

**SENTENZA N.2152/2002**

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE DI CAGLIARI**

Prima Sezione Civile

Il Giudice Istruttore dott. Giuseppe Pintori,  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa iscritta al n.1501 del ruolo generale affari contenziosi civili per l'anno 1996 promossa da:

\*\*\*\*\*, residente in Selargius, domiciliato legalmente in Cagliari, presso lo studio dell'avvocato Rosalia Pacifico che lo rappresenta e difende in forza di procura speciale a margine dell'atto di citazione.

**ATTORE**

**CONTRO**

\*\*\*\*\*, in persona del suo legale rappresentante in carica, con sede in Selargius e domiciliata elettivamente in Cagliari, presso lo studio dell'avv. \*\*\*\*\*, che la rappresenta e la difende con procura speciale a margine della comparsa di costituzione e risposta.

**CONVENUTA**

\*\*\*\*\*, in persona del suo legale rappresentante in carica, con sede in Cagliari e domiciliata elettivamente in Cagliari, presso lo studio dell'avv. \*\*\*\*\*, che la rappresenta e la difende con procura speciale a margine della comparsa di costituzione e risposta.

**CONVENUTA**

\*\*\*\*\*, residente in Cagliari, domiciliato elettivamente in Cagliari presso lo studio dell'avv.\*\*\*\*\*, che lo rappresenta e lo difende con procura speciale a margine della comparsa di costituzione e risposta.

**CHIAMATO IN CAUSA**

**CONCLUSIONI**

**NELL'INTERESSE DELL'ATTORE**

“Voglia l'Ill.mo Tribunale, *contrariis reiectis*,

1 - accertare e dichiarare l'esistenza e la gravità dei difetti strutturali e funzionali di costruzione inerenti l'appartamento assegnato all'attore con riferimento alle opere relative a: rampe di accesso al garage, canali di gronda, opere in ferro, opere di sistemazione esterna, impianto di scarico acque bianche, apparecchiature igienico sanitarie, riserva idrica, impianto elettrico e di riscaldamento e

comunque per quei gravi vizi di cui al punto 4 della premessa dell'atto introduttivo e meglio specificati nel presente atto ai capi 1, 2, 3, 4, 5 dell'espositiva che precede ed in ogni caso per quelli che risulteranno accertati in corso di causa, oltre interessi e rivalutazione monetaria;

2 - stimare il diminuito valore del predetto bene immobile, in conseguenza di quanto denunciato ed accertato, e conseguentemente determinare la corrispondente riduzione del relativo prezzo corrisposto e condannare la \*\*\*\*\* convenuta alla restituzione nei confronti dell'\*\*\*\*\* della differenza tra il prezzo così come sopra ridotto e quello da quest'ultimo corrisposto pari a lire 158.839.480, oltre interessi e rivalutazione;

3 - in ogni caso, conseguentemente al punto 1 delle presenti conclusioni, condannare la società \*\*\*\*\* in persona del legale rappresentante in carica pro-tempore e la società \*\*\*\*\* in persona del legale rappresentante ed il chiamato in causa ing. \*\*\*\*\*, se ritenuto responsabile, al risarcimento dei danni subiti e subendi dall'attore come conseguenze delle lamentate difformità oltre che a tenere indenne l'\*\*\*\*\* dalle spese occorrenti per effettuare le adeguate opere di risanamento dei vizi denunciati, anche come sopra specificati e pari alla data attuale ad un ammontare non inferiore a lire 70.000.000 o per quella somma maggiore o minore che risulterà accertata in corso di causa, oltre interessi e rivalutazione;

4 - accertare e dichiarare intervenuta la compensazione delle obbligazioni reciproche tra l'attore e la società \*\*\*\*\* e di cui al punto 5 della premessa dell'atto introduttivo e conseguentemente condannare la società convenuta al pagamento nei confronti dell'attore della somma di lire 2.600.000, oltre interessi e rivalutazione dalla maturazione dei rispettivi crediti/debiti.

In subordine e relativamente a questo capo, accertare il diritto dell'attore alla liquidazione degli interessi e della rivalutazione monetaria sulla predetta somma da computarsi dalla loro maturazione sino al tempo della restituzione e conseguentemente condannare la convenuta;

5 - infine, accertare che l'immobile per civile abitazione assegnato all'attore e sito in Selargius, località "Tranzellida" è privo dell'abitabilità legale, conseguentemente condannare i convenuti al risarcimento del danno, oltre interessi e rivalutazione monetaria.

Con vittoria di spese, diritti ed onorari."

**NELL'INTERESSE DELLA CONVENUTA \*\*\*\*\***

"Voglia l'Ill.mo Tribunale, *contrariis reiectis*:

1) rigettare la domanda attrice per quanto attiene quella parte della stessa riferita o riferibile alla convenuta \*\*\*\*\*;

2) in subordine: in ipotesi di accoglimento, ancorché parziale, della domanda formulata nei confronti della \*\*\*\*\*, accertare e dichiarare il diritto della stessa, per i motivi dedotti, ad essere garantita e tenuta indenne da qualsivoglia esito pregiudizievole, da parte della \*\*\*\*\*

e/o dal dott. ing. \*\*\*\*\*, nelle rispettive qualità di committente e progettista - direttore dei lavori. Con diritto di rivalsa nei confronti degli stessi per ogni pagamento da essa effettuato in conseguenza della condanna;

3) in ulteriore subordine: per mero tuziorismo, in ipotesi di condanna della \*\*\*\*\*, in solido con la \*\*\*\*\* e/o l'ing. \*\*\*\*\*, determinare l'entità della quota a suo carico, nel rapporto interno tra i condebitori. Con diritto di rivalsa per l'eccedenza;

4) in ogni caso con vittoria di spese e di onorari”.

#### **NELL'INTERESSE DELLA CONVENUTA \*\*\*\*\***

“Voglia l'Ill.mo Tribunale, *contrariis reiectis*:

1) in via principale, mandare assolta la \*\*\*\*\* da ogni avversa domanda;

2) in via subordinata, condannare la società appaltatrice \*\*\*\*\* a tenere indenne la Cooperativa Abitare 2000 da ogni eventuale conseguenza pregiudizievole della presente lite, nessuna esclusa o eccettuata;

3) sempre in via subordinata, nei confronti dell'ing. \*\*\*\*\*, chiamato in garanzia, si conclude perché lo stesso, nella sua qualità di progettista e direttore dei lavori della villetta a schiera assegnata al sig. \*\*\*\*\*, sia condannato a rilevare la Cooperativa convenuta dalle eventuali conseguenze pregiudizievoli, nessuna esclusa ed eccettuata, della presente lite.

Con vittoria di spese, diritti ed onorari del giudizio.”

#### **NELL'INTERESSE DEL CHIAMATO IN CAUSA**

“Voglia l'Ill.mo Tribunale, *contrariis reiectis*:

1) assolvere l'ing. \*\*\*\*\* da ogni avversa pretesa;

2) con vittoria di spese, diritti ed onorari.”

#### **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione ritualmente notificato, la parte attrice ha convenuto in giudizio, davanti a questo Tribunale, la \*\*\*\*\* e la \*\*\*\*\*, esponendo che:

a) l'\*\*\*\*\* è socio della \*\*\*\*\* ed in tale sua qualità è stato assegnatario con atto del 4.10.1995 di un immobile sito in località Tranzellida del Comune di Selargius;

b) detto immobile era stato edificato dalla \*\*\*\*\* su incarico della \*\*\*\*\*;

c) alcuni giorni dopo la presa di possesso, l'\*\*\*\*\* aveva riscontrato la presenza di alcuni gravi e rilevanti difetti anche strutturali di costruzione e numerose difformità tra quanto realizzato e le previsioni di capitolato, oltre che in generale vizi tali da rendere la cosa inidonea a resistere nel tempo tra i quali evidenziava l'eccessiva pendenza della rampa di accesso ai garage, l'errata pendenza dei canali di gronda, la mancanza del vano portabomboloni, la estesa presenza di ruggine

nel corrimano, la mancanza di dichiarazione di conformità degli impianti elettrico e di riscaldamento, vari difetti tutti elencati nella consulenza di parte allegata all'atto di citazione;

d) detto immobile gli era stato inoltre consegnato privo della abitabilità legale.

Tanto esposto, la parte attrice ha chiesto che le parti convenute vengano condannate al pagamento delle somme necessarie alla eliminazione dei predetti difetti nonché al risarcimento del danno derivante dalla mancanza dell'abitabilità legale dell'immobile di cui è causa con compensazione delle obbligazioni reciproche tra l'attore e la società \*\*\*\*\*.

Costituitasi ritualmente in giudizio, la \*\*\*\*\* ha contestato la descrizione dei fatti descrizione dei fatti fornita dalla parte attrice ed il fondamento della domanda proposta, chiedendone il rigetto.

A sostegno delle sue difese, la parte convenuta ha eccepito la insussistenza dei vizi e delle difformità denunciate ed precisato che i lavori, commessi in appalto dalla \*\*\*\*\* erano stati eseguiti a perfetta regola d'arte e che tutti i lavori appaltati ed eseguiti erano stati accettati senza riserva dalla Cooperativa committente.

Inoltre, la parte convenuta ha chiarito che l'esecuzione dell'opera era avvenuta nel pieno rispetto ed in conformità del progetto esecutivo e successive varianti consegnatole dalla Cooperativa committente, redatto dall'ing. \*\*\*\*\* , direttore dei lavori.

Infine, la parte convenuta ha chiarito che nel corso dell'esecuzione dei lavori relativi alla rampa di accesso al garage dell'attore, il direttore dei lavori aveva impartito specifiche disposizioni al fine di apportare alcune modifiche atte a rendere più agevole l'accesso nel garage e che il progetto della rampa d'accesso al garage, approvato dal Comune di Selargius così come realizzato, non presentava alcun difetto e/o irregolarità progettuale rilevabile dall'appaltatrice secondo le proprie cognizioni tecniche e con l'uso della normale diligenza, oltretutto con riferimento allo stato di fatto ed alla conformazione dei luoghi.

In ogni caso, è stato eccepito il difetto di legittimazione attiva dell'attore in relazione alla azione di cui all'art. 1667 c.c..

Costituitasi ritualmente in giudizio, la \*\*\*\*\* ha eccepito la prescrizione e/o la decadenza dell'\*\*\*\*\* dalla azione promossa nei confronti della \*\*\*\*\*.

Nel merito, la \*\*\*\*\* ha contestato la descrizione dei fatti fornita dalla parte attrice ed il fondamento della domanda proposta, chiedendone il rigetto.

Infine, la \*\*\*\*\* ha chiesto di essere tenuta indenne dall'appaltatore e dal Direttore dei Lavori per le eventuali conseguenze pregiudizievoli della lite promossa dall'\*\*\*\*\*.

Nel costituirsi in giudizio, il \*\*\*\*\* ha fatto proprie le eccezioni di decadenza e di prescrizione formulate dalla \*\*\*\*\* e, nel merito, ha contestato la fondatezza delle domande

proposte nei suoi confronti. Il \*\*\*\*\* ha rilevato che l'opera, ad eccezione di quanto rilevato con gli ordini di servizio 15.05.1995 e 14.09.1995, era conforme al capitolato ed al progetto.

Infine, il \*\*\*\*\* ha eccepito la nullità della chiamata in garanzia formulata dall'appaltatore per difetto di *ius postulandi* della procura alle liti rilasciata dalla \*\*\*\*\* al proprio difensore.

Quindi la causa, istruita attraverso produzioni documentali, interrogatorio formale, prova testimoniale e consulenza tecnica d'ufficio, è stata assegnata a decisione sulla base delle conclusioni trascritte in epigrafe.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

1.- La domanda è parzialmente fondata e, pertanto, deve essere accolta nei limiti che verranno specificati.

#### **A.- NULLITA' CHIAMATA IN GARANZIA PER DIFETTO PROCURA**

La prima delle questioni preliminari che bisogna affrontare riguarda la dedotta nullità per difetto di valida procura alle liti dell'atto di chiamata in garanzia effettuata dalla \*\*\*\*\* nei riguardi del \*\*\*\*\*.

Detta eccezione è infondata e deve essere, pertanto, respinta in quanto dalla lettura dell'atto di costituzione della società convenuta \*\*\*\*\* emerge che l'atto di costituzione contenente la procura alle liti era comprensivo anche della richiesta alla autorizzazione alla chiamata in causa del \*\*\*\*\* e dunque non può certo sostenersi che la parte convenuta non abbia dato mandato al proprio difensore di chiamare in causa altri soggetti solo perché tale facoltà non era compresa esplicitamente nell'ambito delle formule di stile adottate dalla procura alle liti apposta a margine dell'atto di costituzione.

Pertanto, si deve sostenere che dal contesto dell'atto sottoscritto dalla parte si desume chiaramente la sua volontà di incaricare il professionista anche degli adempimenti necessari a far partecipare altri soggetti al giudizio e dunque la validità dell'operato del difensore anche ai sensi dell'art. 84 c.p.c..

#### **B.- NULLITA' C.T.U.**

Anche la questione relativa alla dedotta nullità della C.T.U. è infondata e deve essere rigettata in quanto dal contenuto della C.T.U. si evince che il consulente tecnico d'ufficio aveva dato rituale avviso alle parti della data e dell'ora in cui avrebbe effettuato il primo sopralluogo che venne effettuato in leggero ritardo (di cui fu dato avviso telefonico alle parti) solo a causa della difficoltà di reperire la località ove è sito l'immobile di cui è causa.

Pertanto, non avendo il consulente impedito alcuna attività processuale alle parti le quali, viceversa, hanno dato scelto esse stesse di essere assenti alla ispezione dei luoghi quando il consulente ha comunicato il suo ritardo, la eccezione deve essere respinta.

C.- INAMMISSIBILITA' DOMANDA DI GARANZIA NEI CONFRONTI \*\*\*\*\*

E' sicuramente da confermare la declaratoria di inammissibilità già pronunciata con ordinanza 18.01.1998 dal Giudice Istruttore per la domanda di garanzia formulata dalla \*\*\*\*\*, nei confronti della \*\*\*\*\*, nella memoria di replica alle integrazioni delle domande introduttive.

La domanda di garanzia diretta alla eliminazione dei vizi e/o al risarcimento del danno conseguente alla eventuale presenza di vizi o difetti dell'opera appaltata è sicuramente tardiva in quanto non conseguente ad una nuova domanda di parte attrice ritenuta ammissibile (non si dimentichi che la integrazione della domanda introduttiva è stata dichiarata inammissibile dal Giudice Istruttore in relazione a tutti quei vizi non denunciati nell'atto introduttivo).

Peraltro, la domanda di garanzia era stata già ritualmente proposta, anche se in termini più generali, nella comparsa di costituzione e risposta depositata dalla \*\*\*\*\*, sia nei confronti della \*\*\*\*\* che nei confronti del \*\*\*\*\* e, pertanto, questi ultimi dovranno essere condannati a tenere indenne la Cooperativa delle conseguenze pregiudizievoli derivanti dall'accoglimento della domanda di riduzione del prezzo, mentre per quanto riguarda la domanda di risarcimento del danno proposta ai sensi dell'art. 1669 c.c., il problema della garanzia non si pone in quanto la parte attrice ha proposto azione diretta nei confronti della appaltatrice e della Cooperativa le quali hanno tempestivamente poi chiamato in causa il \*\*\*\*\* contro cui è stata in seguito integrata la domanda risarcitoria dallo stesso \*\*\*\*\*.

D.- Deve essere ora affrontato il problema della legittimazione passiva della \*\*\*\*\* per la sussistenza dei gravi difetti lamentati dalla parte attrice e della conseguente fondatezza della domanda direttamente proposta nei confronti della parte convenuta dall'\*\*\*\*\* (punto 3 delle domande precisate alla udienza di precisazione delle conclusioni).

La azione di cui all'art. 1669 c.c. prevede che l'appaltatore sia responsabile per la rovina dell'opera o per il pericolo di rovina o per i gravi difetti della stessa nei confronti del committente e del suo avente causa, a condizione che la denuncia venga fatta entro un anno dalla scoperta.

Tralasciando la ipotesi di rovina o del pericolo di rovina, non rilevanti nel presente giudizio, per la valutazione della fondatezza della domanda proposta nei confronti della \*\*\*\*\*, la attenzione deve incentrarsi sulla nozione di grave difetto alla luce delle risultanze della C.T.U..

La parte attrice ha proposto domanda di risarcimento del danno anche nei confronti dell'appaltatore e del Direttore dei Lavori per i difetti relativi a rampe di accesso al garage, canali di gronda, opere in ferro, opere di sistemazione esterna, impianto di scarico acque bianche, apparecchiature igienico sanitarie, riserva idrica, impianto elettrico e di riscaldamento.

La azione promossa dalla parte attrice rientra nel novero del rimedio previsto dall'art. 1669 c.c. che viene comunemente considerata una tipica azione di responsabilità extracontrattuale in quanto tutela la esigenza di ordine pubblico alla conservazione ed alla funzionalità degli edifici destinati per loro natura a lunga durata.

Tra i gravi difetti della costruzione che danno luogo alla garanzia prevista dall'art.1669 c.c. devono comprendersi sia le deficienze costruttive vere e proprie che le carenze riconducibili ad erronee previsioni progettuali o prescrizioni esecutive del committente e che si risolvono in vizi che, pur non incidendo sulla statica e sulla struttura dell'immobile, pregiudicano in modo grave la funzione cui questo è destinato e ne limitano in modo notevole le possibilità di godimento (Cass. 88/6619) anche solo in relazione ad una frazione dell'edificio (per quest'ultimo aspetto si veda Cass.91/1686).

Dunque, nei gravi difetti di cui all'art.1669 c.c. devono farsi rientrare quei vizi che determinano una situazione di possibile alterazione dello stato del bene, con possibilità di compromissione della statica e/o della conservazione del bene e/o della sua funzionalità ed utilizzazione.

Alla luce di tali considerazioni di ordine generale è possibile affermare che solo il vizio costruttivo della rampa di accesso al garage della abitazione dell'\*\*\*\*\* costituisce un grave difetto rilevante ai sensi dell'art.1669 c.c. in quanto gli altri vizi riscontrati dal C.T.U. non sono sicuramente di una tale rilevanza da incidere sulla statica o sulla conservazione dell'edificio ma solo sul suo valore economico.

Pertanto, con la sola eccezione del vizio relativo alla pendenza della rampa di accesso alla rimessa auto, valutata dal C.T.U. come assolutamente inidonea a consentire l'accesso a tale porzione di immobile, la domanda proposta dall'\*\*\*\*\* nei confronti della \*\*\*\*\* deve essere considerata come infondata in quanto la odierna parte attrice, non essendo parte committente, non ha azione diretta, ai sensi dell'art.1667 c.c., nei confronti dell'appaltatore per la eliminazione dei restanti vizi.

E.- Occorre ora passare all'esame delle eccezioni di decadenza e prescrizione sollevate dalle parti convenute o chiamate in causa.

Mentre la azione di cui all'art.1667 c.c. è sottoposta ad un termine di decadenza di sessanta giorni decorrente dal giorno della scoperta e ad un termine di prescrizione di due anni decorrenti dalla consegna dell'opera, la azione di cui all'art.1669 c.c. deve essere proposta, a pena di decadenza, entro

anno dalla scoperta dei difetti ed è sottoposta ad un termine di prescrizione di un anno (decorrente dalla denuncia).

Pertanto, l'attore non è incorso nella decadenza per quanto riguarda la azione di cui all'art.1669 c.c. la quale non risulta neppure prescritta se si fa riferimento alla data di consegna provvisoria della abitazione che deve essere fatta risalire al 21.06.1995, quindi a epoca antecedente al 04.10.1995 (data in cui è stato sottoscritto l'atto di assegnazione dell'alloggio al socio \*\*\*\*\*).

Poiché alcuni vizi sono stati denunciati nello stesso verbale di consegna ed altri erano stati evidenziati nel verbale di ispezione redatto in data 09.06.1995, è evidente che non sono decorsi i termini previsti dall'art.1669 c.c. per la decadenza e la prescrizione.

Per quanto non risulta denunciato o riconosciuto nei due verbali menzionati, si ricorda che la presente controversia è stata introdotta con atto di citazione notificato rispettivamente in data 12 e 13 marzo 1996 e dunque è da considerarsi fondata la eccezione di decadenza per tutti i vizi non denunciati con i due verbali predetti o con eventuali altre denunce proposte nei termini di legge.

La azione di riduzione del prezzo proposta dall'\*\*\*\*\* nei confronti della \*\*\*\*\* deve essere infatti inquadrata nel novero della azione estimatoria di cui all'art.1490 c.c. tenuto conto che è intervenuto un atto di assegnazione in proprietà esclusiva dell'immobile da parte della \*\*\*\*\* al socio il quale, alla luce dell'atto di assegnazione della proprietà esclusiva dell'immobile redatto dal notaio \*\*\*\*\* e dell'art.5 primo capoverso n.4 dello Statuto Sociale, deve essere dunque considerato quale acquirente dell'immobile e non quale committente dell'opera oggetto della presente controversia.

La azione di cui all'art.1490 c.c. è sottoposta ad un termine di decadenza di otto giorni dal giorno della scoperta del vizio e ad un termine di prescrizione di un anno dalla consegna della opera (art.1495 c.c.).

Nel presente caso, oltre a quanto risulta dai verbali di ispezione dell'immobile e di consegna dello stesso, l'unica denuncia di esistenza di vizi che risulta essere stata trasmessa alla \*\*\*\*\* dall'\*\*\*\*\* è relativa a presunti difetti dell'impianto di riscaldamento che sono stati evidenziati dall'\*\*\*\*\* con la missiva datata 19.12.1996 ricevuta dalla \*\*\*\*\* in data 08.01.1997 (vedasi doc. 4 di parte attrice).

Pertanto, non risultando notificata alcuna denuncia nel termine, sopra indicato in relazione ai vari vizi descritti dalla parte acquirente, l'\*\*\*\*\* dovrebbe essere dichiarato decaduto dalla azione di cui all'art.1490 c.c. in relazione al difetto evidenziato nella denuncia da ultimo menzionata in quanto non può neppure essere applicata la norma del secondo comma dell'art.1495 c.c., secondo la quale la denuncia non è necessaria se il venditore ha riconosciuto la esistenza del vizio o la ha occultato.

Infatti, dal carteggio acquisto agli atti del giudizio risulta altresì che già in data 15.05.1995 il Direttore dei Lavori aveva segnalato alla \*\*\*\*\* la esistenza di difetti nella verniciatura delle



recinzioni ed aveva altresì ordinato la eliminazione di detti difetti alla parte appaltatrice, mentre in seguito in data 14.09.1995 lo stesso Direttore dei Lavori aveva segnalato alla parte appaltatrice la esistenza di evidenti tracce di umidità in alcune abitazioni (tra le quali quelle contrassegnate dai numeri 10 e 19) dove la parete di testata non era stata sufficientemente protetta e si erano verificate delle infiltrazioni di acqua in tal modo riconoscendo la esistenza di vizi relativi alla errata esecuzione e posa in opera dei canali di gronda (vizi peraltro genericamente individuati nel verbale di ispezione e accertati dallo stesso C.T.U.).

F.- Occorre dunque ora passare all'esame dei singoli vizi specifici lamentati dall'\*\*\*\*\*, tenendo conto che per le considerazioni già svolte dal Giudice Istruttore nella ordinanza 18.01.1998 sono da considerare inammissibili le integrazioni effettuate dalla parte attrice con la memoria di cui all'art. 183 c.p.c. e dunque sono da valutare unicamente i vizi lamentati con l'atto di citazione.

In base alla esposizione contenuta nella C.T.U. si può ritenere che i vizi constatati nelle due occasioni siano quelli analizzati dal Consulente Tecnico e pertanto riscontrati anche dalla stessa Cooperativa nel verbale di ispezione del 09.06.1995 e nei verbali di consegna provvisoria al socio redatto in data 21.06.1995.

F1.- Per quanto riguarda la rampa di accesso al garage, la C.T.U., con argomentazioni logiche, prive di contraddizioni e del tutto convincenti, ha consentito di accertare che in alcuni tratti importanti la pendenza è pari al 35,6% percentuale inammissibile per un corretto utilizzo della rampa e tale da rendere inutilizzabile il locale seminterrato all'uso per il quale fu progettato, in quanto nella pratica è buona norma utilizzare una pendenza massima non superiore al 20%.

Pertanto, l'\*\*\*\*\* deve essere risarcito delle spese (pari a lire 11.100.000) necessarie alla realizzazione di un parcheggio da situare a piano terra considerato che non è possibile realizzare una rampa di diversa e minore pendenza in considerazione dei vincoli derivanti dallo stato dei luoghi.

Tale obbligazione risarcitoria grava direttamente sull'appaltatore in quanto il grave difetto di costruzione è dovuto anche ad un carente controllo da parte della \*\*\*\*\* delle caratteristiche del manufatto nella fase esecutiva dei lavori e quindi ad una responsabilità per accettazione e condivisione dell'appaltatore delle carenze riconducibili ad erronee previsioni progettuali.

Per quanto riguarda la posizione della società \*\*\*\*\* e del chiamato in causa ing. \*\*\*\*\*, anch'essi devono essere considerati responsabili del grave difetto in esame, nelle rispettive qualità di venditore dell'immobile e di progettista e direttore dei lavori.

Alla luce dell'atto di assegnazione in proprietà, la \*\*\*\*\* assume infatti la veste di venditrice ed è quindi soggetto passivo della azione extracontrattuale prevista dall'art. 1669 c.c. (per tutte si veda Cass. 93/12304), a nulla rilevando sotto questo profilo il fatto che l'\*\*\*\*\* fosse socio

della Cooperativa ed avesse conferito mandato alla compagine sociale affinché eseguisse tutti gli atti necessari alla edificazione degli alloggi oggetto poi di assegnazione.

Infine, anche il progettista e direttore dei lavori deve essere considerato direttamente responsabile in quanto concorrente nella realizzazione del danno in esame, essendo quest'ultimo ascrivibile sia ad errore di progettazione, sia a errore nella fase esecutiva in quanto il manufatto non andava posto in opera essendo evidente che per ovviare all'inconveniente, era necessario richiedere una perizia di variante e costruire altrove il posto auto, stante la impossibilità di costruire la rampa con una pendenza accessibile.

Inoltre, le predette parti convenute e chiamate in causa devono essere dichiarate responsabili anche della diminuzione di valore dell'immobile nella misura determinata dal consulente tecnico (lire 12.600.000).

Entrambe dette somme sono già rivalutate alla data odierna e, trattandosi di crediti di valore, sulle stesse non spettano gli interessi legali, se non dalla data della decisione al saldo.

Deve infine essere accolta la domanda di ripartizione interna della responsabilità in quanto quest'ultima è addebitata alle parti in solido tra loro per quanto riguarda i rapporti con il creditore ma, limitatamente ai rapporti interni tra debitori, ben può essere ripartita tra i vari responsabili.

Il Giudice Istruttore ritiene equo considerare ciascuna delle tre parti responsabile nella misura di 1/3 in considerazione del ruolo da ciascuno avuto nella vicenda. Si ricorda che la parte committente aveva l'obbligo di far approvare un progetto che si potesse eseguire a regola d'arte o di far approvare una perizia di variante; la parte appaltatrice aveva l'onere di far rilevare in fase esecutiva la inidoneità del progetto la cui responsabilità ricade sul \*\*\*\*\*, oltretutto Direttore dei Lavori.

F2.- In merito agli altri difetti lamentati dalla parte attrice nell'atto di citazione, il C.T.U. ha accertato che:

a) per quanto riguarda i canali di ronda, originariamente era previsto uno smaltimento delle acque piovane mediante quattro discendenti posti agli spigoli del fabbricato, conseguentemente sono state eseguite le relative pendenze.

Tuttavia, il consulente ha accertato che al momento della redazione della C.T.U. erano stati posizionati solo due discendenti e che tale manchevolezza creava dei ristagni di acqua in due dei quattro spigoli del fabbricato;

b) contrariamente al Capitolato Speciale di Appalto (art. B.7.5.) nei canali di gronda era stata posizionata una guaina senza la dovuta protezione dall'irraggiamento solare;

c) per quanto riguarda le opere in ferro, alcune ringhiere esterne erano interessate da fenomeni di esfoliazione dovuti presumibilmente a carente preparazione del supporto;

d) alcune delle opere di sistemazione esterna (lampade del loggiato) sono state verosimilmente fornite dallo stesso \*\*\*\*\* come desumibile dalla differente tipologia rispetto a quelle montate dal vicino, mentre non risulta realizzata la sistemazione delle aree verdi non interessate ai passaggi pedonali (previste dall'art. D.26.2 del Capitolato Speciale), così come non risulta realizzato il vano porta bombole;

e) sono assenti gli accessori delle apparecchiature igienico sanitarie dei bagni;

f) l'apertura della basculante non avviene secondo un movimento regolare segno che il bilanciamento è stato erroneamente realizzato, inoltre in alcuni punti la stessa basculante è aderente alle spallette intonacate creando degli abiti con le stesse spallette;

Viceversa, il C.T.U. ha evidenziato che lo stato dei luoghi al momento della sua ispezione era ormai mutato rispetto a quello descritto nei due verbali di sopralluogo in quanto erano state nel frattempo eseguite alcune lavorazioni. Dunque deve ritenersi che non siano più attuali le doglianze relative alla riserva idrica all'impianto di scarico acque bianche, al parapetto delle verande, all'intonaco sovrastante la rampa di accesso al seminterrato, nonché le lamenti in merito ad alcuni difetti degli infissi.

Per quanto riguarda la mancanza di certificazione degli impianti elettrico e di riscaldamento, si osserva che la C.T.U. ha chiarito che essi sono stati rilasciati dalle ditte che hanno realizzato gli stessi in base alla normativa vigente e di conseguenza deve essere dichiarata infondata anche la doglianza relativa a tali mancanze.

Infine, per quanto riguarda le lamentele relative alla pensilina di ingresso (in cui sono state rilevate sia lesioni che sbeccature nella soletta sia macchie di umidità nei due pilastri generate dall'evidente erroneo posizionamento della stessa soletta che lascia scoperto parte del pilastro di destra e la mancanza del gocciolatoio) le stesse sono inammissibili come già rilevato dal Giudice Istruttore con la ordinanza che ha ammesso le prove in quanto introdotte solamente con la memoria ex art.183 c.p.c. e quindi tardivamente.

Pertanto, la \*\*\*\*\* deve essere considerata responsabile ai sensi dell'art.1490 c.c. del diminuito valore dell'immobile nella misura indicata dal C.T.U., ossia della somma di lire 2.600.000, oltre interessi al tasso legale dalla data del 04.10.1995 (in cui è stato stipulato l'atto di assegnazione) fino al saldo definitivo.

Non sussiste invece il diritto alla rivalutazione di tale somma, trattandosi di debito di valuta, mentre non può considerarsi proposta la domanda di risarcimento del maggior danno ex art.1224 c.c., in ogni caso infondata nel merito.

Il \*\*\*\*\* e la \*\*\*\*\*, nelle loro rispettive qualità di direttore dei lavori e di appaltatrice, devono essere condannati a rilevare la \*\*\*\*\* dalle conseguenze pregiudizievoli derivanti dalla presenza dei vizi sopra elencati.

#### G.- RISARCIMENTO DANNI PER MANCANZA ABITABILITA' LEGALE

E' infondata la domanda di risarcimento danni per mancanza del certificato di abitabilità legale in quanto si evidenzia che lo stesso, pur richiesto dalla parte convenuta, non è ancora stato rilasciato in quanto alla data della redazione della C.T.U. non erano state ancora realizzate le opere di urbanizzazione primaria da parte della \*\*\*\*\*.

Pur essendo stato richiesto in data 19.04.1996 detto certificato da parte della \*\*\*\*\*, lo stesso non poteva infatti essere rilasciato fino alla ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria (allaccio igienico sanitario alla rete comunale).

Inoltre, dalla missiva 29.01.1997 inviata dal Comune di Selargius all'\*\*\*\*\* emerge che la certificazione di abitabilità non era stata concessa anche perché la \*\*\*\*\* aveva presentato domanda di concessione per la variante ed ampliamento dei 92 alloggi unifamiliari a schiera di cui fa parte la abitazione dell'\*\*\*\*\*.

Pur essendo indubbio che il mancato rilascio del certificato di abitabilità è da attribuire a responsabilità della \*\*\*\*\*, il Giudice Istruttore osserva che la consegna provvisoria della abitazione è stata consentita dallo stesso \*\*\*\*\* pur in assenza delle opere di ultimazione della lottizzazione.

Inoltre, il Giudice Istruttore ritiene che la mancanza del certificato di abitabilità non ha di certo impedito all'attore di utilizzare la propria abitazione senza concretamente subire quei pregiudizi economici che potevano astrattamente derivare dalla mancanza del suddetto certificato (in tal senso si veda Cass. n.1377 del 20.04.1976).

Pertanto, non essendo consentita la liquidazione equitativa di un danno meramente potenziale, la cui esistenza non risulta sicuramente dimostrata, deve essere rigettata la domanda della parte attrice.

H.- Da rigettare è anche la domanda di condanna della \*\*\*\*\* al pagamento della somma di lire 2.600.000 a titolo di credito dell'\*\*\*\*\* tra somme dovute a titolo di interessi e somme ancora dovute dallo stesso.

Tale somma non è esigibile in quanto risulta dagli atti del giudizio che la \*\*\*\*\* non è stata ancora sciolta e dunque non sono ancora definibili i rapporti di debito credito tra detto soggetto ed i suoi soci.

2.- Le spese del giudizio, liquidate come in dispositivo, seguono la regola della soccombenza e pertanto sono poste a carico delle parti convenute, previa compensazione per un terzo in considerazione del parziale accoglimento delle domande di parte attrice.

3.- La sentenza è provvisoriamente esecutiva tra le parti, come per legge, ai sensi dell'art.282 c.p.c.

**PER QUESTI MOTIVI**

**IL TRIBUNALE**

Definitivamente decidendo; disattesa ogni altra istanza, eccezione e deduzione:

- 1) in parziale accoglimento della domanda proposta dall'\*\*\*\*\* , condanna la \*\*\*\*\* , la \*\*\*\*\* ed il \*\*\*\*\* , in solido tra loro, al pagamento della somma di lire 23.700.000 (pari ad Euro 12.240,02) a titolo di danno extracontrattuale ai sensi dell'art.1669 c.c. (da ripartire nei soli rapporti interni tra coobbligati in solido nella misura di 1/3 per ciascuno);
- 2) condanna la \*\*\*\*\* al pagamento della somma di lire 2.600.000 (pari ad Euro 1.342,78), oltre interessi legali dalla data del 04.10.1995 al saldo, a titolo di diminuito valore dell'immobile di cui è causa, ai sensi dell'art.1490 c.c.;
- 3) condanna la \*\*\*\*\* ed il \*\*\*\*\* , in solido tra loro, a rilevare la \*\*\*\*\* dall'obbligo del pagamento in favore dell'\*\*\*\*\* della somma di cui al capo 2);
- 4) rigetta la domanda di condanna della \*\*\*\*\* al risarcimento del danno per mancanza del certificato di abitabilità;
- 5) rigetta la domanda di condanna della \*\*\*\*\* al pagamento della somma di lire 2.600.000 a titolo di credito dell'\*\*\*\*\*;
- 6) previa compensazione per un terzo, condanna la \*\*\*\*\* , la \*\*\*\*\* ed il \*\*\*\*\* al rimborso, a favore di \*\*\*\*\* , della residua parte delle spese processuali, che liquida in complessivi Euro 2.200,00 (comprehensive di rimb. forf. spese 10%), di cui Euro 1.500,00 per onorari di avvocato e Euro 500,00 per diritti di procuratore, oltre quota spese vive, spese per consulenza tecnica d'ufficio, i.v.a. e contributo previdenziale come per legge.

Così deciso in Cagliari, nella sezione civile del Tribunale, il 27.06.2002.

Il giudice estensore