



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI UDINE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Il Giudice dott. Francesco Venier, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n° 6428/11 del R.A.C.C. in data 20 dicembre 2011, iniziata con atto di citazione notificato in data 14 e 19 dicembre 2011 (Cron. n° 21520 U.N.e P. del Tribunale di Udine)

d a

- [REDACTED], con i procuratori avvocati [REDACTED] del Foro di Venezia, elettivamente domiciliati in Udine presso lo studio dell'avvocato [REDACTED] per procura speciale in calce all'atto di citazione,

a t t o r i

c o n t r o

- [REDACTED] con i procuratori e domiciliatari avvocati [REDACTED] per procura speciale a margine della comparsa di costituzione e risposta,
- [REDACTED] con il procuratore e domiciliatario avvocato Lorenzo Cudini per procura speciale a margine della comparsa di costituzione e risposta,

c o n v e n u t i

e c o n t r o

- [REDACTED], in persona del legale rappresentante, con il procuratore e domiciliatario avvocato [REDACTED]



per procura notarile di data 8 febbraio 2010 n. 6352 Rep. e n. 3270 Racc.

Notaio [REDACTED] di Milano,

terzo chiamato in causa

avente per oggetto: appalto – 1.40.022,

trattenuta a sentenza all'udienza di precisazione delle conclusioni del 3 marzo 2014,

nella quale le parti hanno formulato le seguenti

CONCLUSIONI

- per l'attore: "Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, disattesa ogni contraria istanza

in via preliminare:

1) Accertare e dichiarare la cessata materia del contendere in merito alla posizione del sig. [REDACTED], atteso l'intervenuto raggiungimento di un accordo transattivo con le controparti in data 4 luglio 2013;

In via principale nel merito:

1) Accertare e dichiarare che i predetti immobili sono privi del certificato di abitabilità e pertanto sussistendo i presupposti per la risoluzione dei contratti di compravendita del 12 e 30 settembre 2009 – repertorio n. 65351 – raccolta n. 20443; repertorio n. 65292 – raccolta n. 20396, dichiarare risolti i predetti contratti, stipulati dai sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] con [REDACTED]

2) Accertare e dichiarare che gli immobili acquistati dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] dall' [REDACTED] presentano gravi vizi ed essi non sono conformi ai progetti depositati, come accertato dalla ctu depositata agli atti di causa e dalle perizie dei ctp e per l'effetto della



declaratoria di cui sopra dichiarare la risoluzione dei contratti di compravendita del 09 e 12 settembre 2009, rispettivamente, repertorio n.65351 – raccolta n.20.443 e repertorio n.65292 – raccolta n.20.396;

- 3) Per le declaratorie di cui sopra, condannare i convenuti in via solidale, al risarcimento dei danni patrimoniali a favore degli istanti e precisamente per il signor ██████████ la complessiva somma di Euro 339.678,25, di cui Euro 207.000,00 a titolo di restituzione prezzo ed Euro 132.678,25 per le spese di completamento del bene immobile; alla signora ██████████ la complessiva somma di Euro 282.734,20, di cui Euro 215.000,00 a titolo di restituzione prezzo ed € 67.734,20 per le spese di completamento del bene immobile; oppure all'importo maggiore o minore che si riterrà giusto ed accertato in corso di causa; il tutto con rivalutazione monetaria ed interessi legali a decorrere dalla data del di del dovuto fino all'effettivo soddisfo;
- 4) Condannare i convenuti, in via solidale, al risarcimento dei danni non patrimoniali (danno biologico e morale) subiti dagli istanti ed etiologicamente collegati all'illecito comportamento dei convenuti, così come sarà provato e determinato in corso di causa; il tutto con rivalutazione monetaria ed interessi legali a decorrere dalla data del di del dovuto fino all'effettivo soddisfo;
- 5) Porre a carico dei convenuti, in via solidale, le spese e spese del procedimento per accertamento tecnico preventivo pari ad Euro 11.433,34 e della CTU espletata in corso di causa, oltre alle spese sostenute per i propri CTP, così come documentate in atti (cfr. all.15);
- 6) Condannare sempre essi convenuti, al pagamento delle spese di

giustizia come per legge, con vittoria spese, diritti ed onorari di giudizio, oltre iva, cpa e 12,50% come per legge da distrarsi a favore dei sottoscritti procuratori antistatari.”

- per il convenuto [REDACTED]: “Ferma la cessazione della materia del contendere per intervenuta transazione con riguardo alla posizione del sig. Pentore,

Nel merito:

Respingersi, eventualmente anche sotto il profilo dell'intervenuta prescrizione e/o decadenza siccome eccepite in narrativa, le domande attoree perché infondate in fatto e in diritto. Spese rifuse.

In subordine:

Nella denegatissima ipotesi di accoglimento delle domande attoree, diminuirsi l'entità della somma da risarcire ovvero escludersi il risarcimento dei danni che i creditori potevano evitare ai sensi dell'art. 1227 co. I e/o II.

Accertarsi la percentuale e il grado delle responsabilità in capo al sig. [REDACTED], al geom. [REDACTED], nella sua qualità di direttore lavori, al progettista e D.L. strutturale e alla committenza – ai fini del successivo esperimento dell'azione di regresso da parte del sig. [REDACTED] nei confronti degli stessi. Spese rifuse o quantomeno compensate.

In via istruttoria: come in memorie ex art. 183, VI comma n. 2 e 3 c.p.c.”

- per il convenuto [REDACTED]: “In via preliminare: dichiararsi il difetto di legittimazione passiva del geom. [REDACTED] con riferimento alle domande proposte dagli attori. Spese di lite rifuse.

Nel merito: respingersi le domande proposte dagli attori nei confronti del



geom. [REDACTED] siccome infondate. Spese di lite rifuse.

In via subordinata: nella denegata ipotesi di accoglimento, anche parziale, delle domande degli attori nei confronti del geom. [REDACTED] condannare [REDACTED] a tenere indenne quest'ultimo, in forza della polizza di assicurazione n. 218979, da quanto dovesse essere tenuto a corrispondere agli attori a qualsiasi titolo. Spese di lite rifuse.”

- per il terzo chiamato in causa: “In via preliminare: voglia l’Ill.mo Tribunale adito, per i motivi esposti in narrativa del presente atto, accertare e dichiarare l’inesistenza della copertura assicurativa invocata dal geom. [REDACTED] nei confronti dell’[REDACTED] a fronte della polizza n. [REDACTED] e conseguentemente la carenza di legittimazione passiva dell’[REDACTED], con rifusione delle spese di lite.

Nel merito: voglia l’Ill.mo Tribunale adito, previa relazione per infondatezza della domanda di parte attrice, respingere la domanda di manleva svolta dal geom. [REDACTED] nei confronti dell’[REDACTED] Spese rifuse.

Sempre nel merito in via subordinata: Nella denegata ipotesi di reiezione delle sovraesposte conclusioni e di accoglimento ancorché minimo della domanda risarcitoria formulata dagli attori, previo accertamento rigoroso della collocazione temporale dei presunti errori professionali del geom. [REDACTED] cui ricondurre gli altrettanto presunti danni lamentati dagli attori, se dimostrati, voglia concedersi l’obbligo di manleva dell’[REDACTED] s.p.a. entro e solo i limiti contrattuali e temporali della polizza “Professionisti Progettista e Direttore dei Lavori” nr. 218979 e delle Condizioni Generali e Particolari di Assicurazione facenti parte integrante



negato che i vizi lamentati dagli attori fossero presenti e che si trattasse comunque di vizi redibitori.

██████████ ha negato di dover rispondere sul piano contrattuale nei confronti degli acquirenti degli immobili ed ha eccepito di conseguenza il proprio difetto di legittimazione passiva in relazione alle domande di restituzione del prezzo e di risarcimento dei danni, ha eccepito la inefficacia nei suoi confronti dell'accertamento tecnico preventivo, essendogli stato inibito di intervenire alle operazioni del consulente ed ha contestato anch'egli la presenza dei vizi allegati dagli attori.

Il direttore dei lavori ha chiesto inoltre di essere autorizzato a chiamare in causa ██████████ s.p.a., compagnia con la quale era assicurato per la responsabilità professionale, al fine di essere dalla stessa manlevato di quanto fosse stato eventualmente tenuto a pagare agli attori.

La chiamata in causa è stata autorizzata e ██████████ si è costituita aderendo alle eccezioni proposte dal suo assicurato ed ha eccepito che la pretesa degli attori non rientrava, né temporalmente, né oggettivamente, nella copertura assicurativa.

Assegnati i termini per la modifica o la precisazione delle domande e per le richieste di prova, la causa era istruita, oltre che con l'acquisizione dei documenti offerti dalle parti, mediante una C.T.U. che veniva affidata all'ing. ██████████ che prima dell'inizio della causa era stato incaricato di un accertamento tecnico preventivo su ricorso dei soli ██████████ e ██████████ e con l'assunzione di sette testimoni.

Nell'udienza del 30 settembre 2013 il procuratore degli attori ha depositato copia dell'atto di transazione intervenuto tra ██████████ e i convenuti e



nell'udienza del 3 marzo 2014 i procuratori delle parti hanno precisato le rispettive conclusioni come in epigrafe ed il Giudice istruttore ha trattenuto la causa a sentenza a norma dell'art. 281 *quinquies* c.p.c., assegnando i termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

Per effetto della transazione intervenuta tra [REDACTED] i convenuti e la compagnia di assicurazioni chiamata in causa, tra le predette parti è cessata la materia del contendere ed un tanto va qui dichiarato.

Nella transazione le parti hanno dichiarato di rinunciare al giudizio, con reciproca compensazione delle spese, sicché nulla va pronunciato neppure in merito a queste ultime.

Gli altri due attori non hanno invece raggiunto un accordo con i convenuti e va di conseguenza esaminata la fondatezza delle loro domande.

Nella prima memoria depositata ai sensi dell'art. 183 comma 6 c.p.c., a seguito delle osservazioni mosse dai convenuti circa la natura della azione esperita, gli attori hanno precisato di avere agito sia in relazione all'inadempimento dei contratti di compravendita, chiedendo la risoluzione degli stessi per vendita di *aliud pro alio*, sia ai sensi dell'art. 1669 c.c. (e dunque sul piano extracontrattuale), chiedendo il risarcimento dei danni.

Le domande sono dunque duplici, anche se la prima, come chiarito nella citata memoria, è stata proposta solamente nei confronti del costruttore – venditore e non anche nei confronti del direttore dei lavori che, in effetti, non ha assunto nei confronti degli attuali proprietari alcuna responsabilità sul piano contrattuale.

Nell'atto di citazione sono stati denunciati due ordini di vizi, il primo



relativo al mancato isolamento dei muri perimetrali, che sarebbe causa di infiltrazioni di umidità, il secondo di ordine strutturale, ma la risoluzione dei contratti di compravendita (al di là della ripetitiva intitolazione dei capitoletti in cui è articolato l'atto di citazione) è stata chiesta sul presupposto della vendita di immobili privi del certificato di abitabilità, circostanza che, in base ad un consolidato orientamento giurisprudenziale, consentirebbe di applicare le regole generali dettate dal codice civile in tema di risoluzione, a norma dell'art. 1497 c.c., risolvendosi in una vendita di *aliud pro alio*.

██████████ ha replicato che la compravendita ha avuto per oggetto immobili al grezzo, che pertanto non potevano avere ottenuto il certificato di abitabilità e che i compratori avevano provveduto direttamente a far eseguire le opere di completamento ed avrebbero dovuto richiedere loro il certificato in questione.

Il contratto di compravendita concluso da ██████████ descrive effettivamente l'immobile compravenduto come *“villetta a schiera su due piani, allo stato grezzo avanzato, finita esternamente ad esclusione dei serramenti, ed internamente rifinita con impianti sottotraccia, intonaci e massetti sabbia – cemento e pavimenti e rivestimenti in ceramica”* e pressoché identica è la descrizione dell'immobile contenuta nel contratto concluso da ██████████

Quei contratti trovano preciso riscontro nei contratti preliminari doc. 21 e 22 di parte attrice, che obbligavano il costruttore a realizzare degli immobili *“al grezzo avanzato”*.

Non vi sono elementi di prova che confermino che anche il completamento



degli edifici fosse a carico dell'impresa del convenuto e le opere realizzate da imprese terze a spese degli acquirenti sono facilmente ricavabili dai prospetti delle spese di cui gli attori hanno chiesto il rimborso (doc. 14 di parte attrice); tra quelle opere vi erano, oltre a varie opere interne, il completamento dei rivestimenti esterni e la posa degli infissi e dei serramenti, in assenza dei quali è certo che la certificazione di abitabilità non poteva essere ottenuta (non vi era invece la realizzazione del cappotto esterno e degli intonaci, che rientravano tra le opere al grezzo, sicché non è certamente dalle dichiarazioni del teste ██████████ che ha riferito di avere eseguito quelle opere su incarico di ██████████ che si può ricavare che anche le ulteriori opere di completamento siano state eseguite dal convenuto o per suo conto, come sostenuto dagli attori).

La circostanza che prima della stipula degli atti di compravendita non vi fossero le condizioni per il rilascio del certificato in questione non è peraltro decisiva: così come *“la mancata consegna al compratore del certificato di abitabilità non determina, in via automatica, la risoluzione del contratto preliminare per inadempimento del venditore, dovendo essere verificata in concreto l'importanza e la gravità dell'omissione in relazione al godimento e alla commerciabilità del bene e la risoluzione non può essere pronunciata ove in corso di causa si accerti che l'immobile promesso in vendita presentava tutte le caratteristiche necessarie per l'uso suo proprio”* (Cass. sez. II, 31 maggio 2010, n. 13231), la presenza di difetti strutturali e di difformità non sanabili dal progetto, tali da pregiudicare il futuro rilascio del certificato di abitabilità, può giustificare la risoluzione del contratto anche se questo viene venduto prima di essere



completato (e reso quindi, almeno in astratto, suscettibile di essere dichiarato abitabile).

Tale è l'assunto degli attori, secondo i quali *“quanto i beni immobili sono stati alienati presentavano gravi vizi strutturali, e presumibilmente il signor [REDACTED] ed il direttore dei lavori, ben consapevoli di tali circostanze, non hanno provveduto al completamento delle certificazioni amministrative e i certificati di collaudo”* ed il fatto che [REDACTED] non abbiano più considerato dirimente la mera mancanza del certificato di abitabilità trova forse conferma nella circostanza che nelle domande riportate nella comparsa conclusionale non compare più quella di risoluzione dei contratti fondata su detta causale, ma solamente quella fondata sui gravi vizi e sulla non conformità ai progetti depositati (pur non essendo chiaro se i due attori abbiano inteso in tal modo rinunciare alla domanda proposta al punto 1 delle conclusioni iniziali).

[REDACTED] ha dedotto che le altre tre unità immobiliari comprese nel medesimo fabbricato, pur essendo state oggetto della medesima modifica del progetto originario realizzata nelle abitazioni degli attori, hanno ottenuto il certificato di abitabilità (doc. 13, 14 e 15 del convenuto) e che il mancato rilascio delle analoghe certificazioni a [REDACTED] [REDACTED] loro imputabile, non avendo gli attori provveduto a completare la trasmissione al Comune della documentazione amministrativa necessaria, come lo stesso direttore dei lavori li aveva sollecitati a fare (doc. 9 del convenuto [REDACTED]).

Gli attori vorrebbero trarre la prova della fondatezza della loro domanda di risoluzione dei contratti dalle affermazioni contenute nella comparsa di

risposta di [REDACTED], cui attribuiscono portata confessoria, ma le loro considerazioni sul punto non sono condivisibili.

La circostanza che il costruttore abbia modificato le caratteristiche della trave di colmo in conseguenza della mancata realizzazione di un muro di spina e che abbia successivamente presentato una variante del progetto strutturale onde conseguire la sanatoria delle modifiche apportate al progetto originario non comporta la ammissione della esistenza di vizi redibitori, ma solamente della iniziale difformità dell'edificio realizzato dal progetto, difformità presto sanata sotto il profilo edilizio.

Non si è trattato di un tentativo di "eliminare i vizi" come affermano gli attori nella loro comparsa conclusionale e, in ogni caso, solamente la presentazione della variante in sanatoria è successiva alla vendita, mentre le modifiche strutturali rese necessarie dalla eliminazione del muro di spina sono state eseguite in corso d'opera, prima della ultimazione degli immobili al grezzo e dunque prima della compravendita e prima che i compratori potessero dolersi di quel problema.

Per tale ragione non sono condivisibili le conclusioni cui è giunto l'ing. Russo nel procedimento di istruzione preventiva: il giudizio espresso dal consulente tecnico nella sua prima relazione è stato infatti fuorviato dalla errata opinione che, a fronte della eliminazione del muro di spina, che costituiva un importante elemento strutturale, le caratteristiche della trave di colmo che su quel muro avrebbe dovuto in parte appoggiare fossero rimaste le medesime previste dal progetto iniziale, mentre, come lo stesso C.T.U. ha verificato in corso di causa, quella trave era stata adeguatamente rinforzata.



Le residue incongruenze riscontrate tra le strutture realizzate e il progetto di variante in sanatoria e le difformità rispetto alle prescrizioni della normativa in materia di requisiti strutturali ed antisismici degli edifici non sono tali da rendere gli edifici esposti a rischi di crollo o instabili e, pertanto, inidonei all'uso cui sono destinati; non può quindi parlarsi di vendita di *aliud pro alio*, ma al più di vizi della cosa compravenduta suscettibili di fondare una domanda di risoluzione del contratto o di riduzione del prezzo ai sensi dell'art. 1492 c.c., domanda che sarebbe ormai irrimediabilmente prescritta ai sensi dell'art. 1495 comma 3 c.c., essendo avvenuta la consegna degli immobili nel settembre 2008, contestualmente alla stipula dei contratti di compravendita ed essendo intervenuto il primo atto interruttivo della prescrizione con la notifica del ricorso per accertamento tecnico preventivo, effettuata nell'ottobre del 2010.

Indiretta conferma della irrilevanza delle limitate difformità riscontrate è l'ottenimento del certificato di abitabilità da parte dei proprietari delle altre unità immobiliari comprese nel medesimo fabbricato, che sono state oggetto della medesima modifica eseguita negli appartamenti degli attori (teste Urban Ivo) e, da ultimo, dall'ottenimento del certificato anche da parte di [REDACTED] (il documento prodotto dal convenuto [REDACTED] con la comparsa conclusionale può venire ammesso in quanto rilasciato dal [REDACTED] in data successiva all'ultima udienza e in quanto il contraddittorio sullo stesso si è potuto svolgere nelle memorie di replica): secondo Cass. sez. II, 18 marzo 2010, n. 6548, *“nel caso di compravendita di unità immobiliare con destinazione residenziale per la quale, al momento della conclusione del contratto, non sia stato ancora rilasciato il*



certificato di abitabilità, il successivo rilascio di tale documento esclude la possibilità d'ipotesi di vendita di "aliud pro alio" e di ritenere l'originaria mancanza di per sé sola fonte di danni risarcibili".

Allo stesso modo, non sono tali da rendere gli immobili inidonei a viverci le infiltrazioni riscontrate dal C.T.U. [REDACTED] sia nel corso dell'a.t.p. che della consulenza tecnica disposta in corso di causa.

Esse però sono indice dell'esistenza di un grave difetto costruttivo che, a lungo andare, potrebbe mettere in pericolo la conservazione dell'immobile, oltre ad essere causa della presenza di umidità e muffe sui muri interni che incidono sulla funzionalità ed abitabilità dell'opera (pur senza escluderla).

Va premesso che, nel caso di compravendita di edifici dal costruttore-venditore, i "gravi difetti" che possono rilevare ai sensi dell'art. 1669 c.c. non coincidono necessariamente con i vizi redibitori suscettibili di condurre alla risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1497 c.c.: mentre la inidoneità all'uso cui l'immobile è destinato va verificata nell'attualità e deve essere tale da impedire alla cosa venduta di assolvere alla sua destinazione economico-sociale e quindi a soddisfare in concreto le esigenze che determinano l'acquirente a contrarre, i gravi difetti costruttivi possono essere tali anche quando sono suscettibili di compromettere la funzionalità e l'abitabilità dell'immobile nel lungo periodo, senza escludere la immediata utilizzabilità dello stesso (come è nel caso di specie, in cui le unità immobiliari compravendute sono state abitate dagli attori con i soli disagi determinati dalla formazione di umidità e muffa su alcune pareti).

La relazione di accertamento tecnico preventivo contiene una puntuale descrizione degli inconvenienti rilevati dal consulente e delle loro cause,



individuabili della realizzazione della rete di raccolta delle acque meteoriche con pendenze errate e nella scorretta realizzazione della impermeabilizzazione alla base del cappotto esterno (gli ulteriori vizi costruttivi rilevati dal C.T.U., quali la inadeguata finitura del cappotto esterno e degli intonaci, non hanno gravità tale da integrare i presupposti di applicabilità dell'art. 1669 c.c.).

Responsabili dei vizi che assumono rilevanza sotto il profilo dell'art. 1669 c.c. sono in pari misura il costruttore e il direttore dei lavori, che avrebbe dovuto vigilare sulla corretta esecuzione sia della rete di captazione delle acque piovane che della impermeabilizzazione dei muri perimetrali, almeno in corrispondenza dei massetti esterni che sono stati realizzati dalla impresa

██████████
Sussiste pertanto, rispetto alla domanda di risarcimento dei danni fondata sul disposto del predetto articolo, la legittimazione passiva di ██████████
██████████ dallo stesso infondatamente contestata.

Il costo dei lavori necessari per il rifacimento della rete di raccolta delle acque meteoriche è stato quantificato dall'ing. ██████████ in € 20.900,00 quanto alla proprietà ██████████ e in € 14.800,00 quanto alla proprietà ██████████; il rifacimento della base del cappotto è stato quantificato in € 7.000,00 per ciascun immobile, importo cui va aggiunto il costo delle opere necessarie per eliminare le conseguenze delle infiltrazioni già verificatesi, ovvero € 6.000,00 per ciascun immobile per il risanamento delle muffe sul cappotto esterno e la eliminazione delle efflorescenze nelle terrazze, € 350,00 per il ripristino dell'intonaco dei muri di contenimento del terreno di casa ██████████ ed € 3.800,00 quanto a ██████████ e € 3.250,00 quanto a ██████████ per la



sostituzione delle soglie e dei davanzali resi friabili dalle infiltrazioni di umidità.

Il complessivo risarcimento spettante a [REDACTED] ammonta quindi a € 37.700,00 e quello spettante a [REDACTED] a € 31.400,00; considerato il tempo trascorso dalla stima operata dal C.T.U. (maggio 2011) detti importi vanno attualizzati sulla base dell'indice Istat dei prezzi al consumo fino alla data di pubblicazione della presente sentenza.

La responsabilità dei convenuti nei confronti degli attori è solidale e nella valutazione del grado di responsabilità di ciascuno di essi, richiesta dal convenuto [REDACTED] nella domanda da lui proposta in via subordinata, può ritenersi prevalente, nella misura del 60%, la responsabilità dell'impresa costruttrice.

Ulteriori danni non sono risarcibili; in particolare la richiesta di rimborso delle spese sostenute per gli interventi di completamento degli immobili, avanzata a titolo di risarcimento dei danni, aveva un senso solo quale conseguenza della risoluzione dei contratti di acquisto, posto che in tal caso anche quelle spese sarebbero rimaste prive di causa, ma non certo nell'ambito della domanda proposta ai sensi dell'art. 1669 c.c., atteso che gli immobili sono stati compravenduti al grezzo e che la loro ultimazione doveva comunque essere a carico degli acquirenti.

I danni non patrimoniali asseritamente subiti dagli attori, come pure quelli conseguenti alla necessità di *“vagabondare e chiedere ospitalità tra parenti e amici, affittare immobili, nonché a ricorrere al noleggio di un camper”* sono rimasti del tutto privi di prova.

[REDACTED] ha chiesto di essere tenuto indenne di una eventuale



condanna dalla compagnia di assicurazioni da lui chiamata in causa.

Questa ha eccepito che il sinistro non sarebbe temporalmente coperto dalla polizza stipulata il 31.12.2007 e in vigore dallo stesso giorno (doc. 10 del chiamante in causa), avente retroattività di tre anni.

Il convenuto ha replicato di essere assicurato con [REDACTED] e che la polizza del 2007 aveva sostituito la polizza precedente; di un tanto è stata data prova documentale con la produzione della polizza di responsabilità civile verso terzi stipulata il 2.8.1995 (dunque ancor prima del 1999), avente validità decennale e ricollegantesi senza soluzione di continuità alla polizza del 2007 (doc. 11 del chiamante in causa).

La assicurazione professionale del convenuto non copre i danni alle opere non realizzate “*in conformità alla concessione edilizia rilasciata per l’opera stessa*”, ma la responsabilità dell’assicurato è stata ravvisata nel non avere controllato che i lavori di realizzazione della rete di captazione delle acque piovane e l’isolamento del cappotto esterno fossero eseguiti in conformità alle regole della buona tecnica e non è dato di sapere se nei progetti approvati con la concessione edilizia ottenuta dal costruttore fossero descritti i particolari costruttivi che non sono stati realizzati o che sono stati realizzati male dall’impresa; l’onere di provare il mancato rispetto della concessione edilizia incombeva sulla compagnia di assicurazioni che un tanto ha eccepito e non è stato da questa assolto.

Va invece tenuto conto della franchigia di € 5.000,00 contrattualmente prevista per ciascun sinistro, mentre non vengono in considerazione i massimali, che non vengono superati dal complessivo importo liquidato a titolo di danno.



Non opera la clausola dell'art. 12 delle Condizioni generali di Assicurazione, che esclude la copertura assicurativa per ogni responsabilità che possa derivare all'assicurato *“in via solidale, dal rapporto con altri professionisti non assicurati con la presente polizza”*.

La previsione contrattuale attiene alla responsabilità solidale che deriva da un identico fatto colposo ascrivibile a più professionisti, quale ricorrerebbe nel caso di specie se [REDACTED] avesse ricoperto l'incarico di direttore dei lavori assieme ad un altro professionista; non rileva invece la solidarietà che deriva ex lege (in questo caso dal disposto dell'art. 1669 c.c.) nel caso in cui il danno sia conseguenza dei concorrenti inadempimenti di due diversi soggetti, entrambi tenuti a rispondere dei gravi vizi e difetti dell'opera edilizia, ma in relazione a obblighi di contenuto diverso.

[REDACTED] ha eccepito solamente nella sua comparsa conclusionale la assenza di copertura assicurativa per *“i lavori progettati e/o diretti che non rientrino nelle competenze professionali stabilite dalle leggi e dai regolamenti”*, assumendo che [REDACTED] avrebbe appunto violato le norme regolatrici della professione di geometra assumendo la direzione di lavori che comportavano la realizzazione di opere in cemento armato.

Tale eccezione avrebbe assunto maggiore rilevanza ove la responsabilità del professionista fosse stata ravvisata in relazione ai pretesi difetti strutturali dell'immobile, ma in ogni caso è stata tardivamente proposta, non essendo certo sufficiente per ritenerla formulata già con l'atto introduttivo del convenuto il generico richiamo contenuto in quell'atto a *“tutte le condizioni di polizza”*.



Gli attori hanno diritto di vedersi rifuse dai convenuti le spese di lite, comprensive di quelle dell'accertamento tecnico preventivo, spese che si liquidano come in dispositivo sulla base del parametro applicabile in relazione all'importo del risarcimento liquidato; [REDACTED] ha diritto di vedersi rifuse le spese dalla compagnia di assicurazioni chiamata in causa in ragione della soccombenza, mentre le spese legali che dovrà rifondere agli attori sono comprese nell'obbligo indennitario che l'assicuratore ha nei suoi confronti ai sensi dell'art. 1917 comma 3 c.c., salva la eventuale surroga della compagnia, ex art. 1203 n. 3 c.c., nel diritto di regresso dell'assicurato nei confronti dell'obbligato solidale (Cass. sez. III, 20 novembre 2012, n. 20322).

Il costo dell'accertamento tecnico preventivo e della consulenza tecnica disposta in corso di causa, ad eccezione della quota che [REDACTED] si è accollato con l'accordo transattivo, vanno poste a carico dei convenuti in ragione di metà ciascuno.

p. q. m.

Il Giudice, ogni diversa domanda ed eccezione reiette ed ogni ulteriore deduzione disattesa, definitivamente pronunciando,

1) Dichiaro cessata la materia del contendere in relazione alle domande proposte da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] con atto di citazione notificato in data 14 e 19 dicembre 2011 ed in ordine alla domanda di manleva proposta, in relazione alle predette domande, da [REDACTED] nei confronti di "[REDACTED]" con atto di citazione per chiamata in causa di terzo notificata in data 3 aprile 2012;



2) Condanna [redacted] in qualità di titolare della impresa individuale "[redacted]" e [redacted] [redacted] in solido tra loro, a pagare a [redacted] la capital somma di € 37.700,00 e a [redacted] la capital somma di € 31.400,00, oltre alla rivalutazione in base agli indici Istat dal 10 maggio 2011 alla data di pubblicazione della presente sentenza ed oltre agli interessi legali sull'importo rivalutato da tale ultima data al saldo;

3) Accerta e dichiara che [redacted] in qualità di titolare della impresa individuale "[redacted]" e [redacted] concorrono nella responsabilità per i vizi costruttivi degli immobili compravenduti da [redacted] e [redacted] nella rispettiva misura del 60% e del 40%;

4) Condanna [redacted], in persona del legale rappresentante, a tenere indenne [redacted] da quanto è tenuto a pagare a [redacted] [redacted] e [redacted] o in forza dei capi 1), 5) e 7) del presente dispositivo, fatta salva la franchigia contrattuale di € 5.000,00;

5) Condanna [redacted] in qualità di titolare della impresa individuale "[redacted]" e [redacted] [redacted] in solido tra loro, a rifondere a [redacted] e [redacted] le spese di lite, comprensive di quelle dell'accertamento tecnico preventivo, liquidate in € 782,57 per esborsi, in € 3.500,00 per le fasi di studio, in € 2.500,00 per le fasi introduttive, in € 7.000,00 per la fase istruttoria, in € 4.000,00 per la fase decisoria ed in € 2.550,00 per rimborso forfettario delle spese, oltre IVA e CPA.

6) Condanna [redacted], in persona del legale rappresentante, a



rifondere a [REDACTED] le spese di lite, comprensive di quelle dell'accertamento tecnico preventivo, liquidate in € 61,77 per esborsi, in € 3.000,00 per la fase di studio, in € 2.000,00 per la fase introduttiva, in € 5.000,00 per la fase istruttoria, in € 3.000,00 per la fase decisoria ed in € 2.250,00 per rimborso forfettario delle spese, oltre IVA e CPA.

7) Pone in via definitiva la spesa dell'accertamento tecnico preventivo e della C.T.U., ad eccezione della quota di cui si è accollato [REDACTED] a carico dei convenuti [REDACTED], in qualità di titolare della impresa individuale [REDACTED] e [REDACTED] in ragione di metà ciascuno.

Sentenza provvisoriamente esecutiva *ex lege*.

Così deciso in Udine, il 14 agosto 2014.

Il Giudice

- Dott. Francesco Venier -