



REPUBBLICA ITALIANA

In Nome del Popolo Italiano

\*\*\*\*\*

IL TRIBUNALE CIVILE DI PARMA

I SEZIONE CIVILE

In persona del GIUDICE UNICO dott. [redacted] ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. [redacted]

promossa da:

[redacted] in persona dell'amministratore *pro tempore*, con il patrocinio dell'avv. Piero Angelucci

- ATTORE-

contro:

[redacted], in persona del legale rappresentante *pro tempore*, con il patrocinio dell'avv. [redacted]

CONVENUTA-

In punto a: responsabilità del costruttore - venditore per gravi difetti

\*\*\*\*\*

CONCLUSIONI

**Il procuratore dell'attore chiede e conclude:**

Voglia l'Ill. Tribunale adito, rigettare le domande formulate [redacted] in quanto infondate in fatto e diritto reietta ogni contraria istanza, eccezione, deduzione e conclusione

1) accertare e dichiarare, per tutte le ragioni in atti, che la presenza e la gravità dei vizi di costruzione di carattere strutturale inerenti l'inefficienza del sistema di impermeabilizzazione riguardano sia la totale area sovrastante le autorimesse che tutti i muri perimetrali controterra in particolare lato sud, delle parti comuni [redacted] e che gli stessi, sono tutti riconducibili alla responsabilità della ditta costruttrice [redacted], in quanto, la tipologia e le tecniche utilizzate per impermeabilizzare le pareti controterra nella zona Sud con direttrice Est-Ovest non hanno rispettato i protocolli costruttivi, in presenza di acqua in locali completamente interrati, sia

in fase di progettazione che di esecuzione dei lavori vista anche la natura del giardino pubblico irrigato sovrastante;

2) per l'effetto, accertare e dichiarare la responsabilità ex art. 1669 c.c. e 2043 c.c. dell'Impresa [redacted] in persona del suo rappresentante legale pro tempore, quale impresa costruttrice, delle porzioni immobiliari condominiali del Condominio [redacted], nonché condannare la medesima parte convenuta al rifacimento dell'intera impermeabilizzazione sia dell'area sovrastante le autorimesse che di tutti i muri perimetrali controterra in particolare lato sud .

3) In subordine condannare parte convenuta al pagamento degli importi necessari al definitivo ripristino dei vizi esistenti per il buono stato dell'immobile , somma che si quantifica in € 649.000,00 oltre accessori di legge, ovvero nell'importo maggiore o minore che verrà determinato secondo equità dal Giudice adito , anche tenendo conto del deprezzamento e del mancato utilizzo degli immobili, oltre rivalutazione monetaria e interessi legali dal dovuto sino al soddisfo.

4) In ogni caso, con vittoria di onorari ed esborsi di causa sia dell'accertamento tecnico preventivo RG. 70/2014 che del presente giudizio, compresi esborsi per Ctp di euro 5227,09 , per Ctu di euro 7886,64 , contributo unificato euro 1466,00 , contributo unificato di euro 277,00 . dell'accertamento tecnico preventivo rubricato al n. RG 70/2014 oltre onorari e rimborso forfettario del 15% Iva e Cpa come per legge come da nota spese allegata alla presente.”.

**Il procuratore della convenuta chiede e conclude:**

“Voglia il Tribunale ill.mo, contrariis reiectis, previ gli accertamenti e declaratorie tutte del caso e di legge, così giudicare:

A) respingere le domande attoree così come formulate nei confronti della convenuta siccome inammissibili, improcedibili, infondate non provate o come meglio;

B) in via subordinata dichiarare la responsabilità esclusiva e/o concorrente [redacted] e, conseguentemente, determinare il grado di eventuale responsabilità della concludente limitando in modo corrispondente le statuizioni nei confronti della medesima;

C) con vittoria delle spese del giudizio.”.

\*\*\*\*\*

## FATTO

Con atto di citazione ritualmente notificato il [redacted] al fine di ottenere il risarcimento dei danni conseguenti ai vizi presenti nell'edificio realizzato dalla convenuta.

A tal fine ha dedotto che:

- [redacted] aveva realizzato il complesso CONDOMINIO [redacted] al medesimo indirizzo;
- si erano manifestate abbondanti e continue infiltrazioni d'acqua che avevano causato dei degradi alle parti comuni;
- il condominio aveva subito un danno pari al 60% del valore immobiliare;
- l'impresa edile [redacted] interpellata per i ripristini, aveva preventivato per l'eliminazione dei vizi un importo di massima di circa 649.000 euro;
- la convenuta, notiziata della presenza dei vizi, aveva promesso più volte di intervenire per eliminarli, senza riuscirvi.

In base a tali premesse l'attrice così concludeva: *"accertare e dichiarare la presenza di gravi difetti nelle porzioni immobiliari condominiali e private descritte al punto 1) della premessa in fatto del presente atto, gravi difetti dovuti a difetto di costruzione; per l'effetto, accertare e dichiarare la responsabilità ex art. 1669 c.c. dell' [redacted] [redacted], nonché condannare il medesimo convenuto al risarcimento in favore degli odierni attori di tutti i danni subiti che si quantificano in € 649.000,00 oltre accessori di legge, ossia nella spesa da sostenere per il ripristino del buono stato dell'immobile, come da perizia tecnica di parte allegata agli atti ovvero nella misura maggiore o minore che verrà accertata in corso di causa tramite apposita CTU, oltre interessi legali dal dovuto sino al soddisfo"*.

La convenuta [redacted] si costituiva in giudizio con comparsa di costituzione e risposta, con la quale allegava che:

- delle infiltrazioni era responsabile il Comune di [redacted] che aveva collocato nell'area sovrastante ai garages una fontanella, provocando lesioni all'impermeabilizzazione;
- di avere proposto ATP innanzi al Tribunale di Parma per accertare le cause dei vizi.

In base a tali premesse [redacted] chiedeva di rigettare le domande attrici e dichiarava di ritenere necessario evocare in giudizio il Comune di Parma,

chiedendo di dichiarare la responsabilità esclusiva o concorrente del Comune, con condanna di quest'ultimo a manlevare e tenere indenne la convenuta dalle domande attrici.

La convenuta non chiedeva tuttavia il differimento dell'udienza di prima comparizione, sicché il giudice istruttore non autorizzava la chiamata in giudizio del Comune.

Veniva quindi disposta consulenza tecnica d'ufficio e veniva incaricato a tal fine [redacted] [redacted], già nominato CTU nel procedimento di accertamento tecnico preventivo.

Depositata la relazione peritale, il GI assumeva chiarimenti dal CTU.

Indi, la causa veniva trattenuta in decisione e successivamente rimessa in istruttoria con rinnovazione della CTU, per l'espletamento della quale veniva nominato [redacted] [redacted].

Acquisita la seconda relazione peritale la causa veniva trattenuta in decisione

\*\*\*\*\*

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Va anzitutto rilevato che è indiscussa la qualità di costruttore venditore della convenuta [redacted] con conseguente esperibilità dell'azione extracontrattuale di responsabilità per rovina e difetti di cose immobili prevista dall'art. 1669 cod. civ. anche da parte degli acquirenti dell'immobile e nello specifico da parte dal Condominio, con riferimento ai danni relativi alle parti comuni.

Pare inoltre opportuno precisare, benché non vi sia contestazione sul punto, che i vizi lamentati dal Condominio configurano certamente gravi difetti ai sensi dell'art. 1669 c.c., rientrando in tale nozione non solo la rovina o il pericolo di rovina dell'opera, ma anche i gravi difetti consistenti in quelle alterazioni che, in modo apprezzabile, riducono il godimento del bene nella sua globalità, pregiudicandone la normale utilizzazione in relazione alla sua funzione economica e pratica e secondo la sua intrinseca natura.

Invero, i gravi difetti di costruzione di cui all'art. 1669 cod. civ. *“non si identificano soltanto con i fenomeni che incidono sulla stabilità dell'edificio, ma possono consistere in alterazioni che pur riguardando direttamente una parte dell'opera, incidono in modo globale sulla sua struttura e funzionalità e ne menomano apprezzabilmente il godimento”* (Cass. Sez. 3, n. 4692 del 12/05/1999). u

Il difetto di costruzione, dunque, che, ai sensi dell'art. 1669 cod. civ., legittima il committente e i suoi aventi causa alla relativa azione, *“può consistere in una qualsiasi alterazione, conseguente ad un'insoddisfacente realizzazione dell'opera, che, pur non riguardando parti essenziali della stessa (e perciò non determinandone la "rovina" od il*

"pericolo di rovina"), bensì quegli elementi accessori o secondari che ne consentono l'impiego duraturo cui è destinata (quali, ad esempio, le condutture di adduzione idrica, i rivestimenti, l'impianto di riscaldamento, la canna fumaria), incida negativamente ed in modo considerevole sul godimento dell'immobile medesimo" (Cass. Sez. 2, n. 11740 del 01/08/2003).

In particolare, "tra i gravi difetti di costruzione per i quali è operante a carico dell'appaltatore la garanzia prevista dall'art. 1669 cod. civ. (che ha come unico contenuto l'azione risarcitoria in favore del committente e dei suoi aventi causa) possono rientrare anche le infiltrazioni di acqua determinate da carenze nella impermeabilizzazione" (Cass. Sez. 2, n. 2260 del 02/03/1998, cfr. ancora, quanto alle infiltrazioni, Cass. Sez. 2, n. 10218 del 29/11/1994).

In considerazione della natura dei vizi riscontrati, la domanda attrice è, dunque, certamente inquadrabile nell'ambito dell'art. 1669 c.c.

Ciò precisato, deve osservarsi, in via preliminare, che solo in sede di precisazione delle conclusioni parte attrice ha chiesto il danno correlato al "mancato utilizzo degli immobili", danno mai in precedenza richiesto.

Oltre che tardiva, la domanda in esame risulta inammissibile per difetto di legittimazione attiva del Condominio, atteso che i danni da "mancato utilizzo" dei garages riguarda gli interessi patrimoniali dei singoli condomini.

Invero, "In tema di condominio, la legittimazione dell'amministratore derivante dall'art. 1130, primo comma, n. 4, cod. civ. - a compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio - gli consente di promuovere azione di responsabilità, ai sensi dell'art. 1669 cod. civ. nei confronti del costruttore a tutela dell'edificio nella sua unitarietà, ma non di proporre, in difetto di mandato rappresentativo dei singoli condomini, delle azioni risarcitorie per i danni subiti nelle unità immobiliari di loro proprietà esclusiva" (Cass. Sez. 2, n. 22656 del 08/11/2010, conf. Cass. Sez. 2, n. 217 del 12/01/2015).

Venendo al merito, occorre evidenziare che la CTU espletata dal geom. [REDACTED] accertato quanto segue.

Lo stabile, costruito negli anni 2006 – 2007 dalla convenuta [REDACTED] S.r.l., si sviluppa, completamente interrato, in un unico livello, dove si trovano 40 autorimesse. La parte fuori terra sovrastante, di proprietà del Comune di [REDACTED] è destinata ad area verde. Alla data di sopralluogo tale area verde era in uno stato di generale incuria manutentiva; non era più presente la fontanella, mentre risultava presente un gazebo in legno fissato alla pavimentazione con barre passanti; era inoltre assente la pavimentazione

in due zone di camminamenti pedonali, una delle quali corrispondente al punto in cui era in precedenza situata la fontanella.

\_\_\_\_\_ aveva effettuato diversi interventi per eliminare le infiltrazioni, con prove di allagamento della porzione dell'area sovrastante le autorimesse, ripristini delle sigillature e rimozione della fontanella.

Vi erano state ulteriori infiltrazioni successivamente all'ATP riguardanti le zone in cui erano localizzate le autorimesse sub. 33, 39, 2 e 40. Risultavano inoltre aggravate le condizioni di degrado riscontrate all'interno delle autorimesse 16, 17 e 18, in conseguenza del perdurare delle infiltrazioni.

Sono stati individuati nel corso delle operazioni peritali i punti in cui si manifestano le infiltrazioni, che sono riconducibili, come verificato dal CTU, ad una pluralità di cause.

Il CTU ha infatti accertato che le cause dell'infiltrazioni sono identificabili:

- a) nella non corretta esecuzione dei sistemi di impermeabilizzazione della struttura interna e, specificamente, dell'impermeabilizzazione delle murature controterra e della trave di coronamento della porzione sud-ovest dell'immobile e dell'impermeabilizzazione del solaio di copertura;
- b) nella non corretta installazione della fontanella sull'area sovrastante ad uso pubblico
- c) nella non corretta installazione del gazebo sull'area sovrastante ad uso pubblico.

Il CTU ha ulteriormente specificato che le infiltrazioni riscontrate al piano interrato all'interno dell'autorimessa sub. 2 sono riconducibili all'incuria manutentiva del punto di raccolta scolo delle acque piovane dell'area sovrastante.

Quanto alla non corretta esecuzione dei sistemi di impermeabilizzazione (causa indicata sub a), il CTU ha evidenziato che i numerosi punti di infiltrazione sono localizzati in corrispondenza della trave di coronamento perimetrale del solaio e delle murature controterra posizionate nella zona sud ovest dell'immobile. Le infiltrazioni hanno interessato quasi tutte le autorimesse della porzione su parte delle corsie e spazi di manovra comuni. ce

Gli interventi effettuati della ditta convenuta nel corso del tempo non sono stati risolutivi.

Altri punti di infiltrazione sono stati rilevati per stillicidio dai pannelli del solaio di copertura delle corsie e spazi di manovra comuni.

Il CTU ha specificato che la maggior parte delle infiltrazioni è riconducibile alla non corretta esecuzione dei sistemi di impermeabilizzazione della struttura interrata ed è

pertanto attribuibile a difetti costruttivi imputabili alla convenuta. Invero, la non corretta installazione della [redacted] ha interessato solamente un settore dell'immobile e specificamente la porzione sovrastante le autorimesse sub. 16, 17 e 18 e la corsia comune adiacente, mentre la corretta installazione del gazebo ha interessato solamente la porzione sovrastante le autorimesse sub. 33 e 39 e la corsia comune antistante.

Per rimediare alle infiltrazioni il CTU ha indicato la necessità di effettuare interventi in diverse zone, meglio dettagliati nella relazione peritale a pag. 77 e ss.

Più specificamente, il CTU ha indicato quattro interventi da effettuare per rimediare al vizio direttamente addebitabile alla convenuta, ovverosia per rimediare alla non corretta realizzazione della impermeabilizzazione della struttura interrata, il cui costo è stato stimato rispettivamente in euro 7.600,00; 13.200,00, 15.200,00 e 6.800,00, per un totale complessivo di 42.700 €, Iva esclusa.

Il CTU ha poi indicato gli interventi necessari a ripristinare anche i danneggiamenti al sistema di impermeabilizzazione riconducibili alla non corretta installazione della fontanella e del gazebo nella porzione sovrastante destinata ad area pubblica. Ha quindi sommato tutti gli importi necessari per i ripristini, determinando la percentuale di incidenza delle concause. Senonché tale argomentazione non appare condivisibile. Il CTU ha infatti individuato specificamente e precisamente quantificato i costi di ripristino necessari per ovviare alla non corretta esecuzione del sistema di impermeabilizzazione attribuibile all'impresa convenuta. In altri termini, il CTU ha già individuato e quantificato il danno precisamente riconducibile alla responsabilità della convenuta. Ne consegue che non risulta corretto assommare a tale danno anche i costi di ripristino necessari per ovviare alle infiltrazioni riconducibili alla non corretta installazione della fontanella e del gazebo (per poi effettuare una valutazione percentuale delle varie concause) atteso che l'installazione della fontanella e del gazebo non sono riconducibili alla [redacted], ma ovviamente al Comune, atteso che tali interventi sull'area pubblica non possono che essere stati effettuati su progetto e iniziativa del Comune.

Il danno di cui la convenuta è responsabile deve dunque identificarsi nei costi di ripristino necessari per effettuare gli interventi A, B, C, D indicati dal ctu nella relazione peritale, pari a complessivi euro 42.700,00, oltre IVA, corrispondente ad euro 52.094,00, IVA compresa.

A tale somma devono aggiungersi, come indicato dal CTU, i costi per prestazioni professionali occorrenti per l'esecuzione dei lavori di ripristino, che possono quantificarsi in via equitativa e comunque tenuto conto delle indicazioni fornite dal CTU (pag. 92 relazione peritale geom [redacted] euro 7.500,00, compresa Iva e cassa previdenza.

u

Il CTU ha escluso la necessità, su cui insiste la difesa di parte attrice, di rifare totalmente il pacchetto pavimentazione raccolta acque piovane sulla totalità dell'area pavimentata. Il ctu ha, infatti, precisato che è necessario intervenire esclusivamente delle zone da cui hanno origine le infiltrazioni lamentate, escludendo invece le restanti, dove non si verifica l'inconveniente (pag. 102 relazione peritale).

Il CTU ha poi dato puntuale risposta alla prospettazione di parte convenuta, che vorrebbe addebitare esclusivamente alla fontanella e al gazebo la causa delle infiltrazioni, evidenziando che non è ragionevolmente ammissibile che la non corretta installazione della fontanella e del gazebo abbiano originato infiltrazioni distanti circa 15 - 20 m dalla loro rispettiva sede, anche in considerazione della tipologia del solaio di copertura e dell'orientamento di posa delle lastre prefabbricate tipo predalles.

Per quanto esposto, dunque, il danno conseguente alle opere di ripristino imputabile alla convenuta è liquidabile all'attualità in euro 59.594,00.

Quanto alle spese di atp, le stesse non possono essere computate nel danno risarcibile, ma devono trovare valutazione nella regolamentazione delle spese di giudizio (cfr. Cass. Sez. 2, n. 12759 del 23/12/1993, secondo cui *"Le somme erogate dalla parte che ha chiesto un accertamento tecnico preventivo per compensare il consulente tecnico di ufficio ed il proprio consulente costituiscono, dopo che gli atti dell'accertamento tecnico sono stati acquisiti nel successivo giudizio di merito, spese giudiziali e non componenti del danno da risarcire e le relative somme non sono pertanto soggette a rivalutazione monetaria, ma debbono essere considerate nella liquidazione delle spese processuali da porre, in tutto o in parte, a carico del soccombente, salvo che il giudice non ritenga di compensarle ai sensi dell'art. 92 cod. proc. Civ"*, conformi: Cass. sez. 1, n. 1690 del 15/02/2000, Cass. Sez. 3, n. 15672 del 27/07/2005).

Parimenti non possono essere riconosciute quale voce di danno risarcibile le spese legali relative all'atp, che devono trovare regolamentazione nell'ambito delle spese processuali.

Sulla somma come sopra liquidata (euro 59.594,00) compete inoltre al danneggiato, sulla base della sentenza delle Sezioni Unite della Cassazione n. 1712/95, il danno provocato dal ritardato pagamento del risarcimento, quale equivalente del mancato godimento del bene danneggiato, ovvero del suo controvalore in denaro, da ritenersi provato presuntivamente. *"Il danno subito per la ritardata disponibilità dell'equivalente monetario del bene perduto tra la data del fatto e quella della decisione, che si identifica nel mancato conseguimento dell'"utilitas" che il creditore avrebbe tratto dalla somma se tempestivamente versata (lucro cessante), può essere accertato, anche mediante presunzioni semplici stante la difficoltà della relativa prova"* (Cass. Sez. 3, n. 6951 del 23/03/2010). Peraltro, il ritenere necessario una prova diretta e non presuntiva del detto danno, stante appunto la difficoltà

u

della relativa prova, comporterebbe un vantaggio per il debitore a ritardare il pagamento e si risolverebbe in sostanza ad un incentivo a comportamenti dilatori.

Il danno in esame deve essere valutato, come indicato dalla sentenza delle Sezioni Unite n. 1712/95, mediante applicazione degli interessi legali sul credito originario, via via rivalutato anno per anno, non potendosi applicare gli interessi sulla somma già rivalutata, pena un'inammissibile duplicazione risarcitoria.

Deve dunque farsi riferimento alla somma come sopra liquidata (59.594,00), devalutata alla data del fatto (che può individuarsi al 3.5.2013 – data della assemblea condominiale che esaminava il problema delle infiltrazioni). Su tale somma (pari ad euro 56.918,82), progressivamente rivalutata anno per anno, devono quindi essere calcolati gli interessi legali con decorrenza dalla data del danno fino alla data della presente sentenza. In applicazione di tale calcolo, compete agli attori per danno da ritardo l'importo di € 2.652,57.

Per quanto esposto, la convenuta deve essere condannata a corrispondere a titolo risarcitorio al Condominio attore la somma di euro 62.246,57 (= 59.594,00 + 2.652,57).

Sull'importo così determinato spettano, inoltre, dalla data della presente sentenza al saldo gli interessi legali ai sensi dell'art. 1282 c.c., in quanto dal momento della liquidazione convertito in debito di valuta.

Le spese di lite (comprehensive delle spese di ctp) seguono la soccombenza e, pertanto, sono liquidate, come da dispositivo, a carico della convenuta interamente soccombente.

Per la determinazione dello scaglione di valore della causa deve farsi riferimento non alla somma domandata, ma al contenuto effettivo della decisione secondo il cd. criterio del "decisum", così come statuito dalla giurisprudenza delle Sezioni Unite n. 19014/2007

In ultimo, le spese di ctu e di atp devono essere definitivamente poste a carico della convenuta soccombente.

**P.Q.M.**

Il Tribunale di [redacted] in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa civile iscritta a [redacted] ogni altra domanda, istanza ed eccezione disattesa, così decide,

u

- 1) CONDANNA la convenuta [redacted] al pagamento in favore del [redacted] a titolo risarcitorio, della complessiva somma di euro 62.246,57, oltre interessi di legge dalla data della presente sentenza al saldo.
- 2) CONDANNA la convenuta [redacted] al rimborso in favore degli attori delle spese del presente procedimento e del procedimento di atp, liquidate in euro [redacted] atp nella fase cautelare e nella fase di merito, ed [redacted] per compensi di avvocato, oltre 15% spese generali, I.V.A. se dovuta e C.P.A. come per legge.
- 3) PONE definitivamente le spese delle consulenze tecniche preventive liquidate a seguito dell'atp e nel corso del presente procedimento in favore dei ctu ing. [redacted] a carico della convenuta soccombente

Così deciso il 21 Settembre 2021

Il Giudice Un.  
[redacted]  
*[Signature]*



Il Funzionario  
Dot. Livio Rebboni  
*[Signature]*