

Abstract. *Tra i gravi difetti che fanno sorgere, ex art. 1669 c.c., una responsabilità dell'appaltatore nei confronti del committente rientrano non soltanto le alterazioni che comportano una riduzione apprezzabile del godimento e della normale utilizzazione del bene, bensì anche i vizi che non siano totalmente impeditivi dell'uso dell'immobile, come la mancata predisposizione di adeguato isolamento sonoro con presenza di rumori superiori alla soglia di legge e comunque alla normale tollerabilità. L'impresa costruttrice risponde dei danni causati al committente in solido con i tecnici progettisti, in quanto l'attività di direzione dei lavori per conto del committente implica tanto un obbligo di accertamento in merito all'adozione di tutti i necessari accorgimenti tecnici idonei a garantire la realizzazione dell'opera senza difetti di costruzione, quanto un dovere di vigilanza e di controllo dell'attività posta in essere dai tecnici dell'impresa al fine di assicurare il risultato che il committente si aspetta di conseguire.*

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale di Perugia, 2^a sez. civile, in persona del G.O.T. Dott. F.D.I., ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. (...)/2011 RGAC, trattenuta in decisione alla udienza del 07.07.2017

TRA

V. F., A.S., B. E., B.F., C.C., F. M., M.M., in proprio e come costituenti il Condominio dell'Edificio in Agello di Magione, Via T., rapp.ti e difesi dall'Avv. A.B. ed e.te d.ti inPerugia, presso il di lui studio, giusta procura in calce all'atto di citazione.

CONTRO

2C COSTRUZIONI srl, in persona del l.r.p.t., corrente in Perugia - (...) - ed e.te d.to in Perugia, alla Via B., presso lo studio degli Avv.ti M.B. e M.G., giusta procura a margine della comparsa di costituzione in giudizio;

O.R., e.te d.to in Perugia, presso lo studio dell'Avv. C.T., da cui è rapp.to e difeso giusta procura a margine della comparsa di risposta;

L.C., e.te d.to in Perugia, presso lo studio dell'Avv. V. B., da cui è rapp.to e difeso giusta procura in calce alla copia notificata dell'atto di citazione;

G.M., contumace

NONCHÉ

D.U.O. Ass.ni S.p.a., in persona del l.r.p.t., e.te d.ta in Perugia, presso lo studio dell'Avv. S.C. da cui è rapp.ta e difesa, giusta procura a margine della copia notificata dell'atto di citazione;

NONCHÉ

A. Ass.ni S.p.a., in persona del l.r.p.t., d.ta in Perugia presso lo studio dell'Avv. G.B., da cui è rapp.ta e difesa, giusta procura in calce alla copia notificata dell'atto di citazione

OGGETTO: VENDITA IMMOBILE. DANNI.

CONCLUSIONI

Le conclusioni venivano formulate all'udienza del 07.07.2017, come da verbali in atti.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

(*Omissis*). In relazione alle domande, eccezioni e alle altre richieste anche conclusive, si rinvia agli atti processuali ed ai verbali di udienza in base alla suddetta modificazione dell'art. 132 n. 4

c.p.c. che esclude la dettagliata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione della causa.

CONCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI IN FATTO ED IN DIRITTO

Con citazione ritualmente notificata il 07.02.2011, gli attori esponevano:

a. di essere tutti proprietari (individualmente ed in via esclusiva) di appartamenti destinati a civile abitazione, nonché (pro indiviso) delle parti comuni dello stabile condominiale sito in (...), alla Via .T., ad essi attori venduti dalla 2C C. (di seguito, per brevità, anche 2C, ovvero impresa) che ne aveva anche curato la realizzazione, e per la quale erano stati incaricati, quali tecnici progettisti e Direttori dei lavori, il Geom. C., il Geom. R. ed il Geom. M.;

b. di aver scoperto, una volta preso possesso materiale degli appartamenti e delle parti comuni, numerosi vizi e manchevolezze, meglio consacrate nella relazione di parte a firma del Geom. R. che, in sintesi, riscontrava: 1) mancata realizzazione, ovvero parziale ed incompleta realizzazione, di diverse porzioni di opera; 2) realizzazione errata con conseguenti vizi e difetti costruttivi di diverse porzioni d'opera; 3) mancata predisposizione di adeguato isolamento sonoro con presenza di rumori superiori alla soglia di legge e comunque alla normale tollerabilità;

c. di aver introitato procedimento di ATP presso l'intestato Tribunale, cui avevano preso parte gli odierni convenuti (ad eccezione della A.Ass.ni S.p.a.), e che si concludeva con il deposito di CTU dell'Ing. M., dal cui elaborato emergeva – esperito senza successo il tentativo di conciliazione posto in essere dallo stesso - che gli immobili (esclusivi e comuni) erano affetti da numerosi vizi, difetti strutturali e mancanze, per l'eliminazione dei quali era necessario eseguire opere per €. 50.250,00; inoltre, il CTU appurava che il Comune di Magione non aveva ancora rilasciato il certificato di agibilità; che non apparivano fondate le doglianze in merito ai difetti di insonorizzazione, per esser l'immobile costruito prima dell'entrata in vigore della normativa, anche regolamentare, in materia;

d. di aver riscontrato, successivamente al deposito della CTU nel procedimento per ATP, ulteriori vizi e difetti, quali, ad esempio, formazione di muffa sulle colonne portanti all'interno degli appartamenti, lungo le pareti poste a nord.

Ritenuta, dunque, la responsabilità solidale della impresa costruttrice, dei progettisti e direttori dei lavori, finanche *ex art. 1669 c.c.*, e rivendicata l'applicabilità della normativa di settore inerente i limiti di emissione acustici, convenivano in giudizio l'impresa costruttrice ed i tecnici indicati, per sentirli dichiarare, previa nomina di ulteriore CTU per l'accertamento dei vizi e difetti lamentati e non valutati in sede di ATP, responsabili di ogni danno subito in conseguenza dei gravi vizi, omissioni e difetti afferenti gli immobili, ivi incluso il mancato rispetto dei limiti di insonorizzazione previsti dalla legge ed il mancato rilascio del certificato di agibilità, con conseguente condanna a porre in essere ogni rimedio necessario, oltre che a risarcire i danni patiti da essi attori.

Depositavano, tra altri documenti, copia della CTU resa nell'ATP.

Si costituivano in giudizio, anche in seguito ad autorizzate chiamate in causa di terzo, gli odierni convenuti, ad eccezione del Geom. M.

La 2C contestava la domanda in uno alle conclusioni del CTU M., che riteneva valida solo in punto di insussistenza di responsabilità in merito al mancato rispetto della normativa in campo acustico. Ogni altra conclusione, come quelle del CTP di parte attrice, Geom. R., erano da considerarsi completamente errate e, comunque, inidonee a fondare la richiesta di danni di parte attrice; in merito alla mancanza di certificazione di agibilità, rilevava che ad essa 2C risultava che gli immobili in questione erano stati realizzati in armonia con le tecniche di realizzazione di altri edifici facenti parte di un unico intervento di lottizzazione e che, a quanto risultava, gli altri edifici (ndr. estranei all'oggetto di causa) sembrava avessero ottenuto la certificazione di agibilità.

Contestava anche i presunti difetti costruttivi e/o la omessa realizzazione di porzioni di opera, con analitiche ricostruzioni e con richiamo alla propria CTP in ATP; deduceva, in ogni caso, la mancanza di prova dei difetti denunciati; ribadiva la inesistenza di qualsiasi responsabilità per eventuali difformità acustiche, considerato che, all'epoca della realizzazione dell'opera, la normativa vigente non imponeva alcun particolare onere a carico della impresa costruttrice e che, in ogni caso, tutti gli appartamenti oggetto di causa erano adeguatamente insonorizzati e nessuna trasmissione ultra-soglia normativa era esistente.

Eccepiva, ancora, la eventuale esclusiva responsabilità dei convenuti C. e R., Direttori dei lavori, nei cui confronti esperiva domanda riconvenzionale trasversale; deduceva che gli stessi,

quali professionisti operanti in posizione di autonomia decisionale, dovevano considerarsi, in via esclusiva, responsabili di tutti i vizi e difetti sorti, per omissione della necessaria ed immanente funzione di controllo agli stessi riconducibile.

Richiedeva la chiamata in causa della D.U.O. Ass.ni (già, irritualmente, evocata in giudizio dagli attori, carenti di azione diretta), per essere dalla stessa manlevata e garantita da ogni richiesta degli attori, in virtù della polizza decennale postuma sottoscritta con detta Compagnia.

Concludeva per l'accertamento della inesistenza dei vizi e difetti denunciati da parte attrice oltre della inesistenza e/o non imputabilità all'impresa della eventuale presenza di muffe; per l'accertamento dell'avvenuta realizzazione degli immobili degli attori nel pieno rispetto della normativa all'epoca vigente in materia di isolamento acustico; per l'accertamento della non imputabilità del mancato rilascio del certificato di agibilità; per la declaratoria di insussistenza di alcuna responsabilità di essa 2C in ordine ai presunti vizi e difetti lamentati; per l'effetto, rigettare la domanda attorea e, in subordine, esattamente individuare e quantificare i soli danni ascrivibili all'impresa e le opere necessarie alla loro eliminazione.

In accoglimento della riconvenzionale trasversale, accertare che gli eventuali vizi e difetti dell'opera reclamati dagli attori erano da imputarsi esclusivamente al Geom. R. ed al Geom. C., quali Direttori dei lavori, che con negligenza avevano omesso il dovuto controllo, in corso d'opera, della conformità delle opere alle scelte progettuali, alle previsioni del capitolato ed alle regole della tecnica, con conseguente mancata adozione delle indicazioni ed accorgimenti volti a garantire la perfetta realizzazione dell'opera; conseguentemente, condannare i medesimi al ristoro di tutti i danni richiesti dagli attori, ove sussistenti ed accertati, tenendo così indenne essa 2C.

In accoglimento della domanda avanzata nei confronti della terza chiamata D.U.O. Ass.ni S.p.a., accertata la sussistenza e validità della copertura assicurativa, condannare la medesima a tenere indenne la 2C per qualsiasi obbligazione scaturente dai fatti di causa nei confronti degli attori, con condanna al risarcimento dei danni subiti e subendi da questi ultimi.

In ogni caso, rigettare le domande degli attori perché infondate in fatto e diritto. Vinte le spese.

La D.U.O. Ass.ni (anche D., per brevità), si costituiva in giudizio (ulteriormente, rispetto alla precedente costituzione su chiamata diretta degli attori), che riconosciuta la vigenza del contratto richiamato dalla 2C, richiamava il proprio obbligo solo nei limiti dell'accertata copertura assicurativa; sul punto, rilevava che le Condizioni generali d'assicurazione escludevano ogni copertura nel caso di esecuzione dell'opera in difformità dalle norme e regolamenti vigenti al momento della realizzazione degli immobili, sia tecniche che derivanti da leggi e regolamenti; ciò che già determinava un primo elemento critico nella denunciata mancanza del certificato di agibilità, oltre che nella dedotta parziale difformità rispetto ai titoli abilitativi.

Sottolineava che la polizza certamente non copriva danni di natura estetica, ovvero quelli non rientranti nella "rovina totale o parziale dell'edificio" e, comunque, di importo inferiore al 10% dello scoperto contrattuale; così come, ancora, non poteva chiedersi l'indennizzo assicurativo per quei danni derivanti da difetti, anche gravi, ma relativi a parti dell'immobile che, per loro natura, non erano destinate a lunga durata.

Concludeva per il rigetto della domanda degli attori e di ogni domanda proposta contro essa Duomo e, in subordine, per la limitazione alle sole ipotesi, contrattualmente operanti, dell'obbligo di manleva in favore della 2C. Vinte le spese.

Il Geom. R., convenuto in via principale oltre che in virtù della domanda trasversale della 2C, si costituiva ed eccepiva: quanto agli attori, la intervenuta decadenza e prescrizione del diritto atteso che, a fronte della loro immissione nel possesso degli immobili acquistati (risalente al 2007) e del deposito della relazione peritale (del 05.02.2010), non avevano mai formalmente denunciato al comparente i predetti vizi e difetti, né avviato la necessaria azione giudiziaria, intervenuta solo con la notifica dell'atto introduttivo del presente giudizio (il 07.02.2011), così essendo maturati, *ex art.* 1667 ed 1669 c.c. la decadenza e la prescrizione della ridetta azione; quanto alla richiesta di manleva della 2C, eccepiva che mai, in qualità di Direttore dei lavori, aveva agito in posizione di totale autonomia decisionale rispetto all'attività dell'impresa, così come già si evidenziava proprio dal contenuto della comparsa della stessa; aggiungeva che nessuna responsabilità poteva derivare da eventuali problematiche relative all'isolamento acustico, atteso che le specifiche in materia erano intervenute solo in epoca

successiva al rilascio del PdC, cosicché nessuna condotta negligente o imprudente era ascrivibile al tecnico.

Concludeva, previa richiesta di chiamata in causa della A. Ass.ni S.p.a., per essere dalla stessa manlevato nel caso di riconosciuta sua responsabilità, in virtù di polizza RC professionale vigente, per la declaratoria di intervenuta decadenza e prescrizione dell'azione degli attori; per il rigetto di ogni domanda rivolta nei suoi confronti perché infondata. Vinte le spese.

Con comparsa di costituzione e successiva comparsa integrativa, la A. Ass.ni, chiamata dal R. eccepiva, in via preliminare, la inopponibilità ad essa Compagnia delle risultanze dell'ATP intervenuto, per essere essa A. rimasta estranea al detto procedimento. In ordine alla domanda degli attori, si associava alla eccezione di decadenza e prescrizione sollevata dal R.; in risposta alla domanda di manleva eccepiva la inoperatività della polizza -che non copriva affatto il rischio conseguente ad errori commessi nell'esercizio di attività professionale- così come non copriva (*ex art.* 18, punto C n. 1, Cond. Generali) i danni arrecati alle opere in costruzione ed a quelle sulle quali si eseguono i lavori. Chiedeva, in ogni caso, accertarsi la "quota" di responsabilità esclusiva del R., nel caso di accoglimento anche parziale della domanda attorea e/o della domanda di manleva.

Eccepiva la tardività della denuncia dell'assicurato che, a fronte della denuncia a lui rivolta dal legale degli attori fin dal 06.02.2009 (con nota cui era allegata la perizia di parte R.), ed a fronte della notifica del ricorso per ATP (del 19.05.2009), il R. presentava denuncia di sinistro all'A. solo in data 28.02.2011, ovvero dopo la notifica dell'atto di citazione introduttivo del presente giudizio, in violazione del termine perentorio di cui all'art. 1913 c.c., con le conseguenze di cui all'art. 1915 c.c.

A tale eccezione aggiungeva quella di prescrizione *ex art.* 2952 c.c., per decorso di un termine superiore ai due anni tra il momento della denuncia del terzo all'assicurato e quella dell'assicurato alla propria Compagnia di assicurazione.

Concludeva, per l'effetto, per il rigetto della domanda principale e di quella di manleva. Vinte le spese.

Si costituiva in giudizio il Geom. C. il quale eccepiva la prescrizione del diritto degli attori, *ex art.* 1669 c.c. e la decadenza dall'azione *ex art.* 1667: tra la conclusione dell'ATP e la notifica

dell'atto di citazione era intercorso un termine superiore all'anno; alcuni dei difetti e vizi lamentati erano facilmente riconoscibili già all'atto dell'acquisto degli immobili (risalente al 2007) con conseguente decadenza dalla garanzia di cui all'art. 1667 c.c..

Inoltre, ogni domanda afferente la dedotta omessa vigilanza sull'operato dell'impresa costruttrice era destituita di fondamento, atteso che il deducente aveva rassegnato le dimissioni dall'incarico fin dal 08.04.2008; per l'effetto, tutte le vicende successive a tale data erano inopponibili ed estranee ad ogni sua responsabilità, in particolare quella relativa al mancato rilascio del certificato di agibilità.

In ogni caso, non potevano ascrivere all'omessa vigilanza del direttore dei lavori alcune opere minori, di stretta pertinenza dell'impresa, necessariamente non riconducibili all'attività di controllo della Direzione dei lavori.

Insussistente si appalesava ogni responsabilità per l'omessa adozione di rimedi in materia di isolamento acustico, atteso che la normativa di settore era successiva alla richiesta del PdC; la domanda, inoltre appariva sfornita di alcun supporto probatorio.

Concludeva per il rigetto di ogni domanda nei propri confronti. Vinte le spese.

Costituito il contraddittorio e concessi il termini di cui all'art. 183 co. 6 c.p.c., il Tribunale, preso atto dell'avvenuto deposito della relazione tecnica esperita nel procedimento di ATP; respinta la richiesta di prova orale e quella di acquisizione del fascicolo di parte attrice nel procedimento per ATP, disponeva CTU al fine dell'accertamento: di eventuali vizi costruttivi con riguardo all'isolamento acustico -con riferimento ai criteri di cui al DPCM del 05.12.1997- ed alle regole dell'arte; dei vizi lamentati in citazione e non oggetto di ATP (muffe sulle colonne), con indicazione, in caso di accertamento positivo, degli interventi da eseguire per la loro eliminazione, quantificandone i costi; delle ragioni del mancato rilascio del certificato di agibilità indicando le opere necessarie a farsi (nel caso di difformità delle opere realizzate dai titoli abilitativi) per la eliminazione dei difetti ostativi e quantificazione dei relativi costi.

Acquisita agli atti la relazione di CTU e respinte tutte le ulteriori richieste avanzate dalle parti, la causa –precisate le conclusioni all'udienza del 07.07.2017 veniva trattenuta in decisione con termini ex art. 190 c.p.c.

La domanda è fondata e va accolta nei limiti di cui in motivazione.

In via preliminare va dichiarata la contumacia del Geom. M., che risulta ritualmente evocato in giudizio e non costituito.

Il compendio istruttorio utilizzabile, al netto della documentazione offerta e prodotta dalle parti in causa, è rappresentato dalla relazione di CTU dell'Ing. R. M., resa nel procedimento di ATP, oltre che, per i vizi manifestatisi successivamente al deposito della predetta relazione, e per le conseguenze del mancato rispetto dei limiti di insonorizzazione, dalla relazione di CTU resa, nel presente procedimento, dall'ausiliario Ing. M. M.

Entrambi gli elaborati sono fatti propri dal Giudice in quanto minuziosi e rispondenti in pieno ai quesiti formulati, oltre ad essere privi di vizi logici.

Le doglianze degli attori si sono rivelate fondate, essendo emerso che l'impresa ha omesso, parzialmente omesso, ovvero non correttamente realizzato, alcune opere di completamento e, specificamente, quelle indicate nella relazione M. (così, per brevità), del 01.02.2010.

Altrettanto provata è la mancata adozione, sia nella fase progettuale che in quella realizzativa, di scelte costruttive che consentissero il rispetto dei limiti di insonorizzazione di cui al DPCM del 05.12.1997, normativa *ratione temporis* applicabile al complesso immobiliare per cui è causa.

In merito alla qualificazione della domanda, si precisa che la Corte di Cassazione ha statuito che "i gravi difetti che, ai sensi dell'art. 1669 c.c., fanno sorgere la responsabilità dell'appaltatore nei confronti dei committente e dei suoi aventi causa consistono in quelle alterazioni che, in modo apprezzabile, riducono il godimento del bene nella sua globalità, pregiudicandone la normale utilizzazione, in relazione alla sua funzione economica e pratica e secondo la sua intrinseca natura. A tal fine, rilevano pure vizi non totalmente impeditivi dell'uso dell'immobile, come quelli relativi all'efficienza dell'impianto idrico o alla presenza di infiltrazioni e umidità, ancorché incidenti soltanto su parti comuni dell'edificio e non sulle singole proprietà dei condomini" (Cass. civ., Sez. II, 4 ottobre 2018, n. 24230; Id., Sez. II, 3 gennaio 2013, n. 84, nella quale si era parimenti sostenuto che "i gravi difetti di costruzione che danno luogo alla garanzia prevista dall'art. 1669 cod. civ. non si identificano necessariamente con vizi influenti sulla staticità dell'edificio, ma possono consistere in qualsiasi alterazione che, pur riguardando soltanto una parte condominiale, incida sulla struttura e funzionalità globale

dell'edificio, menomandone il godimento in misura apprezzabile, come nell'ipotesi di infiltrazione d'acqua e umidità nelle murature del vano scala, causata dalla non corretta tecnica di montaggio dei pannelli di copertura).

Peraltro, il Supremo Collegio ha altresì chiarito che "non sussiste incompatibilità tra gli artt. 1667 e 1669 c.c., potendo il committente di un immobile che presenti "gravi difetti" invocare, oltre al rimedio risarcitorio del danno (contemplato soltanto dall'art. 1669 c.c.), anche quelli previsti dall'art. 1668 c.c. (eliminazione dei vizi, riduzione del prezzo, risoluzione del contratto) con riguardo ai vizi di cui all'art. 1667 c.c., purché non sia incorso nella decadenza stabilita dal comma secondo di quest'ultimo, dovendosi ritenere che, pur nella diversità della natura giuridica delle responsabilità rispettivamente disciplinate dalle anzidette norme (l'art. 1669 c.c., quella extracontrattuale, l'art. 1667 c.c., quella contrattuale), le relative fattispecie si configurino l'una (l'art. 1669 c.c.) come sottospecie dell'altra (art. 1667 c.c.), perché i "gravi difetti" dell'opera si traducono inevitabilmente in "vizi" della medesima, sicché la presenza di elementi costitutivi della prima implica necessariamente la sussistenza di quelli della seconda, continuando ad applicarsi la norma generale anche in presenza dei presupposti di operatività di quella speciale, così da determinare una concorrenza delle due garanzie, quale risultato conforme alla "*ratio*" di rafforzamento della tutela del committente sottesa allo stesso art. 1669 c.c." (Cass. civ., Sez. I, 19 gennaio 2016, n. 815).

Venendo all'eccezione di decadenza e prescrizione dell'azione, è inammissibile e tardiva quella sollevata dalla convenuta principale 2C, che ne ha fatto menzione, per la prima volta, solo nella prima memoria *ex* art. 183 c.p.c., (senza peraltro precisare e/o modificare le proprie conclusioni); con ciò incorrendo nell'insanabile decadenza dall'eccezione.

" ... la decadenza del committente dall'azione di garanzia per vizi dell'opera, prevista dall'art. 1667 c.c. non è rilevabile d'ufficio" (Cass. civ., Sez. II, 11 novembre 1988, n. 6077); ".. la decadenza dall'azione per rovina e difetti di cose immobili costituisce materia di eccezione in senso stretto (Cass., Sez. II, 19 ottobre 2012, n. 18078), come tale soggetta alla preclusione processuale di cui all'art. 167, secondo comma, cod. civ."

Altrettanto infondata è la medesima eccezione come sollevata dal convenuto C., rilevato che non può dirsi maturata la prescrizione breve di cui all'art. 1669 c.c., ove si consideri che la notifica dell'atto introduttivo risulta consegnato al competente UNEP in data 31.01.2011

(cron. 2480), quindi prima del decorso dell'anno dal 05.02.2010 (indicato proprio dal Cipolloni come termine del deposito del provvedimento di cui all'ATP, da cui far decorrere il termine di prescrizione).

Analogo discorso vale per il Geom. R.

L'impresa costruttrice risponde dei danni causati agli attori in via solidale con i tecnici incaricati della progettazione e direzione dei lavori e quindi, nel caso di specie, con i Geom. M., R. e C.; tutti rispondono in uguale misura -per quanto attiene alla graduazione di responsabilità di ciascuno di essi-, non essendo emerso alcun elemento che consentisse di distinguere un maggiore o minore grado di responsabilità a carico di ciascuna delle parti indicate.

Invero, "... il direttore dei lavori per conto del committente, essendo chiamato a svolgere la propria attività in situazioni involgenti l'impiego di peculiari competenze tecniche, deve utilizzare le proprie risorse intellettive ed operative per assicurare, relativamente all'opera in corso di realizzazione, il risultato che il committente-preponente si aspetta di conseguire; ... l'attività del direttore dei lavori per conto del committente si concreta nell'alta sorveglianza delle opere, che, pur non richiedendo la presenza continua e giornaliera sul cantiere né il compimento di operazioni di natura elementare, comporta comunque il controllo della realizzazione dell'opera nelle sue varie fasi e pertanto l'obbligo del professionista di verificare, attraverso periodiche visite e contatti diretti con gli organi tecnici dell'impresa da attuarsi in relazione a ciascuna di tali fasi, se sono state osservate le regole dell'arte e la corrispondenza dei materiali impiegati; ... rientrano, pertanto, nelle obbligazioni del direttore dei lavori l'accertamento della conformità sia della progressiva realizzazione dell'opera al progetto, sia delle modalità dell'esecuzione di essa al capitolato e/o alle regole della tecnica, nonché l'adozione di tutti i necessari accorgimenti tecnici volti a garantire la realizzazione dell'opera senza difetti costruttivi; .. non si sottrae, dunque, a responsabilità il professionista che ometta di vigilare e di impartire le opportune disposizioni, nonché di controllarne l'ottemperanza da parte dell'appaltatore e di riferirne al committente (Cass. civ.; ord. del 14/03/2019, n. 7336).

Inoltre, l'impresa 2C certamente non può invocare la esclusiva responsabilità dei tecnici: "L'appaltatore, dovendo assolvere al proprio dovere di osservare i criteri generali della tecnica relativi al particolare lavoro affidatogli, è obbligato a controllare, nei limiti delle sue cognizioni, la bontà del progetto o delle istruzioni impartite dal committente e, ove queste siano

palesamente errate, può andare esente da responsabilità soltanto se dimostri di avere manifestato il proprio dissenso e di essere stato indotto ad eseguirle, quale "*nudus minister*", per le insistenze del committente ed a rischio di quest'ultimo. Pertanto, in mancanza di tale prova, l'appaltatore è tenuto, a titolo di responsabilità contrattuale, derivante dalla sua obbligazione di risultato, all'intera garanzia per le imperfezioni o i vizi dell'opera, senza poter invocare il concorso di colpa del progettista o del committente, né l'efficacia esimente di eventuali errori nelle istruzioni impartite dal direttore dei lavori". (Cass. civ. Sez. I[^], Ord., 09/10/2017, n°23594).

Quanto alle eccezioni sollevate da Duomo Unione, afferenti la inoperatività della polizza cd. "postuma decennale", si evidenzia che le stesse sono infondate. Pacifica la conclusione e vigenza della polizza, si osserva che -al netto delle decurtazioni e franchigie certamente applicabili ove contrattualmente previste- l'oggetto dell'Assicurazione, di cui all'art. 1) Condizioni Generali, prevede espressamente la copertura assicurativa per i danni materiali e diretti causati da ...a) ... gravi difetti costruttivi, secondo la dizione di cui all'art. 1169 c.c., richiamato anche nella tabella delle "definizioni" alla voce : "gravi difetti costruttivi".

Non possono considerarsi operanti le esclusioni richiamate dalla difesa della Compagnia e indicate negli successivi articoli delle Condizioni di polizza, che si pongono in palese ed evidente contrasto con quanto previsto dall'art. 1) se interpretate nel senso auspicato dalla convenuta Compagnia; diversamente opinando si determinerebbe, di fatto, un pressoché totale svuotamento della garanzia prestata, incompatibile con la funzione stessa del contratto di assicurazione de quo.

Pertanto, la predetta Compagnia sarà tenuta a manlevare la 2C di quanto dalla stessa dovuto in favore degli attori, al netto del 10% del predetto importo, con il limite minimo di €. 10.000,00.

Diversamente, è fondata la eccezione di prescrizione del diritto del Geom. R. ad essere indennizzato e/o manlevato e/o garantito dalla A. Ass.ni, e basato sulla polizza da responsabilità civile professionale. Come correttamente osservato dalla difesa della Compagnia, il termine di prescrizione breve di cui all'art. 2952 u. co. c.c. decorre dal momento in cui la richiesta del danneggiato entra nella sfera di conoscibilità dell'assicurato; tale momento coincide non necessariamente con la notifica di un atto giudiziario ma con quello in cui "...

l'assicurato riceve la richiesta risarcitoria del danneggiato perché a partire da tale momento il responsabile è in condizione ed è tenuto ad attivare il proprio assicuratore, atteso che il concreto accertamento della riconducibilità del sinistro nell'ambito della copertura assicurativa è preliminare soltanto alla liquidazione dello stesso, ma non incide sulla decorrenza del termine di prescrizione, senza che, peraltro, assuma rilevanza il disposto dell'art. 2935 c.c., derogato, in materia assicurativa, dall'art. 2952 c.c." (Cassazione civile, Sez. III, ordinanza n. 25430 del 26 ottobre 2017).

Nel caso di specie, come riconosciuto dal R. (cfr., da ultimo, memoria di replica in data 25.10.2017) e –comunque- da ritenersi provato anche in virtù del principio di mancata specifica contestazione ex art. 115 c.p.c.-, la prima richiesta di risarcimento danni avanzata dai danneggiati all'assicurato, è riconducibile alla lettera racc. a.r. del 06.02.2009; il Geom. R. ha presentato la denuncia del sinistro all'A. oltre lo scadere del termine di due anni, solamente con la raccomandata del 28 febbraio 2011, ricevuta il 30.03.11 dalla Compagnia; tanto dovendosi arguire dalla documentazione prodotta dalla A. Ass.ni, atteso che nessun documento interruttivo della prescrizione (nemmeno la predetta nota del 28.02.2011) è rinvenibile nella produzione documentale del tecnico.

Ne consegue che la domanda di manleva avanzata dal R. nei confronti della A. Ass.ni S.p.a. andrà respinta.

I danni subiti dagli attori possono essere quantificati in conformità a quanto stabilito nella CTU dell'Ing. M., da ritenersi, in parte qua, fatta propria dal Giudice integralmente riportata e trascritta.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta dai sigg.ri V.F., A.S., B.E., B.F., C.C., F.M., M.M., ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

1. Accoglie la domanda; per lo effetto
2. condanna i convenuti, 2C Costruzioni srl, in persona del l.r.p.t., Geom. M.G., Geom. R.O., Geom. C. L., in solido tra loro, ed in misura uguale tra di essi, al pagamento delle

seguenti somme: 1) in favore di V.F. €. 16.780,50; in favore di M.M. e B.E., €. 16.780,50; in favore di C.C., €. 4.446,00; in favore di F.M. ed A.S., €. 4.635,00; in favore di B.F., €. 8.390,25, il tutto quale svalutazione degli immobili per difetto di isolamento acustico; al pagamento di €. 29.294,54, in favore dei condomini tutti del condominio quale risarcimento per difetto di isolamento termico; al pagamento di €. 42.030,35 in favore dei condomini tutti e del condominio per mancata realizzazione di opere; il tutto con rivalutazione monetaria ed interessi con decorrenza dal deposito della CTU (01.03.2016).

3. accoglie la domanda di manleva avanzata dalla 2C nei confronti della D.U. Ass.ni S.p.a., in persona che condanna a tenere indenne la 2C di quanto la stessa è tenuta in virtù della presente sentenza nei confronti degli attori, nei limiti delle franchigie e decurtazioni previste in polizza;

4. rigetta la domanda di manleva avanzata dal Geom. R. nei confronti della A. Ass.ni S.p.a., per intervenuta prescrizione del relativo diritto.

5. Condanna i convenuti 2C Costruzioni srl, in persona del l.r.p.t., Geom. M.G., Geom. R.O., Geom. C.L., in solido tra loro, al pagamento delle spese processuali in favore degli attori, che si liquidano in complessivi €. 17.200,90 (€. 13.430,00 per il presente giudizio, ed €. 3.279,00), di cui €. 591,90 per spese non imponibili, oltre rimborso forfetario 15%, CPA ed IVA se dovuti.

6. Condanna i convenuti 2C Costruzioni srl, in persona del l.r.p.t., Geom. M.G., Geom. R.O., Geom. C. L., in solido tra loro, al pagamento delle spese di CTU (anche del procedimento di ATP).

7. Condanna il Geom. R. al pagamento di spese funzioni di lite in favore della A. Ass.ni, che si liquidano in complessivi €. 7.700,00 oltre rimborso forfetario 15%, CPA ed IVA se dovuti.

8. Condanna D.U. Ass.ni S.p.a. al pagamento delle spese di lite in favore della 2C Costruzioni srl, in persona del l.r.p.t., che liquida in complessivi €. 7.700,00, oltre rimborso forfetario, CPA ed IVA se dovuta.

Perugia, 23.02.2021.

