



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI PISA

In persona del giudice unico dott. Stefano Palmaccio
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 3489/2016 r.g., promossa da:

CONDOMINIO “CAIROLI” sito in Cascina, località San Frediano a Settimo, via Fratelli Cairoli nn. 168/178, c.f./p.iva 90033880502, e dai condomini parziali “Puccini Laura, Pizzi Vania, Milano Nunzio, Napoli Donatella e Morgantini Daniele civico 168”, “Barsanti Paola, Vierucci Fabio, Lungo Antonio e Parola Tiziano civico 170”, “Narducci Massimo, Lungo Antonio, Vivaldi Daniele, Vierucci Fabio, Davini Riccardo, Barsanti Paola e Parola Tiziano civico 172”, “Cerreto Flavio, Barra Fabrizio, Del Nero Silvano, Sbrana Luca e Cerbioni Katuscia civico 174”, “Sbrana Luca, Cerbioni Katuscia, Bottai Andrea, Romanelli Daniele, Del Nero Silvano, Croci Mirko e Fotache Georgeana civico 174”, “Iljazi Idajet, Narducci Massimo, Del Sarto Emanuele, Vivaldi Daniele, Leoni Pasqualino, Esposito Sergio, Bonali Demetrio, Lungo Antonio, Davini Riccardo, Vierucci Fabio, Barsanti Paola e Parola Tiziano civico 172”; “Parola Tiziano, Davini Riccardo, Vierucci Fabio e Lungo Antonio civico 170”, in persona del comune amministratore **DEL NERO ANDREA, c.f. DLNNDR77A11G702Z; **PIZZI VANIA** (c.f. PZZVNA68H43B950P), **VIERUCCI FABIO** (c.f. VRCFBA70L16B950Y), **DAVINI RICCARDO** (c.f. DVNRC56A11G702G), **NARDUCCI MASSIMO** (c.f. NRDMSM71M29D643M), **BARRA FABRIZIO** (c.f. BRRFRZ62R21C933T), tutti rappresentati e difesi dall’avv. Nunzia Guida, giusta procura in atti;**

- PARTE ATTRICE -

contro

GENOVESI COSTRUZIONI S.P.A., c.f./p.iva: 01335640502, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dagli avv.ti Paola Ginghiali e Margherita Baldi, giusta procura in atti;

- PARTE CONVENUTA -

e nei confronti di

COOPER 2000 SOC. COOPERATIVA in liquidazione coatta amministrativa, c.f./p.iva 00438450504, in persona del commissario liquidatore;

- TERZO CHIAMATO CONTUMACE -





MARTINI ROBERTO, c.f. MRTRRT45D08B390V, rappresentato e difeso dall'avv. Carlotta Santarnecchi, giusta procura in atti;

- TERZO CHIAMATO -

e

UNIPOLSAI ASSICURAZIONI S.P.A., C.F./P.IVA: 00818570012, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avv. Stefania Mezzetti, giusta procura in atti;

- TERZO CHIAMATO -

Conclusioni delle parti, come rassegnate con note di trattazione scritta depositate nel fascicolo telematico ex art. 221 D.L. n. 34/2020, convertito dalla L. n. 77/2020, in sostituzione dell'udienza di precisazione delle conclusioni:

Parte attrice: *“accertare e dichiarare, per i motivi tutti adottati nella premessa in fatto e in diritto dell'atto di citazione, la responsabilità della Genovesi Costruzioni s.p.a., per tutti i danni subiti da parte attrice e, conseguentemente, condannarla al pagamento in favore degli attori della somma di Euro 77.760,00, come meglio specificato nella narrazione in diritto dell'atto di citazione, o di quella maggiore o minore somma che sarà ritenuta di giustizia, a titolo di risarcimento danni; oltre interessi e rivalutazione monetaria sino al soddisfo come per legge. In ogni caso: con vittoria di spese, anche generali al 15%, diritti ed onorari del presente giudizio, nei confronti di tutte le parti”*.

Parte convenuta: *“in via pregiudiziale ed in rito: dichiarare, per tutti i motivi esposti, la nullità della citazione introduttiva del presente giudizio per assoluta genericità e indeterminatezza del petitum e della causa petendi e per l'effetto assumere i provvedimenti di cui all'art 164 c.p.c.;*

Sempre in via pregiudiziale di rito: dichiarare il difetto di procura assoluto, ai sensi e per gli effetti dell'art 125 comma II c.p.c., dei sig.ri Pizzi Vania, Vierucci Fabio, Davini Riccardo, Narducci Massimo, Barra Fabrizio;

In via subordinata dichiarare comunque la nullità della citazione per assoluta genericità ed indeterminatezza delle eventuali domande svolte in proprio dai sig. ri Pizzi Vania, Vierucci Fabio, Davini Riccardo, Narducci Massimo, Barra Fabrizio;

In via preliminare di merito: accertare e dichiarare, per tutte le ragioni esposte, il difetto di interesse e di legittimazione ad agire del Condominio e dei condomini parziali entrambi in persona dell'amministratore pro-tempore, rag. Del Nero e meglio estremizzati in epigrafe dell'atto di citazione introduttivo del presente giudizio, rispetto all'azione proposta e, per l'effetto, rigettarla; Sempre in via preliminare di merito, accertare e dichiarare l'intervenuta decadenza e prescrizione estintiva dell'azione esperita da parte attrice e, per l'effetto, rigettarla;

In via ulteriormente subordinata di merito: rigettare la domanda attrice siccome infondata;

In ipotesi impugnata, di accoglimento della domanda attrice, accertata e dichiarata la responsabilità esclusiva della committenza e del progettista e direttore dei lavori per i vizi di cui è causa, condannare la Cooper 2000 S.C. R.L., in liquidazione coatta amministrativa, in persona del commissario liquidatore pro tempore, e l'arch. Roberto Martini, in solido tra loro o nei limiti della rispettiva legittimazione, a manlevare e tenere indenne la Genovesi Costruzioni s.p.a. da ogni responsabilità e dunque a rifonderle ogni spesa e pregiudizio che essa dovesse subire per l'effetto





della pronuncia di condanna, con interessi dalla data del pagamento a quella della refusione effettiva;

IN VIA ISTRUTTORIA, pur ritenendo fondate ed assorbenti le eccezioni pregiudiziali e preliminari svolte, richiamato integralmente tutto quanto già ampiamente esposto nella comparsa di costituzione e risposta e nella memoria ex art 183 VI comma c.p.c. n. 2, in relazione alle molteplici criticità della CTU svolta in sede di ATP (procedimento iscritto al N. R.G.C. n. 2383/2011RGC del Tribunale di Pisa), chiede che il Giudice Voglia disporre l'integrale rinnovazione della consulenza tecnica di ufficio, con affidamento dell'incarico ad altro perito, volta alla verifica, completa e compiuta, delle cause dei presunti danni subiti dal condominio, con estensione delle indagini al carotaggio della terrazza di proprietà Sbrana/Cerboni ed estensione del quesito ai rilievi dedotti nella memoria ex art 183 VI comma n. 2 c.p.c., del 2 luglio 2018 il cui contenuto sub pagg. 9, 10 e 11 è da intendersi qui integralmente ritrascritto.

Comunque con vittoria di spese e di onorari per il presente giudizio e per il procedimento di accertamento tecnico preventivo”

Martini Roberto: “1) in via pregiudiziale di rito dichiarare il difetto di procura dei sigg.ri Pizzi Vania, Vierucci, Fabio Davini Riccardo e Narducci per i motivi indicati in narrativa;

2) dichiarare la nullità della domanda attrice in quanto indeterminata e generica sia sotto il profilo della causa petendi, che in quello del petitum o in ipotesi della domanda formulata dai sigg.ri Pizzi Vania, Vierucci Fabio, Davini Riccardo e Narducci Massimo e Barra Fabrizio;

3) in via sempre preliminare di merito, rigettare la domanda attrice per essere maturata la decadenza e la prescrizione delle azioni siano esse qualificabili sotto l'art. 1667 che sotto l'art. 1669 c.c.;

4) nel merito, rigettare la domanda attrice, in quanto infondata in fatto e in diritto o, in ipotesi di suo anche parziale accoglimento, rigettare la domanda di manleva proposta dalla Genovesi Costruzioni spa nell'atto di chiamata del terzo;

5) condannare la Compagnia di assicurazioni Unipolsai spa- incorporante la Milano assicurazioni spa- assicuratrice della responsabilità civile verso terzi per l'esercizio della professione di architetto, a garantire indenne l'Arch. Martini da ogni conseguenza pregiudizievole derivante dall'accoglimento anche parziale della domanda svolta nei suoi confronti.

6) Con vittoria di spese e compensi del presente giudizio e della fase dell'accertamento tecnico preventivo, ivi comprese le spese relative al CTP”

UnipolSai Assicurazioni: “in via preliminare e pregiudiziale in rito:

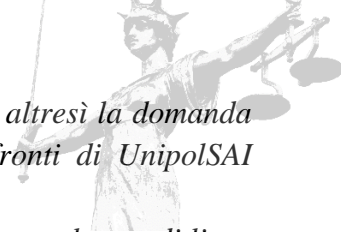
- dichiarare la carenza di legittimazione attiva e di interesse ad agire dell'Amministratore del Condominio Via F.lli Cairoli 168-178, Andrea Del Nero e dei Condomini parziali;

- dichiarare la nullità delle domande attoree, stante la sua indeterminatezza e genericità, sia quanto alla causa petendi che al petitum, dichiarando la nullità in ogni caso quanto alle pretese ed alle domande dei Sigg.ri Pizzi Vania, Vierucci Fabio, Davini Riccardo, Narducci Massimo e Barra Fabrizio;

sempre in via preliminare e pregiudiziale nel merito:

- respingere le domande attoree per essere maturata decadenza e prescrizione quanto a tutte le possibili azioni esperibili ex lege nel merito:





- rigettare le domande attoree, perché infondate in fatto ed in diritto, rigettare altresì la domanda di manleva proposta dal Dott. Arch. Roberto Martini nel giudizio nei confronti di UnipolSAI Assicurazioni spa.

Sempre con vittoria di spese e competenze, oltre spese generali, IVA e CAP come per legge, di lite e di eventuali CTU e CTP”

MOTIVI IN FATTO E DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione notificato l'11.7.2016, Del Nero Andrea, in qualità di amministratore del Condominio “Cairolì” (sito in Cascina, località San Frediano a Settimo, via Fratelli Cairolì nn. 168/178) e dei condomini parziali in epigrafe identificati, nonché Pizzi Vania, Vierucci Fabio, Davini Riccardo, Narducci Massimo e Barra Fabrizio, convenivano in giudizio la società Genovesi Costruzioni s.p.a. chiedendo al Tribunale di accertarne e dichiararne la responsabilità per tutti i danni riportati dagli immobili facenti parte del Condominio via Fratelli Cairolì nn.168/178, e, per l'effetto, di condannarla al pagamento in favore degli attori della complessiva somma di € 77.760,00.

A fondamento della domanda, parte attrice rappresentava: che con atto n. CE-132-1999 il Comune di Cascina rilasciava alla Genovesi Costruzioni s.p.a. e alla Cooper 2000 s.r.l. la concessione per costruire trenta alloggi di edilizia convenzionata, attualmente identificabili come “Condominio Cairolì”; che detti immobili, nonché la facciata nord ed est del fabbricato, risultavano affetti da infiltrazioni e altri difetti, riconosciuti con raccomandata del 9.1.2006 dalla medesima società costruttrice, la quale si impegnava ad effettuare un trattamento esterno con materiale impermeabilizzante; che ulteriori infiltrazioni si verificavano nonostante il trattamento impermeabilizzante eseguito nel luglio 2006; che la Genovesi Costruzioni in data 26, 27 e 29.1.2009 effettuava dei sopralluoghi nelle unità immobiliari ancora interessate da fenomeni infiltrativi, senza tuttavia intervenire sulla facciata; che il 28.9.2009 la convenuta effettuava una “prova” di trattamento con dei materiali ritenuti innovativi su due punti della facciata, senza applicare il prodotto sui lati nord ed est, nonostante i solleciti e la diffida del 9.12.2009, e senza ottenere positivi riscontri; che veniva proposto dagli odierni attori ricorso per accertamento tecnico preventivo ex art. 696 c.p.c., iscritto al n. RG 2383/2011 (doc. 4 fascicolo di parte attrice), in esito al quale il nominato CTU ing. Fabrizio Ciampa evidenziava la diretta responsabilità dell'impresa costruttrice Genovesi Costruzioni per i difetti accertati, quantificando in € 59.300,00 i danni riportati dalle unità immobiliari e dalla facciata dell'edificio; che a tale somma doveva aggiungersi la refusione dei costi delle necessarie opere provvisoriale e di tutte le spese sostenute per il procedimento di ATP, per un totale di € 77.760,00.

Si costituiva in data 25.11.2016 la soc. Genovesi Costruzioni s.p.a., premettendo in fatto (cfr. comparsa conclusoriale Genovesi): che “nel 1999, nell'ambito di un progetto edilizia convenzionata, finanziato ai sensi degli artt 36 L 457/78 e 6 L 179/92, la Genovesi Costruzioni s.p.a. e la Cooperativa Cooper 2000 S.c.r.l, risultavano aggiudicatario di un finanziamento per la costruzione di 30 alloggi e servizi facenti parte di un unico corpo di fabbrica a forma ferro di cavallo disposto su tre piani, di cui l'ultimo dotato di mansarda, ubicato Cascina (PI), loc. San Frediano a Settimo, zona PEEP, via Fratelli Cairolì, che costituisce attualmente il Condominio via Fratelli Cairolì nn.168/178”; che “i lavori relativi alle 30 unità immobiliari erano stati autorizzati





con concessione edilizia n. 132/99 rilasciata dal Comune di Cascina Ufficio Edilizia Privata sulla base del Progetto Principale redatto dall'Arch. Roberto Martini alle concessionarie COOPER 2000 e Genovesi (docc. 2 e 3)"; che "con contratto del 4.9.2000 (doc. 4), la Cooper 2000 appaltava alla Genovesi l'esecuzione dei lavori di costruzione dei 12 appartamenti di sua proprietà, che sarebbero stati poi alienati (così come tutti gli altri appartamenti oggetto del presente giudizio), agli stessi soci della Cooper 2000. Per i restanti 18 alloggi la materiale esecuzione dei lavori di costruzione veniva assunta direttamente dalla Genovesi, sempre sulla base del Progetto dell'arch. Martini, imposto dalla committente Cooper (art 8 contratto di appalto), che ne assumeva anche in questo caso la Direzione dei Lavori, ma la Cooper se ne riservava la gestione impegnandosi alla promozione e ricerca di acquirenti"; che "Genovesi ha realizzato il complesso, nei modi ed alle condizioni previste nel progetto principale redatto dal DL dei Lavori, arch. Martini, nel rispetto dei contratti di appalto, del capitolato speciale e della concessione edilizia, ultimando i lavori assunti direttamente e quelli appaltati dalla Cooper - tutti oggetto della concessione 132/1999 - nei termini previsti e cioè precisamente il 23.3.2002"; che solo a distanza di oltre tre anni dall'ultimazione dei lavori l'amministratore del condominio denunciava genericamente alcuni difetti; che con lettera raccomandata del 9.1.2006 la Genovesi Costruzioni per puro spirito transattivo si dichiarava disponibile a intervenire, pur negando ogni addebito di responsabilità e precisando che le infiltrazioni di acqua meteorica sulla parete fossero da ascrivere alla particolare esposizione ai venti della facciata del fabbricato; che a distanza di ulteriori tre anni, con lettere raccomandate del 9.1.2009 e del 9.12.2009, il Condominio addebitava alla Genovesi Costruzioni la responsabilità per le infiltrazioni riscontrate all'interno delle unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condomini, per poi depositare ricorso per ATP in data 22.6.2011.

Tanto premesso, la società convenuta eccepiva innanzitutto la nullità della citazione per genericità e indeterminatezza del *petitum* e della *causa petendi*. Eccepiva la decadenza e la prescrizione dell'azione esercitata *ex adverso*, tanto se qualificata ai sensi dell'art. 1667 c.c. quanto se inquadrata nell'alveo di cui all'art. 1669 c.c., risalendo le prime contestazioni dei condomini al 25.9.2002. Lamentava la carenza di legittimazione attiva e di interesse ad agire di Del Nero Andrea, in qualità di amministratore del Condominio "Cairolì" e dei condomini parziali, ai sensi degli artt. 1667 e 1669 c.c. Nel merito, negava che le fossero imputabili i vizi e i difetti dedotti da controparte, contestando, anche in punto quantum, le risultanze della relazione di CTU espletata nel procedimento di ATP.

Chiedeva di essere autorizzata a chiamare in causa ex art. 269 c.p.c. la società cooperativa Cooper 2000, in qualità di committente, nonché l'architetto Martini Roberto, in qualità di progettista e direttore dei lavori.

Autorizzatane la chiamata, si costituivano in giudizio Cooper 2000 società cooperativa e Martini Roberto con le rispettive comparse depositate il 14.4.2017.

La prima eccepiva in rito l'incompetenza del giudice ordinario, poiché il contratto in data 4.9.2000 con cui Cooper 2000 aveva appaltato a Genovesi Costruzioni la realizzazione di 12 alloggi contemplava all'art. 21 una clausola compromissoria. Nel merito, rappresentava di non avere alcuna responsabilità in relazione ai vizi e difetti asseriti da parte attrice. Contestava la fondatezza della domanda di manleva proposta dalla convenuta. Si associava alle difese ed eccezioni svolte dalla



convenuta in punto di decadenza e prescrizione dell'azione esercitata dagli attori e di carenza di legittimazione attiva.

L'arch. Martini eccepiva il difetto di procura alle liti con riferimento agli attori Pizzi Vania, Vierucci Fabio, Davini Riccardo, Narducci Massimo e Barra Fabrizio. Si associava anch'egli alle eccezioni preliminari svolte da parte convenuta. Assumeva l'infondatezza della domanda attorea e respingeva ogni ipotesi di responsabilità a lui imputata per il suo ruolo di progettista e direttore dei lavori per cui è causa.

Chiedeva e otteneva di essere autorizzato a citare in giudizio la compagnia UnipolSai s.p.a. in virtù della polizza assicurativa n. 2146200596061, al fine di essere manlevato dalla terza chiamata nella denegata ipotesi di accoglimento della domanda proposta nei suoi confronti.

Si costituiva in giudizio, infine, UnipolSai Assicurazioni s.p.a., aderendo alle eccezioni avanzate dal proprio assicurato e contestando la fondatezza delle domande attoree.

La causa veniva istruita mediante le produzioni documentali delle parti.

In forza di D.M. n. 317 del 22.8.2019 la terza chiamata società cooperativa Cooper 2000 veniva posta in liquidazione coatta amministrativa.

Riassunto il giudizio su impulso di parte attrice, si costituivano nuovamente in giudizio tutte le parti, fatta eccezione per Cooper 2000 in LCA che restava contumace.

In via pregiudiziale, deve respingersi l'eccezione di mancato conferimento della procura alle liti da parte di Pizzi Vania, Vierucci Fabio, Davini Riccardo, Narducci Massimo e Barra Fabrizio.

Al riguardo basti evidenziare che la procura *ad litem* è stata validamente rilasciata su foglio separato materialmente congiunto all'atto di citazione in originale, con apposta la sottoscrizione dei predetti attori e del difensore per autentica.

Infondata è anche l'eccezione di nullità della citazione per genericità e indeterminatezza del *petitum* e della *causa petendi*.

Il *petitum* della citazione consiste nella richiesta di risarcimento dei danni subiti dal Condominio Cairoli, dai condomini parziali e dagli altri attori Pizzi Vania, Vierucci Fabio, Davini Riccardo, Narducci Massimo e Barra Fabrizio per effetto delle infiltrazioni di acqua piovana alla facciata del fabbricato condominiale e all'esterno e all'interno di alcune unità immobiliari facenti parte del Condominio, implicitamente individuabili in virtù del richiamo alle risultanze della relazione di CTU depositata nel procedimento di ATP n. 2383/11 r.g.

I fatti costitutivi della domanda attorea attengono alla mancata costruzione a regola d'arte del complesso immobiliare per cui è causa, in particolar modo quanto alla riferibilità delle lamentate infiltrazioni alla negligente esecuzione dell'opera da parte della società convenuta, per i motivi descritti dal CTU nel procedimento di istruzione preventiva, nonché alla mancata emendazione dei vizi nonostante l'impegno assunto.

Gli elementi soggettivi e oggettivi dell'azione, come pure il titolo, risultano pertanto sufficientemente determinati.

Sulla qualificazione dell'azione, deve anzitutto osservarsi che con lettera raccomandata del 9.1.2006 (all. 2 fascicolo di parte del Condominio nel proc. di ATP, integralmente versato in atti da parte attrice sub doc. 4) la Genovesi Costruzioni s.p.a., pur assumendo di aver eseguito i lavori con prodotti idonei e secondo le regole dell'arte, ha inequivocabilmente riconosciuto la presenza "sulla





parete in oggetto, anche per la particolare esposizione ai venti, [di] alcune infiltrazioni di acqua meteorica”, impegnandosi ad effettuare nei mesi di giugno-luglio del 2006 un “trattamento esterno con materiale trasparente e impermeabilizzante” al dichiarato fine di “risolvere i difetti lamentati”.

La suddetta missiva contiene un esplicito riconoscimento dei fenomeni infiltrativi lamentati dal Condominio e l’assunzione dell’impegno a realizzare determinati trattamenti allo scopo di rimuoverli.

Come osservato in giurisprudenza, il riconoscimento da parte del costruttore dei vizi dell’opera, mediante il manifestato impegno a partecipare alle opere di rimedio, oltre a esentare dall’obbligo di denuncia, costituisce una nuova obbligazione a carico del costruttore stesso, svincolata dai ristretti termini di cui all’art. 1669 c.c. e assoggettata all’ordinario termine decennale di prescrizione (cfr. Corte appello Venezia sez. I, 20/11/2018, n.3162, in Dejure; nel medesimo senso Cassazione civile sez. II, 27/11/2017, n.28232, a mente della quale *“la nascita di un’obbligazione svincolata dai termini di prescrizione e decadenza previste in tema di garanzie per vizi (artt. 1495, 1512 e 1669 c.c.) può ritenersi avvenuta non solo ove vi sia stato il riconoscimento dei vizi, ma anche e soprattutto ove, da tale riconoscimento, sia scaturito l’impegno o l’obbligo di provvedere alla loro eliminazione, dato che, diversamente, il riconoscimento avrebbe solo effetto ai fini dell’interruzione della prescrizione che, per giurisprudenza costante, costituisce eccezione in senso lato”*).

Il riconoscimento del costruttore letteralmente sembra attenersi alle infiltrazioni riscontrate sulla facciata nord e su quella est del fabbricato condominiale, come desumibile dall’oggetto della lettera (*“infiltrazioni di acqua meteorica sulla facciata nord/est del fabbricato posto in Via F.lli Cairoli a San Frediano a Settimo”*). Secondo quanto evincibile dalla relazione di CTU espletata *ante causam*, i fenomeni infiltrativi riscontrati negli appartamenti si presentano però strettamente correlati a quelli verificati sulle facciate del fabbricato condominiale, sul piano dell’oggetto o comunque delle cause. I difetti lamentati in gran parte riguardano le strutture verticali del fabbricato (pareti e parapetti, balconi), *“interessate internamente ed esternamente: nel primo caso i difetti si presentano sia come concentrazione di umidità che come manifestazione di condensa e muffa; nel secondo, molti dei mattoni costituenti la “faccia a vista” si presentano rotti o più facilmente assorbenti rispetto agli altri”* (relazione di CTU, p. 7). Inoltre, comuni risultano le cause all’origine delle infiltrazioni, da ascrivere, secondo quanto rilevato dal CTU e come meglio si dirà *infra*, anzitutto alla mancata posa in opera della guaina impermeabilizzante sui balconi aggettanti e all’inefficace miscela utilizzata per la fissazione dei mattoni delle strutture *“faccia a vista”*. Sarebbe irragionevole, pertanto, una interpretazione della dichiarazione del 9.1.2006 che restringesse gli effetti dell’impegno assunto dal costruttore di porre rimedio alle infiltrazioni ai soli danni in senso stretto alla facciata condominiale, e non anche agli ulteriori pregiudizi alle strutture verticali dell’edificio (che della facciata costituiscono un inscindibile complemento) e all’interno dei singoli appartamenti, pur risultando questi ultimi innegabilmente connessi per contenuto ed eziologia ai difetti costruttivi delle pareti condominiali e di tutte le altre strutture accessorie (balconi, terrazze, parapetti ecc.). Gli effetti del riconoscimento e del contestuale impegno a intervenire per risolvere i difetti provocati dalle infiltrazioni, dunque, devono essere riferiti a tutti i fenomeni infiltrativi dedotti nel presente giudizio, con conseguente esonero dell’obbligazione di garanzia dai termini di decadenza e di prescrizione breve previsti dalla legge. D’altra parte, nel procedimento di istruzione preventiva che ha preceduto il giudizio non era mai stata contestata l’esecuzione nel 2009, da parte di Genovesi



Costruzioni, di alcuni interventi finalizzati all'eliminazione delle infiltrazioni anche all'interno dei singoli appartamenti, mentre la contestazione di tali circostanze nel presente giudizio appare in contrasto con il comportamento processuale tenuto dalla stessa parte nel procedimento *ante causam*. Né può sottacersi che, sempre nell'ambito del procedimento di ATP, la soc. Genovesi Costruzioni si era autonomamente dichiarata disponibile a intervenire sulle terrazze ammalorate delle infiltrazioni per realizzarvi quelle stesse opere di rifacimento che erano risultate risolutive del problema in uno degli appartamenti colpiti (proprietà Cerreto: cfr. osservazioni critiche alla relazione di CTU del CTP di Genovesi Costruzioni, ing. Carlo Cioni, p. 2), così manifestando nuovamente la propria volontà di provvedere – anche in relazione alle singole unità immobiliari – all'eliminazione dei difetti riscontrati.

Da quanto sopra discende l'infondatezza delle eccezioni di decadenza e di prescrizione sollevate dalla convenuta, tenuto conto dell'acquisizione al compendio probatorio di atti interruttivi della prescrizione decennale dell'obbligazione di garanzia, tra cui la diffida ricevuta dalla convenuta in data 12.1.2009 (all. 4 fascicolo di parte del Condominio nel proc. di ATP) e lo stesso ricorso per accertamento tecnico preventivo del 22.6.2011 (cfr. Cass. civ. Sez. II Ord., 07/05/2020, n. 8637: *“l'accertamento tecnico preventivo rientra nella categoria dei giudizi conservativi e, pertanto, la notificazione del relativo ricorso con il pedissequo decreto giudiziale determina, ai sensi dell'art. 2943 c.c., l'interruzione della prescrizione, che si protrae fino alla conclusione del procedimento, ritualmente coincidente con il deposito della relazione del consulente nominato”*).

Non è meritevole di accoglimento l'eccezione di carenza di legittimazione attiva e di interesse ad agire di Del Nero Andrea, quale amministratore del Condominio Cairoli e dei condomini parziali.

Si richiama e condivide l'orientamento giurisprudenziale secondo cui *“in tema di condominio, l'articolo 1130, n. 4, del Cc, che attribuisce all'amministratore il potere di compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, deve interpretarsi estensivamente nel senso che, oltre agli atti conservativi necessari ad evitare pregiudizi a questa o a quella parte comune, l'amministratore ha il potere-dovere di compiere analoghi atti per la salvaguardia dei diritti concernenti l'edificio condominiale unitariamente considerato; pertanto, rientra nel novero degli atti conservativi di cui all'articolo 1130 - n. 4, del Cc l'azione di cui all'articolo 1669 del Cc intesa a rimuovere i gravi difetti di costruzione, nel caso in cui questi riguardino l'intero edificio condominiale e i singoli appartamenti, vertendosi in una ipotesi di causa comune di danno che abilita alternativamente l'amministratore del condominio e i singoli condomini ad agire per il risarcimento, senza che possa farsi distinzione tra parti comuni e singoli appartamenti o parte di essi soltanto”* (Tribunale Ancona sez. I, 30/09/2022, n.1090, in Dejure). Anche da parte della giurisprudenza di legittimità si è affermato che qualora i danni da infiltrazioni derivano da vizi delle parti comuni che interessano di riflesso anche quelle esclusive, di modo che per rimuovere tali pregiudizi occorre intervenire sulle comuni cause, si deve riconoscere la legittimazione attiva dell'amministratore di condominio all'azione ex art. 1669 c.c. (cfr. Cassazione civile sez. II, 27/04/2015, n.8512, a favore della legittimazione attiva dell'amministratore anche in relazione alle parti dei balconi da intendersi come private).

Posto che, come già anticipato, i pregiudizi lamentati alle facciate e alle singole unità immobiliari derivano di massima da condivisi difetti costruttivi del fabbricato condominiale e delle strutture verticali dell'edificio, non vi è ragione di non estendere la legittimazione attribuita





all'amministratore dall'art. 1130 n. 4) c.c. anche all'azione volta a far valere la garanzia assunta dal costruttore in ordine alla rimozione dei fenomeni infiltrativi dell'edificio condominiale, ancorché di riflesso incidenti sulle proprietà esclusive.

Nel merito, la domanda è parzialmente meritevole di accoglimento.

Va premesso che la società convenuta non ha contestato le infiltrazioni e gli altri difetti lamentati dagli attori, la cui sussistenza in ogni caso è ampiamente attestata (anche visivamente) dalle risultanze della relazione di CTU espletata nel procedimento di ATP e dalla documentazione fotografica ivi allegata.

È pertanto pacifico che, nonostante l'impegno assunto, i fenomeni infiltrativi non siano stati risolti da Genovesi Costruzioni.

Parte convenuta ha sostenuto, senza riuscire a provarlo, che i vizi e i difetti non le fossero imputabili.

Soccorrono al riguardo le risultanze della CTU espletata nel procedimento di accertamento tecnico. Come riconosciuto dallo stesso CTP di parte convenuta nelle osservazioni alla relazione, le indagini peritali hanno incontestatamente permesso di riscontrare:

- macchie di umidità al soffitto di alcuni appartamenti al terzo piano;
- muffe e condensa in basso e in corrispondenza delle porte finestre in alcune pareti prospicienti il lato esterno;
- sfogliamento e distacco della pittura dal supporto e ammaloramento dell'intonaco lungo i parapetti in muratura dei balconi e della terrazza del terzo piano;
- esfoliazione di alcuni mattoni delle pareti faccia a vista.

I difetti si sono verificati: *“a) internamente, nella parte bassa della parete esterna, in corrispondenza del balcone e/o degli infissi; esternamente, sul parapetto del terrazzo, e comunque sul prospetto esterno, per quanto riguarda gli appartamenti con balcone aggettante”*; *b) internamente, sia sul soffitto dei locali sottostanti la mansarda che nella parte bassa della parete esterna, in corrispondenza della terrazza e/o degli infissi; esternamente, sia sulla stessa parete esterna che sul parapetto della terrazza, e comunque sul prospetto esterno, per quanto riguarda gli appartamenti con mansarda”* (relazione di CTU p. 16).

Secondo quanto emerge dalla consulenza tecnica, le cause dei difetti risultano imputabili:

- in misura preponderante, (i) alla mancata posa in opera della guaina impermeabilizzante sui balconi dell'edificio condominiale, anche tenuto conto della concentrazione delle infiltrazioni, negli appartamenti dotati di balcone, *“per lo più in basso e in corrispondenza delle porte-finestre”*; (ii) in relazione alle terrazze del piano mansarda, alla mancanza di “guscia”, all'insufficiente altezza di applicazione o alla possibile rottura della guaina impermeabilizzante; (iii) alla *“inefficace miscela utilizzata per la realizzazione dei commenti delle strutture «faccia a vista»”*;
- in misura secondaria, all'errata realizzazione degli intonaci esterni e all'inidonea tinteggiatura dei balconi in oggetto;
- in relazione alla presenza di muffe e di fenomeni di condensa, sempre a giudizio del CTU, al mancato rispetto dei parametri previsti in tema di risparmio energetico e all'insufficiente spessore della pannellatura termoisolante.

È stato definitivamente escluso dal CTU che le infiltrazioni potessero essere derivate dalla “particolare” esposizione a nord/est delle facciate, costituendo peraltro adempimento rientrante





nella sfera di diligenza professionale minima esigibile da qualsiasi costruttore la realizzazione dell'immobile con tutti gli accorgimenti necessari a prevenire la comparizione di infiltrazioni, quale che sia l'orientamento o l'esposizione atmosferica del fabbricato da edificarsi.

È stato parimenti escluso dal CTU che alla genesi dei fenomeni infiltrativi potessero aver concorso modifiche strutturali o interventi realizzati in autonomia dai singoli condomini, non risultando le strutture meramente accessorie inserite da alcuni proprietari (persiane scorrevoli, controporte e zanzariere complete di telaio) idonee a provocare o a concausare l'insorgenza dei difetti riscontrati. Quanto alle doglianze sollevate dalle controparti rispetto alle conclusioni espresse dal CTU, si tratta in gran parte della riproposizione delle osservazioni critiche mosse dai rispettivi CTP nel procedimento di accertamento tecnico preventivo, cui il CTU – fatta eccezione per quanto si dirà poco appresso – aveva già adeguatamente risposto.

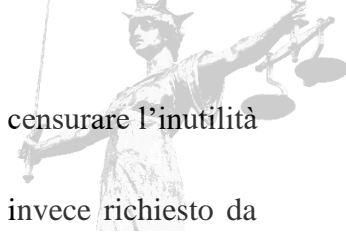
In via generale, le valutazioni del CTU possono essere poste a fondamento della decisione, poiché rese all'esito di un'approfondita verifica dei luoghi e supportate da una metodologia adeguata. Può però condividersi l'obiezione di parte convenuta circa la mancata prova della totale assenza della guaina impermeabilizzante sulle terrazze – intese come lastrici solari di copertura del fabbricato – sovrastanti gli appartamenti. Il CTU aveva desunto la mancata posa in opera della guaina sulle terrazze unicamente da un pregresso saggio eseguito in autonomia dai proprietari Sbrana e Cerboni sulla terrazza del loro appartamento, da cui sarebbe emersa per l'appunto la carenza della guaina. Tuttavia tale rilievo, non ripetuto nel corso delle operazioni peritali, non è stato compiuto in contraddittorio e non può quindi opporsi a chi motivatamente ne abbia contestato le risultanze per non aver avuto la possibilità di partecipare all'accertamento. I rilievi eseguiti a campione dal CTU non hanno invece consentito di riscontrare l'assenza della guaina sulle terrazze. Non è configurabile a carico della convenuta, come del resto riconosciuto anche dal CTU nella risposta alle osservazioni, l'addebito di non aver rispettato *in parte qua* il capitolato d'appalto, posto che quest'ultimo si limitava a imporre l'apposizione della guaina sulle “terrazze” (intese come lastrici solari) e non già anche sui “terrazzi/balconi” (intesi come parti aggettanti a sbalzo dal fabbricato).

Le altre osservazioni critiche non appaiono invece persuasive.

Circa la presunta apoditticità delle conclusioni del CTU in punto di inadeguatezza dei mattoni impiegati per la realizzazione delle facciate, a dire di parte convenuta smentita dalle certificazioni di qualità in atti, il CTU ha convincentemente replicato che *“la certificazione della malta utilizzata non accredita il suo utilizzo per quello specifico intervento”* e che l'esame a vista e al tatto, al di là della qualità del materiale, ne confermava quantomeno l'inappropriato utilizzo, non risultando conforme alle regole dell'arte l'esito di friabilità e di sfarinamento del mattone alla sola pressione digitale. Non è sostenibile che le imperfezioni rilevate sulle facciate siano riconducibili a inevitabili fenomeni di erosione connessi alla maggiore esposizione agli agenti atmosferici, tenuto conto che i suddetti inconvenienti si erano manifestati sin dal completamento dell'opera.

Anche l'errata realizzazione degli intonaci e l'inidonea tinteggiatura dei balconi risulta attestata dall'esame visivo del CTU, oltre che suffragata dalla documentazione fotografica in atti. Inoltre, il CTU ha richiamato il certificato di collaudo dell'opera, in cui *“la “mancata tinteggiatura dei parapetti interni dei terrazzi degli alloggi” venne inserita nell'elenco dei lavori “previsti dal C.S.A. ma non realizzati o male eseguiti”, nonostante la denuncia già avanzata nella prima visita di collaudo”*.





Il CTU, infine, ha evidenziato la carente argomentazione delle doglianze volte a censurare l'inutilità dell'applicazione della guaina sui balconi.

Non vi è motivo per disporre la rinnovazione delle operazioni peritali, come invece richiesto da parte convenuta, apparendo superflua l'esecuzione di ulteriori indagini sulle terrazze del fabbricato e avendo il CTU esaustivamente risposto alle osservazioni formulate dalle parti nel procedimento di ATP e riproposte nel presente giudizio.

Da quanto sopra discende che i fenomeni infiltrativi in questione siano da ascrivere all'inadeguato sforzo di diligenza profuso dall'appaltatore/costruttore nella realizzazione dell'opera, avuto riguardo sia ai rilevati vizi di posa in opera sia alla carente predisposizione degli accorgimenti necessari a prevenire la comparizione dei difetti, segnatamente con riferimento alla mancata applicazione della guaina impermeabilizzante sui balconi, a prescindere da quanto previsto nel capitolato d'appalto. Come condivisibilmente osservato in giurisprudenza, *“il fatto che l'appaltatore sia chiamato ad eseguire l'opera su progetto del committente non comporta che il primo assuma la veste di mero "nudus minister", con la conseguenza che l'appaltatore è tenuto comunque non solo ad eseguire a regola d'arte il progetto - anche se altrui -, ma anche a controllare, con la diligenza richiesta dal caso concreto e nei limiti delle cognizioni tecniche da lui esigibili, la congruità e la completezza del progetto e della direzione dei lavori, segnalando al committente gli eventuali errori che abbia rilevato”* (Tribunale Pistoia sez. I, 23/02/2023, n.140, in Dejure). Nella specie, Genovesi Costruzioni avrebbe dovuto rilevare – e rappresentare alla committenza – l'inadeguatezza delle soluzioni individuate nel progetto per prevenire l'insorgenza delle infiltrazioni, con particolare riferimento alla mancata previsione della posa in opera della guaina impermeabilizzante anche sui balconi.

Costituisce *ius receptum* che l'appaltatore, operando in autonomia nell'esecuzione dei lavori appaltati, con propria organizzazione e apprestando i mezzi a ciò necessari, è, di regola, esclusivo responsabile dei danni cagionati a terzi nell'esecuzione dell'opera, salva l'esclusiva responsabilità del committente, se questi si sia ingerito nei lavori con direttive vincolanti, che abbiano ridotto l'appaltatore al rango di *nudus minister*, ovvero con la sua corresponsabilità, qualora si sia ingerito con direttive che soltanto riducano l'autonomia dell'appaltatore (Cassazione civile sez. III, 28/06/2012, n.10859).

Può quindi concludersi che la convenuta, oltre a non aver eliminato le infiltrazioni nonostante l'impegno assunto, non ha nemmeno dimostrato la propria assenza di responsabilità, conclamata da fatti positivi, precisi e concordanti, in relazione all'insorgenza e comunque all'omessa emendazione dei difetti riconosciuti.

Il CTU ha quantificato nelle somme di € 17.256,42 e di € 24.208,07 il costo degli interventi necessari per l'eliminazione dei fenomeni infiltrativi, per il rifacimento e per il ripristino degli intonaci, rispettivamente, negli appartamenti dotati di balcone e in quelli muniti di mansarda, per un ammontare complessivo di € 41.464,49, come da dettagliato computo metrico estimativo predisposto a pp. 13 ss. della relazione peritale. Non vi è motivo di dubitare della correttezza dell'importo stimato, calcolato in applicazione del prezzario ufficiale interregionale per le opere pubbliche in Toscana e Umbria. Non può tuttavia riconoscersi l'aumento forfettario del 10% applicato dal CTU in considerazione *“dei disagi patiti dai proprietari per le condizioni intrinseche di malsania dei locali, prima, e da sopportare per la durata dei lavori, poi”*, trattandosi di





pregiudizi meramente ipotetici e privi di spessore patrimoniale, rispetto ai quali non è stato assolto dagli attori nel presente giudizio l'onere probatorio incombente ex art. 2697 c.c.

Quanto alla facciata condominiale, non vi è luogo per un ristoro pecuniario, in considerazione della natura eminentemente estetica del pregiudizio derivante *“dall'effetto policromo, decisamente sgradevole, reso dai laterizi utilizzati sui due prospetti esterni”*. D'altra parte, lo stesso CTU ha ammesso di non aver ravvisato *“alcun elemento tecnico che possa prefigurare un vero e proprio danno sulla struttura “faccia a vista” condominiale”*. In assenza di un intrinseco rilievo economico delle imperfezioni sulla facciata, si presenta arbitraria e non supportata da un valido criterio la liquidazione predisposta dal CTU, ipotizzata in una percentuale forfettaria (30%) del valore delle opere necessarie per il ripristino degli appartamenti.

Parte convenuta deve pertanto essere dichiarata tenuta a corrispondere ai condomini parziali sopra individuati e a Pizzi Vania, Vierucci Fabio, Davini Riccardo, Narducci Massimo e Barra Fabrizio l'importo di € 41.464,49 per il danno arrecato, rispettivamente, alle parti comuni e alle parti di proprietà esclusiva¹, oltre interessi sulla somma devalutata al 9.1.2006 e poi rivalutata anno per anno sino alla data della sentenza.

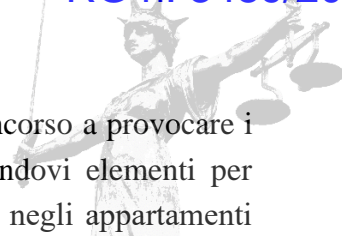
Non compete agli attori alcun costo aggiuntivo per l'esecuzione dei lavori, avuto riguardo all'onnicomprendività della stima del CTU. Né può riconoscersi in loro favore l'importo di € 5.266,95 richiesto a titolo di compenso per la direzione dei lavori svolta e da svolgersi per le opere di ripristino, fondandosi tale posta risarcitoria su una mera fattura non quietanzata (doc. 12 fasc. parte attrice) e non essendo stata fornita alcuna prova del pagamento.

Quanto sopra detto a proposito della mancata previsione della stesura della guaina sui terrazzi aggettanti e della conseguente carenza del progetto in punto di prevenzione dei fenomeni infiltrativi impone di ritenere parzialmente fondata la domanda di manleva proposta da Genovesi Costruzioni nei confronti dell'arch. Martini, nella sua qualità di direttore dei lavori e comunque di autore del progetto relativo alla costruzione del fabbricato condominiale. L'omessa programmazione della posa in opera della guaina sui balconi evidenzia una lacuna del progetto, che ha concorso a determinare il danno e di cui pertanto il terzo chiamato deve rispondere nei confronti dell'appaltatore.

Non si ravvisano, invece, ulteriori profili di corresponsabilità a carico dell'arch. Martini, tenuto conto della prevalente riconducibilità delle altre cause delle infiltrazioni alla imperfetta esecuzione dei lavori da parte della convenuta e non a specifiche inadempienze, debitamente allegate, a carico del progettista e direttore dei lavori. Si richiama al riguardo il consolidamento principio secondo cui *“in tema di appalto, il direttore dei lavori ha la funzione di tutelare la posizione del committente nei confronti dell'appaltatore, vigilando che l'esecuzione dei lavori abbia luogo in conformità con quanto stabilito dal capitolato di appalto, senza che da ciò derivi a suo carico una responsabilità per la cattiva esecuzione dei lavori, che resta imputabile alla libera iniziativa dell'appaltatore, ovvero per l'omessa costante vigilanza in relazione a profili marginali dell'esecuzione dell'opera”* (Cassazione civile sez. III, 13/12/2021, n.39448).

¹ Il danno causato dalle infiltrazioni negli appartamenti di proprietà di Pizzi, Davini, Vierucci, Narducci e Barra è attestato a p. 9 della relazione di CTU, in cui si fa riferimento a comuni fenomeni di ammaloramento dell'intonaco, esfoliazione della tinteggiatura e formazione di muffa e condensa sulla parete esterna prospiciente il balcone.





In punto *quantum*, può ritenersi che la riscontrata carenza progettuale abbia concorso a provocare i fenomeni infiltrativi relativi ai soli appartamenti dotati di balcone, non essendovi elementi per desumere il collegamento tra l'assenza di guaina sui balconi e i difetti emersi negli appartamenti mansardati. Considerata la preponderante incidenza eziologica della mancata applicazione della guaina sui balconi rispetto ai vizi riscontrati all'esterno e all'interno dei corrispondenti appartamenti, come più volte ribadito dal CTU, si reputa ragionevole quantificare in 2/3 del costo stimato per il ripristino dei suddetti appartamenti la misura dei danni imputabile all'errore del progettista, pari dunque all'importo di € 11.504,28 (equivalente a 2/3 della somma di € 17.256,42).

In parziale accoglimento della domanda di manleva proposta dalla convenuta, l'arch. Martini deve pertanto essere condannato a tenere indenne la convenuta di quanto la medesima risulta tenuta a pagare in forza della presente sentenza agli attori vittoriosi, nei limiti della somma di € 11.504,28.

Non è invece meritevole di accoglimento la domanda di manleva proposta dalla convenuta nei confronti di Cooper 2000.

Va preliminarmente respinta l'eccezione di compromesso sollevata da Cooper 2000.

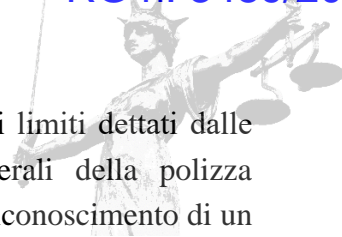
Invero, sebbene il contratto di appalto del 4.9.2000 effettivamente all'art. 21 contenga una clausola compromissoria devolutiva all'arbitrato rituale di qualunque controversia inerente all'esecuzione del contratto, il successivo art. 21 designa invece il foro di Pisa come competente "*per ogni controversia relativa alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto*". In difetto di ulteriori indici volti a chiarire la volontà delle parti, l'insanabile contrasto tra le due previsioni – l'una fondante la competenza arbitrale, l'altra indicante un foro convenzionale – deve risolta a favore della conferma della giurisdizione ordinaria, costituendo quella arbitrale una eccezione alla prima.

Nel merito, non vi sono elementi per ipotizzare una corresponsabilità di Cooper 2000, tenuto conto che alla committente (peraltro solo di 12 appartamenti, gli altri risultando costruiti in autonomia dalla convenuta) nulla è imputabile per la negligente esecuzione dell'opera da parte dell'appaltatrice. Quanto all'errore progettuale, non consta che lo stesso sia mai stato rilevato e rappresentato dall'appaltatrice alla committente, talché anche sotto questo profilo il comportamento tenuto da Cooper2000 appare esente da censure (cfr. Tribunale Ancona sez. II, 26/08/2019, n.1472: "*in tema di vizi e difetti costruttivi, l'impresa, pur in presenza di un progetto fornito da un committente e di un direttore dei lavori, mantiene una certa autonomia e può e deve valutare in modo critico sia il progetto che le istruzioni che le vengono fornite; quindi, se il progettista risponde per l'errata progettazione, l'impresa va incontro ad una duplice responsabilità quale quella legata al non essersi accorta degli errori e quella per non averli tempestivamente denunciati nel caso in cui avrebbe dovuto o potuto accorgersene. Tra gli obblighi di diligenza dell'impresa, rientra il controllo di validità tecnica del progetto, visto che dalla corretta progettazione oltre che dall'esecuzione dell'opera, dipende il risultato promesso, gravando sull'impresa anche un obbligo di risultato*", in Dejure)

Va accolta la domanda di manleva formulata dall'ing. Martini nei confronti di UnipolSai Assicurazioni s.p.a.

Il rapporto assicurativo (comunque documentato in atti) e la vigenza ed operatività della polizza rispetto all'evento verificatosi non sono oggetto di contestazione tra le parti.





La compagnia di assicurazione ha chiesto di contenersi l'onere risarcitorio nei limiti dettati dalle condizioni previste dal contratto assicurativo. Orbene, le condizioni generali della polizza prevedono all'art. 19 uno scoperto pari al 10% dell'importo del sinistro, con il riconoscimento di un minimo assoluto di € 1.000,00. Ne discende che resta a carico dell'assicurato l'importo di € 1.150,42.

UnipolSai Assicurazioni s.p.a. deve quindi essere condannata a manlevare e tenere indenne l'arch. Martini di quanto quest'ultimo sia tenuto a corrispondere a Genovesi Costruzioni s.p.a. in forza della presente pronuncia, incluse le spese di lite, al netto dello scoperto di € 1.150,42.

In merito alle spese dell'ATP, per pacifico principio giurisprudenziale, *“nel procedimento civile, quanto alle spese relative all'accertamento tecnico preventivo ante causam sostenute dall'attrice, le stesse vanno poste, a conclusione della procedura, a carico della parte richiedente e vanno prese in considerazione nel successivo giudizio di merito (ove l'accertamento stesso venga acquisito) come spese giudiziali, da porre, salva l'ipotesi di possibile compensazione totale o parziale, a carico del soccombente e da liquidare in un unico contesto”* (Tribunale Cosenza sez. II, 08/09/2021, n.1790; cfr. altresì Tribunale Messina sez. II, 05/10/2020, n.1384: *“le somme erogate dalla parte che ha chiesto un accertamento tecnico preventivo per compensare il consulente tecnico di ufficio ed il proprio consulente costituiscono, dopo che gli atti dell'accertamento tecnico sono stati acquisiti nel successivo giudizio di merito, spese giudiziali e non componenti del danno da risarcire e le relative somme non sono pertanto soggette a rivalutazione monetaria, ma debbono essere considerate nella liquidazione delle spese processuali da porre, in tutto o in parte, a carico del soccombente, salvo che il giudice non ritenga di compensarle ai sensi dell'art. 92 cod. proc. civ.”*).

Vanno quindi liquidati come spese giudiziali i costi sostenuti dagli attori per la remunerazione dell'attività svolta dal CTP e dal legale in vista e nel corso del procedimento di ATP, nella misura forfettaria di € 5.000,00, oltre al compenso del CTU pari a € 6.430,22 (doc. 21).

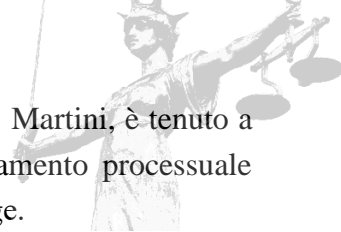
In applicazione del criterio della soccombenza, Genovesi Costruzioni s.p.a. deve rifondere a Del Nero Andrea, nella qualità di amministratore dei condomini parziali individuati in epigrafe, nonché a Pizzi Vania, Vierucci Fabio, Davini Riccardo, Narducci Massimo e Barra Fabrizio le spese di lite, che liquida, in applicazione dei parametri medi ex DM n. 55/2014, scaglione di valore corrispondente al *decisum*, nella misura di € 7.616,00 per compensi e di € 759,00 per anticipazioni, oltre accessori di legge, oltre a € 5.000,00 per le spese di ATP e ad € 6.430,22 per il compenso del CTU.

Le spese relative al rapporto processuale tra il Condominio Cairoli e Genovesi Costruzioni possono essere compensate, tenuto conto della natura del contendere e della verificata sussistenza dei difetti sulla facciata, ancorché non risarcibili perché privi di rilievo economico.

Alla luce della (parziale) fondatezza della domanda di manleva proposta da Genovesi Costruzioni nei confronti dell'arch. Martini, quest'ultimo è tenuto a rifondere alla convenuta le spese di lite, liquidate, avuto riguardo al valore del *decisum* sulla manleva e all'attività processuale effettivamente svolta, in € 3.000,00 per compensi, oltre accessori di legge.

Si reputano sussistenti i presupposti per compensare le spese di lite tra Genovesi Costruzioni e Cooper 2000, non costituitasi in giudizio dopo l'apertura della liquidazione coatta amministrativa.





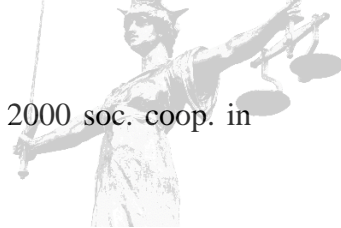
UnipolSai, stante l'accoglimento della domanda di garanzia articolata dall'arch. Martini, è tenuto a rimborsargli le spese di chiamata in causa, liquidate, considerato il comportamento processuale della compagnia, nella misura di € 1.500,00 per compensi, oltre accessori di legge.

P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

- 1) in parziale accoglimento della domanda proposta contro Genovesi Costruzioni s.p.a. da Del Nero Andrea, in qualità di amministratore dei condomini parziali in epigrafe individuati, e da Pizzi Vania, Vierucci Fabio, Davini Riccardo, Narducci Massimo e Barra Fabrizio, condanna la convenuta alla corresponsione in favore dei predetti attori dell'importo di € 41.464,49, oltre interessi sulla somma devalutata al 9.1.2006 e poi rivalutata anno per anno sino alla data della sentenza e interessi legali dalla pubblicazione della sentenza al saldo;
- 2) rigetta la domanda proposta contro Genovesi Costruzioni s.p.a. da Del Nero Andrea in qualità di amministratore del Condominio di via Fratelli Cairoli nn. 168/178, località San Frediano a Settimo - Cascina;
- 3) in parziale accoglimento della domanda di manleva proposta da Genovesi Costruzioni s.p.a. nei confronti di Martini Roberto, condanna Martini Roberto a manlevare e tenere indenne Genovesi Costruzioni s.p.a. di quanto la stessa sia tenuta a corrispondere agli attori in forza del precedente capo 1) fino a concorrenza della somma di € 11.504,28;
- 4) in parziale accoglimento della domanda di manleva proposta da Martini Roberto nei confronti di UnipolSai Assicurazioni s.p.a., condanna UnipolSai Assicurazioni s.p.a. a manlevare e tenere indenne Martini Roberto di quanto lo stesso sia tenuto a corrispondere a Genovesi Costruzioni s.p.a., al netto dello scoperto di € 1.150,42, in forza del precedente capo 3) e del successivo capo 7);
- 5) rigetta la domanda di manleva proposta da Genovesi Costruzioni s.p.a. nei confronti di Cooper 2000 soc. coop. in liquidazione coatta amministrativa;
- 6) condanna Genovesi Costruzioni s.p.a. al pagamento in favore di Del Nero Andrea, in qualità di amministratore dei condomini parziali in epigrafe individuati, e di Pizzi Vania, Vierucci Fabio, Davini Riccardo, Narducci Massimo e Barra Fabrizio delle spese di lite, liquidate in complessivi € 7.616,00 per compensi ed € 759,00 per anticipazioni, oltre rimborso spese generali del 15%, CPA e IVA (se dovuta), oltre a € 6.430,22 per il compenso del CTU e a € 5.000,00 per le spese del procedimento di accertamento tecnico preventivo n. 2383/11 r.g.;
- 7) condanna Martini Roberto al pagamento in favore di Genovesi Costruzioni delle spese di lite, liquidate in complessivi € 3.000,00, oltre rimborso spese generali del 15%, CPA e IVA (se dovuta);
- 8) condanna UnipolSai Assicurazioni s.p.a. al pagamento in favore di Martini Roberto delle spese di lite, liquidate in complessivi € 1.500,00, oltre rimborso spese generali del 15%, CPA e IVA (se dovuta);
- 9) compensa le spese di lite tra il Condominio di via Fratelli Cairoli nn. 168/178, località San Frediano a Settimo – Cascina e Genovesi Costruzioni s.p.a.;





10) compensa le spese di lite tra Genovesi Costruzioni s.p.a. e Cooper 2000 soc. coop. in liquidazione coatta amministrativa.
Così deciso in Pisa, l'11/04/2023

IL GIUDICE

dott. Stefano Palmaccio

Arbitrato in Italia

