraddittorio fra i due periti. In particolare, come sopra narrato nella parte di sentenza relativa allo svolgimento del processo, il ██████████, in via di accertamento preventivo, aveva sì dato atto della forma non esteticamente gradevole dell'edificio, senza individuarne tuttavia problemi statici; il ██████████, in ciò aiutato anche da ausiliari del locale Ateneo, ha invece constatato la natura progressiva dello sbilanciamento



dell'edificio; non si tratta di una situazione con imminente pericolo di
collasso e, tuttavia, è un edificio che progredisce, in senso negativo, verso
un non equilibrio statico e, in definitiva, verso il collasso.

Seguono, poi, difese differenziate su altri specifici punti.

Tale *reductio ad unum* consente di trattare le singole questioni con
riguardo a tutte le parti in causa, differenziando le singole posizioni solo
ove se ne ravvisi la necessità.

La domanda proposta ai sensi dell'art. 1669 c.c.

La tesi degli attori poggia su una responsabilità di tutti i soggetti citati
in giudizio per i difetti presentati nel corso del tempo dalle tre unità
immobiliari - facenti parte di un unico fabbricato - i cui lavori
di costruzione sono stati ultimati nel settembre del 2005, epoca a cui
risalgono i collaudi dell'immobile stesso (in particolare, i certificati
rilasciati dal collaudatore sono del 19 settembre 2005 e del 28 settembre
2005).

Le tre unità, per meglio precisare, sono state acquistate con tre distinti
atti di compravendita: il primo, datato 9 novembre 2005, vede come
acquirente [REDACTED]; il secondo del 17 novembre 2005 sottoscritto
da [REDACTED] (nel prosieguo anche
solo [REDACTED]); il terzo, risalente al 23 aprile 2007, sottoscritto



da [REDACTED] (in seguito anche senza l'indicazione del tipo sociale). In

tutti e tre gli atti di compravendita parte venditrice è la società [REDACTED].

I difetti lamentati dagli attori e attinenti alle predette unità immobiliari sono stati, in un primo momento, oggetto di accertamento tecnico preventivo; successivamente gli stessi sono stati valutati in questo giudizio nell'ambito della rinnovata consulenza di ufficio.

Essi, nella prospettiva attorea, si sostanziano nella presenza di numerosi "fuori piombo", nello schiacciamento e spostamento di alcuni pannelli, nella perdita di parallelismo e perpendicolarità dei giunti tra gli stessi, nella mancanza di perpendicolarità dei pilastri e della parete in cemento armato con funzione di contenimento del pendio su cui poggia la struttura.

Tali vizi, sempre secondo la prospettiva attorea, minano la staticità del bene e determinano un pericolo di rovina del medesimo. Tale è la ragione per cui gli attori chiedono un risarcimento del danno alla stregua dell'art. 1669 c.c. o, in difetto, ai sensi degli artt. 2043 ss. c.c.

Segue: le condizioni dell'azione

Come sopra anticipato, le difese dei convenuti insistono sull'eccezione di decadenza e di prescrizione in cui sarebbero incorsi gli attori per poter utilmente agire ai sensi dell'art. 1669 c.c.



La tesi difensiva, infatti, poggia sulla tardività della denuncia dei vizi rispetto al momento della loro scoperta. In particolare, i convenuti sostengono che, essendo i difetti palesi sin dall'acquisto dell'opera, risalente, come visto al 2005 -2007, gli attori avrebbero avuto l'onere di denuncia non oltre un anno dalla data dei rispettivi atti di compravendita. Questo, quanto meno, per i "fuori piombo". Per quanto concerne i primi movimenti della struttura gli stessi risalirebbero al 2009; anche in questo caso, quindi, sempre secondo i convenuti, sarebbe maturata la decadenza dall'azione, in ogni caso, tardivamente promossa in giudizio.

Tuttavia, è corretta la ricostruzione operata da parte attrice in replica alle argomentazioni avversarie.

Sussistono dunque tali condizioni della azione.

In primo luogo, la responsabilità di cui all'art. 1669 c.c. si estende per il decennio successivo al compimento dell'opera, intendendosi per esso il momento in cui vi è il collaudo da parte dell'esperto incaricato e l'accettazione da parte del committente. Tale momento, nella vicenda in esame, si colloca pacificamente nel settembre del 2005. E' altrettanto pacifico che i difetti dell'immobile si siano manifestati prima del



settembre 2015, con ciò rendendo

-

in potenza

-

applicabile la norma invocata.

La decadenza matura poi entro un anno dalla scoperta dei vizi.

Ora, sul punto la giurisprudenza è consolidata nel ritenere che per scoperta non debba intendersi il primo momento in cui si manifesta il vizio, ma il momento in cui la parte danneggiata acquisisca un *apprezzabile grado di conoscenza oggettiva della gravità dei difetti e delle sue cause*. Qualora, quindi, si versi in ipotesi di alta complessità tecnica, generalmente come avviene ogniqualvolta i vizi sono legati a difetti strutturali dell'edificio con possibili molteplici concause, è logico e sensato ritenere che di "*apprezzabile grado di conoscenza*" possa parlarsi solamente all'esito di accertamenti tecnici posti in essere da esperti di settore. Pertanto, anche a voler ritenere provato che già prima del 2012 gli attori avessero avuto contezza di un qualche problema statico dell'immobile, non può che ancorarsi il *dies a quo* per la decadenza dal momento di redazione della perizia di parte commissionata all'Arch. ██████████; tale documento risale al 23 luglio 2012.

Entro, quindi, il 23 luglio 2013 gli attori erano in termini per denunciare la sussistenza dei vizi; tale denuncia è avvenuta con la richiesta di



giudizio di accertamento tecnico preventivo, datata 24 agosto 2012.

Dunque, perfettamente in termini.

Quanto al termine di prescrizione, si osserva che ai sensi dell'art. 2943 c.c. la proposizione di un giudizio interrompe il termine di prescrizione; il termine ricomincia, quindi, a decorrere dalla conclusione del giudizio, che qualora si sia svolto nelle forme di cui all'art. 696 c.p.c. coincide, di fatto, con il deposito della consulenza. Dagli atti di tale giudizio risulta che il deposito risale al 6 novembre 2013; dunque, il diritto per gli attori di agire ex art. 1669 c.c. si sarebbe prescritto in data 6 novembre 2014. Atteso che l'atto di citazione presenta data di notifica del 6 ottobre 2014, l'azione non può che ritenersi tempestiva.

Occorre, sul punto fare una precisazione. Il ragionamento sin qui condotto è valido nei confronti di tutti i convenuti del presente giudizio. Anche, quindi, per l'ing. ██████████ responsabile del collaudo dell'immobile in oggetto.

E valga il vero.

La responsabilità di cui all'art. 1669 c.c. è una responsabilità solidale nei confronti di tutti i soggetti il cui apporto, nel corso dell'appalto, può dirsi causa o concausa dei vizi dell'opera. La natura extracontrattuale



dell'azione in esame, infatti, rende operativa la regola di cui all'art. 2055

c.c.

Come noto, ove si versi in ipotesi di responsabilità solidale, ai sensi dell'art. 1310 c.c. l'interruzione della prescrizione nei confronti di uno dei debitori in solido si estende anche al debitore comune.

Pertanto, anche se l'ing. ██████ nel caso di specie, non è stato parte del giudizio di accertamento tecnico preventivo, l'atto introduttivo ex art. 696 c.p.c. opera come interruzione della prescrizione anche per il suddetto convenuto.

Concludendo su tale prima eccezione difensiva, quindi, non si è verificato nel caso che occupa alcun fenomeno di decadenza e di prescrizione. L'azione ex art. 1669 c.c., in altri termini, è stata tempestivamente promossa.

Segue: l'eccezione di carenza di legittimazione passiva.

Come sopra anticipato, le difese dell'ing. ██████, del ██████ e dell'ing. ██████ eccepiscono il difetto di legittimazione passiva nella controversia *de qua*.

L'eccezione non è fondata.

È noto, infatti, che la legittimazione ad agire o a contraddire attiene al diritto di azione, e come tale, ai sensi dell'art. 81 c.p.c., attiene a chiunque faccia valere un diritto, assumendo di esserne titolare. La



sussistenza di tale condizione si valuta *ex ante*, ossia sulla base della *prospettazione stessa della domanda*, essendo irrilevante, a tal fine, l'esito del processo.

Lo stesso dicasi con riguardo alla legittimazione passiva, anch'essa da valutarsi con riguardo alla *prospettazione attorea* che individua nel convenuto il soggetto tenuto all'obbligazione dedotta in giudizio.

Di difetto di legittimazione passiva può, quindi, parlarsi solamente ove l'attore non qualifichi, nei propri atti introduttivi, il convenuto come titolare della relativa posizione passiva. Solo in questi, rari, casi la domanda sarà inammissibile.

Nel caso di specie, gli attori agiscono nei confronti di tutti i convenuti ritenendoli responsabili, in solido, dei gravi difetti appalesatisi nell'immobile.

Quindi, sul piano delle condizioni dell'azione, la domanda si presenta completa.

Cosa diversa dalla titolarità del diritto a contraddire è la *titolarità della posizione soggettiva* - in questo caso passiva - vantata in giudizio.



Il difetto di titolarità del rapporto in virtù del quale gli attori agiscono, infatti, non attiene alle condizioni dell'azione, ma al merito stesso della domanda.

In altri termini, alla sua fondatezza.

Come da ultimo confermato anche dalla pronuncia a Sezioni Unite della Corte di Cassazione (cfr. sent. SS.UU. 2951 del 2016), *“la titolarità della posizione soggettiva è elemento costitutivo del diritto fatto valere con la domanda, che l'attore ha l'onere di allegare e provare”*; di contro, la negazione della titolarità del rapporto giuridico dedotto in giudizio si presenta come difesa di merito.

Tale difesa limitandosi a contestare l'assunto dell'attore in ordine alla titolarità del diritto, si qualifica come *mera difesa*.

Afferma, infatti, la Cassazione in merito che *“la titolarità, costituendo un elemento costitutivo del diritto fatto valere in giudizio, può essere negata dal convenuto con una mera difesa e cioè con una presa di posizione negativa”*.

Tali premesse consentono, quindi, di affermare che, nel caso di specie, a fronte della richiesta di accertamento di responsabilità in capo ai convenuti avanzata dagli attori, i primi hanno *negato la titolarità della propria posizione passiva*.



In sintesi, non si versa in ipotesi di legittimazione passiva ma di franca

questione di merito.

Occorre, allora, passare all'esame, nel merito, della domanda ex art. 1669

c.c.

Segue: i gravi difetti e il pericolo di rovina.

Fondatezza (<<an>> della domanda) e soggetti responsabili

(<<quis>> della domanda)

Questo giudice ha affidato al CTU Ing. [REDACTED] l'incarico di accertare la natura e le cause dei vizi lamentati dagli attori.

Occorre sin d'ora sottolineare, in risposta alle osservazioni delle difese presentate nel corso dell'intero processo, come le indagini svolte dal consulente siano non *solo estremamente approfondite* (prova ne è il numero considerevole di ausiliari autorizzati a collaborare con [REDACTED]), ma anche *coerenti, nelle conclusioni, con i dati raccolti nel contraddittorio fra le parti nel corso di numerosi sopralluoghi compiuti* (ciò anche e soprattutto al fine di monitorare lo spostamento continuo dei muri). Del resto, l'apparente contraddittorietà con i risultati cui è giunta la consulenza in questa sede rispetto alle conclusioni dell'ing. [REDACTED] è stata ben argomentata dallo stesso ing. [REDACTED] all'udienza del *6 aprile 2017*. In tale occasione, infatti, al cospetto delle parti, il Consulente ha avuto



modo di spiegare come “*il xxxxxxxxx fu investito di una ATP per sua natura puntuale*”, mentre il CTU ha effettuato una valutazione nel tempo “*sia per il periodo corrente fra ATP e CTU, sia perché la CTU è durata di più*”. Inoltre, le risultanze dell’ATP sono legate ad una valutazione compiuta solo sul filo a piombo e sull’analisi del sistema fognario, mentre la CTU ha consentito una valutazione su più larga scala, comprensiva altresì dell’analisi topografica e del terreno (cfr. verbale di udienza agli atti). Queste argomentazioni, dunque, consentono di ritenere esaustiva - per quanto concerne il campo di indagini - e corretta - per quanto concerne le conclusioni rassegnate - la consulenza tecnica disposta nel corso del presente procedimento.

Il [REDACTED], come è tipico del *munus* degli accertamenti preventivi, ha affrontato l’immobile da un punto di vista puntuale e senza possibilità di esaminare l’evoluzione; il “fuori piombo”, in quel contesto, non era preoccupante; non era suo compito valutare una evoluzione (tenendo conto anche dei profili geologici). [REDACTED] ha invece avuto modo di notare un peggioramento della situazione (anche rispetto gli esiti di ATP), dunque verificando la natura progressiva del danno ed il rischio di una accelerazione della situazione di instabilità; giovandosi anche della



perizia di xxxxxxxx, rispetto alla quale ha appunto notato un peggioramento.

Non vi è dunque una contraddizione fra le due consulenze.

Si rigetta, pertanto, qualsiasi reiterata istanza di rinnovazione di istruttoria sul punto.

Venendo al merito della consulenza, si rileva che le conclusioni cui hanno portato le analisi compiute consentono di ritenere integrati, sul piano oggettivo, i presupposti di operatività dell'invocato art. 1669 c.c.

Ed infatti.

La norma parla di *“difetto di costruzione”* tale da determinare *“evidente pericolo di rovina o gravi difetti”*.

I vizi riscontrati in sede di consulenza tecnica attengono (cfr. pagg. 11 e ss. della relazione tecnica) a elementi strutturali che interessano, per quanto attiene ai fuori piombo, le seguenti componenti: il pilastro 5; il pilastro n. 4; la facciata est-bancale finestra primo piano; facciata est-dall'angolo sud- est all'angolo nord- est; muro di spinta all'interno della proprietà [REDACTED]. Seguono ulteriori vizi, quale una *“situazione di grave dissesto delle murature e del pannello di facciata a nord con vistose lesioni e rotture del rivestimento in piastrelle [...] vistosa fessurazione in sommità lungo tutta la parete ad ovest”* per quanto attiene alla proprietà [REDACTED]. E



ancora, con riguardo al locale di proprietà ██████, si riscontra *“un vistoso fuori piombo del muro contro terra nella prima metà verso la proprietà ██████. Vi è una lesione della sommità analoga a quella riscontrata nella proprietà ██████”*. Vi è poi una traslazione dei pilastri lungo la facciata est e una traslazione del pannello prefabbricato al confine con la proprietà ██████. Per quanto concerne, infine, la proprietà ██████, *“una delle travi ad altezza variabile di sostegno della copertura presenta un vistoso spostamento dell’appoggio”* mentre *“la finestra sul lato nord presenta il montante dell’estrema destra staccato dal pannello di tamponamento formando un’apertura triangolare”*. Seguono poi altri vizi che interessano unità immobiliari diverse da quelle degli attori. I vizi così identificati sono qualificati dal CTU quali *“gravi difetti costruttivi”*.

Tali vizi, ben lungi dal rappresentare un solo difetto estetico, alla luce delle osservazioni svolte dall’ing. ██████ nel corso dell’incarico, rappresentano serie minacce per la tenuta statica dell’immobile. Nel corso delle 10 ispezioni fatte si è, infatti, constatato come la mancanza di verticalità del muro di sostegno che delimita la proprietà ██████ ed ██████ e la mancanza di verticalità dei pilastri verso valle *“hanno subito vistosi incrementi e pertanto, all’attualità, non si può*



responsabilmente dichiarare che questi difetti abbiano una valenza prevalentemente estetica”.

I vizi riscontrati, in altri termini, secondo le conclusioni del CTU, sebbene non sembrano portare ad una rovina immediata dell’immobile, certamente sono tali da minarne la stabilità nel tempo.

Conclude, infatti, il dott. ██████ asserendo che *“l’ edificio industriale pur in una sostanziale semplicità strutturale presenta aspetti, vuoi dettati dall’inserimento in un sito con terreno fortemente scosceso, vuoi suggeriti da opportunità nell’impostazione architettonica e funzionale, che hanno determinato comportamenti strutturali anomali e conseguenti danni bene visibili tali porre anche dubbi su di una agibilità in piena sicurezza”* (pag. 35 della relazione).

Occorre ora individuare le cause di tali vizi per poter poi svolgere considerazioni in ordine all’estensione soggettiva dell’art. 1669 c.c.

Il CTU ribadisce in più punti della sua relazione come *“la causa principale è da ricercare nella inidoneità della struttura portante a resistere, nei limiti della sicurezza, alle sollecitazioni cui è sottoposta”*. (pag. 45)

Il problema determinante, infatti, è da ricercarsi nella circostanza per cui l’immobile è stato realizzato su un lotto di terreno fortemente acclive: vi è una costante *“azione di spinta determinata dall’ammasso del*



terreno di monte" (pag. 39). Gli studi di fattibilità posti in essere e l'esecuzione delle opere non hanno, quindi, correttamente tenuto in considerazione tale fattore determinante.

Sono, inoltre, identificati altri difetti, ritenuti di *"minore intensità"* che conducono alla imperfetta efficienza del sistema di raccolta e convogliamento delle acque piovane. In particolare, con riguardo a tale sistema di smaltimento delle acque, il CTU ha riscontrato due anomalie (cfr. pagg. 23 e seguenti della perizia) *"1. Vi è una rottura sulla parte alta della tubazione a circa 20 m dal pozzetto verso monte, all'interno del capannone [...] 2. Vi è un leggero distaccamento in una giuntura a circa m 0,5 verso valle, oltre ad un avvallamento"*.

Ad avviso del consulente, *"anche il non corretto smaltimento delle acque piovane, avendo prodotto nei periodi di poggia infiltrazioni nel terreno sottostante il fabbricato, può aver contribuito, in parte, all'incremento degli spostamenti delle strutture"* (pag. 24 dell'elaborato peritale). A tale conclusione il l'ing. ██████ giunge dopo aver visionato la documentazione e i dati già raccolti in sede di ATP dall'ing. ██████.

I vizi dell'impianto di smaltimento delle acque, quindi, ossia come sopra indicato, la rottura sulla parte alta della tubazione e il distaccamento in



una giuntura, non sono estranei al fenomeno dello spostamento evolutivo delle murature.

Questa conclusione, di natura tecnica, consente di meglio interpretare, in punto di diritto, la risposta al quesito fornita dal CTU ove si legge che i difetti dell'impianto di smaltimento delle acque sono vizi "di minor gravità". Tale affermazione, infatti, ha indotto in errore le difese delle parti convenute circa la irrilevanza dei suddetti vizi nel paradigma normativo di cui all'art. 1669 c.c.

Tale argomentazione non è corretta.

E valga il vero.

Non si dubita circa la gravità del vizio; in altri termini, valida è la conclusione dell'ing. xxxxxxx circa la natura e il grado di difettosità dell'impianto. La rottura di una tubazione e il leggero distaccamento di una tubatura, infatti, sono vizi in sé certamente meno gravi della lesione delle murature, che non sono a piombo. Ciò, tuttavia, non vuol dire che i danni conseguenti siano meno gravi.

E' noto, infatti, che l'evoluzione giurisprudenziale relativa all'art. 1669 c.c. ha incluso in tale paradigma normativo anche le ipotesi di vizi in sé non gravi ma che menino gravi conseguenze in termini di funzionalità globale dell'immobile.



Ora, anche a tacere della circostanza per la quale, in considerazione della casistica giurisprudenziale sul punto, i vizi all'impianto di smaltimento delle acque sono annoverati *ex se* fra i gravi difetti di cui all'art. 1669 c.c., la conclusione del CTU in merito ad una loro efficienza causale nell'incremento dello spostamento delle strutture non lascia margini di dubbio circa la invocabilità anche per essi della tutela azionata dagli attori.

Infine ed in via decisiva, va rilevato come i vizi individuati dall'ing. xxxxxx vanno evidentemente considerati in modo unitario. La eziologia è la stessa, cioè la costruzione di un edificio, che progressivamente si sta sbilanciando; ora, i sintomi di questa unica patologia possono essere diversi, alcuni gravissimi, altri forse sopportabili. Non è tuttavia questo il punto; la patogenesi è unitaria, inerendo a gravi difetti progettuali e costruttivi.

In conclusione, circa l'applicabilità oggettiva dell'art. 1669 c.c., integrano gli estremi dei "gravi difetti" tanto i vizi riscontrati in sede di CTU sulle murature del fabbricato, tanto i vizi di cui al sistema di smaltimento delle acque piovane.



Occorre ora individuare le attribuzioni soggettive di responsabilità -
sia in punto ad *an*, sia in punto a *quantum* - in relazione alla
norma in questione.

Quanto alla portata soggettiva dell'art. 1669 c.c., il CTU riconduce tali vizi alle seguenti attività: (cfr. pag. 63 della perizia di ufficio): *“a) allo studio geologico anteriore al progetto; b) alla progettazione, direzione lavori e costruzione delle strutture in opera; c) alla progettazione, direzione lavori e montaggio dei pannelli prefabbricati; d) alla direzione lavori generale; e) al collaudo statico delle strutture in opera ed al certificato di idoneità statica delle strutture prefabbricate”*.

L'applicazione soggettiva della norma invocata dagli attori segue, quindi, in via consequenziale.

E' noto, infatti, che l'interpretazione evolutiva del titolo di responsabilità in parola ha esteso a tutti coloro che hanno fornito un apporto nella realizzazione dell'immobile viziato una quota di responsabilità, da intendersi: *i) in solido nei rapporti esterni e ii) proporzionale all'apporto di ciascuno dei debitori nei rapporti interni*.

Così, sul punto, si ricorda la nota Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 17874 del 23/07/2013 (Rv. 627344 - 01) la quale afferma che: *“L'ipotesi di responsabilità regolata dall'art. 1669 cod. civ. in tema di rovina e difetti di*



immobili ha natura extracontrattuale e conseguentemente nella stessa possono incorrere, a titolo di concorso con l'appaltatore che abbia costruito un fabbricato minato da gravi difetti di costruzione, tutti quei soggetti che, prestando a vario titolo la loro opera nella realizzazione dell'opera, abbiano contribuito, per colpa professionale (segnatamente il progettista e/o il direttore dei lavori), alla determinazione dell'evento dannoso, costituito dall'insorgenza dei vizi in questione". Essa, come è noto, si pone sul solco di un progressivo indirizzo giurisprudenziale, che ha rinvenuto nell'articolo 1669 c.c. norma ad usbergo del buon costruire; con una tendenza ad individuarne la natura in una ipotesi di responsabilità non solo contrattuale.

Quindi, legittimati passivi dell'azione sono tutti coloro che a vario titolo hanno contribuito al sorgere e manifestarsi dei gravi difetti.

Nessun dubbio, pertanto, che debbano rispondere, nel caso che occupa, il direttore dei lavori generali (geom. ██████████) e il direttore dei lavori delle strutture in cemento armato (ing. ██████████).

L'ing. ██████████, infatti, quale responsabile delle opere in cemento armato, *"ha dato corso alla progettazione statica senza tenere nella dovuta considerazione che il complesso strutturale del piano interrato (compreso il solaio) manifestava una evidente dissimetria secondo la direzione ovest-est*



relativamente ai vincoli ce il solaio poteva ricevere dai muri di contorno”.

Inoltre, “con riferimento alla integrazione si opere strutturali disposta dal progettista mediante la costruzione della berlinese, si deve aggiungere che una prosecuzione della stessa fino all’angolo nord-ovest avrebbe certamente contribuito ad attenuare il fenomeno di rotazione planimetrica di cui sopra”.

Infine, “sorprende, con riferimento alla condotta dei lavori strutturali, il fatto di non aver realizzato le tinture di cui è cenno nella relazione di calcolo per il muro superiore. Né appare corretta l’adozione del valore di coefficiente di spinta attiva” (pagg. 20 e 21 della relazione tecnica).

Quanto al geom. ██████████, non può essere accolta la linea difensiva per la quale egli non risponde ai sensi dell’art. 1669 c.c. non avendo il proprio apporto inciso sulle opere strutturali. In primo luogo, infatti, si osserva che lo stesso ha assunto il ruolo di direttore generale dei lavori, cui è da ricondurre parte della responsabilità come indicato dallo stesso CTU. In secondo luogo, anche a volere limitare il contributo del geom.

██████████ alla sola vigilanza sulla realizzazione dell’impianto di smaltimento delle acque piovane (cfr. pag. 55 della consulenza ove si legge che le problematiche legate allo smaltimento delle acque piovane sono riconducibili all’opera dell’impresa esecutrice dei lavori a al Direttore dei lavori geom. ██████████), si ricorda come anch’esso sia



concausa del progressivo spostamento dei muri. In ogni caso, anche dall'istruzione orale emerge un ruolo del geom. [REDACTED] molto più esteso della semplice vigilanza sul sistema di smaltimento delle acque. Ed, infatti, il teste [REDACTED], all'udienza del 20 settembre 2009, afferma: *“per quanto mi riguarda posso dire che il geom. [REDACTED] dava istruzioni e verificava l'andamento dei lavori relativi alle fognature, la messa in sicurezza della scarpata, impiantistica, scavi luce gas acqua”*.

Infine, non è possibile che lo stesso, proprio per la sua natura di supervisore generale dei lavori, potesse affidarsi integralmente alla posizione del [REDACTED]; rimane infatti una responsabilità, per così dire generale, in capo al direttore lavori; soprattutto in ipotesi di vizi visibili, come quelli che qui si esaminano. Quanto meno, pur in presenza di un responsabile della statica, avrebbe dovuto sollecitarlo a migliori controlli, chiedergli conto; e così via.

Quindi, il convenuto [REDACTED] non è affatto estraneo alla responsabilità di cui all'art. 1669 c.c.

Alcune puntualizzazioni si impongono poi circa la responsabilità degli altri convenuti in causa.

La prima: anche la società committente-venditrice [REDACTED] è chiamata a rispondere dei vizi in esame.



La mancata inclusione da parte del CTU nel quadro delle responsabilità non esonera, infatti, questo giudice dal valutare la posizione della suddetta. Ora, si osserva che, per evoluzione giurisprudenziale pacifica, la previsione di cui all'art. 1669 c.c. trova applicazione non solo nei rapporti committente-appaltatore (come il testo della norma suggerirebbe), ma anche con riguardo al binomio committente/venditore-acquirente. Avendo, infatti, la norma natura extracontrattuale - ed essendo la sua *ratio* quella della tutela del buon costruire - chiunque venga danneggiato da un'opera mal eseguita ha titolo per agire nei confronti di chiunque abbia concorso a causare quel danno.

Pertanto, anche il committente risponde ai sensi di tale norma ogniqualvolta lo stesso abbia assunto, nel corso della costruzione, un ruolo attivo che, in qualche modo, lo abbia coinvolto nella progettazione, direzione ed esecuzione delle stesse opere.

La estensione di tale responsabilità è oggi pacifica.

Naturalmente, esigenze di garanzia impediscono di considerare la responsabilità del venditore come una mera responsabilità di posizione (ché, altrimenti, si duplicherebbero le azioni edilizie, aggirandosi i limiti, anche di decadenza e prescrizione, di queste ultime azioni). Non vi sono invece



ragioni per escludere tali soggetti dalla responsabilità di cui all'articolo

1669 c.c., *ogni qual volta essi abbiano contribuito alla costruzione, alla direzione, al coordinamento, così essendo con-causa della violazione delle regole del buon costruire.*

Questa è la posizione di [REDACTED] nella vicenda *de qua*.

E' emerso, infatti, dagli atti di causa e dall'istruttoria svolta che la società venditrice non si sia limitata a commissionare a soggetti terzi la costruzione dell'edificio ma abbia impartito continue direttive nel corso di tutto il periodo di edificazione, ponendosi anche come interlocutrice diretta delle varie figure operanti sul cantiere.

In tal senso, infatti, depone quanto riferito in sede di interrogatorio all'udienza del 28 gennaio 2016 dall'ex socio della [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] in tale occasione, il convenuto ha, infatti, dichiarato: *"Li abbiamo costruiti noi"*, pur servendosi dell'ausilio di altri tecnici, quali il progettista geom. [REDACTED] il direttore lavori ing. [REDACTED] e il collaudatore ing. [REDACTED]

In secondo luogo, muove in questa direzione anche l'atteggiamento serbato nel 2005 da [REDACTED] allorquando, a fronte della segnalazione di [REDACTED] circa la mal esecuzione dei muri (non a piombo), la [REDACTED], ritenendo tali vizi meri difetti estetici, ha autorizzato la



prosecuzione dei lavori, previa una decurtazione di euro 50.000,00 sul saldo finale dei lavori appaltati alle dite esecutrici.

Tale coinvolgimento diretto della società nelle scelte di progettazione e nella esecuzione del fabbricato (accettato dalla committenza nonostante la consapevolezza dei vizi) rende la società soggetto apportante un contributo determinante nella realizzazione dell'opera viziata. Da qui la sua responsabilità ex art. 1669 c.p.c.

Quanto all'ammontare del patrimonio societario con cui gli ex soci, interventi volontariamente in giudizio, sono chiamati a rispondere, si sottolinea che, ferma restando la somma di euro 90.000,00 come risultante dal documento di riparto di liquidazione presente agli atti, gli stessi sono chiamati a rispondere anche con le ulteriori ed eventuali entrate maturate in un tempo successivo alla cancellazione della società. Pertanto, ai fini di un accertamento esaustivo circa l'esatto ammontare dell'attivo della società risultante al momento della liquidazione della stessa si rende necessario un supplemento di istruttoria. Solo su questo punto, quindi, la causa necessita di una rimessione in ruolo. Sul punto, si veda l'ultima sezione della motivazione.

Con riguardo, infine, alla posizione dell'ing. ██████, egli non può dirsi escluso nel riparto di responsabilità di cui all'art. 1669 c.c..



La difesa, infatti, ritiene che manchi un coinvolgimento diretto dell'ing.

██████ nella realizzazione del fabbricato oggetto di giudizio, atteso che il compito del collaudatore è quello di verificare il rispetto della normativa e delle regole tecniche in punto di stabilità; ma ciò, ovviamente, a immobile realizzato.

La difesa è suggestiva ma non convince. Non si condivide una siffatta ricostruzione della norma in commento, laddove si individua il suo ambito di responsabilità solamente a coloro che contribuiscono "fattivamente" alla realizzazione dell'opera. E', infatti, la già richiamata *ratio* della previsione legislativa a dare piena tutela a coloro che subiscono un qualche danno a causa dei gravi difetti dell'immobile. La tutela è piena solo se opera nei confronti di tutti coloro che hanno avuto un ruolo nella causazione del danno. Ora, non può certo dirsi ininfluyente il giudizio espresso dall'esperto in sede di collaudo, attesa la rilevanza giuridica dell'accertamento reso in quella sede con riguardo alla staticità del bene. Altrimenti detto, chi compra un immobile ha il diritto di fare affidamento sull'idoneità statica dello stesso, così come risultante dai certificati rilasciati all'esito della ultimazione dei lavori.

La filiera costruttiva - alla cui tutela è posto l'articolo 1669 c.c.

- vede certamente i progettisti, i direttori, i costruttori effettivi;



tuttavia, *anche il collaudatore è parte di tale filiera*. Sia pure in via

conclusiva, egli è decisivo nell'immettere sul mercato il bene immobile.

Il tema di indagine, semmai, è se al momento del collaudo i difetti già si fossero manifestati e tali, difetti, fossero, per il giudizio di un esperto del settore, già sintomatici di una scarsa tenuta statica del bene. La risposta in senso affermativo emerge in primo luogo dalle risultanze testimoniali.

Si riguardi, per esempio, quanto dichiarato dal teste [REDACTED] all'udienza del 20 settembre 2016: *"il muro contro terra presentava un difetto di verticalità al momento dell'acquisto nel 2005"* e ancora *"il disallineamento si notava ad occhio nudo"*. O ancora, a quanto dichiarato dal teste [REDACTED] all'udienza del 15 novembre 2016: *"il muro è sempre stato fuori piombo da quando è stato costruito"*.

Sul punto viene in soccorso anche la CTU, la quale asserisce come già al tempo del collaudo i "fuori piombo" fossero evidenti e che tale evidenza non potesse non allertare il collaudatore circa i rischi di un futuro dissesto del bene. E' vero che l'ing. [REDACTED] - si rammenta, in sede di ATP - aveva dato un parere maggiormente tranquillizzante. Va tuttavia ribadito come la sede dell'ATP sia tale da non consentire un approfondimento disteso nel tempo; né dunque il [REDACTED] poteva fare altrimenti. Il collaudatore, vista la asimmetria dell'immobile, avrebbe



invece dovuto procedere in senso diverso, eseguendo saggi a distanza di

tempo, come poi ha fatto l'ing. ██████ in questo processo.

Si guardi, infatti, alla relazione peritale nella parte in cui afferma che *“dalla sua lettura emerge che, nella descrizione delle strutture oggetto del giudizio dal punto di vista statico, non vi sia alcun cenno “agli approssimativi allineamenti dei pilastri, agli errori di quota, agli evidenti errori di posizionamento dei pannelli” e, in genere, a tutti i vizi e difetti inaccettabili che il DL strutture Ing. ██████ e il DL generale Geom. ██████ avevano appena contestato all’Impresa esecutrice con la lettera del 03.02.2005”*.

Il consulente ing. ██████ è ovviamente esperto non solo della parte costruttiva ma, anche, delle prassi e degli affidamenti che si possono porre su un collaudatore, secondo le migliori regole costruttive.

Può, quindi, ritenersi provata anche la responsabilità del collaudatore, nel senso di ritenere provato l’apporto causale dello stesso nella causazione del danno in capo agli acquirenti dell’immobile, acquirenti, che, in altri termini, hanno acquistato un immobile già viziato al momento della compravendita, nonostante l’esito positivo del collaudo.

Inoltre, il CTU ha rilevato il mancato rispetto delle norme tecniche di settore da parte del collaudatore. In particolare, afferma:



“nell’espletamento dell’incarico da parte del collaudatore statico Ing. [REDACTED]

non risultano pienamente rispettate le norme tecniche in quel periodo vigenti

- DM Min. LL.PP. 09.01.1996 - che all’art. 3.1 indicano precise disposizioni per il collaudo statico” (pag. 22 della relazione peritale”. Tale

violazione, dunque, incide sul rilascio di certificazioni che l’immobile non avrebbe ottenuto qualora fossero state rispettate tutte le procedure previste dalla legge.

L’accoglimento della domanda promossa ai sensi dell’art. 1669 c.c. rende superflua l’esame della domanda proposta in via subordinata ai sensi dell’art. 2043 c.c.

La risoluzione per vendita aliud pro alio: infondatezza

La domanda va respinta.

Le conclusioni rassegnate dal CTU, infatti, escludono che il fabbricato, per quanto gravemente difettoso, sia in condizioni tali da non consentire la agibilità e la abitabilità dello stesso (beninteso, una volta compiuti i necessari interventi ripristinatori). In base alle valutazioni compiute dall’ing. [REDACTED], infatti, opportuni e mirati interventi di riparazione e consolidamento consentono di recuperare la piena tenuta statica del fabbricato.



Non può, dunque, ritenersi avverata la vendita di un bene rispondente ad una funzione economica-sociale diversa da quella voluta dalle parti (il che è l'essenza della domanda di *aliud pro alio*). L'immobile in questione, infatti, a prescindere dall'uso pieno, fattone per i primi anni dall'acquisto, può tornare a piena solidità attraverso gli interventi suggeriti in sede di consulenza di ufficio.

La lesione della libertà di contrarre ai sensi dell'art. 2043 c.c. :

manifesta infondatezza

Gli attori lamentano una lesione della propria libertà contrattuale nei confronti di tutti i convenuti per aver taciuto gli stessi circostanze idonee ad influire sul corretto processo di determinazione della volontà all'acquisto.

La domanda, per come prospettata, è manifestamente infondata.

In primo luogo, anche a volerla ritenere fondata (cosa che, come detto, si esclude) la stessa potrebbe in ogni caso essere utilmente svolta solo nei confronti della società ██████, parte venditrice in tutti e tre i contratti di compravendita.

I restanti convenuti, infatti, non hanno avuto alcun ruolo nella formazione del processo volitivo degli attori. L'invocato art. 2043 c.c., del resto, non è delineato in alcuno delle sue componenti normative. In



particolare, non sarebbe dimostrata né la condotta dei convenuti né il dolo o la colpa di tale condotta. Inoltre, non si ravvisa, secondo le norme di diritto comune, alcun obbligo in capo al direttore dei lavori o in capo al collaudatore relativo alla necessità di l'acquirente dello stato in cui versa l'immobile oggetto di compravendita.

Quanto alla posizione della venditrice [REDACTED], invece, si osserva che, ove la condotta tenuta dalla stessa (peraltro solo molto genericamente indicata) sia qualificata alla stregua responsabilità extracontrattuale, gli attori non hanno fornito la prova dell'elemento soggettivo. In altri termini, non hanno dimostrato la sussistenza in capo alla [REDACTED] della consapevolezza circa la ripercussione in termini di staticità della mancata verticalità dei muri. L'istruttoria compiuta, infatti, ha, sì, mostrato come i muri fossero sin dall'inizio fuori piombo. Così come ha provato che la [REDACTED] sapesse, al momento della vendita, del difetto di verticalità, alla luce della comunicazioni inviatele dall'ing. [REDACTED] e dal geom. [REDACTED] nel 2005. Ciò che, tuttavia, non è emerso dall'istruttoria è la consapevolezza che il difetto di verticalità avesse ripercussioni sulla tenuta statica. Sino alla consulenza espletata in questo giudizio, al contrario, la società ha sempre fermamente ritenuto che tali difetti avessero ripercussioni negative solo sul dato estetico e non anche



strutturale. Non è emerso che la ██████ sapesse, sin dal tempo della vendita degli immobili, che i vizi riscontrati andassero ad incidere sulla tenuta statica del bene. Per tale motivo non può attribuirsi in capo alla ██████ alcun dolo o colpa nell'omissione di informazioni da lei stessa non possedute.

Non potrebbe, del resto, la domanda essere riqualificata ai sensi dell'art. 1440 c.c.; ne deriverebbe, infatti, in capo agli attori una locupletazione ingiustificata per il risarcimento doppio della medesima posta di danni; prima valutati come responsabilità ex 1669 c.c. per i danni causati dai gravi difetti della costruzione e poi come responsabilità per aver taciuto informazioni che avrebbero portato parte acquirente a comprare per un prezzo inferiore. In entrambe le ipotesi, infatti, la tutela è volta a portare l'acquirente a essere risarcito per il minor valore che l'immobile ha o in alternativa per i costi di riparazione che devono essere sostenuti per equiparare il valore attuale del bene al suo costo storico di acquisto. Come si vede, trattasi di operazione speculare, e come tale, non consentita dal nostro ordinamento che vedo nel risarcimento una funzione ripristinatoria. La domanda, quindi, va respinta.

La assoluta evidenza di quanto precede esime da ogni ulteriore sforzo motivazionale.



I danni (il <<quantum>>)

L'accoglimento della domanda ex art. 1669 c.c. impone una valutazione circa l'entità del risarcimento dovuto agli attori.

Sul punto, si richiamano le valutazioni compiute dal CTU. I costi necessari per il ripristino della piena staticità dell'immobile - costi da intendersi indicati all'attualità - sono stimati in euro 151.655,00 oltre IVA. A tale voce di danno devono poi aggiungersi i costi sostenuti dagli attori per avere contezza dello stato dell'immobile e, quindi, dei costi della perizia tecnica di parte a cura dell'Arch. [REDACTED], pari a euro 3.915,72, somma indicata dagli attori e non contestata dai convenuti.

Non può, invece, riconoscersi la voce "spese per lavori di ripristino vari già effettuati" per un importo pari a euro 77.091,33. Si osserva, infatti, che le fatture di cui ai documenti 24, 25 e 26 sono generiche nella descrizione degli interventi eseguiti e del materiale consegnato agli attori. Quelle di cui ai documenti 24 e 26, tra l'altro, riportano date antecedenti la perizia di parte del 2012, risalendo all'anno 2006. Gli attori, del resto, non deducono nei loro atti in cosa siano consistiti tali lavori e come abbiano inciso sui difetti dell'immobile. Pertanto, non può riconoscersi alcun risarcimento per tali voci di costo.



Quanto al risarcimento dei danni subiti per la mancata locazione del bene, gli stessi, alla luce dell'istruzione compiuta, possono essere riconosciuti, seppur in via equitativa, solo alla proprietà [REDACTED].

Ed infatti, [REDACTED], figlio dell'attore [REDACTED], escusso all'udienza del 15 novembre 2016, ha dichiarato che il padre era stato contattato da numerose imprese ([REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e la [REDACTED]) interessato alla locazione dell'immobile, senza però poi concludere alcun contratto per le condizioni in cui versava l'immobile. Agli incontri fissati per la visione del fabbricato era presente personalmente anche il teste, che, dunque, ha riferito di circostanze a lui direttamente note. La precisione della testimonianza collima con quanto dichiarato nel corso della medesima udienza dal teste [REDACTED] il quale, dopo aver effettuato una visita presso il capannone verso la metà di agosto 2012, non ha stipulato alcun contratto di locazione *“perché il capannone presentava delle crepe nel bagno, nella parte interna ed esterna”*.

Pertanto, con riguardo alla proprietà [REDACTED], va riconosciuto un mancato introito a titolo locatizio. Con riguardo al *quantum* risarcitorio, però, si osserva che non sarebbe corretto il mero calcolo aritmetico dato dalla moltiplicazione del precedente canone locatizio per i mesi in cui



l'unità immobiliare è rimasta priva di conduttori, atteso che non può escludersi che un terzo soggetto fosse disposto a prendere in locazione il bene, seppur viziato, ad un prezzo verosimilmente inferiore a quello di mercato.

Del resto, anche l'istruttoria orale sul punto non ha portato a conclusioni univoche circa l'esistenza di trattative serie e concrete sull'ammontare dell'ipotetico canone di locazione. Deve, quindi, stimarsi in via puramente equitativa l'ammontare del canone locatizio, così quantificato in euro 1.000,00 per ogni anno di mancata locazione. Considerato che la risoluzione del contratto di locazione precedente risale al 6 dicembre 2010 e che, dunque, la nuova locazione sarebbe iniziata verosimilmente non prima del gennaio 2011, si considerano equitativamente euro 7.000,00 in capo al signor [REDACTED] a titolo di risarcimento danno per mancata locazione dell'immobile viziato.

Nessuna prova analoga, invece, è stata fornita con riguardo alle ulteriori due proprietà in causa, per le quali, dunque, la domanda deve essere respinta.

Vanno escluse, infine, ulteriori poste risarcitorie in quanto non provate; in particolare, i presunti danni non patrimoniali, in quanto non solamente non provati ma neppure dedotti in atti.



Le voci di danno risarcibile ammontano, riassumendo, a: euro 151.655,00

per lavori di ristrutturazione, oltre IVA; euro 3.915,72 come costo della perizia dall'arch. ██████, euro 7.000 per la mancata locazione della sola proprietà ██████.

La suddivisione delle quote di responsabilità (il <<quis>>) e la

determinazione equitativa del danno

L'ammontare complessivo è dunque quello indicato nella sezione di motivazione, che immediatamente precede.

Occorre suddividere tale ammontare sia dal lato passivo (cioè dai soggetti tenuti al pagamento) sia dal lato attivo. Sia, infine, con un criterio dichiaratamente equitativo (pur fondato sulla consulenza ██████), determinare le voci di danno da porre in dispositivo.

Il lato passivo.

In risposta allo specifico quesito posto da questo giudice, il CTU ha quantificato la responsabilità di ciascun soggetto coinvolto nella costruzione dell'immobile oggetto di contenzioso.

Le percentuali indicate dall'ing. ██████ (pag. 63 e 64 della relazione tecnica) devono essere rivisitate alla luce della inclusione, sopra motivata, anche degli ex soci della ██████ nell'alveo dell'art. 1669 c.c. Come si ricorda, infatti, il xxxxxxx non ha incluso (trattandosi non di



questione tecnica ma giuridica, cioè se [REDACTED] possa dirsi avere contribuito alla filiera costruttiva) [REDACTED]; questione, appunto, che il consulente non ha affrontato. Poiché, per quanto si è detto sopra, anche [REDACTED] deve ritenersi coinvolta nella responsabilità, occorre determinare le quote interne di responsabilità.

La quota di responsabilità da attribuirsi alla committenza non può essere di poco valore, atteso i risultati dell'istruttoria. Come indicato nelle sezioni che precedono, infatti, la [REDACTED] ha serbato un'ingerenza costante nella realizzazione delle opere risultate poi difettose. Tale attività di direzione e controllo è equitativamente stimata in questa sede nella misura del *10 per cento*.

Conseguentemente, le percentuali indicate dal CTU con riguardo alla quota di responsabilità di ciascuno dei convenuti deve essere ricalcolata alla luce del 10 per cento attribuito agli ex soci della [REDACTED]. Tuttavia, essere vengono lasciate nella misura indicata dal CTU, semplicemente ridotta del 10 per cento. Non vi sono infatti ragioni per discostarsi dalle risultanze del CTU, se non appunto per attribuire a [REDACTED] una responsabilità del 10 per cento.

E così:



- responsabile dello studio geologico dei terreni Dott. ██████: **quota del**

4,5%;

-progettista architettonico e DL generale: geom. ██████:

quota del 4,5%;

- progettista e D.L. delle strutture in opera in c.a.: ing. ██████:

quota del 13,5%;

- progettista e D.L. strutture prefabbricate (in serie) in c.c.a.: ing.

██████████: **quota del 13,5%;**

- impresa produttrice e responsabile del montaggio delle strutture prefabbricate (in serie) in c.c.a.: ██████ **quota del 22,5%;**

- impresa costruttrice delle strutture in c.c. a.: "██████████":

quota del 22,5%;

- collaudatore statico delle strutture in c.a. in opera e Responsabile del Certificato di idoneità statica delle strutture prefabbricate: ing. ██████

██████: **quota del 9%;**

- come detto, ██████ **al 10%.**

La ripartizione interna ha un valore descrittivo. Non vi sono infatti domande reciproche, di rivalsa. La responsabilità dei convenuti nel presente giudizio si intende *pro quota* nei rapporti debitori *interni*; e *solidale* nei confronti degli attori, secondo la regola generale di cui



all'articolo 1294 c.c. Tuttavia, anche tale riparto, tutto interno ai debitori, ha un rilievo ai fini di questa decisione, in ragione della circostanza che una delle clausole della assicurazione non estende la responsabilità oltre la quota di responsabilità interna.

Il lato attivo.

Quanto alla posizione di questi ultimi, nei loro confronti, ai sensi dell'art. 1294 c.c., è esclusa la solidarietà; in altri termini ciascun creditore può chiedere ad uno qualsiasi dei condebitori non l'intero danno liquidato in sentenza, ma la quota di danno riferibile solo ed esclusivamente alla propria proprietà.

Dal lato attivo, non vi è alcuna solidarietà.

Occorre rilevare come le domande attoree presentino *deficit* di determinazione, in ordine al riparto, dal lato attivo, delle condanne, che non possono essere in solido.

Comprensibilmente, gli attori, che dovranno presumibilmente operare in via unitaria per la messa in sicurezza dell'immobile, hanno a lungo insistito sulla quantificazione generale, senza mai specificare le quote di tale somma che debbono spettare ai vari attori. Per la determinazione della quota di danno riferibile a ciascuna proprietà, si osserva che dal tenore delle domande formulate e dalle difese, sempre comuni, dedotte



nel corso del presente giudizio, sembra che gli attori abbiano implicitamente agito facendo valere posizioni sostanzialmente analoghe. Né è possibile per il giudice dare condanna in solidarietà attiva, che non è appunto possibile dal lato attivo.

Soccorre questo giudice la possibilità di una liquidazione equitativa.

In particolare, occorre tenere presente che parte dei lavori dovranno essere compiuti, con ripartizione delle spese in parti eguali. Si tratta infatti di lavori che concernono *l'intero edificio*. Gran parte dei lavori, infatti, dovranno essere compiuti unitariamente, come consolidamento dell'intero manufatto.

Per altro verso, tuttavia, la diminuzione dei valori dei tre immobili non è eguale, poiché il consulente ha chiaramente indicato (a pagina 42 della relazione e poi a pagina 65 della relazione) un minor danno di [REDACTED], rispetto agli altri. Dunque, *per una parte del risarcimento*, anche [REDACTED] subisce un danno ed ha diritto al risarcimento stesso; infatti, pur se il consulente (pagina 65) non segnala allo stato alcuna diminuzione di valore dell'immobile di [REDACTED], questi sarà tenuto insieme agli altri ai lavori indicati dall'ing. [REDACTED]; ché, altrimenti, anche la propria porzione di immobile finirebbe per collassare.



Ritiene equo questo giudice attribuire il risarcimento in parti eguali, per

la maggior parte del risarcimento; riconoscendo tuttavia un *quid pluris* agli attori diversi da ██████, per il danno attuale già emerso (appunto, pagina 65 della relazione).

In via equitativa, già si includono - ai fini della fruibilità del titolo esecutivo - IVA ed interessi; per poter dare un titolo esecutivo alla attualità. Gli interessi vengono calcolati dal 2012 e calcolata una IVA in parte al 10% ed in parte al 20%. *Equa la somma di euro 180.000,00.*

Rispetto a tale somma, la parte che in via equitativa può ritenersi divisibile in tre parti eguali è di euro 120.000,00, spettando dunque euro 40.000,00 a ciascun attore.

Il ██████ non ha subito altri danni - ai sensi dell'articolo 1669 c.c.; salvi quelli per mancata locazione, su cui in appresso - e dunque riceve una liquidazione in questa misura. La somma di euro 60.000,00 (cioè la eccedenza fra euro 120.000,00, divisa in parti eguali, e quella totale di euro 180.000,00) può essere ripartita fra gli altri attori in euro 25.000,00 al xxxxxx ed euro 35.000,00 ad ██████. Ciò in modo corrispondente a quanto indicato dal consulente a pagina 65.

Dunque, finalmente:

xxxxxx: euro 40.000,00;



xxxxxx: euro 65.000,00;

xxxxx: euro 75.000,00.

Quanto precede si riferisce alla somma a titolo di responsabilità 1669 c.c.; si ribadisce che si tratta di somme liquidate alla attualità, dunque con interessi dalla pubblicazione della presente sentenza al saldo.

La ripartizione della somma di euro 3.915,72 dovuta a titolo di reintegrazione di quanto speso per la consulenza di ATP, invece, è da corrispondersi nei seguenti termini: euro 1.438,44 per la proprietà [REDACTED], euro 1.238,64 per la proprietà [REDACTED] euro 1.238,64 per la proprietà [REDACTED].

Alla proprietà [REDACTED], infine, compete il risarcimento di euro 7.000,00 per la mancata locazione dell'immobile.

Il concorso di responsabilità degli attori ex art. 1227 c.c.

I convenuti invocano una corresponsabilità degli attori nella causazione dei danni lamentati per non aver gli stessi correttamente adempiuto alle periodica pulizia dell'impianto di smaltimento rifiuti.

Secondo le tesi difensive, infatti, la mancata pulizia e il deposito di fogliame sono da ritenersi causa del dissesto del sistema fognario.

La ricostruzione della difesa, tuttavia, non ha raggiunto un risultato probatorio tale da far ritenere anche solo probabile una tale situazione.



Per le ragioni che seguono.

Vero è che in sede di interrogatorio formale l'ing. ██████, all'udienza del 15 novembre 2016, ha dichiarato: *“posso dire che durante i sopralluoghi che ho effettuato all'inizio dell'anno 2016 ho riscontrato che i pozzetti non erano stati ripuliti negli ultimi 2,3 anni perché erano pieni di foglie fino al coperchio”,* aggiungendo, però, *“nulla so per il passato”* (nonostante i numerosi sopralluoghi dallo stesso compiuti dal 2005 ad oggi).

Tale dichiarazione, tuttavia, non trova ulteriori conferme.

La CTU sul punto non è, infatti, dirimente. La risposta puntuale al quesito (cfr. pag. 41 dell'elaborato) è nel senso di ritenere causa dell'imperfetta efficienza del sistema di smaltimento delle acque piovane le rotture di una tubazione e uno o più sconnessioni nelle giunzioni. Aggiunge poi l'ing. ██████ che *“non si può escludere tuttavia che i proprietari delle unità immobiliari comprese nel fabbricato abbiano trascurato la ordinaria manutenzione dei pozzetti della rete di smaltimento delle acque superficiali”*.

Tale indicazione di per sé è neutra, nel senso che nulla aggiunge sul piano della certezza gnoseologica circa le cause del dissesto. Ed, infatti, a pag. 24 della relazione, il CTU ha asserito che *“anche la mancanza di pulizia dei pozzetti per lunghi periodi può aver contribuito alle suesposte*



infiltrazioni ma non si hanno elementi di conoscenza oggettivi per poterlo

stabilire". Quindi, le considerazioni svolte dal consulente sono da intendersi a livello di mera teoria, come appunto indicazioni di tutte le possibili cause - in astratto - dello spostamento delle murature.

Fra queste possibili cause, l'unica certa, riscontrata in sede di consulenza, è il difetto strutturale dell'impianto.

Né vi sono altre prove dalle quali poter desumere l'incuranza dei proprietari nella pulizia dei pozzetti. Ed infatti, il signor [REDACTED], in sede di interrogatorio di cui all'udienza del 20 settembre 2016, ha asserito di aver ricevuto una comunicazione da parte del geom. [REDACTED], firmata anche dalla [REDACTED], circa l'otturazione di uno scarico pluviale, dovuta allo schiacciamento avvenuto in fase di costruzione della pavimentazione. Aggiunge poi lo stesso di aver verificato il funzionamento delle tubazioni, senza però darvi rimedio. Tale dichiarazione nulla dice sulla mancata pulizia dei pozzetti, ma conferma solo i difetti delle tubazioni. Vero è che il teste [REDACTED], escusso all'udienza del 15 novembre 2016, ha dichiarato di aver visto all'interno della proprietà [REDACTED] dei tombini pieni di foglie. Ha, però, precisato che tale circostanza si è verificata una sola volta.



Il teste [REDACTED], poi, figlio dell'attore [REDACTED], sentito nel corso della medesima udienza, ha asserito che la pulizia delle tubature veniva eseguita più di due volte all'anno.

Le conclusioni rassegnate dall'ing. [REDACTED] in sede di ATP, infine, non prendono posizione sulla asserita mancata manutenzione dei pozzetti.

Quindi, non può ritenersi provata una qualche responsabilità degli attori nella causazione di inefficienze al sistema di smaltimento delle acque.

La difesa formulata dai convenuti ai sensi dell'art. 1227 c.c. non può, quindi, essere accolta.

La posizione dell'Assicurazione dell'ing. [REDACTED]

L'assicurazione dell'ing. [REDACTED] si è costituita all'udienza del 25 luglio 2016, svolgendo eccezioni in ordine alla operatività della copertura assicurativa.

L'autorizzazione alla chiamata in causa della predetta compagnia di assicurazione risale all'ordinanza emessa da questo giudice in data 4 aprile 2015; in tale provvedimento si era provveduto a rinviare la prima udienza al 28 gennaio 2016 per consentire alla parte chiamata di ivi svolgere tempestivamente le proprie difese.

Come anticipato, la costituzione di [REDACTED] avviene solamente all'udienza del 25 luglio 2016.



La difesa dell'ing. ██████, dunque, chiede che siano stralciati i documenti prodotti dalla assicurazione a sostegno delle proprie eccezioni, essendo per la stessa maturate le preclusioni di cui agli artt. 2697, co.2, c.p.c. e 166-167 c.p.c.

Tale ricostruzione non può essere accolta. Ed invero, la giurisprudenza è da tempo pacifica nel ritenere che la deduzione circa la inoperatività della copertura assicurativa costituisca *mera difesa*, e non eccezione in senso proprio. Con tale difesa, infatti, l'assicurazione mira solamente a contestare la fondatezza della pretesa del proprio assicurato. Ciò sia nel caso in cui la compagnia di assicurazione contesti la riconducibilità dell'evento dedotto in giudizio nella classe di rischi coperti dalla polizza, sia nel caso in cui contesti i limiti di copertura, così come previsti da contratto (cfr. oltre a Cassazione n. 1967/2000, anche Cassazione n. 16582/2005 e Cassazione n. 15228/2014).

Pertanto, ██████, nel costituirsi in giudizio, ha semplicemente fatto constatare quanto emerge da contratto di assicurazione (in assenza del quale, non può dirsi provato il rapporto assicurativo): ossia le classi di evento per cui opera la polizza e i massimali di copertura. Dunque, l'indubbio ritardo nella costituzione, non nuoce ad ██████ poiché tale società si è limitata a presentare al giudice *mere difese*.



Su un piano delle allegazioni, si tratta di mera difesa. Su un piano delle produzioni, la produzione del contratto è coesistente anche alla difesa dell'assicurato; senza contratto, infatti, l'assicurato non potrebbe nemmeno provare la copertura assicurativa. Il contratto prodotto va dunque preso nel suo insieme.

La copertura.

Sussiste.

Nel merito, si osserva che la garanzia copre i vizi oggetto del presente giudizio: il paragrafo C.5 intitolato "Garanzia mancata rispondenza", infatti, prevede che *"la garanzia è operante per i gravi difetti riscontrati dopo la data di compimento delle opere"*.

Come sopra detto, i vizi riscontrati in sede di consulenza tecnica sono da qualificarsi come "gravi difetti" ex art. 1669 c.c.; rientrano, quindi, nella classe di eventi coperti dalla polizza sul piano oggettivo. Tale evento è coperto dall'assicurazione anche sotto il profilo temporale. La previsione contrattuale sopra citata, infatti, prevede che l'operatività della polizza non si estenda a quei gravi difetti riscontrati oltre 360 giorni dalla data di compimento dell'opera, intendendosi per essa la data in cui vi è stata sottoscrizione del verbale di ultimazione dei lavori o rilascio di certificato provvisorio di collaudo o consegna, anche provvisoria, delle opere o uso



delle opere secondo destinazione. Ora, sul punto si osserva che i vizi

oggetto di causa si sono riscontrati già a far data dall'ultimazione dei lavori. Si guardi la testimonianza di [REDACTED], escusso all'udienza del 15 novembre 2016, che ha dichiarato (capitolo 8 della memoria del geom [REDACTED]) *"il muro è sempre stato fuori piombo da quando è stato costruito"*.

La circostanza, del resto, non è dubbia, attesa la comunicazione inviata da [REDACTED] e [REDACTED] alla [REDACTED] nel corso dei lavori di costruzione dell'immobile nella quale si informava la committenza dei vizi dello stesso. Ad analoghe conclusioni, del resto, è giunto l'ing. [REDACTED] in sede di consulenza tecnica.

Pertanto, stando alla lettera della previsione contrattuale, i gravi difetti si sono riscontrati entro e non oltre il primo anno dal compimento dell'opera.

Tale precisazione nulla toglie alle conclusioni sopra rassegnate in tema di tempestività della denuncia da parte degli attori dei vizi riscontrati. Come già sottolineato, infatti, per "scoperta" ai sensi dell'art. 1669 c.c. deve intendersi la apprezzabile conoscenza non solo del vizio in sé ma anche della causa; tale apprezzabile sicurezza gnoseologica non si è avuta, nel caso che occupa, sino al 2012. Un conto, quindi, è la "scoperta" di cui all'art. 1669 c.c., un conto è il momento in cui tali difetti si sono "riscontrati".



La prima difesa dell'assicurazione, dunque, non è fondata.

I limiti di copertura.

Il massimale. La difesa della compagnia assicuratrice è fondata ma non rilevante.

Quanto ai limiti di copertura, gli stessi operano come da previsione di cui alla sezione "Massimali Assicurati per ogni polizza" (pag. 8 del contratto di assicurazione prodotto da ██████████). Pertanto la copertura è valida sino alle soglie ivi indicate per ciascuna voce di danno e con le franchigie espresse. Trattasi, tuttavia, di soglie particolarmente elevate e ben superiori al *quantum* risarcibile, come stabilito alla sezione "danni" cui si rimanda.

I limiti di copertura.

La difesa della compagnia assicuratrice è fondata.

Risulta, altresì, operativa la limitazione della copertura assicurativa nei soli limiti della quota di responsabilità riferita all'assistito, alla luce del chiaro tenore letterale di cui al paragrafo "Vincolo di solidarietà" delle Condizioni Generali della polizza sottoscritta (pag. 9 del contratto agli atti). Pertanto, la compagnia assicuratrice chiamata e costituita risponde solo nei limiti della responsabilità interna dell'assicurato.

Le spese di lite



Le spese seguono la soccombenza.

Essendo la causa introdotta con atto di citazione notificato in data 6 ottobre 2014, la disciplina in punto di spese è dettata dall'art. 91 c.p.c. nella formulazione antecedente la novella della legge n. 162/2014 (applicabile ai giudizi introdotti a decorrere dall'11 dicembre 2014).

In primo luogo si osserva che la seria proposta transattiva formulata dall'ing. [REDACTED] e da [REDACTED] per la somma di euro 70.000,00 consente di ritenere compensate le spese di lite fra gli attori e [REDACTED]. Lo stesso dicasi per la compagnia assicuratrice.

Quanto al resto, gli attori risultano sostanzialmente, ma non integralmente, soccombenti; consta, infatti, il rigetto della domanda di risoluzione per vendita *aliud pro alio* e per lesione della libertà a contrarre, oltre ad una consistente limitazione del *quantum* risarcitorio. Si impone, quindi, la compensazione per un terzo delle spese di lite.

Alla luce dei parametri medi di cui al dm 55/2014, tenuto conto dell'aumento di cui all'art. 4, comma 2, per la difesa di più parti la stessa posizione processuale, le spese di lite si liquidano come in dispositivo.

La liquidazione del CTU è posta definitivamente a carico delle parti convenute, in solido fra loro. Gli attori, quindi, hanno diritto alla



ripetizione di quanto eventualmente già *corrisposto, pro quota, al*

consulente ing. [REDACTED].

Le parti attrici hanno, altresì, diritto alla liquidazione delle spese sostenute nella fase del giudizio di ATP, liquidate sempre come da DM 55/2014 e tenuto conto dell'aumento di cui all'art. 4, comma 2.

La natura non definitiva della presente sentenza

La presente sentenza è definitiva, nei rapporti processuali fra gli attori ed i convenuti, diversi dai soci di [REDACTED].

In relazione ai soci della [REDACTED], occorre determinare con supplemento di istruttoria le somme che essi ebbero a ricevere dalla società. Sono ammesse fino ad euro 90.000,00 ma tale circostanza è contestata. Occorre dunque un supplemento di istruzione.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulla causa che reca numero 16197/2014, tranne che per l'entità della responsabilità dei soci della [REDACTED] [REDACTED], su cui la causa non è matura per la decisione;

ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

1. **RESPINGE** la domanda attorea verso [REDACTED] [REDACTED] (e per essa gli ex soci [REDACTED])



f68c2

[REDACTED]

di risoluzione del contratto di vendita per *aliud pro alio*;

2. **RESPINGE** la domanda attorea di risarcimento danni ex art. 2043 c.c. per lesione della libertà a contrarre.

ACCOGLIE la domanda attorea ex art. 1669 c.c. proposta nei

confronti di [REDACTED]

[REDACTED] (e per essa gli ex soci [REDACTED]

[REDACTED] e per l'effetto:

4. **CONDANNA** [REDACTED]

[REDACTED], in solido fra loro, al risarcimento in favore

di [REDACTED] delle seguenti somme: euro 40.000,00

(IVA e ogni altra voce incluse), con interessi dalla

pubblicazione della presente sentenza al saldo; nonché euro

1.438,44 ed euro 7.000,00, per queste ultime somme con

interessi di legge e meri interessi di legge dalla domanda al

saldo.



CONDANNA [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED], in solido fra loro, al risarcimento in favore di [REDACTED] delle seguenti somme: 75.000,00 (IVA e ogni altra voce incluse), con interessi dalla pubblicazione della presente sentenza al saldo; euro 1.238,64, con interessi di legge e meri interessi di legge dalla domanda al saldo.

6. **CONDANNA** [REDACTED]

[REDACTED], in solido fra loro, al risarcimento in favore di [REDACTED] delle seguenti somme: 65.000,00 (IVA e ogni altra voce incluse), con interessi dalla pubblicazione della presente sentenza al saldo; nonché euro 1.238,64, con interessi di legge e meri interessi di legge dalla domanda al saldo.

7. **DICHIARA INAMMISSIBILE** la domanda nei confronti della società cancellata.

8. **DICHIARA** [REDACTED]

[REDACTED] tenuti al risarcimento dei danni,



quali sopra determinati, quanto meno nei limiti di complessivi

euro 90.000,00. Per tale somma, la presente sentenza è titolo
esecutivo anche nei confronti di tali parti.

9. **RIMETTE** la causa in istruttoria per quanto attiene
all'accertamento delle poste attive in capo alla [REDACTED]
[REDACTED] al momento della
liquidazione della società. Come da separata ordinanza.

10. **CONDANNA** [REDACTED] a tenere indenne
[REDACTED] della quota di responsabilità a questo
imputabile. Cioè fino al 13,5% delle somme dovute, in
solidarietà debitoria, come da punti 4, 5 e 6 del dispositivo.

11. **COMPENSA** le spese di lite fra gli attori e [REDACTED],
nonché fra gli attori e la compagnia assicuratrice [REDACTED]
[REDACTED],

[REDACTED] **DICHIARA** compensate le spese di lite del presente giudizio
nella misura di un terzo fra gli attori e: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e per l'effetto

[REDACTED] **CONDANNA** [REDACTED]
[REDACTED]



██████████ a pagare le spese di lite degli attori che si liquidano per l'intero (da intendersi, comprensive del terzo compensato che quindi andrà detratto) in euro 21.000,00 a titolo di compensi, oltre il quindici per cento della somma che precede per spese generali; nonché spese specifiche pari a euro 545,00 per contributo unificato e marca da bollo. Infine, IVA e CASSA sull'imponibile.

██████████ **DICHIARA TENUTI** ██████████

██████████ a pagare, in solido fra loro, le somme liquidate al CTU con decreto del 5 dicembre 2016 e per l'effetto

15. **CONDANNA** ██████████

██████████ in solido fra loro, a rifondere agli attori quanto da questi eventualmente già anticipato al CTU.

██████████ **CONDANNA** ██████████

██████████, in solido fra loro, a



pagare agli attori le spese di lite del procedimento di ATP che si liquidano in euro 5.103,00 per compensi, oltre il quindici per cento della somma che precede a titolo di spese generali; nonché spese specifiche pari a: euro 233,00 per marca da bollo e contributo unificato. Infine, IVA e Cassa sull'imponibile.

...oooOooo...

Sì deciso in Bologna nella residenza del Tribunale alla via Farini numero 1, il giorno 25 settembre 2017.

Il giudice dott. Marco D'Orazi

Provvedimento redatto con il contributo del magistrato in tirocinio dottoressa Silvia Rossi, designata giudice di Rimini, in tirocinio presso il giudice D'Orazi. Provvedimento redatto sotto l'immanente controllo del giudice.



Sentenza n. 2082/2017 pubbl. il 02/10/2017
RG n. 16197/2014
Repert. n. 3872/2017 del 02/10/2017

f68c2

