

**Abstract.** *Il venditore che, sotto la propria direzione e controllo, abbia fatto eseguire sull'immobile successivamente alienato opere di ristrutturazione edilizia ovvero interventi manutentivi o modificativi di lunga durata, che rovinino o presentino gravi difetti, ne risponde nei confronti dell'acquirente ai sensi dell'art. 1669 c.c., per cui l'azione di responsabilità per rovina e difetti di cose immobili, di cui all'art. 1669 del c.c., può essere esercitata anche dall'acquirente nei confronti del venditore che, prima della vendita, abbia fatto eseguire sull'immobile a un appaltatore, sotto la propria direzione e il proprio controllo, opere di ristrutturazioni edilizia o interventi manutentivi o modificativi di lunga durata che rovinino o presentino gravi difetti e ciò in quanto la norma di cui all'art. 1669 c.c., sebbene dettata in materia di appalto, configura una responsabilità extracontrattuale che è estendibile al venditore che sia stato anche costruttore del bene venduto.*

*Il termine di prescrizione di un anno per l'esercizio dell'azione di responsabilità ai sensi dell'art. 1669 c.c., sia nei confronti del venditore che del direttore dei lavori, decorre dalla data della denuncia mentre la responsabilità degli stessi decade se la denuncia stessa non viene fatta entro un anno dalla scoperta dei vizi e difetti. È ormai principio consolidato che, 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, facendo quindi coincidere l'inizio del decorrere dei termini dalla conclusione dell'eventuale accertamento tecnico.*

*Il venditore che sia anche costruttore risponde per vizi e difetti anche in base alla normativa sulla responsabilità dell'appaltatore, come nel caso di specie in cui si tratta di ristrutturazione immobiliare in base a licenza edilizia chiesta e concessa da parte convenuta, che è venditore dell'immobile che ne era oggetto a parte attrice, lavori di ristrutturazione progettati ed eseguiti sotto la Direzione del Direttore dei Lavori nominato dal venditore e dal quale competeva la vigilanza sulla regolare realizzazione dell'opera e quindi che è solidalmente responsabile con il venditore stesso ai sensi dell'art. 2055 c.c., laddove né il medesimo né il venditore convenuto hanno dato dimostrazione, quanto al primo, di aver agito quale "nudus minister" del secondo, non dotato delle dovute competenze tecniche e quanto al secondo, di non aver avuto alcun potere di direttiva e controllo sull'attività e sulle decisioni adottate dal primo al fine di non incorrere in responsabilità.*

\* \* \* \* \*

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

Il Giudice Onorario del Tribunale di Perugia Dott.ssa A.B. ha emesso la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile iscritta al n. (...) del Ruolo Generale degli affari civili dell'anno 2008 promossa da: M.M., c.f. (...), rappresentato e difeso, per delega apposta a margine dell'atto di citazione dall'Avv. S.R. ed elettivamente domiciliato presso e nello Studio dello stesso in (...),

- Attore

**CONTRO**

Dott. S.A., nato a (...) il (...) ed ivi residenti in Via (...) e per esso i Sig.ri: G.F. nata a (...), in (...) residente in (...), Via (...), c.f. (...), S.G. nati a (...), il (...) ed ivi residenti in Via (...), c.f. (...) e S.S., nata a (...), il (...), ed ivi residenti, in Via (...), c.f. (...) quali suoi Eredi costituiti in riassunzione,

rappresentati e difesi per delega apposta in calce alla comparsa di riassunzione dall'avv. I.B. ed elettivamente domiciliati presso e nello studio dell'Avv. S.S. in (...), Via (...),

- Convenuti

## E CON LA CHIAMATA IN CAUSA DI

Ing. M.M, residente in (...), Loc. (...), c.f. (...), rappresentato e difeso, per delega apposta a margine della comparsa di costituzione e risposta dell'Avv. C.D. ed elettivamente domiciliato presso e nello Studio dello stesso in (...), Via (...)

**OGGETTO:** risarcimento danni

**CONCLUSIONI:** come all'udienza del 6.4.2016

## FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione del 21.5.2008 il Sig. M.M., c.f. (...), conveniva in giudizio il Dott. A.S. al fine di sentire accertare e dichiarare la sussistenza di gravi difetti di costruzione sull'immobile di proprietà dell'esponente, la responsabilità del convenuto per i detti vizi in forma dell'art. 1669 c.c. ed il diritto dell'esponente ad ottenere il risarcimento di tutti i danni subiti e subendi a causa dell'esistenza dei detti gravi vizi e difetti di costruzione conseguenti a riparazioni e/o sostituzioni da effettuare sul lastrico solare ed il costo delle stesse, oltre danno causato o causando alla proprietà di esso attore e/o di terzi, con condanna al pagamento dei relativi importi e delle spese di giudizio, oltre interessi legali e rivalutazione monetaria dalla maturazione al saldo.

Afferma l'attore: di essere proprietario di un immobile sito in (...), Via (...), adibito a propria abitazione ed acquistato in data 19.7.2002 dal Dott. A.S.; che con missiva del 26.1.2007 inviata al venditore e dal suo legale, rilevava la presenza di gravi problemi della detta abitazione e in particolare, dal terrazzo del primo piano, si verificavano copiose infiltrazioni d'acqua su un locale a piano terra che provocavano macchie sul soffitto e sulla parete del detto locale, diffidando lo S. a porvi rimedio, previa individuazione delle cause unitamente al tecnico designato, Geom. P.; lo S. rispondeva tramite il proprio legale con missiva del 5.2.2007 contestando le pretese dell'attore in base alla sottoscrizione, da parte di quest'ultimo, di un verbale di regolare esecuzione dei lavori che avrebbe riguardato tutto l'immobile in questione, ivi compreso il terrazzo; che tale verbale tuttavia atteneva ad altri lavori dei quali si attestava l'esatta esecuzione e quindi l'Attore, con missiva dell'8.2.2007, ribadiva come il problema di infiltrazione non poteva essere stato fatto oggetto del verbale citato redatto a seguito di altra composizione transattiva riguardante altri e diverse problematiche dell'immobile ed affermava che nessun apporto causale era dovuto all'esponente, come affermato dal convenuto; ad ulteriore corrispondenza seguiva la relazione del tecnico nominato dallo S. ed il M., stante l'indisponibilità del suddetto a comporre bonariamente la vicenda, incaricava un proprio tecnico al fine di poter venire a conoscenza, in modo autonomo, della consistenza e natura delle problematiche dell'immobile, tanto che, a seguito dei rilievi del Geom. P. con missiva del 13.7.2007, rappresentava la necessità dell'esecuzione di lavori di impermeabilizzazione sul lastrico solare, avendo avuto contezza della gravità dei difetti di costruzione dell'immobile acquistato nel 19.7.2002, in base al disposto dell'art. 1669 c.c.

Con comparsa del 20.9.2008 si costituiva in giudizio il Dott. S.A. nato (...), il (...), ed ivi residente in Via (...), il quale eccepeva l'inammissibilità e l'infondatezza della domanda dell'attore per decadenza e prescrizione della relativa azione in quanto il contratto intercorso tra le parti non era di appalto ma di vendita e quindi i termini per la denuncia dei vizi e difetti erano quelli di cui all'art. 1495 c.c. infatti, sosteneva il convenuto, egli cedeva in proprietà all'attore l'immobile in questione con atto notaio G. del 19.7.2002 e la lettera di diffida era stata ricevuta in data 28.1.2007, dopo cinque anni il detto rogito, con la conseguenza che l'acquirente era decaduto da ogni garanzia ed il venditore era esente da ogni responsabilità, non avendo l'attore eccepito nulla entro il termine breve di cui alla norma sopra richiamata. Invece, affermava ancora il convenuto, dal verbale sottoscritto dalle parti in data 7.3.2005, risultava che il M. aveva riconosciuto la corretta esecuzione dei lavori sull'immobile di cui si discuteva. L'azione di garanzia era altresì prescritta, asseriva il convenuto, in

quanto la lettera di contestazione dei vizi era del 26.1.2007 e l'atto di citazione era stato notificato in data 26.5.2008.

Il convenuto ribadiva l'inapplicabilità dell'art. 1669 c.c. trattandosi di vendita e non di appalto, riferendosi tale norma a gravi vizi costruttivi ad opera dell'appaltatore e comunque, il vizio denunciato dall'attrice sarebbe stato configurabile nell'ipotesi dell'art. 1667 c.c. non potendosi definire grave, non incidendo sulla normale destinazione dell'opera. Nel merito il convenuto negava qualsivoglia responsabilità in capo allo stesso stante che il CTP Geom. P., alla presenza dell'attore e con l'assistenza del Tecnico dallo stesso incaricato Geom. P., aveva ravvisato l'incauta rimozione da parte del M. al fine di accertare l'esistenza della guaina impermeabilizzante sottostante il massetto, della pavimentazione del lastrico solare. Il convenuto asseriva, altresì, che il progetto e la direzione dei lavori di ristrutturazione dell'immobile ora di proprietà dell'attore erano stati effettuati dall'Ing. M.M., che aveva seguito le opere in piena autonomia tecnica e decisionale e per questo, il convenuto chiedeva la chiamata in causa dello stesso al fine di essere manlevato e garantito dalle pretese dell'attore e per quanto fosse stato condannato a pagare al medesimo per il lamentato vizio e/o difetto del lastrico solare.

Con provvedimento del 30.9.2008 veniva disposta la chiamata in causa dell'Ing. M.M. residente in (...), Via (...), c.f. (...), per l'udienza del 28.4.2009, il quale si costituiva con comparsa del 27.4.2009 in detta udienza, affermando che i fatti di causa risalivano al 19.7.2002 e che il medesimo aveva seguito i lavori di ristrutturazione dell'edificio *del quo* su incarico del Dr. S. con diligenza e professionalità, senza ricevere, nei mesi a seguire, alcuna contestazione circa l'opera svolta. Solo in data 28.1.2007, affermava il chiamato in causa, il convenuto Dr. S. riceveva una missiva da parte del legale dell'attore con la quale venivano denunciate i difetti dell'immobile acquistato, vale a dire le infiltrazioni d'acqua provenienti dal terrazzo con macchie sul soffitto e sulle pareti del locale posto al piano terra, con la richiesta di ovviare ai problemi riscontrati e sosteneva, in primo luogo, l'estraneità dello stesso all'atto di vendita intercorso tra le parti, che il detto contratto era appunto di vendita e non di appalto e quindi la garanzia per vizi e difetti era soggetta ai termini di cui all'art. 1495 c.c., che erano ampiamente decorsi. Nella denegata ipotesi che il detto atto fosse stato ritenuto contratto di appalto, il terzo chiamato sosteneva l'inesistenza ed infondatezza delle censure dell'attore e la decadenza dello stesso da ogni diritto esercitabile e, comunque, il medesimo si era occupato della mera ristrutturazione di un immobile già esistente ed era principio ormai consolidato che l'art. 1669 c.c. non era applicabile all'appalto di opera di riparazione di parti di un immobile preesistente e quindi attinente al mero restauro dell'edificio. Inoltre, asseriva il terzo chiamato, le controparti erano decadute da qualsiasi diritto nei suoi confronti essendo decorsi due anni dalla scoperta del vizio lamentato mentre l'art. 1667 c.c. asseriva che la denuncia doveva essere proposta entro i sessanta giorni dalla scoperta, mentre l'azione era prescritta, essendo decorsi oltre due anni dalla consegna dell'opera stessa. Comunque, dalla Relazione del Geom. P. emergeva che era l'intervento attuato dal M. l'unico elemento oggettivamente riscontrabile e responsabile delle infiltrazioni lamentate e pertanto nulla poteva essere ascritto al chiamato in causa che chiedeva, pertanto, la reiezione di tutte le domande svolte nei suoi confronti, vinte le spese.

All'udienza del 28.4.2009 il Giudice concedeva i termini del deposito delle memorie di cui all'art. 183, comma 6, nn. 1, 2 e 3 c.p.c. all'esito del quale, con provvedimento del 28.1.2010, a seguito di riserva assunta all'udienza del 22.12.2009, ritenuto di dover preliminarmente disporre C.T.U. volta ad accertare la sussistenza o meno di difetti costruttivi del lastrico solare per cui era in giudizio e se le infiltrazioni lamentate fossero state ascrivibili a detti vizi e difetti o ad altre cause imputabili a comportamenti dell'attore, conferiva incarico all'Ing. M.M., che prestava giuramento all'udienza del 13.7.2010.

Concessi i termini a parte convenuta per osservazioni alla C.T.U. all'udienza dell'8.3.2011, con comparsa del 29.3.2011 questa si costituiva con un nuovo difensore, per rinuncia al mandato del precedente, dichiarando di fare proprie tutte le domande, eccezioni, deduzioni ed atti da questo già svolti e depositati nell'interesse di esso convenuto.

Con provvedimento riservato del 14.6.2011 veniva disposto il richiamo del C.T.U. per l'udienza del 20.12.2011 al fine di quantificare l'entità dei danni occorsi alla proprietà dell'attore a seguito dei vizi e difetti del lastrico solare evidenziati nell'elaborato peritale.

Con provvedimento del 30.12.2012, a seguito di riserva assunta all'udienza del 2.10.2012 il Giudice, ritenuta la causa esaurientemente istruita e pronta per essere decisa fissava, per la precisazione delle conclusioni, l'udienza del 9.6.2015, dove il difensore di parte convenuta dichiarava l'avvenuto decesso della stessa e chiedeva dichiararsi l'interruzione del giudizio.

Con provvedimento del 7.10.2015, a seguito di riassunzione di parte attrice con atto del 16.9.2015, il Giudice disponeva per la prosecuzione del giudizio l'udienza del 6.4.2016, dove si costituivano, con memoria del 28.1.2016, i Sig.ri: G.F. nata a (...) in data (...) residente in (...), Via (...) c.f. (...), S.G. nato a (...), il (...) ed ivi residente in Via (...) c.f. (...) e S.S., nata a (...) ed ivi residenti in (...) c.f. (...) quali Eredi del Dott. S.A., riportandosi interamente a tutte le precedenti difese, domande, eccezioni, deduzioni ed atti già svolti e depositati nell'interesse del *de cuius*.

All'udienza del 6.4.2016 le parti precisavano le rispettive conclusioni ed il Giudice tratteneva la causa in decisione previa concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per deposito di memorie conclusive e repliche.

Al fine di dirimere la presente controversia occorre stabilire in quale fattispecie giuridica vada inquadrata la situazione dedotta in giudizio e se alla stessa, pertanto, vadano applicate le norme dettate in materia di appalto o quelle in materia di vendita.

Preliminarmente, va rilevato che non può trovare ingresso la documentazione prodotta da parte attrice all'udienza del 31.5.2011, vale a dire la concessione edilizia relativa all'immobile di cui è causa, depositata oltre i termini perentori di cui all'art. 183, comma 6, c.p.c. deposito al quale si sono opposte le altre parti, alla luce del principio ormai consolidato per cui in tema di preclusioni relative a produzioni documentali si deve escludere l'ammissibilità della produzione tardiva delle stesse concernenti fatti e situazioni poste direttamente a fondamento della domanda e delle eccezioni di merito, con la conseguenza che va disposta l'espunzione di tale produzione dal fascicolo.

Venendo alle questioni dedotte, si rileva che i rapporti tra le parti hanno avuto origine dal contratto di compravendita a Rogito Notaio G. del 19.7.2002 con il quale il Sig. S.A., medico, ha venduto al Sig. M.M. la piena proprietà dell'immobile posto in Comune di (...), Fraz. (...), Via (...) costituito da: appartamento al piano primo avente ingresso indipendente, composto da soggiorno, cucina, studio, disimpegno, bagno, camera e terrazza a livello con sovrastanti locali sottotetto, censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al Fog. (...), con la part. (...) sub (...), rendita € 309,87, con diritto all'utilità comune rappresentata dal subalterno 13 della medesima particella, vano scale, come risulta dalla denuncia di variazione presentata all'U.T.E. di Perugia in data 19.3.2002 protocollo n. 85312. La vendita veniva fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto attuale all'epoca del Rogito, con gli annessi usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, nulla escluso, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti condominiali dell'edificio. Nel detto Rogito espressamente si prevede "Viene costituita perpetua servitù di passo a carico delle particelle (...) del foglio (...) rimaste in proprietà del venditore onde consentire l'accesso alla proprietà come sopra acquistata. La parte acquirente dà fin d'ora il proprio assenso alla parte venditrice al proseguimento dei lavori di cui alla concessione edilizia n. (...) del giorno 8.2.2001 e successive integrazioni e varianti, nonché alla ristrutturazione degli annessi contigui all'edificio di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto con cambio di destinazione d'uso a civile abitazione di cui alle concessioni edilizie in data 11 ottobre 2000 e in data 13 giugno 2002 e successive integrazioni e varianti" (v. doc. n. 1 di parte attrice e doc. n. 1 di parte convenuta).

Da quanto sopra emerge che all'atto dell'acquisto, da parte dell'attore della porzione di immobile vendutagli dal convenuto con il Rogito citato, l'intero stabile era stato ed era ancora oggetto di lavori edili e di ristrutturazione, autorizzati e commissionati dallo stesso venditore e con incarico conferito a un Direttore dei Lavori, che li aveva anche progettati, conseguenti a cambio di destinazione d'uso di parte di esso, come per altro espressamente ammesso dal Direttore dei Lavori, terzo chiamato in causa, nella sua comparsa di costituzione e risposta, laddove afferma che "L'Ing. M. aveva, precedentemente a tale stipula, seguito la ristrutturazione dell'edificio in oggetto su incarico del Dott. S. ..." nonché nelle Osservazioni a sua firma del 6.9.2010 allegate all'elaborato peritale dove asserisce: "Si osserva che l'immobile in questione è stato oggetto di una

ristrutturazione parziale quando ancora era proprietà del dr. S. ..." e come affermato dal C.T.U. nella sua Relazione, dove si legge "... lo scrivente ritiene necessario premettere alcuni fatti e circostanze che risulterebbero dall'esame dei fascicoli di causa nonché dalle informazioni assunte nel corso dei vari sopralluoghi: l'Ing. M. ha diretto lavori di ristrutturazione che in parte hanno riguardato il lastrico solare oggetto di causa; tali lavori sarebbero terminati nel 2002 (invece all'atto del Rogito tra attore e convenuto nel luglio 2002 erano ancora in corso n.d.r.), successivamente (non alla fine dei lavori, si ripete, ancora in corso al momento del Rogito n.d.r.) con atto di compravendita del 19.7.2002 il Sig. M. ha acquistato dal dr. S. l'immobile che ricomprende detto lastrico solare." (v. C.T.U. pag. 4).

A questo punto, sebbene la differenza tra appalto e contratto di vendita consista, in via generica, nella prevalenza, non solo quantitativa, ma soprattutto funzionale, secondo l'intenzione dei contraenti, della fornitura della materia o cosa (vendita) ovvero del lavoro (appalto d'opera), nel caso in cui la prestazione di una parte consista sia in un "dare" sia in un "facere", non si esaurisce nel dato meramente oggettivo del raffronto fra il valore della materia e il valore della prestazione d'opera, ma è necessario avere riguardo alla volontà dei contraenti, per cui si ha appalto quando la prestazione costituisce un mezzo per la produzione dell'opera e il lavoro è lo scopo essenziale del negozio in modo che le modifiche da apportare alle cose, pur rientranti nella normale attività produttiva dell'imprenditore che si obbliga a fornirle ad altri, consistono non già in accorgimenti marginali e secondari diretti ad adattarli alle specifiche esigenze del destinatario della prestazione, ma sono tali da dare luogo ad un "*opus perfectum*" inteso come effettivo e voluto risultato della prestazione (arg. Tribunale Nola sez. II 22/03/2007) così che il venditore che, sotto la propria direzione e controllo, abbia fatto eseguire sull'immobile successivamente alienato opere di ristrutturazione edilizia ovvero interventi manutentivi o modificativi di lunga durata, che rovinino o presentino gravi difetti, ne risponde nei confronti dell'acquirente ai sensi dell'art. 1669 c.c. (Cass. civile sez. II 28/07/2017 n. 18891) come sancito anche dalla sentenza della Cass. civile a Sezioni Unite 27/03/2017 n. 7756 per cui l'azione di responsabilità per rovina e difetti di cose immobili, di cui all'art. 1669 del c.c., può essere esercitata anche dall'acquirente nei confronti del venditore che, prima della vendita, abbia fatto eseguire sull'immobile a un appaltatore, sotto la propria direzione e il proprio controllo, opere di ristrutturazioni edilizia o interventi manutentivi o modificativi di lunga durata che rovinino o presentino gravi difetti e ciò in quanto la norma di cui all'art. 1669 c.c., sebbene dettata in materia di appalto, configura una responsabilità extracontrattuale che è estendibile al venditore che sia stato anche costruttore del bene venduto (Tribunale Bari sez. IV 21/03/2017 n. 1548).

L'azione di responsabilità per rovina e difetti di cose immobili, prevista dall'art. 1669 c.c., pertanto, può essere esercitata non solo dal committente contro l'appaltatore, ma anche dall'acquirente contro il venditore che abbia costruito l'immobile sotto la propria responsabilità, allorché lo stesso venditore abbia assunto, nei confronti dei terzi e degli stessi acquirenti, una posizione di diretta responsabilità nella costruzione dell'opera. La norma in questione, in particolare, trova applicazione anche quando il venditore - costruttore abbia realizzato l'edificio servendosi dell'opera di terzi, se la costruzione sia a esso riferibile, in tutto o in parte, per aver partecipato in posizione di autonomia decisionale, mantenendo il potere di coordinare lo svolgimento di attività altrui o di impartire direttive e sorveglianza sempre che i difetti siano riferibili alla sua sfera di esercizio e controllo e può essere chiamato a rispondere di gravi difetti dell'opera, quindi, non soltanto quando i lavori siano eseguiti in economia, ma anche nell'ipotesi in cui la realizzazione dell'opera sia affidata a un terzo al quale non sia stata lasciata completa autonomia tecnica e decisionale o nei confronti del venditore che risulti fornito della competenza tecnica per dare direttamente, o tramite il proprio direttore dei lavori, come nel presente caso, indicazioni specifiche all'appaltatore esecutore dell'opera, gravando sul medesimo venditore l'onere di provare di non aver avuto alcun potere di direttiva o di controllo sull'impresa appaltatrice, così da superare la presunzione di addebitabilità dell'evento dannoso a una propria condotta colposa, anche eventualmente omissiva (Cassazione civile sez. II 29/11/2016 n. 24249, Cassazione civile sez. II 18/12/2015 n. 25541).

Quindi il venditore che sia anche costruttore risponde per vizi e difetti anche in base alla normativa sulla responsabilità dell'appaltatore, come nel caso di specie in cui si tratta di ristrutturazione

immobiliare in base a licenza edilizia chiesta e concessa da parte convenuta, che è venditore dell'immobile che ne era oggetto a parte attrice, lavori di ristrutturazione progettati ed eseguiti sotto la Direzione del Direttore dei Lavori nominato dal venditore e dal quale competeva la vigilanza sulla regolare realizzazione dell'opera e quindi che è solidalmente responsabile con il venditore stesso ai sensi dell'art. 2055 c.c., laddove né il medesimo né il venditore convenuto hanno dato dimostrazione, quanto al primo, di aver agito quale "*nudus minister*" del secondo, non dotato delle dovute competenze tecniche e quanto al secondo, di non aver avuto alcun potere di direttiva e controllo sull'attività e sulle decisioni adottate dal primo al fine di non incorrere in responsabilità.

Come sancita da costante giurisprudenza, tra i gravi difetti di cui all'art. 1669 c.c. rientrano non solo i vizi che incidono sulla statica dell'immobile, ma anche le deficienze costruttive aventi incidenza sulla funzionalità ed abilità dell'opera e comportanti una menomazione del godimento del bene, con pericolo della durata e della conservazione della costruzione, come nel caso di specie, dove l'attore lamenta la presenza di infiltrazioni d'acqua dal lastrico solare sovrastante il locale posto al piano terra lastrico solare sottoposto, almeno in parte, ai lavori di ristrutturazione dell'intero edificio commissionati dal convenuto e diretti e progettati dal chiamato in causa. Il termine di prescrizione di un anno per l'esercizio dell'azione di responsabilità ai sensi dell'art. 1669 c.c., sia nei confronti del venditore che del direttore dei lavori, decorre dalla data della denuncia mentre la responsabilità degli stessi decade se la denuncia stessa non viene fatta entro un anno dalla scoperta dei vizi e difetti.

È ormai principio consolidato che, 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, facendo quindi coincidere l'inizio del decorrere dei termini dalla conclusione dell'eventuale accertamento tecnico (*ex multis* Tribunale Arezzo 05/10/2017 n. 1098) e nel caso di specie, come risulta dai documenti prodotti in giudizio sia dall'attore che dal convenuto, il primo otteneva il possesso ed il materiale godimento dell'immobile vendutogli dal secondo alla data del Rogito (v. art. 4 atto notarile doc. n. 1 di parte attrice e parte convenuta) ma i lavori di ristrutturazione e relativi al cambio di destinazione ed uso di parti dello stesso erano ancora in corso alla data dell'atto, stipulato il 19.7.2002 e già alla data del 19.10.2004 l'acquirente, tramite il proprio legale, evidenziava gravi difetti su quanto oggetto dello stesso, riconosciuti dal tecnico del venditore che, tramite lo stesso, si impegnava ad emendarli, tanto che si affermava che, in occasione del sopralluogo avvenuto in data 1.10.2004, alla presenza dei tecnici delle parti e dell'impresario Sig. S.Q., veniva effettuato un saggio nel solaio di copertura specificando che "Il solaio di copertura dell'abitazione del Sig. M.M. costituisce in parte un terrazzo esterno ed in parte il calpestio di una mansarda; tale solaio risulta non essere stato eseguito a regola d'arte..." (v. doc. n. 3 di parte convenuta e doc. n. 4 di parte attrice). Con comunicazione FAX del 28.2.2005 il Geom. D.L., tecnico di parte attrice, comunicava l'ultimazione dei lavori e con "verbale di constatazione corretta esecuzione lavori" del 7.3.2005, dopo un sopralluogo in corso di esecuzione del 9.2.2005, l'attuale attore ed i due tecnici delle parti dichiaravano: "In ordine a tutto quanto rilevabile a mezzo del presente sopralluogo si può affermare quanto segue: tutti i lavori di cui ai punti sovrastanti sono stati eseguiti a regola d'arte" (v. doc. n. 3 di parte convenuta e doc. n. 4 di parte attrice).

Con missiva del 26.1.2007 parte attrice denunciava asseriti ulteriori e diversi danni sull'immobile acquistato da parte convenuta ed in particolare che "...dal terrazzo del primo piano dell'appartamento di cui sopra si verificano copiose infiltrazioni di acqua su di un locale a piano terra le quali provocano macchie sul soffitto e sulla parete del medesimo" (doc. n. 2 di parte attrice), cui replicava il legale di parte convenuta in data 5.2.2007 negando ogni responsabilità (doc. n. 3 di parte attrice). Seguiva una fitta corrispondenza tra le parti, inviata per conoscenza anche al Geom. P., tecnico di parte attrice nella precedente situazione risolta concordemente il quale, a seguito di accesso sul luogo da parte del Geom. P. in data 19.3.2007, incaricato dal convenuto, dove venivano riscontrate sia vecchie infiltrazioni, risalenti all'epoca della costruzione del medesimo, sia nuove infiltrazioni, ancora umide, risalenti a pochi giorni prima l'accesso stesso ed attribuite

esclusivamente ad una verifica dello stato della guaina sottostante le mattonelle da parte del M., deduceva, con osservazioni datate 15.6.2007, che era stato necessario “verificare l’esistenza o meno della guaina impermeabilizzante, da questa verifica è emerso che la guaina non è stata posta in opera a regola d’arte, infatti la stessa non raggiunge la parte esterna del muro e quindi, mancando anche il canale di gronda, l’acqua passa dal terrazzo al muro e da quest’ultimo filtra all’interno del locale sottostante, ciò avviene, ovviamente, nei punti ove la pendenza del terrazzo è più accentuata verso l’esterno e quindi sull’angolo Nord Ovest del Locale” (doc. n. 10 di parte attrice).

È evidente che dall’accertamento eseguito dal proprio tecnico e datato 15.6.2017 parte attrice ha avuto piena contezza della natura ed entità delle problematiche afferenti il lastrico solare, formalmente denunciate alla controparte, con comunicazione al legale della stessa ed al tecnico dalla medesima incaricato, mediante invio delle osservazioni del Geom. P. con atto di diffida a porvi rimedio datato 13.7.2007, il che, a fronte dell’instaurarsi del presente giudizio con atto notificato in data 26.5.2008, rende infondate le eccezioni di decadenza dalla garanzia e di prescrizione dell’azione proposte da parte convenuta, considerato altresì che, come accertato dal C.T.U., il lastrico solare di cui si discute non è il solaio di copertura dell’abitazione del Sig. M.M., oggetto dei lavori resisi necessari negli anni 2004-2005 per vizi riconosciuti ed emendati da parte convenuta, ma “...è rappresentato da un terrazzo calpestabile di forma circa rettangolare, pavimentato con piastrelle, privo di copertura, che risulta delimitato sul lato ovest (prospiciente detta via (...) n.d.r.) da una ringhiera in ferro e sul lato sud da un parapetto in muratura. Il bene ha accesso sul lato nord dal vano scale dello stabile mentre sul lato sud è collegato direttamente al locale soggiorno dell’appartamento dell’attore (cfr. all. 2 foto n. 1).

Sottostante il lastrico solare si trova un locale ad uso negozio (ottico) di altra proprietà, nel quale al momento dei sopralluoghi è stato possibile riscontrare infiltrazioni riferibili al terrazzo oggetto di causa”.

Riscontrata la presenza di copiose macchie di umidità in corrispondenza delle pareti e del plafond del locale adibito a negozio sottostante il lastrico solare, nonché la presenza di un saggio eseguito nel 2007 sulla pavimentazione dello stesso e che all’atto dell’accesso C.T.U. risultava ancora aperto, l’Ausiliare del Giudice accertava che la guaina non appariva posizionata correttamente rispetto la maggiore superficie del terrazzo, la presenza di difetti costruttivi per la mancanza di sistemi di convogliamento delle acque di scolo e l’assenza di un adeguato gocciolatoio esterno, anche se, almeno in minima parte, le infiltrazioni sul locale sottostante potevano essere penetrate anche dal buco d’ispezione o saggio lasciato aperto per un certo periodo di tempo in quanto visivamente concentrate, in misura maggiore, in corrispondenza di detto saggio che era stato allargato in sede di operazioni peritali per accertare e descrivere lo stato dei luoghi. Comunque, il C.T.U. concludeva affermando “Nel corso dei vari accessi il Direttore dei Lavori ha riferito che l’intervento da lui diretto (con riferimento al lastrico solare) è consistito soltanto nella demolizione della vecchia pavimentazione con realizzazione di un nuovo massetto di livellamento e quindi nuova pavimentazione, senza l’asportazione del massetto esistente e quindi della sottostante guaina. Tale intervento dunque non ha previsto né la posa in opera di nuova guaina e né la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque di scolo del terrazzo, interventi questi ultimi che si sarebbero resi necessari per una realizzazione a regola d’arte del terrazzo” (v. C.T.U. pag. 7).

Il C.T.U., nel supplemento della relazione del 25.6.2012, ha determinato le opere per l’eliminazione dei vizi e difetti riscontrati ed il costo delle stesse, quantificato in complessivi € 4134,83, oltre IVA e contributi dovuti per legge. Ritenuto che in parte, relativamente alle dette infiltrazioni, abbia contribuito anche parte attrice con l’apertura del saggio sul pavimento del detto lastrico solare nel 2007, non richiuso e ciò nella misura del 5% e che dal conto complessivo debba essere detratto il costo per la sistemazione del vano interno sottostante il lastrico, determinato dal C.T.U. in € 421,49, appartenente a terzi soggetti estranei al presente giudizio e che non risulta abbiano fatto rimostranze o richieste, l’entità del risarcimento spettante a parte attrice e da porsi a carico solidale di parte convenuta e di parte terza chiamata viene determinato in € 3506,59, cui va aggiunta la rivalutazione monetaria dal giugno 2007 al saldo e gli interessi legali sulla somma rivalutata dalla detta data al saldo.

Si dispone la compensazioni delle spese legali tra le parti, ivi comprese quelle dell’espletata C.T.U.

P.Q.M.

Il G.O.T. del Tribunale di Perugia, definitivamente pronunciando, sulla domanda proposta dal Sig. M.M., c.f. (...) contro il Dott. S.A. nato a (...), il (...) ed ivi residente in Via (...) e per esso i sig.ri: G.F. nata a (...) in data (...) residente in (...) Via (...) c.f. (...), S.G., nato a (...), il (...) ed ivi residenti in Via (...) c.f. (...) e S.S., nata a (...) il (...) ed ivi residente in Via (...) c.f. (...) quali suoi Eredi costituiti in riassunzione e con la chiamata in causa dell'ING. M.M., residente in (...), Via (...), c.f. (...):

Disattesa ogni altra istanza e richiesta, ritenuta la responsabilità del Dr. S.A. e per esso dei suoi Eredi, ai sensi dell'art. 1669 c.c., quale venditore dell'immobile sito in (...) Via (...) oggetto di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso ad opera di esso venditore, in solido, ai sensi dell'art. 2055 c.c., con il Direttore dei Lavori Ing. M.M., chiamato in causa, nei confronti dell'acquirente di parte dello stesso immobile, Sig. M.M. per i vizi e difetti costruttivi riscontrati in sede di C.T.U., tempestivamente denunciati e per i quali la relativa azione non è prescritta, del lastrico solare sovrastante un locale di proprietà di terzi e che hanno causato infiltrazioni d'acqua sulle pareti esterne dell'immobile e all'interno di detto locale, nonché ritenuto il concorso di colpa del danneggiato nella misura del 5% nel verificarsi di dette infiltrazioni d'acqua e detratto il costo, per la sistemazione del vano interno appartenenti a terzi estranei al presente giudizio sottostante detto lastrico e determinato da C.T.U. in € 421,49, condanna i convenuti ed il terzo chiamato in solido tra loro, a pagare in favore dell'attore la somma di € 3506,59 a titolo di risarcimento del danno per costi di ripristino, cui va aggiunta la rivalutazione monetaria dal giugno 2007 al saldo e gli interessi legali sulla somma rivalutata dalla detta data al saldo;

Compensa integralmente, tra le parti, le spese di lite, ivi comprese quelle dell'espletata C.T.U.

Perugia, 24.3.2018

Il Giudice