

Abstract. *Si ritiene che sebbene le disposizioni degli artt. 1667 e 1669 c.c. siano previste per il solo contratto d'appalto, la relativa disciplina è estendibile anche al venditore di immobili. Di conseguenza, in caso di opera viziata, l'azione di responsabilità extracontrattuale di ordine pubblico, prevista dall'art. 1669 c.c. e diretta alla tutela di esigenze generali che esulano dal ristretto ambito del rapporto contrattuale, 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.*

* * * * *

TRIBUNALE DI PERUGIA
Sezione distaccata di Città di Castello
REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

OGGETTO: Accertamento vizi d'opera e risarcimento danni

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

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al n. (...) del Ruolo Generale degli affari civili dell'anno 2007 promossa da: **S.D.P.**, (...) rappresentata e difesa, per delega apposta a margine della comparsa di costituzione di nuovo procuratore del 31.3.2011, dall'Avv. C. ed elettivamente domiciliato presso e nello Studio (...)

- ATTRICE -

CONTRO

I.F. S.R.L. con sede in (...) rappresentata e difesa per delega apposta in calce alla comparsa di costituzione e risposta dall'Avv. S.R. ed elettivamente domiciliata in (...)c/o lo Studio dell'Avv. S.V.

- CONVENUTA

CONCLUSIONI: come al verbale dell'udienza del 26.12.2014

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione del 17.10.2007 la Sig.ra S.D.P., residente in (...) conveniva in giudizio la S.R.L. I.F. S.R.L. in persona del suo legale rappresentante *pro tempore* al fine, previo accertamento dell'esistenza di gravi vizi e difetti sull'immobile di sua proprietà realizzato dalla convenuta, con conseguenti lesioni interne ed esterne, nonché infiltrazioni d'acqua alla terrazza esterna dell'immobile, sentirla condannare all'effettuazione, a propria cura e spese, degli interventi necessari per l'eliminazione degli stessi ed il ripristino della situazione preesistente, nonché sentirla condannare al risarcimento di tutti i danni subiti e subendi da essa attrice in relazione all'esistenza dei detti vizi e difetti, da determinarsi in corso di causa, anche con sistema equitativo. Vinte le spese. Sosteneva l'attrice che, con atto pubblico rogito Notaio F. Rep. N. (...) Racc.(...) del 19.1.2004 aveva acquistato, dalla Sig.ra L.D., le seguenti porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato in San Giustino, Largo Brennero composto da: appartamento sito al piano terra, avente ingresso indipendente, ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, due camere, ripostiglio e terrazza a livello, integrato da due pertinenti corti esclusive, censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Giustino al Fog. (...), part. graffate (...) sub (...) sub (...) e (...); locale uso garage posto al piano primo sottostrada di pertinenza dell'appartamento di cui sopra, censito al Catasto Fabbricati al Fog. (...), part. (...) sub (...); che l'immobile in questione era pervenuto alla L. dall'impresa costruttrice-venditrice I.F. s.r.l. con la quale, in fase di costruzione, aveva stipulato un preliminare di compravendita e, successivamente, a lavori ultimati, in data 17.12.2003, stipulava atto notarile; che l'immobile era stato terminato dalla convenuta il 9.12.2003 e il certificato di agibilità era stato rilasciato il 24.5.2005; che negli anni 2004-2005 nelle pareti della camera da letto si manifestavano piccole crepe sulle quali la convenuta interveniva, effettuando dei lavori e nel corso dell'anno 2007 si manifestavano altre evidenti lesioni alle pareti interne, in punti diversi dalle precedenti, nonché notevoli infiltrazioni d'acqua nel pavimento della terrazza esterna posta a Nord, con continui stillicidio dal tubo di scolo della stessa, lesioni presenti anche sulle pareti esterne; che in data 20.10.2006 durante un sopralluogo e presenti testimoni, l'attrice denunciava alla I.F. s.r.l. l'esistenza delle nuove lesioni interne esterne e delle infiltrazioni e, in tale occasione la Sig.ra M.C. per conto della convenuta, riconosceva espressamente l'esistenza dei nuovi gravi danni strutturali dell'immobile nonché delle infiltrazioni, impegnandosi formalmente all'eliminazione degli stessi, garantendo che tutti i lavori necessari sarebbero stati effettuati e compiuti entro la primavera del 2007; che tuttavia ciò non avveniva, nonostante numerosi solleciti in tal senso rivolti alla convenuta, nei cui confronti veniva imputata la responsabilità di cui all'art. 1669 c.c. e comunque, la diversa obbligazione nascente dall'avvenuto riconoscimento della sussistenza dei gravi vizi e difetti lamentati.

Con comparsa del 9.1.2008 si costituiva in giudizio P.F. S.R.L. con sede in (...) in persona dell'Amministratore Unico C.C. (...) contestando le avverse affermazioni e pretese e sostenendo

che l'appartamento in questione era stato materialmente costruito da LA D.B.C. s.n.c., ora s.r.l., quale ditta appaltatrice di I.F. s.r.l. tanto che quando l'attrice, tramite il proprio tecnico Geom. G. formalizzava natura ed entità dei vizi lamentati, lo faceva nei confronti del La D.B.C. s.n.c. con la quale essa convenuta aveva un mero contratto di appalto, negando di aver formalmente riconosciuto i vizi e difetti lamentati.

La convenuta, pertanto, eccepiva la propria carenza di legittimazione passiva e nel merito, sosteneva l'infondatezza della domanda in quanto i vizi e difetti lamentati rientravano nella garanzia di cui all'art. 1667 c.c. ed i termini per le relative denunce erano ormai scaduti.

All'udienza del 5.2.2008 il Giudice concedeva i termini per il deposito delle memorie di cui all'art. 183, comma 6, nn. 1, 2 e 3, c.p.c. all'esito del quale, con ordinanza riservata del 27.3.2009, venivano ammessi i mezzi istruttori rispettivamente richiesti dalle parti, nei limiti di cui al detto provvedimento e fissata, per l'espletamento, l'udienza del 21.10.2009.

Disposto A.T.P. in corso di causa e il proseguimento della prova per i testi di parte attrice ammessi e non citati per la rinuncia al mandato del procuratore della medesima e di quello costituitosi in sostituzione con comparsa depositata in Cancelleria in data 15.4.2010 per l'udienza del 27.4.2010, all'udienza del 26.2.2014 le parti precisavano le rispettive conclusioni e la causa veniva trattenuta in decisione.

In merito alla preliminare eccezione di carenza di legittimazione passiva in capo a I.F. s.r.l. da questa sollevata, va rilevato quanto segue: come sancito dalla Giurisprudenza, la legittimazione ad agire e a contraddire si risolve nell'accertare se, secondo la prospettazione dell'attore, quest'ultimo ed il convenuto assumano, rispettivamente, la veste di soggetto che ha il potere di chiedere la pronuncia giurisdizionale e soggetto tenuto a subirla, mentre attiene al merito della lite la questione relativa alla reale titolarità attiva o passiva del rapporto sostanziale dedotto in giudizio (Tribunale Prato 16/04/2015 n. (...); in concreto, la legittimazione *ad causam* consiste nella titolarità del potere e del dovere, rispettivamente per la legittimazione attiva e per quella passiva, di promuovere o subire un giudizio in ordine al rapporto sostanziale dedotto in causa, secondo la prospettazione offerta dall'attore, indipendentemente dalla effettiva titolarità, dal lato attivo o passivo, del rapporto stesso. Quando, invece, le parti controvertono sulla effettiva titolarità, in capo al convenuto, della situazione dedotta in giudizio, ossia sull'accertamento di una situazione di fatto favorevole all'accoglimento o al rigetto della domanda attrice, la relativa questione non attiene, alla "*legitimatio ad causam*", ma al merito della controversia, con la conseguenza che il difetto di titolarità deve essere provato da chi lo eccepisce e deve formare oggetto di specifica e tempestiva deduzione in sede di merito. Al contrario il difetto di legittimazione *ad causam* deve essere oggetto di verifica, preliminare al merito, da parte del giudice, anche d'ufficio, in ogni stato e grado del giudizio. (Cassazione civile, sez. III 26/09/2006 n. 20819).

Nel caso di specie, non è stata eccepita, dalla convenuta I.F. s.r.l. sulla prospettazione fatta in base alla domanda dell'attrice, la carenza di *legitimatio ad causam*, dal lato passivo, da parte della stessa, non essendo in dubbio, sempre in base alla domanda attrice, che la convenuta sia il soggetto, dal lato passivo, titolare del potere di ottenere una pronunzia da parte del Giudice, ma si controverte sulla effettiva titolarità della stessa, dal lato passivo, del rapporto giuridico controverso, questione di merito che deve essere sollevata tempestivamente nei modi e forme di legge e dimostrata dal soggetto che la deduce.

Nel caso di specie, stante la tempestività delle dette eccezioni proposte dalla convenuta I.F. s.r.l. con la propria comparsa di risposta, va esaminato se la stessa abbia dato adeguata dimostrazione di quanto asserito, sostenendo la propria posizione semplicemente affermando di non aver provveduto, direttamente, alla costruzione dell'immobile de quo ma di aver, all'uopo, stipulato un contratto di appalto con un terzo soggetto, la D.B.C. s.n.c. ora s.r.l. e prodotto il relativo contratto. Rilevando che, tale terzo soggetto non è stato dalla stessa chiamato in causa al fine di essere manlevata e garantita in caso di accoglimento delle domande attoree, è notorio che di regola, l'appaltatore è l'esclusivo responsabile dei danni cagionati a terzi poiché nell'esecuzione dei lavori appaltati opera in autonomia, con propria organizzazione e apprestando i mezzi necessari; mentre, in disparte l'ipotesi di *culpa in eligendo*, si ha esclusiva responsabilità del committente se questi si sia ingerito nei lavori con direttive vincolanti che abbiano ridotto l'appaltatore al rango di *nudus minister*. Sussiste corresponsabilità del committente qualora si sia ingerito con direttive che riducono soltanto, e non annullano, l'autonomia dell'appaltatore (*ex multis* Cassazione civile sez. III 08/06/2015, n. 1798) e, nel caso di specie, esaminando il contratto di appalto prodotto da parte convenuta, all'art. 6 si legge che la stessa, definita "Società appaltante", dichiarava che "le disposizioni concernenti l'esecuzione dell'opera e riguardanti la gestione del presente contratto sono riservate al Direttore dei Lavori per le opere oggetto del presente contratto Geom. R. P. tramite anche il Direttore di Cantiere Sig. C.C. fermo restando quanto stabilito nei precedenti articoli, l'impresa ha facoltà di svolgere l'esecuzione dei lavori nei modi che riterrà più opportuni per darli compiuti a perfetta regola d'arte nei termini contrattuali. La Direzione dei Lavori potrà, a suo insindacabile giudizio, prescrivere l'ordine nella esecuzione dei lavori senza che per questo l'impresa possa richiedere compensi o indennizzi di sorta", all'art. 7 che "L'impresa Subappaltatrice (Appaltatrice n.d.r.) deve attenersi alle disposizioni generali del Direttore dei Lavori. Riconosce il potere di verifica dell'esecuzione dei lavori da parte della Società appaltante, sia in corso d'opera sia ai sensi dell'art. 1662 c.c., sia all'ultimazione dei lavori", all'art. 12 che "L'impresa appaltatrice si impegna a non apportare alcuna variazione alle modalità convenute dei lavori salvo autorizzazione scritta dell'Impresa appaltante...". Quindi, l'impresa costruttrice operava non solo sotto il diretto controllo del Direttore dei Lavori nominato dalla committente ma sotto il controllo della committente stessa, nella persona del Direttore di Cantiere, Sig. C.C., Amministratore Unico

dell'odierna convenuta e pertanto la Società appaltante è quantomeno corresponsabile con la stessa per i danni arrecati ad un terzo, nel caso l'acquirente di una porzione dell'immobile oggetto di appalto. E ciò anche secondo plurime ed anche recenti pronunce della Giurisprudenza sia di legittimità che di merito, che affermano che, sebbene le disposizioni degli art. 1667 e 1669 c.c. siano previste per il solo contratto di appalto, la relativa disciplina è estendibile anche al venditore di immobili. Simmetricamente, ovviamente, la posizione del committente è estesa all'acquirente. Pertanto, poiché l'azione di responsabilità nei confronti dell'appaltatore è diretta alla tutela di esigenze generali che esulano dal ristretto ambito del contratto di appalto, questa può essere esercitata non solo dal committente contro l'appaltatore ma anche dall'acquirente contro il venditore (Tribunale Arezzo, 27/05/2015, n. 647) ed ancora, che la responsabilità prevista dall'art. 1669 c.c. è applicabile al committente-venditore che abbia avuto una qualche ingerenza, sorveglianza o influenza nella realizzazione dell'opera, come può avvenire - esemplificativamente - quando egli nomini il direttore dei lavori, o designi il progettista dalla cui negligenza dipenda, sia pure in concorso con l'appaltatore, il vizio lamentato. È ovvio - in particolare - che l'aver impartito direttive specifiche per l'esecuzione di una parte dell'opera, poi risultata viziata, la rende per questa parte riferibile al committente. Va anche considerato, tuttavia, che proprio questa attività di interferenza o di controllo, così come quella di progettazione, documentano in generale il coinvolgimento del venditore-committente e la sua corresponsabilità salvo che, in ipotesi limite, sia dimostrata la sua incolpevole estraneità. (Che la sottrazione alla corresponsabilità sia limitata a rari casi - ha osservato, altresì, la Suprema corte - si desume anche dalla considerazione che non può negarsi che il controllo esercitato dal committente tramite il direttore dei lavori, sia tale da ricondurre, di regole, anche a omissioni di questo ultimo - per mancati controlli, trascuratezze ecc. - il verificarsi di danni, rovina o malfunzionamenti derivati dall'esecuzione dell'opera affidata all'appaltatore Cassazione civile, sez. II 5/06/2014, n. 12675).

La disposizione dell'art. 1669 c.c., afferma ancora la Suprema Corte, configura una responsabilità extracontrattuale di ordine pubblico, sancita per finalità di interesse generale, che trascende i confini dei rapporti negoziali tra le parti. Pertanto, l'azione di responsabilità prevista dalla suddetta norma 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, senza che abbia rilievo la specifica identificazione del rapporto giuridico in relazione al quale la costruzione è stata effettuata. Ne consegue che l'applicazione dell'art. 1669 c.c. nei confronti del venditore è giustificata allorché la posizione da lui assunta nei confronti dei terzi e degli stessi acquirenti abbia evidenziato l'assunzione da parte del detto soggetto di una diretta responsabilità nella costruzione dell'opera (Cassazione Civile, sez. II, 6/02/2014, n. 2724), e sempre che si tratti di gravi difetti i quali, al di fuori dell'ipotesi di rovina o di evidente pericolo di rovina, pur senza influire sulla stabilità dell'edificio, pregiudichino o menomino in modo rilevante il normale godimento, la funzionalità o

l'abitabilità del medesimo (Cassazione civile, sez. II, 4/02/2014, n. 2436) specificando ulteriormente che, in tema di responsabilità del venditore-costruttore per gravi difetti dell'opera, l'art. 1669 c.c., mirando a finalità di ordine pubblico, è applicabile non solo nei casi in cui il venditore abbia personalmente, cioè con propria gestione di uomini e mezzi, provveduto alla costruzione, ma anche nelle ipotesi in cui, pur avendo utilizzato l'opera di soggetti professionalmente qualificati, come l'appaltatore, il progettista, il direttore dei lavori, abbia mantenuto il potere di impartire direttive o di sorveglianza sullo svolgimento dell'altrui attività, sicché anche in tali casi la costruzione dell'opera è a lui riferibile. Pertanto, il venditore può essere chiamato a rispondere dei gravi difetti dell'opera non soltanto quando i lavori siano eseguiti in economia, ma anche nell'ipotesi in cui la realizzazione dell'opera è affidata a un terzo al quale non sia stata lasciata completa autonomia tecnica e decisionale; ne consegue che il giudice di merito, nel verificare la responsabilità del venditore ex art. 1669 c.c., non può limitarsi ad accertare se l'opera sia stata direttamente compiuta dal medesimo, essendo necessario stabilire - anche quando nell'esecuzione siano intervenuti altri soggetti - se la costruzione sia ugualmente a lui riferibile, per avere egli mantenuto il potere di direttiva o di controllo sull'operato dei predetti (Cassazione civile, sez. II, 14/01/2014, n. 632).

Nel caso di specie, quindi, è stata accertata la sussistenza di legittimazione passiva in capo alla convenuta proprio in base al contratto di appalto stipulato tra la stessa e la Ditta esecutrice dei lavori, la D.B.C. s.n.c., dalla nomina di un Direttore Lavori e un Direttore cantiere che dovevano seguire il corso delle opere e la loro esecuzione a regola d'arte, impartendo direttive che limitavano e condizionavano la libertà d'azione della Società appaltatrice, situazione avvalorata anche dalle dichiarazioni rese in sede di deposizione testimoniale dal detto Direttore dei Lavori Geom. R.P., il quale ha confermato di aver partecipato, nell'ottobre 2006, ad un incontro tenutosi tra la D.P. e la Sig.ra M.C., figlia di C.C., Amministratore Unico della convenuta la quale, seppure formalmente non rivestente alcuna carica all'interno di I.F. s.r.l., vi si recò unitamente al Direttore dei Lavori nominato per seguire, in nome e per conto della committente, il cantiere e che, presa visione delle crepe presenti nell'appartamento dell'attrice, in precedenza ristuccate ad opera della convenuta, proponeva alla stessa, alla presenza del tecnico dalla medesima nominato, Geom. M.G., che ha reso testimonianza sul punto, di rifarle il terrazzo, in ciò comunque riconoscendo la sussistenza di problematiche nell'appartamento, circostanza che il Geom. G. ha confermato anche in sede di riprova. In corso di causa è stato ammesso ed espletato un A.T.P., su ricorso dell'attrice, ai sensi dell'art. 696 c.p.c. volto ad accertare la natura e le cause dei vizi e difetti sull'immobile di cui si discute e determinare ed individuare gli interventi necessari all'eliminazione degli stessi, i costi e i danni relativi, nonché il deprezzamento del bene, se ravvisato, ed il C.T.U. incaricato, Dr. G.A., ha accertato che "i vizi riscontrati da parte ricorrente sono ascrivibili a difetti realizzativi del fabbricato in oggetto. Tali vizi si sono concretizzati in eccessivo ristagno di acqua all'interno del massetto di un terrazzo ed in fessurazioni sulla parete della camera da letto matrimoniale dell'appartamento della

ricorrente". Il C.T.U. ha provveduto ad individuare e descrivere le caratteristiche dei lavori edili necessari al ripristino dei difetti individuati secondo la "Regola d'Arte" del buon costruire. I costi complessivi dell'intervento di ripristino, compresa direzione lavori, IVA, indisponibilità dell'immobile, sono risultati essere pari ad € 19.651,63, "non configurandosi, a lavori eseguiti, un deprezzamento del valore di mercato dell'immobile. Le opere già eseguite dalla D.P., rilevate sul posto, sono consistite in saggi sul pavimento della terrazza e quindi non in ripristini" (v. Relazione C.T.U. del 19.2.2009).

Va formalmente disposta l'acquisizione dell'espletato A.T.P. quale mezzo istruttorio del presente giudizio e rilevato che i vizi riscontrati in detta sede dal C.T.U. sono consistiti in "fenomeni fessurativi significativi" nella stanza matrimoniale situata a livello del primo solaio, per metà in corrispondenza della corsia dei sottostanti garages, "in corrispondenza delle tamponature perimetrali" e fenomeni di umidità della pavimentazione del terrazzino di proprietà dell'attrice posto sopra la corsia dei garages, fenomeni di risalita di umidità e quadro fessurativo delle tamponature strutturalmente collegati, generati da accumulo di acqua all'interno del massetto, di elevato spessore, che non consente l'agevole smaltimento della stessa e che la guaina impermeabile è stata disposta a contatto con il solaio e quindi troppo in profondità, solaio disposto in piano senza pendenza propria, con aumento dei temi di smaltimento dell'acqua di percolazione, trovata in forte quantitativo all'interno del massetto stesso, non proveniente dal muro contro terra posto sul lato di monte e rilevato che, afferma il C.T.U. "che questo sia da imputare ad una sottostima degli effetti flessionali indotti sulla lastra del solaio direttamente caricata sulla tamponatura perimetrale sovrastante la corsia dei garages" (v. Relazione A.T.P. pag. 8), che tali vizi sono stati evidenziati anche dalle foto allegate da parte attrice, dato che la Giurisprudenza, in più occasioni, ha affermato che i gravi difetti della costruzione che danno luogo per l'appaltatore alla garanzia prevista dall'art. 1669 c.c. in favore del committente non vanno individuati soltanto nei fenomeni che influiscono sulla stabilità dell'edificio ma in tutti quei fenomeni che riguardano soltanto una parte dell'opera, ma che incidono direttamente sulla struttura e sulla funzionalità globale dell'immobile, riducendo in modo sensibile il godimento dell'opera stessa (Tribunale Teramo, 12/02/2015, n. 216), che configurano gravi difetti dell'edificio a norma dell'art. 1669 c.c. anche le carenze costruttive dell'opera, da intendere anche come singola unità abitativa, che pregiudicano o menomano in modo grave il normale godimento e/o la funzionalità e/o l'abitabilità della medesima, come allorché la realizzazione è avvenuta con materiali inadonei e/o non a regola d'arte ed anche se incidenti su elementi secondari ed accessori dell'opera (quali impermeabilizzazione, rivestimenti, infissi, pavimentazione, impianti, età), purché tali da compromettere la sua funzionalità e l'abitabilità ed eliminabili solo con lavori di manutenzione, ancorché ordinaria, e cioè mediante opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici o che mediante opere che integrano o mantengono in efficienza gli impianti tecnologici installati. (Tribunale Arezzo,

20/01/2015, n. 54), che nell'ambito dei gravi difetti costruttivi di cui all'art. 1669 c.c. rientrano non solo i fenomeni che influiscono sulla staticità dell'edificio, ma anche quelle alterazioni che, pur riguardando direttamente una parte dell'opera, incidono sulla struttura e funzionalità globale, menomando in modo apprezzabile il godimento dell'opera medesima, dovendo la categoria ricomprendere ogni deficienza o alterazione che vada ad intaccare in modo significativo sia la funzionalità che la normale utilizzazione dell'opera, senza che abbia rilievo in modo contrario l'esiguità della spesa occorrente per il relativo ripristino (fattispecie relativa ai difetti all'impianto di scarico delle acque di un immobile), (Cassazione civile, sez. VI, 13/11/2014, n. 24188), consegue che quanto riscontrato sull'immobile di proprietà dell'attrice vada inquadrato come grave difetto come sopra spiegato, intaccando e menomando, in modo significativo, la fruibilità e funzionalità dell'immobile stesso.

L'art. 1669 c.c. afferma che, in caso di gravi difetti, come sopra definiti, riscontrati sull'immobile, nel corso di dieci anni dal compimento dell'opera, l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente e dei suoi aventi causa purché sia fatta la denuncia entro un anno dalla scoperta e l'azione si prescrive in un anno dalla denuncia. Come già detto tale responsabilità sussiste anche in capo dell'appaltatore venditore nei confronti dell'acquirente l'immobile o parte di esso e, nel caso di specie, legittimamente, la Sig.ra D.P. ha rivolto le sue censure nei confronti della convenuta, appaltatore e venditore della porzione dell'immobile dalla stessa acquistata e lo ha fatto nei termini di legge, in quanto l'immobile risulta completato il 9.12.2003 e collaudato il 23.12.2003, l'agibilità è stata concessa il 24.5.2005, l'attrice lo ha acquistato dalla L.D. con Rogito del 19.1.2004, le prime problematiche, contestate e ravvisate dalla stessa convenuta, risalgono all'ottobre 2006, come attestato dal Geom. M.G., dalla stessa incaricato, che ha specificata entità e qualità dei vizi e difetti riscontrati sull'immobile dell'attrice con propria relazione del 25.9.2007 cui è seguito il presente giudizio, instaurato con atto notificato il 18.10.2007, confermati integralmente in sede di A.T.P. e, come sancito da plurime pronunce, in tema di responsabilità dell'appaltatore per rovina e difetti di cose immobili ai sensi dell'art. 1669 c.c., poiché la disciplina concernente la decadenza e la prescrizione per l'esercizio dell'azione ha lo scopo di non onerare il danneggiato della proposizione di domande generiche a carattere esplorativo, è necessario che la denuncia, per far decorrere il successivo termine prescrizione, riveli una conoscenza sufficientemente completa del vizio e della responsabilità per lo stesso (Cassazione civile sez. II 16/02/2015 n. 3040) costituita, nel caso di specie, dalla Perizia del Tecnico nominato dall'attrice, Geom. G., del 18.10.2007.

La domanda attrice, pertanto, va accolta e, riconosciuta la responsabilità della società appaltatrice-venditrice convenuta per i gravi vizi e difetti riscontrati sull'appartamento di proprietà di D.P.S., la prima va condannata al pagamento, in favore della seconda, della somma di €19.651,63, stimata necessaria per l'eliminazione degli stessi, a titolo di risarcimento del danno, cui vanno aggiunti, sulla

sorte detratta l'IVA dovuta per legge, gli interessi legali e la rivalutazione monetaria dalla domanda al saldo.

Le spese, ivi comprese quelle dell'espletato A.T.P. seguono la soccombenza.

P.Q.M.

il G.O.T. del Tribunale di Perugia Sezione Distaccata di Città di Castello, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta dalla Sig.ra S.D.P., residente in (...) nei confronti della F.F. S.R.L. con sede in (...) in persona dell'Amministratore Unico C.C. (...):

Dispone acquisirsi agli atti il fascicolo e la Relazione dell'A.T.P. espletato in corso di causa;

Accoglie la domanda e per l'effetto, riconosciuta la responsabilità della società appaltatrice-venditrice convenuta I.F. s.r.l. per i gravi vizi e difetti riscontrati sull'appartamento di proprietà di D.P.S., condanna I.F. s.r.l. in persona dell'Amministratore Unico C.C. e, comunque, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, al pagamento, in favore della Sig.ra S.D.P., della somma di € 19.651,63 stimata necessaria per l'eliminazione degli stessi a titolo di risarcimento del danno, cui vanno aggiunti, sulla sorte detratta l'IVA spettante per legge, gli interessi legali e la rivalutazione monetaria dalla

domanda al saldo.

Condanna la convenuta al rimborso, in favore dell'attrice, delle spese dell'espletato A.T.P. e al pagamento delle spese di lite, quest'ultime liquidate come segue: € 348,00 per spese vive, € 4.835,00 per compenso professionale, oltre CAP, IVA e Rimborso Forfetario come per legge.

Perugia, 6 luglio 2015

Il Giudice