

N. R.G. 490/2019



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE D'APPELLO DI MILANO

Sezione quarta civile

nelle persone dei seguenti magistrati:

dott.ssa Marisa Gisella Nardo	Presidente
dott. Francesco Distefano	Consigliere
dott.ssa Francesca Vullo	Consigliere rel. est.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. r.g. **490/2019** promossa in grado d'appello

DA

VIVIANA ARPI (C.F. RPAVVN74H65D416X), con il patrocinio dell'avv. CONCONI VALERIA e dell'avv. TATTI MASSIMO (TTTMSM64B07F985K) VIA CANTELLO, 33/1 21050 CLIVIO; , elettivamente domiciliato in VIA CANTELLO, 33/1 21050 CLIVIO presso il difensore avv. CONCONI VALERIA

MARIELLA ARPI (C.F. RPAMLL74H66D416I), con il patrocinio dell'avv. CONCONI VALERIA e dell'avv. TATTI MASSIMO (TTTMSM64B07F985K) VIA CANTELLO, 33/1 21050 CLIVIO; , elettivamente domiciliato in VIA CANTELLO, 33/1 21050 CLIVIO presso il difensore avv. CONCONI VALERIA



APPELLANTI

CONTRO

GRITTI ROSSANO (C.F. GRTRSN69E13D416B), in proprio e in qualità di titolare della omonima impresa, con il patrocinio dell'avv. FERRARA GIANCARLO, elettivamente domiciliato in VIA MERLO, 1 20122 MILANO presso il difensore avv. FERRARA GIANCARLO

APPELLATO e APPELLANTE INCIDENTALE

CESARE NAVA (C.F. NVACSR45C04D416Z), con il patrocinio dell'avv. SPAGNUOLO MICHELE, elettivamente domiciliato in CORSO XXV APRILE 149/B 22036 ERBA presso il difensore avv. SPAGNUOLO MICHELE

APPELLATO

avente ad oggetto: Appalto: altre ipotesi ex art. 1655 e ss. cc (ivi compresa l'azione ex 1669cc)

sulle seguenti conclusioni.

Per VIVIANA e MARIELLA ARPI

Voglia l'Ecc.ma Corte d'Appello di Milano, respinta ogni contraria istanza, eccezione e/o deduzione, in riforma della sentenza appellata:

in via preliminare:

- **SOSPENDERE**, anche inaudita altera parte ovvero previa fissazione di un'apposita udienza di discussione, la provvisoria esecutività e/o l'esecuzione della sentenza n. 1664/2018 - pubbl. il 03.12.2018 resa dal Tribunale di Como, sussistendo i gravi motivi previsti dalla legge;

in via principale:

- in accoglimento ai motivi di gravame sopra esposti, **RIFORMARE** e/o **ANNULLARE** la sentenza n. 1755/2015 - pubbl. il 18/11/2015 Repert. n. 5843/2015, resa dal Tribunale di Como, rigettando per l'effetto l'eccezione di



incompetenza / difetto di giurisdizione o improcedibilità delle domande spiegate nel giudizio di primo grado dagli appellanti, Sigg.re Viviana e Mariella Arpi, ed accogliendo per l'effetto, tutte le conclusioni avanzate dagli appellanti in prime cure, che qui si riportano:

“Voglia l'On.le Tribunale adito, contrariis reiectis, così provvedere:

- previo accertamento della responsabilità solidale dei convenuti nell'esecuzione dei lavori per cui è causa, condannare i medesimi in solido al risarcimento dei danni subiti nella somma di € 174.000,00 (euro centosettantaquattromila,00) ovvero nella somma maggiore o minore che sarà accertata in corso di giudizio, oltre rivalutazione ed interessi come per legge;

- con vittoria di spese, competenze ed onorari, iva, cpa e rimborso spese generali come per legge;

In via istruttoria le attrici chiedono ammettersi consulenza tecnica di ufficio diretta ad accertare l'esistenza dei vizi e difetti lamentati, le loro cause e i costi necessari alla loro eliminazione nonché l'ammissione di prova per interpellato e testi sulle circostanze dedotte in premessa, con riserva di meglio argomentare, dedurre e provare anche alla luce delle avverse difese, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 183, VI co. c.p.c..”.

In ogni caso, con vittoria di compensi e spese, IVA, cpa nonché contributo spese e rimborso del 15% per spese generali di entrambi i gradi di giudizio, da distrarsi in favore del sottoscritto antistatario procuratore.

Per GRITTI ROSSANO

l'Ecc.mo Collegio adito Voglia

SULL'ISTANZA DI SOSPENSIONE: nulla disporre, in quanto, nelle more della notifica dell'atto di appello, parte appellante ha versato le spese legali in favore del presente appellato.

IN VIA PRELIMINARE: rigettarsi l'appello proposto dalle signore V. e M. Arpi poiché inammissibile ex art. 348 bis cpc e segg. e pertanto confermare in toto la sentenza n. 1664/18, salvo quanto infra richiesto in via incidentale;

IN VIA PRINCIPALE: rigettare in toto l'avverso atto di appello, in quanto infondato in fatto e in diritto e pertanto confermare in toto la sentenza n. 1664/18, salvo quanto infra richiesto in via incidentale;

IN VIA INCIDENTALE: in parziale riforma dell'appellata sentenza (nei limiti innanzi indicati), premesse le declaratorie del caso,



1. condannare le appellanti in via principale, le signore Viviana Arpi e Mariella Arpi, in via tra loro solidale, al pagamento delle spese processuali (e compensi di causa, oltre spese generali, attualmente al 15 %, C.P.A. 4 % ed I.V.A. 22 %) del I grado di giudizio in favore del presente esponente, secondo la quantificazione proposta nella comparsa di costituzione con contestuale appello incidentale (€ 13.430,00 oltre 15 % e acc. di legge) o comunque in misura più elevata rispetto a quanto statuito dal Giudice di Primo grado.

IN VIA ISTRUTTORIA: nella più che denegata ipotesi in cui Cod. Ecc.ma Corte non dovesse confermare la sentenza di I grado in punto competenza, in riforma dell'ordinanza istruttoria di I grado, disporre l'ammissione di prova per testi e per interrogatorio formale delle allora attrici e dell'altro (in allora) convenuto/terzo chiamato sui seguenti capitoli:

1. Vero è che dall'oggetto dell'appalto, giusto contratto in atti (cfr. doc. 2 fasc. attoreo), erano esplicitamente escluse le seguenti opere e forniture: "impianti tecnologici, opere da falegname, opere da fabbro, pavimenti e rivestimenti, opere da imbianchino e verniciatore"? (interpello; Marelli Giuseppe, Manzeni Marina; Simone Cosmo)

2. Vero è che l'impresa Gritti eseguiva esclusivamente le opere indicate espressamente a suo carico nel contratto di appalto (cfr. doc. 2 fasc. attoreo)? (interpello; Marelli Giuseppe, Manzeni Marina; Simone Cosmo)

3. Vero è che il contratto di appalto relativo ai lavori per cui è causa (cfr. doc. in atti) veniva predisposto dalla committenza ed in particolare dal professionista scelto dalla medesima, geom. Nava, e presentato all'impresa Gritti per la sottoscrizione dello stesso? (interpello; Marelli Giuseppe, Manzeni Marina)

5 Vero è che i lavori per cui è causa venivano ultimati nel maggio 2006? (interpello; Marelli Giuseppe, Manzeni Marina; Simone Cosmo)

6 Vero è che il primo atto di denuncia di presunti vizi e difetti da parte della committenza nei confronti dell'impresa Gritti è costituito dalla missiva del novembre '13 in atti? (interpello; Manzeni Marina)

7 Vero è che, prima dell'inizio dei lavori, un geologo (tale dott. Rossini) di fiducia del progettista/direttore lavori (geom. Nava) eseguiva un sopralluogo al fine di accertare le caratteristiche e la natura del terreno – ove sarebbe poi sorto il compendio oggetto di causa – e successivamente indicava al medesimo geom. Nava le modalità costruttive, con particolare riferimento al dimensionamento dei cementi armati e alla tipologia dell'impermeabilizzazione (interpello Nava; Simone Cosmo)?



8 Vero è che la direzione lavori, peraltro impersonata da un parente delle committenti (lo zio, geom. Nava), o le committenti medesime erano sempre (o quasi) presenti in cantiere, seguivano passo passo ogni opera, impartendo specifiche indicazioni su anche il minimo dettaglio dell'opera stessa (a titolo meramente esemplificativo, ciò avveniva in relazione ai vani accessori interrati, destinati a ripostigli e centrali termiche, al piano seminterrato, alla scala esterna, al sottotetto)? (interpello; Marelli Giuseppe; Simone Cosmo)

9 Vero è che le varianti e/o le modifiche al progetto iniziale (con specifico riferimento alle dimensioni del seminterrato, alle altezze del sottotetto e alle finiture delle facciate) venivano discusse, in cantiere dal medesimo geom. Nava e dalla committenza? (interpello; Marelli Giuseppe; Simone Cosmo)

10 Vero è che la variante al progetto iniziale – relativa alle dimensioni del seminterrato – veniva decisa, prima dell'inizio dei lavori, dalle sigg.re Arpi e dal geom. Nava e comunicata all'impresa Gritti da quest'ultimo? (interpello; Marelli Giuseppe; Simone Cosmo)

11 Vero è che la variante al progetto iniziale – relativa alle quote del sottotetto – veniva discussa in cantiere in fase di esecuzione, volta eretti i muri perimetrali, dalle sigg.re Arpi e dal geom. Nava e comunicata all'impresa Gritti da quest'ultimo? (interpello; Marelli Giuseppe; Simone Cosmo)

12 Vero è che, in relazione alla variante al progetto iniziale concernente le finiture delle facciate, in fase di finitura delle opere esterne, il geom. Nava comunicava al sig. Gritti la modifica dei materiali da utilizzare, dicendo che così avevano deciso le committenti? (interpello; Marelli Giuseppe; Simone Cosmo)

13 Vero è che nell'esecuzione delle murature e dei rivestimenti delle facciate l'impresa Gritti, come d'altronde in tutte le fasi della lavorazione per cui è causa, si è pedissequamente adeguata alle specifiche indicazioni della direzione lavori e delle committenti? (interpello; Marelli Giuseppe; Simone Cosmo)

14 Vero è che i cappotti di coibentazione e le relative rasature e tinteggiature venivano eseguite da terze imprese, diverse dalla convenuta Gritti, incaricate direttamente dalla committenza?

15 Vero è che i parapetti dei balconi e delle scale, costituiti da elementi in ferro, venivano eseguiti in via esclusiva da un'impresa scelta dalle committenti (diversa dalla impresa convenuta Gritti)? (interpello; Marelli Giuseppe; Simone Cosmo)

16 Vero è che i condotti fumari, di esalazione e i torrini venivano realizzati dall'impresa (diversa dalla impresa convenuta Gritti), scelta e direttamente



incaricata dalla committenza, che si occupava delle opere idrauliche? (interpello; Marelli Giuseppe; Simone Cosmo)

17 Vero è che la rete gas veniva predisposta e installata da un'impresa (diversa dalla impresa convenuta) scelta e direttamente incaricata dalla committenza? (interpello; Marelli Giuseppe; Simone Cosmo)

18 Vero è che le opere elettriche (in particolare la messa a terra) venivano eseguite da un'impresa (diversa dalla impresa convenuta) scelta e direttamente incaricata dalla committenza? (interpello; Marelli Giuseppe; Simone Cosmo)

19 Vero è che nell'esecuzione delle opere in cemento armato l'impresa convenuta si atteneva scrupolosamente alle tavole esecutive fornite in cantiere dalla direzione lavori/progettista? (interpello; Marelli Giuseppe; Simone Cosmo)

20 Vero è che l'adempimento relativo al deposito della pratica C.A. (cementi armati) doveva essere eseguito (ivi comprendendo la verifica e la relativa dichiarazione) dal progettista/direttore lavori in sede di presentazione della richiesta di abitabilità? (interpello; Marelli Giuseppe; Simone Cosmo)

21 Vero è che le persiane, come d'altronde tutte le opere di falegnameria, venivano fornite e montate da un'impresa (diversa dalla impresa convenuta) scelta e direttamente incaricata dalla committenza? (interpello; Marelli Giuseppe; Simone Cosmo)

22 Vero è che, con riguardo ai locali posti al piano seminterrato, di entrambe le abitazioni (Arpi Viviana e Arpi Graziella), adibiti a ripostiglio secondo le schede catastali (cfr. doc. 7 parte attrice, fg. 8, part. 1937, sub 1 e 2), l'impresa Gritti li lasciava al rustico e comunque in uno stato compatibile con la relativa destinazione a ripostiglio, come da espressa richiesta delle committenti? (interpello; Marelli Giuseppe; Simone Cosmo)

Testi, con riserva d'altri, su tutti i capitoli, i sigg: Arch. Marelli Giuseppe, residente in Erba, Via Fatebenefratelli 6; Manzeni Marina, c/o impresa Gritti; Simone Cosmo, Longone al Segrino (CO), Via Pusiano 5.

Si chiede che l'interrogatorio formale delle attrici e dell'altro convenuto/terzo chiamato verta su tutti i capitoli innanzi dedotti.

Ammettersi prova contraria (diretta) sui capitoli dedotti dalle controparti in caso di loro ammissione (tutti i testi) nonché (a prova contraria, indiretta) il seguente capitolo: a. Vero è che il sig. Gritti Rossano, con riferimento al cantiere per cui è causa, svolgeva il ruolo di coordinatore/direttore cantiere delle sole opere edili comprese nel contratto di appalto di cui al doc. 2 fasc. attoreo?

Firmato Da: VULLO FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 725af61c289890cb92bfee1f1677e0b
Firmato Da: ANZALONE GIUSEPPINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27b13a44336b45b7ccb30f50be0139db - Firmato Da: NARDO MARISA GISELLA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: c4d42f



Si indicano come testi, sul sopra esteso capitolo, i sigg.: Arch. Marelli Giuseppe, residente in Erba, Via Fatebenefratelli 6; Simone Cosmo, Longone al Segrino (CO), Via Pusiano 5.

Disporre il rinnovo della CTU e/o la chiamata a chiarimenti del Ctu (valorizzando le osservazioni alla ctu depositate nell'interesse di parte convenuta Gritti).

IN OGNI CASO: con integrale vittoria di spese e compensi di causa, oltre spese generali (attualmente al 15 %), C.P.A. 4 % ed I.V.A. 22 %, anche del presente grado.

Per CESARE NAVA

Voglia la Corte di appello adita, disattesa ogni contraria domanda, eccezione e deduzione,

1) In via preliminare

- Dichiarare inammissibile l'appello proposto dalle sig.re Arpi Viviana e Arpi Mariella, per le ragioni indicate in atto;

- Rigettare l'istanza di sospensione dell'efficacia esecutiva della sentenza oggi oggetto di gravame richiesta dall'attore appellante, in quanto infondata in fatto e in diritto.

2) Nel merito, respingere l'appello proposto dalle sig.re Arpi Viviana e Arpi Mariella perché infondato in fatto e in diritto, di conseguenza confermando integralmente la sentenza gravata.

3) Condannare l'appellante alle spese per lite temeraria ai sensi dell'art. 96 c.p.c. da liquidare nella misura ritenuta di giustizia.

4) In ogni caso, condannare l'appellante alla rifusione delle spese di lite del grado, oltre rimborso forfettario e accessori di legge da distrarsi in favore del procuratore anticipatario.

Con riserva di ulteriori deduzioni ed istante istruttorie.

Concisa esposizione delle ragioni in fatto e in diritto

Viviana e Mariella Arpi convennero in giudizio innanzi al Tribunale di Como Gritti Rossano, personalmente nonché quale legale rappresentante della omonima impresa edile, appaltatrice dei lavori di edificazione di una villetta bifamiliare nel territorio di Lasnigo (CO) di proprietà delle attrici, e il geom. Cesare Nava, progettista e direttore dei lavori, allegando la presenza di gravi vizi



e difetti nelle opere realizzate come descritti nella relazione tecnica di parte datata 2.5.2014. Sulla base di tale presupposto chiesero la condanna solidale dei convenuti ai sensi dell'art. 1669 c.c. a risarcire il danno corrispondente ai costi di ripristino quantificato nell'importo complessivo di euro 174.812,31.

Si costituirono i convenuti eccependo l'incompetenza in ragione della presenza di una clausola compromissoria nel contratto di appalto, la decadenza e prescrizione dall'azione e l'infondatezza nel merito della domanda.

Istruita la causa mediante l'ammissione di una ctu, con sentenza n. 1664/2018, il Tribunale di Como accolse l'eccezione di arbitrato, dichiarò l'incompetenza del Tribunale, condannando le attrici a rimborsare ai convenuti le spese processuali, liquidate per ciascuno in euro 3.000,00 per compensi professionali oltre accessori e spese di ctu.

Hanno proposto appello le attrici soccombenti. Si sono costituite entrambe le controparti. Gritti Rossano ha a propria volta proposto appello incidentale sulle spese.

All'udienza del 24 settembre 2020, precisate le conclusioni come in epigrafe indicate, la Corte ha trattenuto la causa in decisione previa concessione dei termini ex artt. 352, 190 cpc. La decisione della causa è stata deliberata nella camera di consiglio del 21 dicembre 2020.

1.Le appellanti principali lamentano l'erronea interpretazione della clausola compromissoria, che non sarebbe applicabile nel caso di azione risarcitoria proposta ai sensi dell'art. 1669 c.c. in ragione della natura extra contrattuale di tale azione. Stante l'inapplicabilità della clausola arbitrale alla controversia in questione, le signore Arpi ripropongono quanto dedotto e allegato in primo grado circa la gravità dei vizi accertati dal ctu e chiedono che la Corte, in riforma della sentenza, disponga la condanna delle controparti al risarcimento dei danni.

1.2.Entrambe le parti appellate, oltre ad eccepire l'inammissibilità dell'impugnazione, nel merito argomentano l'infondatezza della censura in ragione dell'ampiezza della clausola in questione, che la renderebbe applicabile anche alle ipotesi di pretese fatte valere ai sensi dell'art. 1669 c.c.

1.3.Rossano Gritti nella propria impugnazione incidentale lamenta l'erronea quantificazione delle spese di lite, che sarebbero state liquidate dal Tribunale in misura inferiore ai parametri di legge.



2.L'eccezione di inammissibilità ex art 348 bis cpc è in questa fase processuale priva di rilievo.

La Corte, fissando l'udienza di precisazione delle conclusioni, ha superato implicitamente tale eccezione formulata dall'appellato, non avendo ritenuto di avvalersi della sua discrezionale facoltà di decidere in prima udienza con ordinanza ex art. 348 bis cpc, e avendo manifestato preferenza per un giudizio a cognizione piena quale è quello definito con sentenza.

2.1.Venendo dunque all'esame della censura sollevata con l'impugnazione principale, essa è fondata.

L'art. 19 del contratto di appalto stabilisce che *“qualsiasi controversia che dovesse insorgere in ordine alla validità interpretazione ed esecuzione del presente contratto, in ogni sua componente, nessuna esclusa, sarà deferita alla decisione di tre arbitri”*. La clausola fa pertanto esplicito riferimento alle controversie aventi ad oggetto il contratto, mentre l'azione ex art. 1669 c.c. prescinde dal contratto, tanto che può essere esercitata anche dai terzi che non siano stati parti del contratto di appalto, il quale viene pertanto ad essere considerato un mero presupposto per l'esercizio dell'azione che, per giurisprudenza consolidata, ha natura extracontrattuale anche se esercitata dal committente dell'opera. Non vi è dunque ragione per discostarsi dai principi affermati in materia dai giudici di legittimità, in base ai quali *“La clausola compromissoria riferita genericamente alle controversie nascenti dal contratto cui essa inerisce va interpretata, in mancanza di espressa volontà contraria, nel senso che rientrano nella competenza arbitrale tutte e solo le controversie aventi "causa petendi" nel contratto medesimo, con esclusione di quelle che hanno, in esso, unicamente un presupposto storico, come nel caso di specie in cui, pur in presenza della clausola compromissoria contenuta in un contratto di appalto, gli attori hanno proposto azione di responsabilità extracontrattuale, ex art. 1669 c.c., deducendo gravi difetti dell'immobile da loro acquistato”*. (Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 4035 del 15/02/2017; conf. Cass. n. 1674 del 2012).

2.2.La domanda delle appellanti deve pertanto essere esaminata nel merito.

I vizi e le difformità riscontrati dal ctu sono i seguenti:

A. presenza di ponti termici dovuti alla esecuzione delle isolazioni senza l'osservanza delle prescrizioni della legge 10/1991 in tema di contenimento del consumo energetico, con *“dispersioni importanti in special modo lungo il perimetro dei profili dei serramenti”*;

B. infiltrazioni sulle pareti della facciata e nei vani accessori interrati;

C. crepe e distacchi del rivestimento esterno e fessurazioni nella muratura di contenimento e nella parete della scala esterna;



D. difformità dello stato di fatto rispetto al progetto, che presenta un volume maggiore rispetto a quello assentito e importanti variazioni di altezze e nell'aspetto esteriore dell'edificio;

E. inosservanza delle prescrizioni tecniche del D.M. 236 del 14.06.1989 in tema di accessibilità, adattabilità e visitabilità dei locali dei nuovi edifici;

F. non conformità delle canne fumarie alle prescrizioni tecniche UNI CIG 7129, al regolamento d'igiene comunale e al D.P.R. 1391 del 22.12.1970;

G. mancato rispetto per la rete gas delle norme UNI 11343.

2.3. Le appellanti deducono che i vizi elencati integrerebbero i "gravi vizi e difetti" previsti dall'art. 1669 c.c. e basano il loro assunto richiamando la ormai copiosa giurisprudenza formatasi sul punto, che qualifica gravi tutte *"quelle alterazioni che, in modo apprezzabile, riducono il godimento del bene nella sua globalità"* (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 19868 del 15/09/2009). Tale richiamo tuttavia involge una *quaestio facti*, peraltro minimamente affrontata nell'atto di impugnazione, dovendo verificarsi se nel caso concreto i vizi presenti siano tali da produrre una effettiva compromissione sull'utilizzo e sul godimento dell'immobile.

A riguardo si osserva che rilevano ai sensi dell'art. 1669 c.c., solo i vizi che, per diffusività ed intensità, pregiudicano in concreto il godimento dell'opera anche in relazione alla sua naturale durata.

Presentano tali caratteristiche i vizi subb A., B., C., F. e G. Poiché le appellanti non fanno valere, né nei confronti dell'impresa appaltatrice né nei riguardi del progettista – direttore dei lavori, i vizi F. e G., avendo allegato che "nulla può essere richiesto per gli impianti in quanto escluso dal contratto di appalto", gli unici vizi per i quali risulta esperibile l'azione ex art. 1669 c.c., sono i ponti termici, le infiltrazioni, le crepe i distacchi e le fessurazioni, fenomeni presenti in zone estese dell'edificio e in grado di comprimerne sensibilmente il godimento (cfr Cass. Sez. 2, **Sentenza n. 84 del 03/01/2013**; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 8140 del 28/04/2004) oltre che potenzialmente pericolosi per l'incolumità delle persone (C).

Le difformità subb D. ed E. conseguono a violazioni a norme urbanistiche.

In particolare quanto a sub D. il ctu ha riscontrato che *"L'edificio realizzato è diverso da quello autorizzato sotto tutti i profili. Sono variate le altezze massime consentite, le altezze interpiano, i volumi realizzati sono maggiori rispetto al computo planivolumetrico originario e presentato in Comune, calcolato con esclusione del piano interrato e piano sottotetto con altezze difformi da quelle poi realizzate. E' variato l'aspetto esteriore caratterizzato da*



*una differente distribuzione delle finestre e dall'utilizzo di materiali differenti rispetto a quanto autorizzato in area vincolata (non eseguito il rivestimento in legno, non eseguiti gli elementi verticali lignei dei balconi, alcuni elementi volumetrici esterni in più quali sottoscala lato Mariella e sotto balcone lato Viviana,) ...La maggior violazione urbanistica edilizia riguarda, oltre all'aspetto esterno, l'aumento in altezza realizzato, l'altezza interna interpiano e soprattutto l'aumento volumetrico che da un'analisi del progetto, nel calcolo dei volumi erano stati esclusi il piano interrato e il piano sottotetto dichiarando un'altezza inferiore Oltre alla differenza di volume e di altezza, andrebbe considerato il fatto che in sede di progetto, sia il piano interrato che il sottotetto erano stati denunciati con altezze tali che in base al PRG non ne prevedevano il computo nel calcolo del volume. Maggiorando l'altezza in fase esecutiva sia del piano interrato che del sottotetto, di fatto è stato costruito un edificio con un volume maggiore da quello previsto dagli indici dello strumento urbanistico. ...Pertanto oltre alla violazione in materia paesaggistica anche l'eventuale doppia conformità non troverebbe riscontro con gli indicatori del Piano Regolatore vigente alla data del 2003...L'attuale edificio è in contrasto con l'Autorizzazione Ambientale rilasciata in area di vincolo ed è in contrasto con le attuali norme del Piano delle Regole del PGT del Comune di Lasnigo...". L'aver realizzato un immobile in difformità dall'autorizzazione urbanistica assume di per sé rilievo solo nell'ambito delle azioni *ex contractu*, in tal caso imponendosi la declaratoria di nullità del contratto, anche su rilievo d'ufficio, per illiceità dell'oggetto e per violazione di norma imperativa (da ultimo Sez. 2 – ordinanza n. 30703 del 27/11/2018). Qualora invece, come nel presente giudizio, il committente abbia proposto esclusivamente un'azione di responsabilità ai sensi dell'art. 1669 c.c., in ragione della pacifica natura extracontrattuale dell'azione, la violazione alla norma urbanistica è rilevante solo ove, per effetto di quella violazione, vi sia compromissione della sicurezza, della stabilità e durata dell'immobile, ovvero una grave menomazione nel godimento dello stesso. Ciò si verifica laddove la violazione riguardi norme a presidio della struttura e della funzionalità dell'opera o che, in generale, tutelano la pubblica incolumità (si pensi ad esempio alla normativa antisismica ovvero a quella in materia di prevenzione incendi). Nella fattispecie all'esame della Corte la principale difformità al progetto iniziale consiste nell'aver variato tutte le altezze e la volumetria complessiva, violazione che ha consentito di trasformare un sottotetto autorizzato di mt 2,7 in due mansarde con altezza 3,68. Poiché l'edificio insiste in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico la normativa urbanistica violata attiene alla tutela del territorio (autorizzazione ambientale e PRG). Dunque non è minimamente prospettabile una difformità integrante i*



requisiti previsti dell'art. 1669 c.c.. Paradossalmente dal mancato rispetto della normativa le committenti hanno tratto un beneficio, poiché godono di un immobile caratterizzato da spazi e vani maggiori di quelli assentibili.

Le medesime considerazioni valgono anche per le difformità di cui al punto E., inerenti alla mancata osservanza del DM 236 del 14.6.1989. La disciplina in questione ha come finalità l'eliminazione delle barriere architettoniche. Le appellanti non hanno tuttavia allegato che qualcuno degli occupanti l'immobile è portatore di handicap e dunque la menomazione al godimento dell'immobile è meramente generica e priva di concretezza. Sono invece affetti da un grave vizio i parapetti dei balconi realizzati con un'altezza inferiore a quella prevista dalla legge e con un rialzo utilizzabile come seduta. In tal caso alla mancata rispondenza alla normativa si correla un'opera pericolosa per l'incolumità delle persone, con la conseguenza che il vizio rientra nell'ambito delle problematiche ricadenti nell'ambito dell'art. 1669 c.c..

2.4. L'eccezione di decadenza e prescrizione va dunque esaminata con esclusivo riferimento ai vizi delle categorie A., B., C..

E' noto che l'azione di cui all'art. 1669 c.c. prevede un termine di decadenza annuale per la denuncia dei vizi e difetti e un successivo analogo termine di prescrizione per l'esercizio del diritto.

Le committenti hanno allegato di avere acquisito consapevolezza della gravità dei vizi solo a seguito del deposito della relazione del proprio consulente avvenuto il 30.10.2014, con la conseguenza che la denuncia sarebbe stata tempestivamente comunicata tramite l'atto di citazione notificato il 14.11.2014 che avrebbe interrotto tutti i termini.

Gli appellati hanno eccepito l'intervenuta decadenza, sottolineando che, qualora il vizio sia di immediata percezione, il *dies a quo* non decorre dall'espletamento di un accertamento peritale, ma dalla manifestazione della problematica stessa. Sulla base di tale premessa e del fatto che i lavori di edificazione della villetta bifamiliare erano stati completati nel maggio 2006, considerato che, nella prima denuncia inoltrata il 20.11.2013, sette anni dopo la fine dei lavori, le appellanti davano atto che i difetti di costruzione erano "in progressivo aumento", doveva ritenersi che i vizi si fossero manifestati precedentemente e, dunque, che la scoperta fosse temporalmente da ricollegarsi a un'epoca anteriore all'invio della raccomandata.



La Corte reputa non condivisibile l'assunto delle appellanti secondo cui avrebbero acquisito consapevolezza della gravità dei vizi solo a seguito della relazione del loro tecnico di fiducia.

Nella raccomandata del novembre 2013 indirizzata esclusivamente all'impresa appaltatrice, le signore Arpi contestano la presenza di *“gravi difetti di costruzione [di cui forniscono la relativa elencazione] ...che ne pregiudicano e limitano il normale godimentocon pericolo per la sua durata e conservazione”*, invitando l'impresa, a norma degli artt. 1669, 2043 c.c., a provvedere ai relativi ripristini.

Il tecnicismo delle espressioni utilizzate dalle appellanti denota che, all'atto della redazione della lettera, erano perfettamente consapevoli della gravità dei vizi. Non vi sono invece elementi per ritenere che tale consapevolezza risalga a un'epoca anteriore. Contrariamente a quanto sostenuto dagli appellati i vizi oggetto della segnalazione (macchie di umidità, fessurazioni, distacchi, carente isolamento termico) non si manifestano immediatamente bensì a distanza di tempo dalla realizzazione dell'opera. Il decorso di un certo lasso di tempo, contribuendo insieme agli agenti atmosferici al degrado dell'opera, è infatti il presupposto affinché problematiche del genere si manifestino anche a un occhio inesperto. Perché l'uomo medio acquisti detta consapevolezza è necessario che il vizio si manifesti con estensione e diffusività e, dunque, vi sia proprio quel *“progressivo aumento”* denunciato dalle appellanti nella lettera del novembre 2013, che connota di gravità il vizio, che altrimenti rilevarebbe solo sotto il profilo delle azioni di garanzia contrattuali. Pertanto, considerato che l'atto di citazione è stato notificato all'impresa Gritti e a Rossano Gritti personalmente entro l'anno (precisamente il 14 novembre 2014) i termini annuali di decadenza e prescrizioni risultano rispettati. Ad ogni buon conto, anche a voler prestare adesione alla tesi dell'appaltatore, che mira a far risalire l'epoca di conoscenza dei vizi a ben prima il novembre 2013, la decadenza dall'azione ex art. 1669 c.c. determinerebbe l'applicazione delle regole generali in materia di responsabilità extracontrattuale, di cui la responsabilità per i gravi vizi e difetti nell'appalto immobiliare costituisce ipotesi speciale (Sez. U, Sentenza n. 2284 del 03/02/2014).

Rilevato che sull'applicabilità della disciplina generale extracontrattuale gli appellati nulla hanno dedotto, si osserva che ricade certamente sotto l'ombrello dell'art. 2043 c.c., la condotta del progettista-direttore dei lavori geom. Nava, nei cui confronti non risulta invocabile la responsabilità disciplinata dall'art. 1669 c.c.. Considerato che il professionista ha avuto contezza dei vizi solo a



seguito della notifica della citazione risalente al giugno 2015 (non risultando destinatario della denuncia inoltrata con la raccomandata del novembre 2013), nei suoi confronti è spirato il termine di decadenza annuale.

2.5. Così delineato il perimetro delle responsabilità ascrivibili agli appellati, deve precisarsi che costituiva onere dell'appaltatore dimostrare l'esistenza di un'ipotesi di "appalto a regia", che si configura allorquando *"il controllo esercitato dal committente sull'esecuzione dei lavori esula dai normali poteri di verifica ed è così penetrante da privare l'appaltatore di ogni margine di autonomia, riducendolo a strumento passivo dell'iniziativa del committente, sì da giustificare l'esonero da responsabilità per difetti dell'opera, una volta provato che abbia assunto il ruolo di "nudus minister" del committente"*. (cfr Cass. Sez. 2, **Sentenza n. 2752 del 11/02/2005**) . Ugualmente era onere del geom. Nava fornire la prova del proprio esautoramento dal controllo del cantiere. Considerata poi la qualità di consumatrici delle committenti, per come è stato ristretto l'ambito dei vizi rilevanti, la tesi difensiva degli appellati è manifestamente pretestuosa.

I vizi in questione hanno infatti tutti natura esecutiva e non si vede pertanto in che modo potrebbero essere imputabili a direttive delle committenti.

Essi sono dunque imputabili all'impresa, ad esclusione dei parapetti dei balconi di cui non è contestata la realizzazione da parte di un soggetto estraneo al giudizio, e al geom. Nava che, in qualità di direttore dei lavori, ha violato la norma tecnica che gli imponeva di svolgere con diligenza e perizia un ruolo di sorveglianza nella realizzazione dell'edificio.

2.6. Affermata la responsabilità ex artt. 1669, 2043 c.c. dell'impresa, del suo titolare Rossano Gritti e del professionista geom. Nava, venendo alla quantificazione del risarcimento da riconoscersi alle signore Arpi, il danno liquidabile ammonta come da tabella riassuntiva ctu, a euro 90.318,14 (voci 2, 3, 6, 7, 12, 14 oltre alle spese tecniche del 10%) a carico solidale di tutte le parti appellate oltre a euro 1600,00 (voce 4) a carico esclusivamente del geom. Nava, il tutto oltre iva se dovuta.

Su detto importo va riconosciuta la rivalutazione dalla data della ctu (30.6.2017) alla data della sentenza e gli interessi legali sulle somme annualmente rivalutate a decorrere dalla medesima data sino al saldo effettivo.

Il danno paventato da disagio è stato dedotto genericamente e non risulta provato.

Le istanze istruttorie riformulate da tutte le parti in causa vanno rigettate attesa l'irrilevanza ai fini del decidere.



3. L'appellante incidentale non ha riproposto nei confronti di Nava Cesare, né nelle conclusioni né nel corpo della propria comparsa, la domanda subordinata di regresso, che deve conseguentemente intendersi rinunciata (Cass. Sez. U - , *Sentenza n. [7940](#) del 21/03/2019; Sez. 6 - 3, Ordinanza n. [22311](#) del 15/10/2020*).

4. All'accoglimento dell'appello principale consegue una revisione delle spese di lite del primo grado che, in ragione della parziale soccombenza di tutte le parti, vanno compensate della metà per entrambi i gradi di giudizio, con condanna delle parti appellati a rifondere alle appellanti principali la metà residua e le spese di ctu come liquidate in corso di causa.

L'esame dell'appello incidentale è dunque superfluo stante il suo implicito rigetto a seguito dell'accoglimento dell'impugnazione principale.

Ai fini della liquidazione delle spese si applicano i parametri previsti dal D.M. 10 marzo 2014 n 55, tenuto conto del valore di causa, dei criteri stabiliti dagli artt. 4 e 5 del citato DM e dell'assenza di attività istruttoria per il giudizio di secondo grado.

Sussistono inoltre i presupposti per il pagamento da parte dell'appellante incidentale dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, previsto dall'art. 13 co 1 quater D.M. 115/2002 e successive modificazioni.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Milano definitivamente pronunciando sull'appello principale proposta Mariella e Viviana Arpi e sull'appello incidentale dell'impresa edile Gritti Rossano e da Gritti Rossano personalmente avverso la sentenza del Tribunale di Como n. 1664/2018 pubblicata il 3.12.2018, ad integrale riforma, così provvede:

A) in accoglimento dell'impugnazione principale accerta la responsabilità ai sensi degli artt. 1669, 2043 c.c. dell'impresa edile Gritti Rossano, di Gritti Rossano personalmente e del geom. Nava per i gravi vizi e difetti nell'immobile e condanna le parti appellate a risarcire solidalmente il danno, liquidato in euro 90.318,14 oltre iva se dovuta e, nell'importo di euro 1600,00 oltre iva se dovuta a carico del solo geom. Nava, il tutto oltre rivalutazione dalla data del 30.6.2017



alla data della sentenza e interessi legali sulle somme annualmente rivalutate a decorrere dalla medesima data sino al saldo effettivo;

B) rigetta l'appello incidentale;

C) previa compensazione della metà delle spese per entrambi i gradi di giudizio, condanna l'impresa edile Gritti Rossano, Gritti Rossano personalmente e Cesare Nava in via solidale a rifondere a Mariella e Viviana Arpi la metà residua delle spese, che si liquidano per l'intero in euro 13.430,00 a titolo di compensi professionali per il primo grado e in euro 9515,00 per il medesimo titolo nel secondo grado, oltre iva, cpa e contributo forfettario spese generali, con distrazione in favore del procuratore dichiaratosi antistatario. Condanna altresì gli appellati a rifondere la metà delle spese di ctu come liquidate dal primo giudice;

D) dichiara la sussistenza dei presupposti per il pagamento da parte degli appellanti incidentali dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, previsto dall'art. 13 co 1 quater D.M. 115/2002 e successive modificazioni.

Così deciso in Milano il 21 DICEMBRE 2020

Il Consigliere est Francesca Vullo

Il Presidente Marisa Gisella Nardo

