

**Tribunale di Verona – Sentenza 6.11.2010
(Composizione monocratica – Giudice LANNI)**

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**IL TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA
SEZIONE QUARTA**

nella persona del dott. Pier Paolo Lanni ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

Nella causa civile iscritta al n. 563 del Ruolo Generale degli Affari Contenziosi dell'anno 2003 del Tribunale di Verona, trattenuta in decisione all'udienza del 28.05.09 e vertente

TRA

MCM rappresentata e difesa dagli Avv.ti DD e MR con domicilio eletto presso il loro studio in Verona, in virtù della procura a margine della comparsa di costituzione di nuovo procuratore

- attrice -

E

1. **IMPRESA COSTRUZIONI EDILI R s.n.c.**
2. **RM**
3. **RN**

rappresentati e difesi dagli Avv.ti UF e CZ con domicilio eletto presso il loro studio in Verona, in virtù della procura a margine della comparsa di costituzione e risposta

- convenuti -

E

UC rappresentato e difeso dall'Avv. VQ con domicilio eletto presso il suo studio in Verona, in virtù della procura a margine della comparsa di costituzione e risposta

- convenuto -

Conclusioni dell'attrice: “Condannarsi i convenuti in via solidale tra loro, ad eliminare a loro spese i vizi e le difformità dell'opera entro il termine di 30 giorni dalla notifica della sentenza; autorizzarsi nell'inerzia dei convenuti, trascorsi 45 giorni dalla notifica della sentenza, ad effettuare i lavori di ripristino con addebito dell'intero costo degli stessi, da quantificarsi in considerazione degli esiti della CTU espletata in corso di causa, a carico dei convenuti in solido, con condanna in tal caso degli stessi al rimborso immediato in via solidale, oltre agli interessi; ove i vizi non siano eliminabili, se non tramite la distruzione ed il rifacimento dell'opera, si chiede che il prezzo venga proporzionalmente diminuito, con condanna di tutti i convenuti, in via tra loro solidale, all'immediato pagamento in favore dell'attrice della somma da determinarsi in considerazione degli esiti della CTU espletata in corso di causa, con gli interessi legali e la rivalutazione monetaria sino al saldo effettivo; condannarsi l'impresa Costruzioni Edili R S.n.c., ed in via sussidiaria RM e RN, al pagamento in favore dell'attrice della somma di € 2.183,76 a titolo di ripetizione della differenza del prezzo, effettuata la compensazione con il controcredito riconosciuto; condannarsi l'impresa Costruzioni Edili R S.n.c., ed in via sussidiaria RM e RN nonché in via solidale e/o alternativa il geom. UC al pagamento in favore dell'attrice della somma di € 51.645,27 a titolo di risarcimento dei danni per ritardata consegna; dichiarare risolto per grave inadempimento del geom UC il

contratto 16/2/98 denominato "lettera di incarico professionale" e conseguentemente condannarsi il Geom. UC alla restituzione della somme ricevute pari a € 60.947,76, per somme ricevute in forza dell'incarico professionale di progettista e direzione dei lavori, maggiorate degli interessi legali dalle date dei rispettivi pagamenti al saldo, previa rivalutazione monetaria; condannarsi altresì tutti i convenuti in via solidale al risarcimento di ogni danno, a qualunque titolo, subito dall'attrice, da determinarsi con riferimento alle risultanze della CTU espletata in corso di causa, ovvero in via equitativa. In via ulteriormente subordinata ammettersi le prove testimoniali dedotte e formulate con memoria depositata il 30/7/04....."

Conclusioni del convenuto Impresa R s.n.c.: "In via preliminare istruttoria: ammettersi le prove per interpello e testi articolate nella memoria istruttoria datata 30/7/04 e disporsi le richieste informazioni ed esibizioni in essa contenute...., disporsi supplemento /integrazione della CTU sui quesiti formulati dalla scrivente....In via principale: rigettare le domande svolte da parte attrice.... Perché essa è decaduta per intervenuta accettazione dell'opera, perché comunque ha rinunciato a qualsiasi azione risarcitoria, perché ha riconosciuto la mancanza di responsabilità della Impresa R, perché è decaduta per omessa tempestiva denuncia dei vizi e/o difetti, perché l'azione è prescritta ex artt. 1667 e 1668 e perché comunque infondate. In via riconvenzionale: condannare l'attrice a pagare alla R Sn.c.... la somma di € 73.062,71... oltre ad interessi di legge e la rivalutazione monetaria dal 31.01.01 al saldo. In via subordinata, in caso di accoglimento anche parziale delle domande attrici....dichiararsi il Geom. UC tenuto a doverli manlevare

totalmente, quanto meno in gran parte in considerazione del ben diverso gradi di responsabilità. Conseguentemente condannare il Geom UC a dover corrispondere all'Impresa R S.n.c. e ai sigg.ri R gli importi-o la parte ritenuta di giustizia che costoro fossero tenuti a dover versare all'attrice oltre interessi legali e rivalutazione monetaria...”

Conclusioni del convenuto UC: “In via preliminare: dichiarare l'attrice decaduta dall'azione di garanzia ex art. 1669 cc.. In via preliminare subordinata: ...dichiararsi comunque l'attrice decaduta dall'azione ex art. 1667 cc....Nel merito e in via subordinata:...rigettarsi tutte le domande....In via istruttoria ..[come da verbale del 28/5/09”

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 23.01.03, MCM ha citato in giudizio l'Impresa Costruzioni Edili R s.n.c., ed i soci RM e RN, nonché il Geom. UC deducendo che: il 06.08.1997 aveva stipulato con l'impresa convenuta un contratto di appalto per la ristrutturazione di un immobile di sua proprietà, incaricando con lettera del 16.02.1998 il convenuto geom. UC di redigere il progetto dei particolari costruttivi e di fornirle assistenza nel collaudo e nella liquidazione finale; il termine per la consegna dell'immobile era stato fissato dalle parti all'08.08.00; con raccomandata del 09.01.01 l'attrice aveva intimato all'impresa di provvedere al rilascio dell'immobile, previa eliminazione di eventuali vizi; l'immobile era stato dunque consegnato il 30.01.01 all'attrice, la quale aveva verificato l'opera compiuta, avvalendosi dell'assistenza del geom. AM; in tale sede le parti avevano steso un verbale nel quale l'attrice aveva indicato i vizi rilevati a seguito del

controllo e l'impresa si era impegnata a risolverli; con raccomandata del 30.10.01, l'attrice aveva chiesto all'impresa ed al convenuto UC di intervenire nuovamente denunciando ulteriori vizi dell'opera compiuta.

In particolare, l'attrice nell'atto di citazione ha indicato i seguenti vizi dell'opera: 1) difformità delle altezze di alcune unità immobiliari della palazzina A e B rispetto a quanto previsto dal progetto approvato e dal regolamento comunale; 2) presenza di tracce di umidità nel locale adibito a negozio della palazzina A, nel vano scala condominiale della palazzina A e B, sul muro di confine fra l'unità immobiliare n.17 e 18, sul muro esterno del cortile interno; 3) mancata verniciatura e restauro della ringhiera del parapetto del balcone affacciato su via Mameli; 4) mancata installazione degli allacci e dei sanitari indicati in contratto; 5) inadeguatezza della pavimentazione scelta per il cortile interno e degli allacci effettuati dall'impresa con la rete fognaria comunale; 6) presenza di vizi nelle rifiniture dei serramenti, dei pavimenti in cotto nonché degli impianti elettrici; 7) mancanza di dislivello della porta di entrata e di uscita del negozio rispetto al terreno; 8) inadeguatezza dei serramenti delle porte del negozio (prive di un gocciolatoio); 9) inidoneità delle vetrate del negozio scelte nel contratto, sostituite già in corso di esecuzione dei lavori, con vetrate a vetri doppi; 10) inadeguatezza del sistema di areazione della cantina sottostante al retro del negozio (vizi, questi ultimi quattro, eliminati dall'attrice a proprie spese per locare l'unità a terzi).

L'attrice ha inoltre contestato la congruità del computo metrico eseguito dall'impresa convenuta, per aver indicato una superficie vendibile di 957,24 mq anziché di 886,32 mq, a causa

dell'errata inclusione nel calcolo della superficie dei garage (pari 141,86 mq) aggiunta per intero, anziché al 50% come invece stabilito nel contratto.

Sulla base di tali deduzioni l'attrice ha chiesto: a) la dichiarazione di risoluzione del contratto d'opera intellettuale concluso con il convenuto UC con condanna di quest'ultimo a restituire la somma percepita a titolo di compenso (pari ad € 60.947,76); b) la condanna dell'appaltatore alla restituzione della somma di € 23.874,77, di cui una parte (€ 8.967,76) per la differenza fra il prezzo pagato (€ 489.601) e quello effettivamente dovuto sulla base del corretto computo metrico (€ 480.633 ossia di € 542,28 x 886,32 mq) ed il restante (€ 14.907) quale differenza fra il valore dei beni permutati (pari a € 190.502,32) ed il valore indicato nel contratto (€ 175.595,35), con compensazione tra tale credito e quello maturato dall'appaltatore per le opere realizzate e ancora non pagate; c) la condanna di entrambi i convenuti in solido alla eliminazione dei vizi dell'immobile su indicati ovvero alla refusione delle spese necessarie a tal fine; d) la condanna di entrambi i convenuti al risarcimento della somma di € 51.645,27 per il danno da questa subito a causa del ritardo nella consegna dell'immobile.

Con comparsa di costituzione e risposta del 18.03.03 si è costituita in giudizio l'Impresa Costruzioni Edili R S.n.c., eccependo in via preliminare l'intervenuta decadenza e prescrizione del diritto di garanzia per vizi ai sensi degli artt.1665 co IV e 1667 co I c.c., nonché ai sensi dell'art.1667co II c.c. per decorso dei termini di legge.

In particolare, la ha dedotto che l'attrice aveva dichiarato nel verbale del 30.01.01 di rinunciare far valere qualsiasi pretesa in ordine ai vizi non indicati nello stesso e che aveva riconosciuto l'estraneità

dell'impresa convenuta rispetto alle contestazioni contenute nella lettera del 09.01.01, in quanto i vizi ivi indicati erano dovuti a scelte progettuali non di sua competenza.

La convenuta ha poi replicato alle domande dell'attrice, deducendo: la conformità dell'opera compiuta alle istruzioni impartite dal direttore dei lavori ed alle scelte progettuali fatte dalla committente sia in ordine alla struttura che ai materiali da utilizzare; la non essenzialità del termine indicato in contratto per la consegna dell'immobile e comunque l'imputabilità del ritardo alla richieste dell'attrice di modifiche e di interventi non previsti nel contratto.

La convenuta ha quindi chiesto il rigetto delle domande dell'attrice e in via riconvenzionale la sua condanna al pagamento della somma di € 73.062,71, quale saldo del corrispettivo dovuto per i lavori eseguiti.

Con comparsa di costituzione e risposta depositata all'udienza del 10.04.03, si è costituito in giudizio il Geom. UC eccependo in via preliminare la prescrizione del diritto fatto valere dall'attrice ai sensi dell'art.1669 c.c.

Nel merito il convenuto ha dedotto che: la statica del fabbricato era stata collaudata il 01.06.99 e, già allora, l'ingegnere incaricato della progettazione e della direzione dei lavori relativi alle opere in cemento armato aveva previsto il rinforzo dei solai con una soletta di cemento armato di almeno 5 cm di spessore al fine di assicurare la sicurezza dell'immobile sotto il profilo statico; proprio a tale dimensionamento era quindi ricollegabile la differenza fra l'altezza dei muri prevista dal progetto e quella effettivamente realizzata; le macchie di umidità sulle pareti dello stabile erano ascrivibili alle piogge eccezionali dell'autunno del 2000, nonché al

fatto che l'immobile non fosse stato adeguatamente creato dall'attrice subito dopo la consegna, oltre che alla mancata previsione di alcuni accorgimenti strutturali che, pur se suggeriti, non erano stati adottati per scelta della committente; le ulteriori scelte progettuali contestate dall'attrice, erano state invece imposte dalla necessità di rispettare la struttura originaria dell'immobile.

Sulla base di tali deduzioni il convenuto ha quindi chiesto il rigetto delle domande attoree.

L'istruttoria del giudizio si è articolata nell'espletamento di una CTU in ordine agli interventi indicati nel verbale di consegna del 30.01.01 ed ai lavori non previsti in contratto eseguiti dall'impresa appaltatrice.

All'udienza del 28.05.09 l'attrice ed i convenuti hanno precisato le conclusioni nei termini di cui in epigrafe, confermando sostanzialmente le domande formulate nei rispettivi atti introduttivi.

Alla scadenza dei termini assegnati per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica, la causa è stata quindi trattenuta in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Ai fini della decisione è necessario esaminare innanzi tutto le eccezioni preliminari sollevate dalle parti convenute in giudizio, distinguendo però la posizione dell'appaltatrice e quella del progettista-direttore dei lavori.

In particolare, per ciò che concerne in primo luogo il rapporto contrattuale intercorso fra l'attrice e l'impresa convenuta, va premesso che è pacifica la riconducibilità di tale rapporto alla

fattispecie dell'appalto, con la conseguenza che le domande di risarcimento danni proposte dall'attrice devono ritenersi fondate sulla garanzia prevista dagli artt.1667 e ss. c.c., la cui operatività è esclusa nel caso di accettazione dell'opera da parte della committente a fronte di vizi conosciuti o riconoscibili.

In quest'ultima prospettiva nella fattispecie in esame assumono rilievo le seguenti circostanze: 1) l'immobile è stato consegnato all'attrice in data 30.01.01; 2) in tale sede la committente, avvalendosi della consulenza di un tecnico di fiducia, geom. Alessio Maritati, ha dichiarato di aver "verificato" la conformità dell'opera alle indicazioni progettuali, rilevando solo le difformità specificamente evidenziate nel verbale allegato in atti (cfr. doc. n.1 fascicolo parte convenuta impresa Rossi); 3) in questo verbale, in particolare, la committente ha anche dichiarato espressamente di rinunciare ad avvalersi del diritto di garanzia per i vizi ed i difetti diversi da quelli specificamente indicati; 4) solo con raccomandata del 30.10.01 l'attrice ha denunciato la persistenza delle macchie di umidità e gli ulteriori vizi (quali, la difformità delle altezze dei piani rispetto alle indicazioni progettuali).

Orbene, il contenuto del verbale in esame esprime in modo inequivoco un'accettazione dell'opera da parte della committente e comunque una circoscrizione convenzionale dell'operatività della garanzia prevista dagli artt. 1667 e ss. c.c. ai vizi specificamente indicati nel verbale, con rinuncia alla garanzia stessa per gli ulteriori vizi conosciuti o conoscibili in quel momento.

Pertanto, considerato che tutti gli ulteriori vizi denunciati nell'atto di citazione erano evidentemente riconoscibili al momento della verifica del 30/1/01 (in quanto avrebbero potuto essere

facilmente accertati dal tecnico dell'attrice, appositamente intervenuto per compiere le verifiche necessarie per la sottoscrizione del verbale), la garanzia fatta valere con le domande attoree deve ritenersi operante solo con riferimento ai vizi specificamente indicati nel verbale su indicato, con l'ulteriore precisazione che, sempre riguardo a vizi stessi, l'appaltatore si è espressamente impegnato alla relativa eliminazione, così assumendo un'obbligazione autonoma, sottratta ai termini di decadenza previsti dall'art. 1667 c.c. (v. sul punto Cass. 19560/09).

Pertanto, l'eccezione preliminare proposta dalla convenuta deve giudicarsi fondata e va accolta.

Per quanto attiene, invece, l'eccezione preliminare dedotta dal convenuto UC, va rilevato che, con la lettera d'incarico del 16.02.1998, il professionista si è impegnato a redigere il progetto di alcuni particolari architettonici, nonché ad assistere la committente nel collaudo dell'immobile e nella fase di liquidazione.

Tale posizione contrattuale non trova un'espressa regolamentazione nella disciplina relativa al contratto di appalto, atteso che nessuna norma in essa contenuta si occupa di regolamentare le prestazioni in esame, che quindi devono ritenersi soggette alla disciplina generale sui contratti e, per quanto compatibili (ai sensi dell'art.2230 c.c), alle norme sulla prestazione d'opera e sulle professioni intellettuali (artt. 2222 - 2238 c.c).

A quest'ultimo riguardo va precisato che il criterio risolutivo per l'applicabilità delle suddette disposizioni alle prestazioni in oggetto non può essere individuato nella distinzione fra le c.d. obbligazioni di mezzi e le c.d. obbligazioni di risultato, tenuto conto della frequente commistione fra le diverse obbligazioni di direzione e di progettazione

delle opere e del fatto che ad una differenziazione così ricostruita conseguirebbe una diversità ingiustificata fra le discipline normative applicabili.

Sulla base di questa premessa va quindi escluso che in relazione al contratto d'opera avente ad oggetto la progettazione e la direzione dei lavori riguardanti un'opera possa trovare applicazione l'art.2226 c.c., in quanto disposizione di carattere eccezionale prevista in relazione al solo contratto d'opera (si richiama sul punto in termini adesivi Cass. S.U. n.15781/05).

Ne consegue che le azioni scaturenti dal contratto stipulato dall'attrice e dal convenuto devono ritenersi soggette al solo termine prescrizione ordinario di dieci anni e quindi l'eccezione di prescrizione e decadenza formulate dal convenuto sul presupposto dell'applicabilità dell'art. 2226 o dell'art. 1667 c.c. devono ritenersi infondate.

Ne può ritenersi applicabile nella fattispecie in esame l'art. 1669 c.c., in quanto, a prescindere dalla configurabilità in concreto dei gravi difetti di costruzione previsti dalla norma, nel caso di specie l'attrice ha fondato le proprie domande sulla responsabilità contrattuale e non su quella extra contrattuale prevista dalla disposizione su richiamata.

Ciò posto, può procedersi all'esame del merito delle domande proposte dall'attrice con riguardo ai vizi e alle difformità dell'immobile consegnatole, distinguendo la posizione dei due convenuti.

In particolare, riguardo all'appaltatore assumono rilievo per le considerazioni esposte, solo i vizi indicati nel verbale del 30.01.01, ossia: 1) la presenza di imperfezioni dell'intonaco nella zona circostante la scatola elettrica posizionata sulla parete del retro

negozio; 2) il mancato completamento della tinteggiatura ed il ripristino dell'umidità sulla parete sud della palazzina C al primo piano; 3) la presenza di difetti nel pavimento in legno della stanza del primo piano posizionata sul lato sud della palazzina A; 4) la presenza di tracce di umidità nel bagno al primo piano della palazzina B; 5) la mancata tinteggiatura della parete ovest del cortile interno.

Orbene, la CTU espletata nel corso del giudizio, la cui relazione peritale depositata il 30/11/05, integrata con relazione del 16/2/08, appare immune da censure di carattere logico o tecnico e che può quindi essere posta a base della decisione, ha accertato l'inesistenza dei vizi di cui ai punti 3, 4, 5 al momento del sopralluogo.

Invero, l'attrice ha dedotto che tali vizi sarebbero stati eliminati tramite il ricorso a terzi a proprie spese, ma, a fronte della contestazione della convenuta sul punto, non ha allegato alcuna prova idonea a dimostrare l'asserito intervento di terzi in sostituzione della convenuta.

La CTU ha inoltre affermato l'impossibilità di accertare se l'intervento di rimozione degli interventi sub 1) sia stato effettivamente posto in essere dalla convenuta, rilevando peraltro una situazione del degrado complessiva di tutti gli intonaci del locale, nel frattempo alienato a terzi (come rilevato dallo stesso CTU, successivamente evidenziato dalla convenuta e non contestato dall'attrice).

Al riguardo va osservato che: a) gli accertamenti del CTU non consentono di riferire i vizi riscontrati al vizio circoscritto nel verbale del 30/1/01; b) in ogni caso la sopravvenuta alienazione a terzi dell'unità immobiliare interessata esclude la persistente configurabilità di un credito risarcitorio avente ad oggetto il costo degli interventi di riparazione, residuando tutt'al più un credito risarcitorio derivante

dalla riduzione del prezzo di compravendita dell'unità o dall'esposizione ad azioni di garanzia dell'acquirente (ma entrambe le voci nel caso di specie non sono state dedotte); c) si potrebbe invece affermare la persistenza di un interesse dell'attrice all'*actio quanti minoris*, ma nel caso di specie questa è stata esercitata subordinatamente all'accertamento dell'impossibilità di eliminare i vizi dell'immobile, mentre la CTU espletata nel corso del giudizio (che anche sul punto può essere posta a base della decisione) ha accertato la piena ripristinabilità delle unità immobiliari.

La CTU infine ha accertato l'inesistenza al momento del sopralluogo del vizio della parete sud del corpo C di cui al punto 2), affermando per un verso l'impossibilità di accertare l'effettiva esecuzione dell'intervento di ripristino da parte dell'appaltatrice e, per altro verso, la presenza di una situazione di degrado degli intonaci sulla parte est dello stesso corpo.

Al riguardo va rilevato che l'attrice non ha dedotto l'intervento di terzi nel ripristino della parte sud, sicché deve presumersi che esso sia avvenuto a cura della convenuta, mentre i vizi della parete est non sono stati considerati nel verbale del 30/1/01 e quindi non possono essere fatti valere nei confronti dell'appaltatrice per le ragioni già esposte.

In forza di tali considerazioni le domande formulate dall'attrice nei confronti dell'appaltatrice e fondate sulla garanzia derivante dal contratto di appalto devono giudicarsi infondate, in quanto non è stata acquisita la prova della persistenza dei vizi cui è stata circoscritta la garanzia con il verbale del 30/1/01 e non è quindi configurabile un inadempimento della convenuta sotto tale profilo.

Per ciò che concerne invece la posizione del convenuto UC, va innanzi tutto premesso che: a) l'evidenziata inapplicabilità al prestatore d'opera intellettuale della disciplina prevista dall'art. 2226 e 1667 c.c. comporta che il progettista e il direttore dei lavori debbano rispondere per gli inadempimenti loro imputabili, anche se la committente ha accettato l'opera nei confronti dell'appaltatore (v. Cass. n. 11116/91), con l'ulteriore conseguenza che nel caso di specie non possono estendersi al convenuto gli effetti del verbale del 30/1/01; b) in particolare, il convenuto è responsabile rispetto all'attrice non solo di eventuali errori progettuali, ma anche dell'inidonea esecuzione dell'opera da parte dell'appaltatore, in quanto, con l'assunzione dell'incarico di direttore dei lavori, è divenuto titolare del potere di controllo della committente sull'appaltatore e quindi responsabile, in qualità di suo rappresentante, della conformità degli interventi tecnici rispetto a quanto da quest'ultima chiesto e cristallizzato nel progetto approvato (si richiama in termini adesivi Cass. n. 10728/08, secondo cui "in tema di responsabilità conseguente a vizi o difformità dell'opera appaltata, il direttore dei lavori per conto del committente presta un'opera professionale in esecuzione di un'obbligazione di mezzi e non di risultati ma, essendo chiamato a svolgere la propria attività in situazioni involgenti l'impiego di peculiari competenze tecniche, deve utilizzare le proprie risorse intellettive ed operative per assicurare, relativamente all'opera in corso di realizzazione, il risultato che il committente - preponente si aspetta di conseguire, onde il suo comportamento deve essere valutato non con riferimento al normale concetto di diligenza, ma alla stregua della "diligentia quam in concreto"; rientrano pertanto nelle obbligazioni del direttore dei lavori

l'accertamento della conformità sia della progressiva realizzazione dell'opera al progetto, sia delle modalità dell'esecuzione di essa al capitolato e/o alle regole della tecnica, nonché l'adozione di tutti i necessari accorgimenti tecnici volti a garantire la realizzazione dell'opera senza difetti costruttivi; pertanto, non si sottrae a responsabilità il professionista che ometta di vigilare e di impartire le opportune disposizioni al riguardo, nonché di controllarne l'ottemperanza da parte dell'appaltatore e di riferirne al committente; in particolare l'attività del direttore dei lavori per conto del committente si concreta nell'alta sorveglianza delle opere, che, pur non richiedendo la presenza continua e giornaliera sul cantiere né il compimento di operazioni di natura elementare, comporta il controllo della realizzazione dell'opera nelle sue varie fasi e pertanto l'obbligo del professionista di verificare, attraverso periodiche visite e contatti diretti con gli organi tecnici dell'impresa, da attuarsi in relazione a ciascuna di tali fasi, se sono state osservate le regole dell'arte e la corrispondenza dei materiali impiegati").

Ciò premesso, va rilevato che i vizi attribuiti all'opera del convenuto possono essere così riassunti: 1) difformità urbanistiche e vizi progettuali della costruzione (difformità delle altezze di alcune unità immobiliari della palazzina A e B rispetto a quanto previsto dal progetto approvato e dal regolamento comunale, percorrenza disagiata delle scale condominiali del Corpo A e del Corpo B); 2) lavorazioni mancanti (omessa sistemazione del parapetto in ferro su via Mameli ed omessa posa del vetro sopralucente su una porta interna, assenza di verniciatura in ferro d'ingresso e dei serramenti dei vani tecnici, omessa esecuzione di un attacco per la lavatrice nell'unità immobiliare posta nel corpo B, mancanza di 5 vasche da bagno in

acciaio porcellanato, mancanza di trattamento finale di verniciatura e/o impregnate sulle strutture in legno di tutti gli appartamenti, omessa regolazione di finestre e porte finestre); 3) inidoneità di alcune lavorazioni (serramenti non a tenuta eseguiti al piano terra del corpo A, presenza di infiltrazioni e mancanza di aerazione nella cantina sottostante il negozio, presenza di fessure sulla parete est della soffitta del sub 17 del corpo A, posa della scossalina in posizione arretrata rispetto alla facciata est, presenza di infiltrazioni d'acqua dalla gronda dell'edificio di collegamento tra i corpo B e il corpo c, presenza di ristagni di acqua piovana nel cortile in autobloccanti, inidoneo funzionamento dell'impianto elettrico degli appartamenti).

Riguardo alla prima categoria la CTU espletata nel corso del giudizio ha accertato che in effetti le altezze reali delle unità immobiliari differiscono da quelle progettate per una distanza che varia da un minimo di 2 cm ad un massimo di 9 cm (v. pag. 6 relazione peritale).

Tale differenza, secondo quanto affermato dal convenuto UC e non contestato dall'attrice, è imputabile alla scelta dell'ingegnere, incaricato della progettazione delle opere in cemento armato, di realizzare i solai e i pacchetti di pavimentazione con uno spessore maggiore rispetto a quello previsto in origine.

In merito a tale circostanza, all'udienza del 28.02.08, il convenuto ha evidenziato inoltre l'intervenuta modifica (entrata in vigore dal 16.02.08) dell'art.32 del Regolamento edilizio del Comune di Verona, che ha comportato l'introduzione di un margine di tolleranza per le misure di cantiere di 15 cm rispetto alle misure reali (v. revisione del regolamento edilizio del Comune di Verona depositata all'udienza del 28.02.08).

Considerato dunque che la modifica costruttiva è ascrivibile ad una scelta progettuale fatta dall'ingegnere al fine di assicurare una maggiore stabilità dell'immobile e ritenuto altresì esclusa la rilevanza di tale difformità sotto il profilo della normativa edilizia urbanistica, in quanto il margine di 5 cm è ampiamente ricompreso in quello di tolleranza indicato nel regolamento ora vigente, va escluso che tale difformità configuri un vizio dell'opera per il quale possa essere riconosciuta una responsabilità del convenuto.

Per quanto riguarda invece le doglianze dell'attrice in ordine alle dimensioni della scala interna alla palazzina A (sub 17) e B (sub 16), va rilevato che tale opera è stata progettata in modo da preservare la struttura originaria dell'edificio, secondo quanto richiesto dall'attrice ed in conformità all'incarico di ristrutturazione affidato al convenuto, posto che, anche secondo quanto affermato dal CTU (v. relazione pagg.17-18, 21-22 dell'elaborato peritale depositato il 16/2/08), una diversa configurazione dell'opera non sarebbe stata possibile a meno di non cambiare completamente l'assetto originario. Per di più, nel corso delle operazioni peritali i consulenti tecnici delle parti hanno riconosciuto concordemente che la scala è stata oggetto anche di un rifacimento durante l'esecuzione dei lavori, in quanto il modello progettuale dell'Ingegnere era ancora più disagiata (v. pag. 8 della relazione peritale depositata il 16/2/08).

Quindi anche sotto profilo non è configurabile una responsabilità del convenuto.

Per ciò che concerne, poi, la seconda categoria di difetti, va rilevato che l'omessa esecuzione di alcuni lavori da parte dell'appaltatore rappresenta un danno per la committente solo nella

misura in cui abbia provveduto al pagamento del corrispettivo ad essi relativo ovvero il ricorso a terzi per l'esecuzione dei lavori stessi comporti un costo maggiore di quello concordato con l'appaltatore.

Orbene, sotto il primo profilo, va rilevato che nel corrispettivo richiesto dalla convenuta non risultano compresi i lavori mancanti, mentre sotto il secondo profilo va rilevato che manca qualsiasi allegazione circa la configurabilità di questa ipotesi di danno.

Per ciò che concerne, infine, la terza categoria di vizi, va premesso innanzi tutto che i primi due (serramenti non a tenuta eseguiti al piano terra del corpo A, presenza di infiltrazioni e mancanza di aerazione nella cantina sottostante il negozio) si riferiscono ad un'unità immobiliare, che, come già evidenziato, è stata alienata a terzi e ciò esclude la persistente configurabilità di un credito risarcitorio avente ad oggetto il costo degli interventi di riparazione, residuando tutt'al più un credito risarcitorio derivante dalla riduzione del prezzo di compravendita dell'unità o dall'esposizione ad azioni di garanzia dell'acquirente (ma entrambe le voci nel caso di specie non sono state dedotte).

Invece gli ulteriori vizi ricompresi in questa terza categoria (presenza di fessure sulla parete est della soffitta del sub 17 del corpo A, posa della scossalina in posizione arretrata rispetto alla facciata est, presenza di infiltrazioni d'acqua dalla gronda dell'edificio di collegamento tra i corpo B e il corpo C, presenza di ristagni di acqua piovana nel cortile in autobloccanti, inidoneo funzionamento dell'impianto elettrico degli appartamenti) devono ritenersi sussistenti, così come accertati dal CTU (si richiama sul punto in termini adesivi la relazione peritale depositata dal CTU il 16/2/08) e possono essere addebitati al convenuto, in quanto riconducibili ad un'inidonea

esecuzione dell'opera secondo le regole della tecnica costruttiva e quindi all'omissione da parte del direttore dei lavori dei controlli necessari a garantire la realizzazione dell'opera senza difetti costruttivi.

I costi degli interventi necessari per l'eliminazione di tali vizi possono essere quantificati in € 6500, oltre Iva, (€ 1000 +€ 2000 + € 800 + 1200 + € 1500), come accertato dal CTU (la cui relazione peritale anche sul punto appare immune da censure di carattere logico o tecnico e può quindi essere posta a base della decisione).

Nel consegue che la domanda risarcitoria proposta dall'attrice nei confronti del convenuto deve giudicarsi fondata e va accolta limitatamente all'importo su indicato.

Trattandosi di credito di valore, vanno riconosciuti su di esso gli interessi legali e la rivalutazione monetaria. Più precisamente, gli interessi vanno calcolati sulla somma su indicata, devalutata dal 16/2/08 (momento dell'accertamento del CTU) al momento della proposizione della domanda giudiziale, e via via rivalutata annualmente secondo gli indici Istat fino alla pubblicazione della presente sentenza. Sull'importo che ne consegue decorrono gli interessi legali dalla pubblicazione della sentenza al saldo.

Deve invece giudicarsi infondata e va rigettata la domanda di risoluzione del contratto, in quanto, considerata la modesta entità degli inadempimenti accertati a carico del professionista rispetto all'opera complessivamente posta in essere, e la conseguente limitazione della responsabilità risarcitoria, deve escludersi la configurabilità in concreto di quella essenzialità dell'inadempimento, che giustifica la risoluzione del contratto a norma dell'art. 1455 c.c.

Per ciò che concerne, poi, la domanda proposta dall'attrice nei confronti di entrambi i convenuti ed avente ad oggetto il risarcimento dei danni subiti per il ritardo nella consegna dell'immobile, va rilevato che: 1) il termine contrattualmente previsto era stato fissato all'8.8.00; 2) l'immobile è stato consegnato all'attrice il 30.01.01; 3) ed è pacifico fra le parti che l'impresa abbia effettuato diversi lavori non previsti nel contratto.

A quest'ultimo riguardo assume rilievo preliminare l'individuazione e la quantificazione dei lavori extra-contrattuali, essendo le parti in disaccordo sul punto, sul presupposto della difformità fra il computo per tali interventi allegato dall'attrice (doc. n.9 fascicolo di parte attrice) rispetto a quello allegato dalla convenuta (doc. n.11 fascicolo di parte convenuta R). Entrambi i documenti, infatti, presentano la stessa data e le medesime voci di spesa, ma sul documento prodotto dall'attrice alcune voci sono state cancellate con un tratto di penna e vi è stato aggiunta, a margine, un'annotazione, sottoscritta, che quantifica il corrispettivo per tali lavori nella somma di £ 42.000.000 (£12.000.000 + £30.000.000).

La presenza delle sottoscrizioni delle parti solo sul documento prodotto dall'attrice consente, di per sé, di ritenere prevalente tale documento su quello prodotto dalla convenuta.

D'altra parte, secondo le allegazioni di quest'ultima, gli ulteriori lavori extra-contrattuali, non considerati nel documento prodotto dall'attrice, ma effettivamente eseguiti, dovrebbero consistere sostanzialmente in opere di consolidamento non previste dal contratto. Tuttavia, premesso che le opere di consolidamento dovevano ritenersi ricomprese nel contratto originario (come condivisibilmente rilevato a pag. 12 della relazione del CTU

depositata il 30/11/06), non è stata acquisita alcuna prova idonea a dimostrare l'effettiva esecuzione di interventi di consolidamento diversi da quelli previsti o prevedibili al momento della stipulazione del contratto originario (invero la convenuta ha specificato la natura di tali lavori solo dopo il deposito della CTU e quindi tardivamente rispetto alla definizione del *thema decidendum*, tanto che i capitoli di prova articolati sul punto nella memoria ex art. 184 c.p.c. non sono stati ammessi in quanto formulati genericamente).

Pertanto, i lavori extra-contrattuali commissionati dall'attrice alla convenuta e da quest'ultima eseguiti, così come il conseguente corrispettivo devono essere individuati facendo riferimento esclusivamente al documento n. 9 del fascicolo di parte attrice.

Ciò posto, la richiesta dei lavori extracontrattuali indicati nel documento n. 9 del fascicolo di parte attrice, tenuto conto dei tempi richiesti dal raggiungimento dell'accordo, dall'organizzazione e dall'esecuzione dei lavori stessi, deve ritenersi idonea a giustificare quella protrazione dei lavori in cantiere per cinque mesi che ha determinato la consegna dell'opera il 30/1/01.

Ne consegue che l'affermazione dell'inconfigurabilità di un ritardo colpevole della convenuta nella consegna dell'opera e quindi il rigetto della conseguente domanda risarcitoria dell'attrice.

Rimangono da esaminare le domande dell'attrice di condanna al restituzione del maggior corrispettivo pagato e la domanda della convenuta di condanna al pagamento del saldo del corrispettivo stesso.

Al riguardo va rilevato che: 1) le parti concordano sul fatto che il corrispettivo indicato nel contratto per i lavori eseguiti dall'impresa appaltatrice debba essere ridotto in relazione all'effettiva metratura

dello stabile nella misura di € 480.633 (ossia € 542,28 x 886,32 mq), oltre IVA (10 %), e quindi nell'importo di € 528696,3; 2) a tale somma va aggiunto il corrispettivo dei lavori extra-contrattuali, quantificato, per le considerazioni su esposte, in € 21.691,19, oltre IVA, e quindi in € 23.860,30; 3) la somma complessivamente pagata dalla convenuta deve essere quantificata in € 314.005,79, come riconosciuto a p.15 atto di citazione, e quindi non può tenersi conto del diverso conteggio indicato sul punto dal CTU; 3) inoltre, secondo quanto riconosciuto dalla convenuta (v. pag.14 comparsa di costituzione e risposta), l'attrice ha ceduto in permuta immobili per un valore di complessivi € 189.885,71[di cui per appartamenti di 111,50 mq x £ 2.600.000 (€1.342,78) e per garages 35,35 mq x £ 2.200.000 (€1.136,2)] come confermato nel computo eseguito dal CTU, le cui conclusioni sul punto appaiono invece condivisibili (v. pag.13 relazione peritale depositata il 30/11/06).

Ne consegue che la convenuta va in credito di € 48.665,10 a titolo di saldo del corrispettivo.

Pertanto, la domanda di ripetizione dell'attrice deve giudicarsi infondata, mentre la domanda di condanna al pagamento del saldo del corrispettivo proposta dalla convenuta deve giudicarsi fondata e va accolta limitatamente all'importo su indicato.

Su tale importo vanno inoltre riconosciuti gli interessi legali dalla domanda al saldo.

Non può essere accolta invece la domanda della convenuta di condanna al risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 1224 c.c., tramite rivalutazione monetaria, in quanto difetta qualsiasi allegazione sulle modalità di impiego della somma ad opera della parte e nel periodo interessato il rendimento medio dei titoli di Stato

con scadenza superiore a dodici mesi non è stato superiore al tasso di interesse legale (v. Cass. S.U. n. 19499/08).

Quanto alle spese di lite: nei rapporti tra l'attrice ed i convenuti Impresa Costruzioni Edili R, RM e RN, trova applicazione il principio della soccombenza e quindi le spese di lite vanno poste a carico dell'attrice nella misura liquidata in dispositivo (rapportata al valore della domande dell'attrice rigettate e al valore della domanda della convenuta accolta); nei rapporti tra l'attrice e il convenuto UC si giudica che sussistano giusti motivi per disporre la compensazione integrale, tenuto conto della limitata soccombenza del convenuto stesso in relazione alla domanda risarcitoria e della soccombenza dell'attrice in relazione a tutte le ulteriori domande, di valore nettamente prevalente.

Quanto, infine, alle spese della CTU, deve essere confermato il decreto adottato in corso di causa che ha posto tali spese a carico di tutte le parti in solido, in quanto l'accertamento tecnico si è rivelato strumentale alla posizione difensiva di tutte le parti, posto che sulla base di esso è stata rigettata la parte prevalente delle domande dell'attrice, ad eccezione di una di quelle formulate nei confronti del convenuto UC ed è stata rigettata parzialmente la domanda riconvenzionale dell'appaltatrice.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando sulle domande proposte da MCM, con atto di citazione notificato il 23.01.03, nei confronti dell'Impresa Costruzioni Edili R s.n.c., di RM e RN, e nei confronti di UC, nonché sulla

domanda riconvenzionale della Impresa Costruzioni Edili R S.n.c., così provvede:

1. rigetta tutte le domande proposte dall'attrice nei confronti dell'Impresa Costruzioni Edili R s.n.c. ;
2. accoglie parzialmente la domanda risarcitoria proposta dall'attrice nei confronti di UC e quindi condanna quest'ultimo a pagare in favore di MCM la somma di € 6500, oltre Iva, oltre interessi legali e rivalutazione monetaria nei termini di cui in motivazione;
3. rigetta le ulteriori domande proposte dall'attrice nei confronti di UC;
4. accoglie parzialmente la domanda riconvenzionale e quindi condanna MCM a pagare in favore della Impresa Costruzioni Edili R s.n.c. la somma di € 48.665,10, oltre gli interessi legali dalla domanda al saldo;
5. rigetta le ulteriori domande delle parti;
6. condanna MCM a rimborsare all'impresa Costruzioni Edili R S.n.c., a RM e RN, in solido, le spese di lite che liquida in complessivi € 10.800, di cui € 800 per spese ed € 3000 per diritti, oltre a rimborso forfettario, IVA, se dovuta, e CPA;
7. dispone la compensazione integrale delle spese di lite nei rapporti tra l'attrice ed il convenuto UC;
8. pone definitivamente a carico di tutte le parti in solido le spese della CTU espletata nel corso del giudizio.

Verona, 06/11/10

Il Giudice

dott. Pier Paolo Lanni