

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**IL TRIBUNALE DI ROMA**  
**Ottava Sezione Civile**

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott. Fausto Basile, ha emesso la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di secondo grado iscritta al n. del R.G.A.C.C 10343 dell'anno 2019 e vertente

**tra**

Parte\_1 (CF P.IVA\_1 , in persona dell'amministratore pro tempore, elettivamente domiciliato in Pt\_1 alla via Sardegna n.50, presso lo studio dell'Avv. Maurizio Spadoni che lo rappresenta e difende come da procura in atti;

**ATTORE**

**contro**

Controparte\_1 (C.F. C.F.\_1 ), CP\_2 (C.F. C.F.\_2 ,  
Controparte\_3 (C.F. C.F.\_3 e Controparte\_4 (C.F. C.F.\_4 , in qualità di eredi con beneficio di inventario del sig. Persona\_1 (C.F. C.F.\_5 ), titolare dell'omonima Ditta Individuale (P.I. P.IVA\_2 ), ed elettivamente domiciliati in Frascati, Viale Vittorio Veneto n. 5, presso lo studio dell'Avv. Cristina Cioccia, che li rappresenta e difende, congiuntamente e disgiuntamente con l'Avv. Marina Barbuto, giusta procura in atti;

**CONVENUTI**

**e**

CP\_5 ( P.I. P.IVA\_3 ), in persona del procuratore Dott. Persona\_2 elettivamente domiciliata a Pt\_1 alla Via Antonio Dionisi n. 73, presso lo studio degli Avv.ti Mara Mandrè e Patrizia Gallo che la rappresentano come da procura in atti;

**TERZA CHIAMATA**

OGGETTO: appalto - responsabilità per gravi difetti ex art. 1669 c.c.

**CONCLUSIONI:**

Per la parte attrice:

*" Voglia, l'Ecc.mo Tribunale civile di Roma, respinta ogni contraria deduzione, eccezione e domanda: 1) accertare e dichiarare la presenza di gravi vizi e difetti nelle opere e lavorazioni eseguite dalla Controparte\_6 presso il Condominio attore, così come descritti negli scritti difensivi e così come emersi ed accertati all'esito della svolta Consulenza Tecnica*

d'Ufficio e, per l'effetto, condannare i signori **Controparte\_1** **CP\_2** **[...]** **CP\_3** , **Controparte\_4** , in qualità di eredi del sig. **Persona\_1** al risarcimento del danno per equivalente in favore del **Parte\_1** attore nella misura emersa in corso di causa all'esito della svolta Consulenza Tecnico D'Ufficio, in relazione alle spese necessarie per la eliminazione dei vizi e difetti lamentati, con interessi ed accessori di legge, dal dì del dovuto sino al soddisfo; 2) accertare che la ditta convenuta non ha provveduto ad adempiere agli obblighi previsti dal contratto di appalto, relativamente allo smaltimento dell'eternit e, in ogni caso, agli adempimenti previsti dall'art. 256 del D.Lgs. 81/08 e art. 6 del D.M. 6 settembre 1994, omettendo di rilasciare al Committente tutte le certificazioni, documenti di analisi e, in ogni caso, di adempiere alle pratiche amministrative necessarie per la rimozione, trasporto e smaltimento in discarica dei materiali, nel totale rispetto della normativa vigente all'epoca dei lavori; per l'effetto, condannare i signori **Controparte\_1** , **CP\_2** , **Controparte\_3** **Controparte\_4** , in qualità di eredi del sig. **Persona\_1** a risarcire i danni da calcolarsi in via equitativa ovvero all'esito della Consulenza Tecnico D'Ufficio; 3) condannare i signori **Controparte\_1** **[...]** **CP\_2** , **Controparte\_3** **Controparte\_4** , in qualità di eredi del sig. **Persona\_1** al risarcimento di ogni danno contrattuale e/o extracontrattuale dipendente dagli inadempimenti accertati al punto 1), anche e soprattutto in relazione alle infiltrazioni di acqua verificatesi all'interno degli immobili siti al piano 4° dello stabile condominiale nella misura emersa all'esito della Consulenza Tecnica d'Ufficio; 4) In ogni caso, con vittoria di spese e competenze di lite, oltre accessori e spese generali al 15%, come per legge.

Per parte convenuta:

"Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, contrariis rejectis: In via preliminare di rito, autorizzare ai sensi dell'art. 269 c.p.c. la chiamata in garanzia della **CP\_5** in persona del legale rappresentante p.t., con sede legale in Trieste, Largo Ugo Irneri n. 1, a totale manleva e garanzia di ogni e qualsiasi eventuale responsabilità e/o condanna pregiudizievole della Ditta convenuta nei confronti dell'attore, provvedendo con decreto a fissare la data della nuova udienza, allo scopo di consentire la citazione del terzo nel rispetto dei termini di cui all'art. 163bisc.p.

In via pregiudiziale, rigettare la richiesta di riunione del presente giudizio con quello pendente al numero R.G. 2891/2019, per mancanza dei requisiti di connessione previsti dalla legge, così come argomentato in premessa. In via preliminare di merito, accertare e dichiarare l'intervenuta decadenza e prescrizione del diritto del **Controparte\_7** ad agire ai sensi dell'art. 1667 c.p.c., nonché ai sensi dell'art. 1669 c.p.c., e, per l'effetto, rigettare la domanda avanzata dall'attore.

*Nel merito: sono stati eseguiti secondo la perfetta regola dell'arte;-accertare e dichiarare l'insussistenza del nesso causale tra i lavori eseguiti dalla CP\_6 convenuta e le infiltrazioni lamentate dal Parte\_1 ;-per l'effetto, dichiarare che non sussiste alcuna responsabilità dell'appaltatore per i problemi infiltrativi lamentati dal Parte\_1 ; -per l'effetto, rigettare la domanda avanzata dal Parte\_1 . In via subordinata ,nella denegata ipotesi di accoglimento, anche parziale, della -accertare e dichiarare che i lavori effettuati dalla Controparte\_6 [...] domanda attrice, accertato il rapporto di copertura assicurativa per la Responsabilità Civile Terzi, dichiarare il terzo chiamato CP\_8 CP- in persona del legale rappresentante p.t., a tenere indenne la convenuta per tutte le somme che dovessero essere liquidate alla parte attrice, nonché alla refusione delle spese di lite per la presente costituzione in giudizio.*

*In ogni caso, condannare il Controparte\_10 Pt\_2 al risarcimento del danno per lite temeraria ex art. 96 c.p.c. Con vittoria di spese, competenze e onorari del presente giudizio.*

*Con ogni riserva sostanziale e processuale e con salvezza di ogni altro diritto, nonché con espressa riserva di ulteriormente dedurre, argomentare, precisare, produrre documenti ed indicare mezzi istruttori, ex art. 183, comma VI, c.p.c".*

*Per la terza chiamata in causa:*

*Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, contrariis rejectis: "in via pregiudiziale ed assorbente: accertare e dichiarare l'inoperatività della polizza rispetto agli interventi di ricostruzione e manutenzione in questione per le ragioni illustrate nella narrativa del presente atto.*

*Accertare e dichiarare l'inoperatività della polizza rispetto alla tipologia di danni dedotta in ragione delle esclusioni contrattualmente previste e di cui all'art. 3.2 delle CGA.*

*Accertare e dichiarare l'inoperatività della polizza in quanto già stornata alla data del sinistro e dunque non più efficace.*

*Ancora in in via pregiudiziale: Rigettare la richiesta di riunione del presente giudizio con quello pendente al numero R.G. 2891/2019, per mancanza di connessione come prevista dall'art. 274 c.p.c*

*In via preliminare:*

*Accertare e dichiarare l'intervenuta decadenza e prescrizione del diritto del Controparte\_10 [...] ad agire ai sensi dell'art. 1667 c.p.c, nonché ai sensi dell'art. 1669 c.p.c.*

*Nel merito: In via principale: accertare l'infondatezza della domanda attorea, in ragione della correttezza dei lavori svolti dalla Controparte\_6 ; accertare e dichiarare l'insussistenza del nesso di causalità tra i lavori eseguiti dalla CP\_6 convenuta e le infiltrazioni lamentate dal Parte\_1 e, per l'effetto, rigettare la domanda attorea. In via gradata; nella denegata ipotesi in cui si riconoscesse tale obbligo risarcitorio in capo alla Ditta, contenere l'obbligo di garanzia della CP\_5 nei confronti del proprio assicurato nei limiti e nei termini contrattualmente previsti.*

*In ogni ipotesi: Con vittoria di spese competenze ed onorari di causa”.*

## **FATTO E DIRITTO**

Con atto di citazione ritualmente notificato in data 05.02.2019, il **Parte\_3** l. **Pt\_1** conveniva in giudizio la **Controparte\_6**, esponendo di averle appaltato con contratti del 27.03.2013 e del 20.12.2013 lavori di ristrutturazione di parti comuni dell'edificio, tra cui il rifacimento dell'impermeabilizzazione e della pavimentazione dei terrazzi.

Parte attrice ha addotto che tali lavori, sarebbero stati eseguiti non a regola d'arte, causando, successivamente alla loro ultimazione (avvenuta il 01.10.2014), fenomeni infiltrativi negli appartamenti sottostanti ai terrazzi oggetto di intervento, in particolare nelle proprietà delle condomine **CP\_11** e **CP\_12**, nonché in altri locali sottostanti il terrazzo **CP\_13**

A sostegno della domanda ha allegato relazioni tecniche di parte - rispettivamente, dell'Arch. **CP\_14** e dell'Ing. **CP\_15** - che riconducevano le predette infiltrazioni alla cattiva esecuzione delle opere di impermeabilizzazione effettuate dalla **CP\_6**. L'attore ha quindi, invocato la responsabilità dell'appaltatore prevista dall'art. 1669 c.c., chiedendo, la condanna della **CP\_6** convenuta all'eliminazione dei vizi e al risarcimento di tutti i danni, contrattuali e/o extracontrattuali, derivanti dall'inesatto adempimento. Tra i danni lamentati, il **Parte\_1** includeva le conseguenze pregiudizievoli subite dalla condomina **Parte\_4** a causa di infiltrazioni d'acqua nel suo appartamento (oggetto di separato giudizio pendente innanzi al Tribunale di Roma, Sez. VII, RG. 2891/2019). Infine, l'attore lamentava la mancata consegna della certificazione relativa alla bonifica dell'amianto.

Chiedeva, pertanto, la condanna della Ditta convenuta all'eliminazione dei vizi o, in subordine, al risarcimento del danno per equivalente, quantificato in via parziale in € 164.012,00, oltre al risarcimento per l'inadempimento degli obblighi in materia di smaltimento amianto.

Si costituiva in giudizio la **Controparte\_6** con comparsa di risposta, contestando *in toto* le pretese attoree ed eccependo, in via preliminare, la carenza di interesse ad agire del **Parte\_1** ai sensi dell'art. 100 c.p.c. A sostegno dell'eccezione, ha dedotto che il danno lamentato dall'attore, in relazione alle pretese risarcitorie della condomina **Parte\_4** fosse del tutto potenziale e legato all'alea del giudizio intentato da quest'ultima, non avendo il Condominio subito, al momento della proposizione della domanda, alcuna perdita economica diretta e attuale.

Eccepiva, altresì, sempre in via preliminare, l'inapplicabilità dell'art. 1669 c.c. e, in ogni caso, la decadenza e la prescrizione dell'azione, sia ai sensi dell'art. 1667 c.c. che dell'art. 1669 c.c., stante la risalenza nel tempo della conoscenza dei vizi da parte del Condomini.

Nel merito, negava la riconducibilità dei fenomeni infiltrativi alla propria opera, attribuendoli in parte all'ammaloramento delle facciate condominiali e a bocchettoni sottodimensionati non oggetto

del loro intervento. Contestava infine, la violazione della normativa sull'amianto, asserendo di aver incaricato una ditta specializzata. In via subordinata, chiedeva di essere manlevata dalla propria compagnia assicurativa, **CP\_5** che, previa autorizzazione, veniva ritualmente chiamata in causa.

Si costituiva **CP\_5** la quale chiedeva il rigetto della domanda di manleva. In particolare, eccepiva l'inoperatività della polizza assicurativa stipulata per la sola responsabilità civile verso Terzi (RCT), sostenendo che la stessa non coprisse gli inadempimenti contrattuali dell'assicurato, quali i costi per l'eliminazione dei vizi dell'opera. Evidenziava, inoltre, che la polizza era stata disdettata nel marzo 2014, prima della fine dei lavori, e che nessuna garanzia postuma era stata pattuita.

Nel merito, deduceva l'estraneità della **CP\_6** assicurata da ogni ipotetico addebito di responsabilità e, comunque, contestava la fondatezza delle pretese risarcitorie avanzate dal **Parte\_1** nei confronti del convenuto chiamante in causa, **CP\_6**.

All'udienza del 27 febbraio 2020 il Giudice respingeva la richiesta avanzata da parte attrice di riunione del presente giudizio col giudizio rubricato con RG 2891/2019 pendente innanzi al Tribunale di Roma. Concessi i termini istruttori di cui all'art. 183 comma VI n. 2 c.p.c., parte attrice e parte convenuta depositavano le rispettive memorie istruttorie. All'esito, il Giudice disponeva consulenza tecnica d'ufficio per procedere agli accertamenti tecnici necessari ai fini della decisione. Nelle more del giudizio, **Persona\_1** decedeva, pertanto, all'udienza del 6 ottobre 2022 il procedimento veniva interrotto e, successivamente riassunto con ricorso ex art. 303 c.p.c. notificato collettivamente e impersonalmente agli eredi del sig. **Persona\_1**.

Con comparsa di intervento e costituzione si costituivano in giudizio i sigg. **Controparte\_4**, [...]  
**CP\_1**, **CP\_2** e **CP\_3** in qualità di eredi con beneficio di inventario di **Persona\_1**, riportandosi integralmente alle difese *del de cuius* e, in ipotesi di accoglimento della domanda attorea, eccepivano la qualità di eredi con beneficio di inventario, chiedendo pertanto di rispondere nei limiti dell'eredità beneficiata.

Esaurita l'istruttoria, e depositate la Relazione tecnica definitiva e quella integrativa a firma dell'Arch **CP\_16** mutato diverse volte il giudice istruttore, all'udienza del 04.12.2025, la causa veniva trattenuta in decisione, previa assegnazione dei termini per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

\*\*\*\*\*

In via preliminare, va esaminata l'eccezione di carenza di interesse ad agire in capo al **Parte\_1** ex art 100 c.p.c. nonché la conseguente carenza di legittimazione attiva, sollevata dall'odierna convenuta sul presupposto che il danno per cui il Condominio ha chiesto il risarcimento fosse, al

momento dell'instaurazione del giudizio, meramente ipotetico in quanto legato all'esito di altra controversia pendente innanzi al medesimo Tribunale tra il *Parte\_1* e alcuni condomini, non avendo pertanto, subito al momento della proposizione della domanda alcuna perdita economica diretta e attuale.

Ritiene il Tribunale, che nella fattispecie, la domanda di parte attrice non si esaurisce nella richiesta di risarcimento per equivalente del danno subito dalla singola condomina, ma ha ad oggetto, in via principale, l'accertamento della responsabilità dell'appaltatore ex art. 1669 c.c. per gravi difetti dell'opera e la condanna all'eliminazione degli stessi. Già solo tale richiesta è sufficiente a radicare l'interesse ad agire del *Parte\_1* in qualità di committente, di custode delle parti comuni dell'edificio e di soggetto sul quale gravano gli obblighi conservativi ai sensi dell'art. 1130, co. 1, n. 4, c.c. a ottenere il ripristino a regola d'arte di un bene comune che si assume viziato, al fine di garantirne la funzionalità e prevenire ulteriori danni a cose o persone.

In secondo luogo, va osservato che l'interesse ad agire - che presuppone una lesione concreta ed attuale dell'interesse sostanziale dedotto in giudizio e l'idoneità del provvedimento richiesto al giudice a tutelare e soddisfare il medesimo interesse sostanziale - costituisce una condizione dell'azione e, come tale, deve sussistere al momento della decisione di guisa che può sopravvenire anche nel corso del giudizio, non essendo necessaria la sua sussistenza al momento della domanda, purché sia presente al momento della decisione di merito.

Ciò posto, e in via dirimente, preme evidenziare come a seguito della pronuncia della sentenza n. 1006/2024 R.G. 2891/2019 da parte del Tribunale di Roma (*cf. doc 11 comparsa conclusionale del 3.2.2025*), nelle more del giudizio, il pregiudizio da potenziale si è trasformato in attuale e concreto, essendo stata riconosciuta la responsabilità solidale del *Parte\_1* è stato, il quale condannato a risarcire i danni patiti dalla condomina *CP\_11* mediante l'*“esecuzione dei lavori necessari ad eliminare le cause delle infiltrazioni causalmente riconducibili al terrazzo di proprietà esclusiva, mediante l'esecuzione degli interventi dettagliatamente descritti dal c.t.u.”*; infiltrazioni provenienti da una parte del lastrico di proprietà del *Parte\_1 Per\_3*, oggetto dei lavori appaltati dal *Parte\_1* alla *CP\_6* convenuta. Di conseguenza, l'odierno attore ha di fatto subito una perdita economica certa, tale da far sorgere il capo al medesimo un interesse immediato e diretto ad agire in rivalsa nei confronti della Ditta appaltatrice dei lavori di rifacimento del dell'impermeabilizzazione e della pavimentazione dei terrazzi, sul presupposto che si trattasse del soggetto responsabile della causazione del danno.

Del resto, la sussistenza dell'interesse del *Parte\_1* ad agire nei confronti dell'appaltatore per i danni cagionati alle proprietà esclusive dei singoli condomini a causa di vizi nelle parti comuni e nel lastrico solare di uso esclusivo trova fondamento nella sua posizione di custode dei beni e

servizi comuni. In virtù di tale responsabilità, sorge in capo al *Parte\_1* un interesse qualificato ad agire contro il terzo responsabile (in questo caso, l'appaltatore) per essere tenuto indenne dalle conseguenze patrimoniali negative derivanti da tale illecito. Al riguardo, si segnala che *"il titolare di una unità immobiliare compresa in un edificio condominiale può esperire azione risarcitoria contro il condominio, in base all'art. 2051 c.c., per i danni derivanti dalle condizioni di degrado di un lastrico solare di uso esclusivo [...] in quanto il Parte\_1 non subentra quale successore a titolo particolare nella responsabilità posta a carico del venditore, ma assume dal momento della sua costituzione l'obbligo, quale custode dei beni e dei servizi comuni, di adottare tutte le misure necessarie affinché tali cose non rechino pregiudizio ad alcuno (Cass. Civ., sez. 2, n. 28253 del 09-10-2023).*

Da ciò ne consegue, che il *Parte\_1* essendo il soggetto giuridico tenuto a rispondere verso i singoli condomini per i danni originati dalle parti comuni e dal lastrico solare ad uso esclusivo, ha un interesse diretto e concreto a far valere la responsabilità dell'appaltatore che, con la sua opera viziata, ha dato causa a tali danni.

L'azione del *Parte\_1* pertanto, non è un'azione di mero accertamento di un danno futuro, né una prematura azione di regresso, ma un'azione di responsabilità volta a ottenere il ristoro di un pregiudizio patrimoniale che, per effetto della sentenza di condanna, è divenuto certo nel suo *an debeat*, nonché a ottenere l'eliminazione della causa di tale pregiudizio. Del resto, *"la coesistenza di una domanda di risarcimento in forma specifica (eliminazione dei vizi) e per equivalente (ristoro del danno già prodottosi) è pienamente ammissibile nell'ambito dell'azione ex art. 1669 c.c. (Cass. Civ., Sez. 2, n. 2786 del 31-01-2023).*

Per tutte le ragioni esposte, l'eccezione di carenza di interesse ad agire è infondata, e conseguentemente, va rigettata.

Passando al merito della controversia, ai fini della decisione occorre, innanzitutto, accertare se sussistano i requisiti previsti dall'art. 1669 c.c. e successivamente, ove vi siano i presupposti per far valere la garanzia indicata, verificare se l'azione proposta dal *Controparte\_10* sia prescritta o meno.

La questione è dirimente, posto che, ove si ritenesse preclusa la possibilità di agire in garanzia e art. 1669 c.c., bisognerebbe valutare eventuali profili di responsabilità aquiliana, secondo però i diversi crismi della domanda ex art. 2043 c.c. Ed infatti, è oramai consolidata la tesi che attribuisce natura extracontrattuale alla responsabilità prevista dall'art. 1669 c.c. ravvedendo nella norma un'ipotesi speciale rispetto a quella indicata dall'art. 2043 c.c. Visto, dunque, il rapporto di genere a specie che lega le due norme, al medesimo fatto sono astrattamente applicabili entrambe le norme, sicché, come ribadito da recente giurisprudenza di legittimità, *"una volta che la norma speciale non possa*

*essere in concreto applicata, permane l'applicabilità della norma generale, in virtù di una tesi coerente con le ragioni della qualificazione della responsabilità ex art. 1669 c.c. come extracontrattuale, consistenti nell'esigenza di offrire ai danneggiati dalla rovina o dai gravi difetti di un edificio una più ampia tutela" ( Cass., 5.11.2024, n. 28469).*

L'applicazione di un regime, piuttosto dell'altro, produce conseguenze sostanziali e processuali di non poco rilievo, dal momento che dall'art. 1669 c.c. - la cui *ratio* è garantire una più efficace tutela del committente, dei suoi aventi causa e dei terzi in generale - discende un più rigoroso regime di responsabilità e un diverso riparto dell'onere probatorio, dal momento che essa pone una presunzione *iuris tanum* di colpa a carico dell'appaltatore che ha l'onere di provare la corretta esecuzione dell'opera.

Venendo al caso di specie, preme evidenziare che la verifica circa la sussistenza o meno dei presupposti per far valere la responsabilità ex art. 1669 c.c. deve essere effettuata valutando il rapporto contrattuale delle parti, posto che la norma costituisce una componente della disciplina dell'appalto, nonché la natura "grave" dei vizi dell'opera dell'appaltatore, lamentati da chi esercita l'azione.

Orbene, quanto all'integrazione della fattispecie contrattuale, nel cui ambito è prevista l'ipotesi di cui all'art. 1669 c.c., la parte ricorrente ha allegato e provato l'esistenza di ben due contratti di appalto stipulati in data 27.03.2013 e 20.12.2013. Di poi, è circostanza non contestata e pacifica tra le parti che dall'appaltatrice vennero commissionate le opere di rifacimento sia delle impermeabilizzazioni dei terrazzi, sia delle riprese dei verticali lungo la faccia interna dei parapetti, oltre a tutte le altre opere complementari.

Quanto alla natura dei vizi, la convenuta ne contesta la gravità, ritenendo "*che la norma contenuta nell'art., 1669 c.c. tende essenzialmente a disciplinare le conseguenze dannose dei vizi costruttivi che incidono negativamente, in maniera profonda, sugli elementi essenziali di struttura e funzionalità dell'opera, influenzando sulla sua solidità, efficienza e durata*".

La doglianza è infondata. Difatti, nella fattispecie, i vizi lamentati dal Parte\_1 ascritti ai lavori eseguiti dall'impresa appaltatrice e accertati in sede di CTU, consistono in infiltrazioni di acqua negli appartamenti sottostanti al lastrico solare, la cui impermeabilizzazione era stata oggetto dei lavori appaltati alla CP\_6 .

Orbene, sulla gravità dei vizi indicati dall'art. 1669 c.c. occorre dare conto dell'evoluzione giurisprudenziale che ha interessato la norma, la quale è stata interpretata progressivamente in modo estensivo, dando maggiore rilievo e contenuto all'espressione "gravi difetti" utilizzata dal legislatore.

Ed infatti, secondo il consolidato orientamento giurisprudenziale possono considerarsi "gravi difetti dell'opera, rilevanti ai fini dell'art. 1669 c.c., anche quelli che riguardino elementi secondari ed accessori (come impermeabilizzazioni, rivestimenti, infissi, etc.), purché tali da comprometterne la funzionalità globale e la normale utilizzazione del bene, secondo la destinazione propria di quest'ultimo (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 24230 del 04/10/2018; Sez. 2, Sentenza n. 1751 del 24/01/2018; Sez. 2, Ordinanza n. 27315 del 17/11/2017; Sez. U., Sentenza n. 7756 del 27/03/2017). Sicché "i gravi difetti non si identificano necessariamente con i vizi influenti sulla staticità dell'edificio, purché essi ne compromettano in modo apprezzabile il godimento, e pur non dovendo necessariamente implicare l'impedimento assoluto dell'uso" ( Cass., 6.11.2023, n. 30792).

Pacifico, sul punto, anche l'orientamento della Cassazione, secondo cui "nei gravi difetti di costruzione per i quali è operante a carico dell'appaltatore la garanzia prevista dall' articolo 1669 del c.c. rientrano le infiltrazioni d'acqua perché incidono sulla funzionalità dell'opera menomandone il godimento. Tali anomalie si sostanziano in carenze costruttive dell'opera o di realizzazione dell'opera con materiali inadeguati e/o non a regola d'arte, tali da compromettere la sua funzionalità e l'abitabilità ed eliminabili solo con lavori di manutenzione, ancorché ordinaria, e cioè mediante opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici o mediante opere che integrano o mantengono in efficienza gli impianti tecnologici installati" (così Cass., 11.4.2023, n. 9620).

A tale stregua, nel caso in esame, risulta dalla CTU espletata dall'Arch. CP\_16 che: "durante i sopralluoghi si sono potuti riscontrare dei vizi puntuali come indicato nel saggio N 3 foto 18 ove risulta la guaina scollata sulla sommità. La problematica rilevata durante la prova di allagamento che poi ha portato all'infiltrazione al piano sottostante proprietà CP\_11 è a giudizio dello scrivente, attribuibile ad una non corretta esecuzione dei lavori di impermeabilizzazione sulla porzione di circa mq 20,00 del terrazzo proprietà Per\_3 , come narrato in precedenza".

Dunque, le infiltrazioni presenti in più parti dell'edificio (senza contare, peraltro, quelle che potrebbero verificarsi), le macchie di umidità, la presenza di fluorescenze, per l'estensione e la quantità che le connotano, possono considerarsi "gravi difetti" ai sensi dell'art. 1669 c.c.

Accertata l'astratta applicabilità al caso concreto dell'art. 1669 c.c., occorre valutare - a fronte dell'eccezione della convenuta – se il Condominio attore sia incorso nella decadenza stabilita dallo stesso articolo 1669 c.c.. La norma, infatti prevede, al comma primo: "se, nel corso di dieci anni dal compimento" l'opera presenta gravi difetti, l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente, "purché sia fatta la denuncia entro un anno dalla scoperta"; al comma successivo: "il diritto del committente si prescrive in un anno dalla denuncia".

Ebbene, ripercorrendo la serie di eventi che rilevano per decidere sulla fondatezza o meno dell'eccezione, dagli atti di causa emerge che: a) il contratto di appalto per la manutenzione del *Parte\_1* veniva stipulato il 27.03.2013 e durante l'esecuzione dei lavori le parti, convenivano ulteriori lavori con secondo contratto del 20.12. 2013; b) al termine dei lavori veniva redatto il verbale di fine lavori, nonché, in data 1.10.2014, il certificato di regolare esecuzione; c) successivamente all'ultimazione dei lavori eseguiti dalla *CP\_6*, la condomina *Parte\_4* [...] (proprietaria dell'appartamento sito al piano 4 sottostante quasi per intero il terrazzo di proprietà *Per\_3*), constatava il verificarsi di nuove problematiche infiltrative che interessavano molti ambienti del suo appartamento; d) ulteriori danni da infiltrazioni d'acqua venivano inoltre lamentati dalla condomina *Parte\_5* (proprietaria dell'altro appartamento posto al 4° piano dello stabile, contiguo a ambienti interni sottostanti il terrazzo di proprietà *Per\_3*) sia ad altri locali sottostanti il terrazzo condominiale del quale la ditta *CP\_1* aveva provveduto all'impermeabilizzazione con guaina bituminosa; e) il *Parte\_1* nelle more aveva sempre ritenuto non sussistere un nesso causale tra le indicate infiltrazioni e i lavori eseguiti dalla *CP\_6*, ciò in quanto i lavori appaltati non avevano interessato alcune parti dell'edificio condominiale che risultavano e tutt'ora risultano gravemente ammalorate; f) nel 2017 il Condominio incaricava l'arch. *CP\_17* e l'ing. *CP\_18* di verificare la corretta esecuzione dei lavori eseguiti dall'impresa appaltatrice che in data 7 febbraio 2018 e 22 febbraio 2018 rilasciavano perizie a seguito di sopralluoghi effettuati; g) alla luce delle succitate perizie, in data 05.02.2019, il *Parte\_1* adiva questo Tribunale denunciando i vizi e chiedendo il ristoro dei danni per l'imperita esecuzione dei lavori in appalto ex art. 1669 c.c.

Premesso che i vizi dell'opera accertati dalla CTU si sono verificati entro i dieci anni dall'esecuzione della stessa, occorre stabilire quale sia il momento di “scoperta” degli stessi, posto che da esso decorre il termine di un anno per la denuncia.

Attenendosi, ancora una volta, agli arresti giurisprudenziali più recenti, deve ritenersi che il giorno della scoperta coincida con quello in cui il *Parte\_1* ha avuto effettiva conoscenza del nesso eziologico tra le infiltrazioni e i lavori eseguiti dalla *CP\_6* nel corso dell'appalto. Che tale certezza si sia avuta solo con la relazione tecnica del perito di parte redatta dall'Arch. *CP\_17* in data 7.2.2018, ne è riprova la circostanza che il precedente amministratore si era reso totalmente irreperibile, pertanto, solo nel 2017 per effetto del c.d. passaggio di consegne tra il vecchio amministratore e l'attuale amministratore veniva demandato all'Arch. *CP\_14* il compito di svolgere delle indagini tecniche sulle coperture condominiali.

Né la circostanza - addotta dalla difesa della *CP\_6* convenuta - circa le precedenti segnalazioni di infiltrazioni manifestate nelle assemblee condominiali (di cui peraltro nella fattispecie, non viene

fornita alcuna esibizione), rappresenta una prova della "scoperta" qualificata dei gravi vizi, in quanto non dimostra la conoscenza della specifica riconducibilità dei fenomeni infiltrativi ai lavori della ditta appaltatrice, potendo essere ascritte ad altre cause o concause o alla constatazione del mero danno. Fino ai sopralluoghi del 7.7.2017, 16.10.2017 e del 2.12.2017, i cui risultati sono stati versati nelle relazioni dell'arch. CP\_14 e dell'Ing. CP\_15 rispettivamente, del 7.2.2018 e del 22.02.2018, non poteva dirsi chiaro se le infiltrazioni dipendessero dai lavori dell'impresa o da cause preesistenti riconducibili allo stato di degrado delle parti ammalorate ed esterne dell'edificio. Giova, sul punto, richiamare quanto affermato dalla giurisprudenza di legittimità a mente della quale: *"in tema di garanzia per gravi difetti dell'opera ai sensi dell'art. 1669 c.c., il termine per la relativa denuncia non inizia a decorrere finché il committente non abbia conoscenza sicura dei difetti e tale consapevolezza non può ritenersi raggiunta sino a quando non si sia manifestata la gravità dei difetti medesimi e non si sia acquisita, in ragione degli effettuati accertamenti tecnici, la piena comprensione del fenomeno e la chiara individuazione ed imputazione delle sue cause, non potendosi onerare il danneggiato della proposizione di azioni generiche a carattere esplorativo"* (Cass., 29,10,2019, n. 27693).

Il termine di un anno, quindi, non può che decorrere dalla data della relazione dell'Arch. CP\_14 del 07.02.2018. Di poi, in data 05.02.2019, e dunque prima della scadenza del termine annuale di decadenza, il Parte\_1 adiva questo Tribunale denunciando i vizi e chiedendo il ristoro dei danni per l'imperita esecuzione dei lavori in appalto ex art. 1669 c.c.. Dunque, nella specie, l'atto di citazione vale sia come formale denuncia, che come atto interruttivo della prescrizione.

L'eccezione di decadenza dell'azione ex art. 1669 c.c. va pertanto rigettata.

Passando al merito della domanda e, in particolare, all'accertamento delle cause delle infiltrazioni lamentate dal Parte\_1 e alla loro ascrivibilità ai gravi vizi delle opere appaltate, osserva il Tribunale che l'elaborato peritale ha individuato tra le concause dei danni anche una non corretta esecuzione dei lavori di impermeabilizzazione sulla porzione di circa mq 20,00 del terrazzo proprietà Per\_3 da parte della Ditta appaltatrice, oltre al sottodimensionamento dei bocchettoni sulla terrazza di proprietà Per\_3 e il generale ammaloramento delle facciate condominiali; queste ultime, estranee all'oggetto del contratto di appalto.

Le conclusioni del CTU, basate su sopralluoghi e prove di allagamento, sono pienamente condivisibili, in quanto logiche e immuni da vizi tecnici. Esse dimostrano, sia pure in concorso con altre cause, il nesso eziologico tra l'imperfetta messa in posa della guaina impermeabilizzante sulla porzione del terrazzo di proprietà Per\_3 (oggetto del contratto di appalto) e le infiltrazioni insorte.

Alla luce di tali risultanze, sussiste dunque, la responsabilità della ditta appaltatrice, e per essa dei suoi eredi, limitatamente ai difetti causalmente riconducibili alla sua opera.

Ciò posto, per quanto attiene alla quantificazione del danno, mette conto osservare che la richiesta iniziale dell'attore di € 164.012,00 appare manifestamente sproporzionata e non provata.

Ed invero, il risarcimento del danno deve essere commisurato e limitato ai soli costi necessari per l'eliminazione dei vizi dell'opera eseguita dalla Ditta appaltatrice, per come accertati nel corso del giudizio.

Nella fattispecie, l'ausiliario del giudice ha stimato tali costi in € 37.895,17 oltre IVA. Tale importo, come dettagliato nella relazione, comprende: 1) la demolizione parziale e il rifacimento dell'impermeabilizzazione per circa 20 mq sulla terrazza Migliore; 2) il rifacimento dei bocchettoni sulla medesima terrazza; 3) il ripristino degli intonaci, del controsoffitto e delle tinteggiature nella stanza dell'appartamento CP\_11 interessata dalla nuova infiltrazione; 4) il rifacimento totale di controsoffitto e pareti per i danni pregressi nell'appartamento CP\_12 e nelle restanti stanze dell'appartamento CP\_11

Il CTU ha dunque collegato causalmente ai lavori della CP\_6, le nuove infiltrazioni riscontrate nell'appartamento della condolina CP\_11 e la conseguente necessità di intervenire sui terrazzi.

Invece, i danni pregressi (come evidenziato dallo stesso CTU e confermato dalla citata sentenza n.1006/2024 - RG2891/2019), sono in parte dovuti ad altre cause. Sebbene il CTU abbia ricondotto i danni pregressi principalmente all'ammaloramento delle facciate, egli ha ugualmente incluso i relativi costi di ripristino nel computo finale ritenendo che gli interventi sui terrazzi (necessari per eliminare i vizi dell'appaltatore) sono propedeutici a qualsiasi intervento di risanamento interno. Sul punto, in risposta ad un'osservazione del CTP del terzo chiamato, il CTU ha sostenuto che *“le opere di rifacimento del terrazzo proprietà Per\_3 eseguite dalla Controparte\_6”, siano assorbibili nelle valutazioni oggetto della presente relazione*”.

Pertanto, sotto questo profilo, l'elenco dei lavori necessari al ripristino, come stilato dal CTU, appare consequenziale e unitario per la risoluzione definitiva delle problematiche infiltrative denunciate dal Parte\_1

Tuttavia, poiché – come innanzi affermato – la responsabilità della CP\_6 deve essere limitata ai danni direttamente riconducibili ai vizi della sua opera, non possono essere riconosciuti i costi necessari per il rifacimento dei bocchettoni dal momento che si tratta di lavori rimasti estranei al contratto di appalto.

Ne consegue che, in conformità alle risultanze peritali, esclusi i costi di rifacimento dei bocchettoni di scarico per complessivi € 1.200,00, va posto a carico della ditta appaltatrice (e per essa gli eredi

del suo titolare) il complessivo importo di € 36.659,17 quantificato dal CTU quale costo necessario per emendare i vizi dell'opera appaltata alla CP\_6 e ripristinare la piena funzionalità degli immobili danneggiati a causa dei medesimi vizi.

Nel costituirsi in giudizio, gli eredi di Persona\_1 hanno dichiarato di aver accettato l'eredità con beneficio di inventario. Pertanto, la condanna degli stessi al pagamento della somma liquidata dovrà essere proporzionale alle loro quote ereditarie (e artt. 752 e 754, co. 1, c.c.) e contenuta nei limiti del valore dei beni pervenuti loro per successione.

Di poi, il Parte\_1 attore lamenta il grave inadempimento della ditta appaltatrice agli obblighi imposti dalla normativa di settore; in particolare, la violazione dell'articolo 256, comma 5, del d.lgs. 81/2008. A sostegno della propria tesi difensiva, adduce che la CP\_6 avrebbe omesso di inviare all'organo di vigilanza competente il prescritto piano di lavoro per lo smaltimento dell'amianto e, di conseguenza, non avrebbe consegnato al committente il certificato di restituibilità di ambienti bonificati dall'amianto, documento essenziale a garanzia della salubrità dei luoghi.

L'assunto non coglie nel segno. Ed invero, dalla documentazione versata in atti (cfr *all n.1 comparsa di costituzione e risposta*) emerge in modo inequivocabile che la società Parte\_6 incaricata dalla Controparte\_6 quale ditta capofila, ha adempiuto alla procedura e obblighi richiesti dalla legge per la bonifica dell'amianto. In particolare, il documento attesta che "in data 09 Maggio 2013, la Parte\_6 ha presentato un Piano di Lavoro ai sensi dell'art. 256 del D.Lgs. 81/2008 per la rimozione, trasporto e smaltimento di circa 120 mq di copertura e 4 serbatoi idrici da 300 lt in cemento amianto presso l'immobile sito in Controparte\_10 , Pt\_1 L'organo di vigilanza competente, l Parte\_7 , ha ricevuto tale piano e, in data 16 Maggio 2013, ha rilasciato le relative prescrizioni operative ai sensi del comma 5 del medesimo articolo 256 ".

Ne consegue, pertanto, che la Controparte\_6 affidando un'attività altamente specialistica e pericolosa ad un'impresa dotata delle necessarie qualifiche (la Parte\_6 , la quale ha poi dato corso agli adempimenti di legge, ha agito con la diligenza richiesta, non potendosi configurare a suo carico l'inadempimento contrattuale lamentato.

Residua, infine, la delibazione sulla domanda di manleva proposta dalla ditta appaltatrice convenuta nei confronti della Compagnia assicurativa chiamata in garanzia.

Tale domanda è palesemente infondata in quanto la polizza assicurativa numero 104418470 stipulata in data 19.06.2009 dalla CP\_6 con CP\_5 copre i danni accidentali verificati nei confronti dei terzi (incluso il committente) nel corso (e, se previsto, dopo) dell'esecuzione dei lavori da parte dell'assicurato o di suoi dipendenti. Sono invece esclusi i danni, accertati in questa sede, cagionati dall'appaltatore a causa di inadempimenti contrattuali o per vizi e difetti delle opere completate, ma non realizzate a regola d'arte.

Ciò posto in via generale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 3.2 punto n. 3 delle Condizioni Generali di polizza, l'Assicurazione R.C.T esclude espressamente "*i danni alle cose sulle quali si eseguono i lavori, limitatamente alle sole parti direttamente interessate dall'esecuzione degli stessi*". Di poi, il punto 5 del medesimo articolo, esclude i "*danni cagionati da opere, installazioni in genere dopo l'ultimazione dei lavori*". Ne discende, dunque, che i danni da infiltrazioni (in parte) causalmente riconducibili ai lavori di rifacimento della copertura effettuati dalla **CP\_6** rientrano palesemente in tali esclusioni dalla garanzia.

In conclusione, poiché la copertura assicurativa non è operativa rispetto ai danni che la ditta convenuta (e per essa, gli eredi del suo titolare) è tenuta a risarcire a parte attrice in virtù della presente sentenza, la domanda di manleva proposta dalla nei confronti del terzo chiamato va rigettata.

Quanto alle spese di lite del presente giudizio, nel rapporto tra l'attore e i convenuti, tenuto conto del parziale accoglimento della domanda, esse vanno compensate in ragione della metà e poste a carico di parte convenuta per l'altra metà; invece, le spese della CTU svolta nel presente giudizio, liquidata con separato decreto, vanno poste definitivamente a carico di parte convenuta. Nel rapporto tra parte convenuta e terza chiamata in garanzia, le spese seguono invece il principio della soccombenza e vanno interamente poste a carico della prima; il tutto, nella misura liquidata in dispositivo secondo i parametri medi previsti dal DM n. 55 del 2014 per lo scaglione di valore di riferimento, tenuto conto della durata del processo e della quantità e qualità dell'attività difensiva svolta, nonché degli altri criteri stabiliti dall'art. 4, comma 1 del medesimo decreto.

#### **P.Q.M.**

Il Tribunale di Roma – Ottava Sezione Civile, definitivamente pronunciando, disattesa o assorbita ogni altra domanda ed eccezione, così provvede:

- 1) accoglie parzialmente la domanda proposta dal **Controparte\_10** e, per l'effetto, dichiara la responsabilità dei convenuti, in qualità di eredi del titolare della Ditta Po.ce, per i vizi e difetti dell'opera di cui in motivazione;
- 2) condanna **Controparte\_4** **Controparte\_1** **CP\_2** e **Controparte\_3** in qualità di eredi con beneficio di inventario di **Persona\_1**, in proporzione delle loro quote ereditarie e nei limiti del valore dei beni ereditati, al pagamento, in favore del **Controparte\_19** [...], della somma di € 36.659,17, oltre iva come per legge, nonché rivalutazione monetaria secondo indici ISTAT dalla data della domanda al saldo e interessi legali sulla somma via via rivalutata;
- 3) rigetta ogni altra domanda proposta dal **Controparte\_19**
- 4) rigetta la domanda di manleva proposta dai convenuti nei confronti di **CP\_5**

5) nel rapporto tra attore e convenuti, compensa le spese di lite per la metà e condanna in solido *Controparte\_4* *Controparte\_1* *CP\_2* e *Controparte\_3* alla rifusione dell'altra metà in favore di parte attrice, che liquida in € 3.808,00 per compenso professionale, oltre al rimborso forfettario delle spese generali, IVA e CPA;

6) pone definitivamente a carico dei convenuti in solido, le spese della Consulenza Tecnica d'Ufficio, liquidata con separato decreto;

7) condanna *Controparte\_4* *Controparte\_1* *CP\_2* e *Controparte\_3* in solido tra loro, alla rifusione delle spese di lite in favore del terzo chiamato ad *CP\_5* che liquida in € 3.500,00 per compenso professionale, oltre al rimborso forfettario delle spese generali, IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Roma, il 15 marzo 2026

IL GIUDICE

Dott. Fausto Basile

Sentenza redatta con la collaborazione dell'Avv. Antonella Di Donato GOP in servizio presso questo Tribunale.