

L'amministratore di condominio, anche se è un geometra, non è obbligato a controllare il progetto e l'esecuzione delle opere appaltate dal condominio, a meno che non abbia ricevuto incarichi specifici in tal senso.

L'amministratore - geometra non è tenuto a controllare progetto ed esecuzione delle opere appaltate dal condominio

L'amministratore di condominio, anche se è un geometra, non è obbligato a controllare il progetto e l'esecuzione delle opere appaltate dal condominio, a meno che non abbia ricevuto incarichi specifici in tal senso. Il suo ruolo principale è quello di gestire la manutenzione ordinaria dei beni comuni e assicurare che i servizi comuni siano utilizzati correttamente. La manutenzione straordinaria, invece, deve essere deliberata dall'assemblea condominiale, ma in caso di urgenza ex [art. 1135 c.c.](#), comma 2) può ordinare i lavori di manutenzione straordinaria ma deve riferirne nella prima assemblea). Tuttavia, se l'amministratore è anche un tecnico con le competenze necessarie, potrebbe essere ritenuto parzialmente responsabile per eventuali errori progettuali o di esecuzione.

Qualora alcuni lavori condominiali non risultino eseguiti a regola d'arte è possibile addossare anche **una minima responsabilità all'amministratore** se tale professionista è anche un tecnico (**geometra**) con le competenze necessarie per valutare gli errori progettuali o di esecuzione? Una risposta alla domanda è contenuta nella motivazione di **una recente sentenza del Tribunale di Torino (sentenza n. 2375 del 19 aprile 2024 - allegata alla presente)**.

Errata progettazione ed esecuzione dei lavori appaltati e responsabilità dell'amministratore-geometra. Fatto e decisione

Un condominio citava in giudizio uno studio tecnico associato, che aveva seguito la direzione dei lavori di rifacimento del giardino pensile interno, per richiedere il risarcimento del danno subito a causa di fenomeni di infiltrazione d'acqua nelle autorimesse sottostanti la detta area verde. L'attore faceva presente che, **in sede di consulenza tecnica preventiva**, era già stato accertato come il danno derivasse dalla presenza di un tubo drenante posizionato dall'impresa incaricata su errata indicazione della direzione lavori o comunque **per negligenza nell'attività di controllo dello studio convenuto**.

Quest'ultimo si costituiva in giudizio sostenendo, tra l'altro, che non era mai sollevata alcuna contestazione circa l'adeguatezza delle opere progettate aventi ad oggetto l'impermeabilizzazione del giardino pensile; inoltre addebitava la responsabilità dei vizi relativi alle opere appaltate esclusivamente all'impresa esecutrice che chiamava in causa quale responsabile diretta dei danni; in ogni caso chiamava in causa anche l'assicurazione

per essere manlevato in caso di soccombenza. Anche l'impresa si costituiva e chiamava in causa la sua assicurazione.

Per accertare le responsabilità, il CTU incaricato - che era costretto a procedere con un'analisi dei documenti in quanto dopo l'accertamento preventivo il condominio aveva effettuato i [lavori necessari ad eliminare i vizi](#) - confermava in buona sostanza le conclusioni cui era già giunto il tecnico nominato nella fase sommaria.

In particolare il CTU evidenziava **che nell'esecuzione dei lavori appaltati erano stati commessi due errori**: il tubo utilizzato come collettore delle acque raccolte negli appositi pozzetti era un tubo dreno, cioè un tubo forato che consentiva la fuoriuscita di parte delle acque raccolte, e i pozzetti di raccolta non erano stagni.

A causa di quanto sopra si erano verificate le infiltrazioni d'acqua nei locali autorimessa sottostanti.

Per il tecnico incaricato dal Tribunale la [responsabilità dei fenomeni infiltrativi](#) era da addebitare, un 45% ciascuno, in capo alla direzione Lavori e all'impresa esecutrice, rispettivamente per non aver controllato la corretta esecuzione dell'ordine di servizio impartita all'impresa e per aver ritenuto di posare un tubo dreno in difformità da quanto suggerito dalle regole generali della tecnica richiesta.

Secondo il CTU il restante 10% doveva essere addebitato al condominio in quanto amministrato da un tecnico (geometra) esperto.

*Il Tribunale ha ritenuto condivisibile la tesi del CTU sulla pari responsabilità individuata in capo al direttore lavori ed all'impresa: infatti, ad avviso del giudicante, è emersa con chiarezza **la mancata verifica, da parte del direttore lavori, del tipo di tubo installato dall'impresa, e l'errata scelta di questa di installare un tubo dreno.***

Al contrario il giudice piemontese, smentendo il suo [CTU](#), ha escluso che il compito dell'amministratore di un condominio sia quello di verificare la correttezza della progettazione e dell'esecuzione di un'opera, in presenza di un direttore dei lavori incaricato proprio a tale fine. È stata quindi esclusa la responsabilità del 10% a carico del condominio.

Considerazioni conclusive

L'amministratore - che è anche un geometra - è sicuramente dotato delle competenze necessarie per valutare gli errori progettuali o di esecuzione di opere straordinarie svolte in ambito condominiale.

Se però l'assemblea ha nominato direttore lavori un altro professionista, solo quest'ultimo è obbligato a verificare la corretta esecuzione delle opere appaltata nell'interesse del committente.

*Secondo la costante giurisprudenza, tra gli obblighi del direttore dei lavori rientrano l'accertamento della conformità dell'opera al progetto, la supervisione delle modalità di esecuzione dell'opera (in conformità con il capitolato) e l'adozione degli accorgimenti attraverso cui garantire la realizzazione dell'opera a regola d'arte (senza, cioè, vizi di costruzione), anche mediante l'alta sorveglianza delle opere, che comporta comunque il controllo della realizzazione dell'opera nelle sue varie fasi e pertanto l'obbligo del professionista di verificare, attraverso periodiche visite e contatti diretti con gli organi tecnici dell'impresa, da attuarsi in relazione a ciascuna di tali fasi, **se sono state osservate le regole dell'arte e la corrispondenza dei materiali impiegati** (Cass. civ., sez. III, 24/5/2023, n. 14456).*

Il direttore è esente da responsabilità **solo a fronte di errori in aspetti esecutivi marginali dell'opera**, rispetto ai quali non è esigibile un suo controllo costante (Cass. civ., sez. III, 13/12/2021, n. 39448).

In ogni caso l'impresa esecutrice non può liberarsi da responsabilità sostenendo di avere semplicemente eseguito le istruzioni della direzione lavori, essendo principio consolidato in giurisprudenza quello **per cui l'appaltatore ha anche l'obbligo di verifica della bontà tecnica del progetto** (Cass. civ., sez. I, 26/02/2020, n. 5144).

SI ALLEGA LA SENTENZA n. 2375 del 19 aprile 2024



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO
SEZIONE I CIVILE
Giudice dott. Stefano Demontis

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa promossa da:

Controparte_1 in Torino (CF *P.IVA_1*), in persona dell'amministratore, elettivamente domiciliato in Torino, *Indirizzo_1* , presso lo studio dell'avv. Cinzia Cagnola (CF: *C.F._1*) che lo rappresenta e difende

ATTORE

contro

Controparte_2 (P. IVA *P.IVA_2*), in persona dei titolari, con sede in *Indirizzo_2* , Carmagnola, ed elettivamente domiciliato in Torino, *Indirizzo_3* , presso lo studio dell'avv. Francesco Cocola (Cod. Fisc. *C.F._2*) – fax *Fax_1* – pec *Email_1* che lo rappresenta e difende

CONVENUTO

contro

Controparte_3 , Cod. Fisc. E P.iva *P.IVA_3* , corrente in Nichelino (To), *[...]* *Indirizzo_4* rappresentata e difesa dall'Avv. Filippo Consoli (*C.F._3* , *Email_2*) e dall'Avv Salvatore Zavaglia (*C.F._4* , *Email_3*) entrambi del Foro di Torino, presso il cui studio in *Indirizzo_5* *[...]* (TO) è elettivamente domiciliata

CHIAMATA IN CAUSA

contro

Controparte_4 con sede in Roma, *Indirizzo_6* (P.IVA *P.IVA_4* , rappresentata e difesa dall' Avv. Paolo Simeoni del foro di Verona (C.F.: *Email_4* , FAX *Fax_2* – PEC: *Email_5*)

CHIAMATA IN CAUSA

contro

Controparte_5 (C.F.: *P.IVA_5* , con sede in Ceggia (VE), *Indirizzo_7* *[...]*, rappresentata e difesa, dagli avv.ti Francesco Novello (C.F. *C.F._5*) e Alex Lovisa del Foro di Treviso (C.F.: *C.F._6*)

CHIAMATA IN CAUSA

OGGETTO: appalto di lavori, responsabilità direzione lavori, risarcimento del danno

CONCLUSIONI

PARTE ATTRICE:

“Condannarsi gli architetti *Controparte_2* e *Controparte_2*, titolari dell’omonimo [...] *Controparte_2* a corrispondere al condominio di *Controparte_1* in Torino, a titolo di risarcimento danni l’importo complessivo di € 19.986,75, oltre interessi e rivalutazione. Con il favore delle spese ed onorari del giudizio”.

PARTE CONVENUTA:

“- in via preliminare:

- accertare e dichiarare la nullità della CTU a firma dell’ing. *Per_1* in data 17/03/2020, depositata nel procedimento per ATP Tribunale di Torino R.G. 5504/2019;

- in via istruttoria:

ammetersi i capi di prova per interrogatorio formale e testi capitolati nella memoria ex art. 183, VI comma n. 2), in data 28/12/2021;

Nel merito:

- in via principale: rigettare le domande attoree in quanto infondate in fatto e in diritto, mandando assolto lo *Controparte_2* arch. *Controparte_2* e arch. *Controparte_2* da ogni avversaria pretesa;

- in via subordinata: accertare e dichiarare la responsabilità esclusiva della *Controparte_3* per i danni lamentati dal *Parte_1* e, per l’effetto, condannare la *Controparte_3* in persona del legale rappresentante pro tempore, alla totale manleva dello [...] *Controparte_2* e arch. *Controparte_2* da qualsiasi somma sia condannato a versare all’attore;

- in via di ulteriore subordine: nella denegata ipotesi di accertamento della responsabilità concorrente/solidale dello *Controparte_2* arch. *Controparte_2* e arch. *CP_2* [...] per i lamentati danni, ridurre l’importo dovuto a quanto risulterà giusto e provato;

- nella denegata ipotesi di accoglimento delle domande attoree, dichiarare tenuta e condannare la *CP_6*, in persona del legale rappresentante pro tempore, a tenere indenne lo [...] *Controparte_2* di ogni somma che quest’ultimo sarà tenuto a versare all’attore, incluse le spese legali e peritali del presente giudizio e della procedura per ATP;

- in ogni caso: con vittoria di spese ed onorari di giudizio, oltre rimborso spese generali, CPA e IVA, oltre alla refusione delle spese sostenute per il procedimento ex art. 696 e 696 bis cpc”.

TERZA CHIAMATA BORGATTA EMILIO S.P.A.:

“...NEL MERITO: In Via Principale: respingere ogni domanda da qualsiasi parte spiegata nei confronti e/o in odio della *Controparte_3* in persona del legale rappresentante pro tempore per tutti i motivi di cui in atti, mandando assolta e indenne la ridetta terza chiamata da qualsivoglia richiesta e condanna; In Via Di Subordine: nel malaugurato e non creduto caso in cui una qualche responsabilità per i fatti dedotti dall’attore e/o dalla convenuta dovesse essere ritenuta di ragione fondata, dichiarare tenute e condannare le terze chiamate *Controparte_4* (P. Iva *P.IVA_6* – Cod. Fisc. *P.IVA_4*), in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede in *Indirizzo_8* *CA_1* Roma e *Controparte_5* (Cod. Fisc. *P.IVA_5* - P. Iva I *P.IVA_7*) in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede in *Indirizzo_7* *CA_2* Ceggia (Venezia), secondo le relative accertate spettanze ed in ragione della quota di responsabilità della *Controparte_3* accertanda in corso di giudizio, alla manleva della predetta nei confronti di chi eventualmente spettante per capitale, interessi di qualsivoglia natura e specie, costi di giudizio, compresi quelli peritali, spese legali, nessuna somma esclusa od eccettuata, sì che nulla debba dalla *Controparte_3* essere

corrisposto ad alcuno; In Via di Ulteriore Subordine: nel malaugurato e non creduto caso di cui al capo che precede, dichiarare tenute e condannare le terze chiamate *Controparte_4* (P. Iva *P.IVA_6* – Cod. Fisc. *P.IVA_4*), in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede in *Indirizzo_8* *CA_1* Roma e *Controparte_5* (Cod. Fisc. *P.IVA_5* - P. Iva *P.IVA_8*) in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede in *Indirizzo_7* *CA_2* Ceggia (Venezia), secondo le relative accertate spettanze ed in ragione della quota di responsabilità della *Controparte_3* accertanda in corso di giudizio, alla refusione alla [...] *CP_3* di ogni somma della quale la predetta sia tenuta al pagamento in favore di chi spetta per capitale, interessi di qualsivoglia natura e specie, costi di giudizio, compresi quelli peritali, spese legali, nessuna somma esclusa od eccezzuata, sì che nulla debba rimanere in capo alla *Controparte_3* In ogni caso con vittoria di spese ed onorari del presente giudizio, oltre Cpa ed Iva come per legge, compresi costi sostenendi per l'eventuale CTU ed i costi dell'eventualmente nominando CTP....”;

TERZA CHIAMATA *Controparte_4*

“In via principale

- Respingersi le domande proposte nei confronti di *Controparte_4* anche per inoperatività della garanzia assicurativa.
- Respingersi le domande proposte nei confronti di *Controparte_3*

In via subordinata

- Nella denegata ipotesi di accoglimento della domanda proposta nei confronti dell'assicurata e della domanda da questa proposta nei confronti di *Controparte_4* limitarsi l'accoglimento della domanda in ragione del danno effettivamente riportato dal Condominio attore e imputabile alle opere realizzate da *Controparte_3* e, conseguentemente, dichiararsi tenuta [...] *Controparte_4* nei medesimi limiti a prestare la garanzia assicurativa alle condizioni e nei termini di cui alle clausole di polizza, tenuto conto dei massimali e delle franchigie contrattuali.

In ogni caso:

- Con vittoria di spese e competenze, oltre rimborso forfettario”.

TERZA CHIAMATA GENERAL MEMBRANE:

“Nel merito

Per tutti i motivi esposti in atti, respingersi tutte le domande formulate dalla società *Controparte_3* [...] così come da parte di chiunque svolte, nei confronti di *Controparte_5* e disporre, in caso di prosecuzione e/o di rimessione in istruttoria, l'estromissione dal giudizio.

In ogni caso

Spese e competenze di lite integralmente rifeuse, e da porre a carico del chiamante”.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1) Il *CP_1* attore chiede allo *Controparte_2* convenuto, che ha seguito la direzione dei lavori di rifacimento del giardino pensile interno avvenuti nel 2016, il risarcimento del danno subito a causa di fenomeni di infiltrazione d'acqua nelle autorimesse sottostanti il giardino.

Secondo la prospettazione attorea, in sede di consulenza tecnica preventiva è stato accertato che il danno derivava dalla presenza di un tubo drenante posizionato per errore, cioè a causa dell'erronea indicazione della direzione lavori o comunque della sua negligenza nell'attività di controllo di sua competenza.

I danni sono così quantificati:

- “- € 5.200, oltre iva per rifacimento rete di scarico delle acque meteoriche giardino;
- € 2.537,60 per progettazione e direzione lavori;

- € 4.300 oltre iva per risistemazione giardino;
- € 3.500 oltre Iva per ripristino danni interni alle autorimesse interrato;
- € 3.149,15 per rimborso parcella ing. Per_1 per ATP;
- per un totale di € 18.686,75, oltre iva per le voci non comprensive della stessa, pari a € 1.300, e cioè € 19.986,75”.

2) Lo **Controparte_2** **CP_2**, regolarmente costituitosi deduce:

- la nullità della consulenza tecnica preventiva, perché in quella sede il **CP_1** ha prima chiamato in causa anche la ditta **Controparte_3** esecutrice dei lavori, e poi ha rinunciato al ricorso nei suoi confronti, ma senza che a questo seguisse l'estromissione della stessa dal procedimento, con la conseguenza – secondo la convenuta – che il fatto che essa non abbia partecipato ai lavori peritali determinerebbe una “violazione del principio contraddittorio”;
- che mai è stata sollevata alcuna contestazione circa l'adeguatezza delle opere progettate dallo [...] **CP_2**, che avevano ad oggetto l'impermeabilizzazione del giardino pensile e non la realizzazione di un nuovo sistema di smaltimento delle acque;
- che il consulente tecnico avrebbe trascurato nelle conclusioni altre cause delle infiltrazioni, pure da lui evidenziate nelle premesse della sua relazione;
- che, inoltre, la responsabilità sarebbe da addebitare esclusivamente all'impresa esecutrice.

In ogni caso, contesta anche la quantificazione dei danni fatta in atto di citazione, osservando che non è aderente neppure a quanto accertato dalla consulenza preventiva.

Di conseguenza chiama in causa prima di tutto l'impresa esecutrice **Controparte_3** quale responsabile diretta dei danni, e poi anche **CP_6** con la quale è assicurato, per essere manlevata in caso di soccombenza.

3) **Controparte_3** costituitasi tempestivamente, a sua volta si difende:

- sostenendo che i lavori da lei eseguiti su incarico del condominio non hanno modificato l'impianto drenante sopra l'autorimessa;
- deducendo che la consulenza preventiva non è a lei opponibile;
- chiamando in causa **CP_4** quale assicuratrice dei danni derivanti dalla corretta esecuzione dei lavori, e **Controparte_5** quale fornitrice dei materiali impiegati nell'appalto.

4) **CP_6** è rimasta contumace.

5) **CP_4** si costituisce aderendo alle difese di merito di **CP_3**, descrivendo l'oggetto della copertura assicurativa da lei rilasciata, e riservandosi eventuali valutazioni sull'operatività della polizza all'esito dell'accertamento delle cause del danno.

6) **Controparte_5** infine:

- eccepisce la decadenza di **CP_3** dalla garanzia per eventuali vizi dei materiali, non avendoli mai denunciati prima ex art. 1495 c.c.;
- contesta ogni sua responsabilità, avendo ella fornito solo le guaine impermeabilizzanti necessarie ai lavori di rifacimento dell'impermeabilizzazione del giardino pensile del **CP_1**, e non essendo mai stato prospettato, né dalle parti né dal consulente tecnico dell'accertamento preventivo, che le infiltrazioni siano addebitabili a vizi delle stesse.

7) Concessi i termini ex art. 183 co. 6 c.p.c., non sono state ammesse le prove orali richieste, perché generiche o documentali, e comunque attinenti a circostanze da accertarsi con indagine tecnica, e conseguentemente la causa è stata istruita mediante nuova CTU, anche in ragione dell'inopponibilità di quella svolta in sede preventiva alle parti diverse da attore e convenuto.

8) La consulenza, svolta prevalentemente in base ad analisi documentali in quanto dopo l'accertamento preventivo il CP_1 ha effettuato i lavori necessari ad eliminare i vizi, sostanzialmente conferma le conclusioni cui era già giunto il diverso esperto nominato nella fase sommaria.

In particolare, il CTU ha verificato che le problematiche hanno riguardato non l'oggetto dell'appalto iniziale, ma le lavorazioni aggiuntive extra contratto, oggetto dell'ordine di servizio emesso dalla DL il 29/05/2017, con cui indicava la necessità di *“realizzare dei pozzetti di ispezione in prossimità della fuoriuscita delle condotte di scarico”* e *“un letto in ghiaia con tubo dreno, sul fondo dello scavo sia per preservare il nuovo sistema impermeabilizzante che per permettere il defluire delle acque del terreno soprastante ed incanalarle”*, del successivo preventivo inviato dalla ditta esecutrice il 14.6.2017 e del verbale condominiale di approvazione del 10.7.2017.

Nell'esecuzione di quei lavori, infatti, sono stati effettuati due errori: il tubo utilizzato come collettore delle acque raccolte negli appositi pozzetti era un tubo dreno, cioè un tubo forato che consente la fuoriuscita di parte delle acque raccolte, e i pozzetti di raccolta non erano stagni. Questo ha cagionato le infiltrazioni d'acqua nei locali autorimessa sottostanti.

Tale ricostruzione non è contestata da alcuno dei consulenti tecnici di parte, e dunque può essere presa senza riserve a base della decisione.

Per la verità, sia la parte convenuta sia la terza chiamata CP_3 CP_7 con diversa intensità, osservano che gli esiti sin qui descritti sarebbero mere deduzioni del CTU, prive di valore oggettivo, non avendo egli potuto visionare lo stato dei luoghi. La critica però non è convincente, perché in realtà l'accertamento si è basato in primis sui rilievi fotografici effettuati in sede di ATP e sull'analisi della documentazione tecnica dell'appalto, nonché su altre valutazioni ugualmente di carattere tecnico quali la tipologia dei lavori di ripristino e la definitiva eliminazione delle infiltrazioni che ne è conseguito, così arrivando ad individuare con alta probabilità le cause del danno lamentato attraverso un giudizio scientifico non contestato dagli altri esperti nominati quali CTP.

8.1) Secondo Borgatta Emilio s.p.a., l'esito della CTU avrebbe un altro rilievo, cioè – se ben si comprende l'esposizione di parte – il seguente: poiché in atto di citazione l'attore chiede che sia *“accertata e dichiarata la responsabilità della Direzione dei Lavori, nelle persone degli architetti Controparte_2 e Controparte_2, in occasione dell'esecuzione dei lavori di rifacimento dell'impermeabilizzazione delle autorimesse interrato nel Condominio attoreo, eseguito nel 2017”*, il perimetro del giudizio è limitato ai lavori di impermeabilizzazione, cioè ai lavori oggetto dell'appalto originario; quindi, essendo la causa del danno ascrivibile ai lavori diversi, di rifacimento del sistema di raccolta delle acque, oggetto dei lavori aggiuntivi extra contratto, nulla può essere ascritto all'impresa, pena il vizio di ultrapetizione.

Neppure questa considerazione è condivisibile.

È evidente, infatti, che la formula utilizzata dalla parte attrice nelle conclusioni sopra riportate si riferisce in modo non tecnico, e in generale, a tutti i lavori eseguiti nell'ambito dell'appalto, anche se oggetto di incarico aggiuntivo, e questo perché nella narrativa dell'atto di citazione è ben illustrato che la causa del danno è individuata proprio nella scelta del tipo di tubo che doveva fungere da collettore delle acque.

9) Nella ripartizione delle responsabilità, il CTU ha ritenuto di addossare un 45% ciascuno in capo alla DL e all'impresa esecutrice, rispettivamente per non aver controllato la corretta esecuzione dell'ordine di servizio impartita all'impresa e per aver ritenuto di posare un tubo dreno in difformità da quanto suggerito dalle regole generali della tecnica richiesta.

Il restante 10% è stato addossato al CP_1 perché il suo amministratore è un tecnico (geometra) con le competenze necessarie per valutare gli errori progettuali o di esecuzione.

Tale ultima considerazione non pare convincente, perché non è compito dell'amministratore di un condominio quello di verificare la correttezza della progettazione e dell'esecuzione di un'opera, in presenza di un direttore dei lavori incaricato proprio a tale fine.

Per quanto riguarda, invece, la pari responsabilità individuata in capo a Direttore Lavori ed impresa, contestata per diversi profili da entrambe le parti interessate, essa è sicuramente condivisibile.

Ad entrambe, infatti, è addebitabile un errore proprio, e determinante nella produzione del risultato finale, e cioè la mancata verifica, da parte del direttore lavori, del tipo di tubo installato dall'impresa, e la scelta di questa di installare un tubo dreno.

Al riguardo, non può condividersi la tesi della Direzione Lavori, per cui non era suo compito verificare la corretta esecuzione del lavoro una volta che l'indicazione fornita all'impresa era corretta. Infatti, la DL ha l'obbligo di verificare la corretta esecuzione dell'opera, nell'interesse del committente, ed è esente da responsabilità solo a fronte di errori in aspetti esecutivi marginali dell'opera, rispetto ai quali non è esigibile un suo controllo costante (cfr. Cass. Sez. 3, Ordinanza n. 39448 del 13/12/2021), ma la scelta di una tipologia di tubo rispetto ad un'altra non ha certo tale carattere di marginalità, viste le conseguenze in termini di possibile percolamento.

Allo stesso modo, l'impresa esecutrice non può liberarsi da responsabilità sostenendo di avere semplicemente eseguito le istruzioni della DL, essendo principio consolidato in giurisprudenza quello per cui l'appaltatore ha anche l'obbligo di verifica della bontà tecnica del progetto (cfr., tra le tante, Cass. Sez. 1 - , Ordinanza n. 5144 del 26/02/2020).

Pertanto, nei rapporti interni esse rispondono ciascuna per il 50% del danno.

10) Per quanto riguarda invece la quantificazione dei costi, il CTU ha ridimensionato le richieste del **CP_1** sulla base delle seguenti considerazioni:

€ 5.200,00 per rifacimento rete di scarico

L'intervento preventivato dalla CP_8 sommariamente, prevede il necessario scavo, per la realizzazione della nuova condotta in PVC, la formazione e posa di n. 2 ispezioni con relativi pozzetti e tombini di copertura in ghisa per complessivi € 5.200,00 + IVA.

Orbene, l'importo risulta medio-alto nel senso che, a parere dello scrivente, non era necessario rifare i pozzetti di ispezione, ma bastava semplicemente sigillarli.

Pertanto si ritiene di ridurre il preventivo formulato dalla CP_8 di un 10% circa, considerando congruo un costo di € 4.500,00 + IVA

€ 2.000,00 per progettazione e direzione lavori

Anche l'onorario richiesto dal professionista, a parere di chi scrive, sembrerebbe un po' altino, in quanto il medesimo non ha predisposto e depositato un titolo abilitativo presso i Pubblici Uffici, ma si è limitato ad eseguire una mera progettazione dell'intervento, con relativa Direzione Lavori.

A parere dello scrivente, analizzati anche gli orientamenti tariffari forniti dalle Autorità competenti, vista l'entità dell'intervento, la mancanza di un deposito presso i P.U., si ritiene che sia più congruo un onorario professionale di € 1.200,00 oltre oneri di Legge

€ 4.300,00 per risistemazione giardino

La CP_9 ha fornito un preventivo per la sistemazione del giardino, con riempimenti post scavo, ripetute semine nel tempo, rimozione di alberi ed arbusti presenti in loco e successiva ripiantumazione degli stessi post intervento, nonché lo spostamento dell'impianto di irrigazione.

Analizzando il preventivo sembrerebbe che la ditta abbia preso in esame l'intero rifacimento del giardino, cosa ovviamente non necessaria.

L'area analizzata da questo C.T.U. non era interessata da alberi ed arbusti da rimuovere, così come si ritiene eccessivo prevedere delle semine ripetute.

A parere dello scrivente, per il ripristino dei luoghi, del sistema di irrigazione e la semina del terreno, risulterebbe sufficiente un importo stimabile sui € 2.000,00 + IVA

€ 3.500,00 per ripristino danni interni alle autorimesse interrate

Per quanto attiene tale voce, allo scrivente, non è stato dato modo di analizzare l'interno delle autorimesse, quindi è un po' difficile entrare compiutamente nel merito. Tuttavia prevedere un ripristino delle aree danneggiate è sicuramente cosa buona e giusta; comunque non si ritiene

necessario (in quanto autorimesse) stendere fissativo al nitro e operare con due riprese di idropitture trasparenti per interno. Quindi pare palesemente esagerato il preventivo”.

Anche per quanto riguarda il rimborso della parcella dell'Ing. **Per_1** nominato della fase preventiva, il CTU ha riconosciuto congrua la spesa di soli € 2.720,34, trattandosi degli unici pagamenti documentati.

Tali valutazioni sono ampiamente contestate dal CTP di parte attrice, con considerazioni che però non sono persuasive. In particolare egli sostiene che:

- il costo di rifacimento del sistema idraulico sarebbe dovuto al fatto che si tratta di piccolo appalto, che quindi ha un'incidenza maggiore di costi di gestione del cantiere, ma in verità il ribasso effettuato dal CTU è conseguenza di valutazione ben diversa, inerente alla superfluità del rifacimento dei pozzetti;
- le spese di progettazione elevate si giustificerebbero per il fatto che il **CP_1**, in un primo momento, ha richiesto un progetto per lavori di più ampia portata, e non strettamente necessari all'eliminazione dei vizi in esame, che poi ha deciso di non eseguire, circostanza che non influirebbe sul compenso dovuto per il progetto richiesto;
- questo, però, in realtà conferma quanto osservato dal CTU, perché il **CP_1** non può certo pretendere di addebitare a terzi costi di progettazione di lavori superflui nell'economia di questa causa;
- le spese della consulenza tecnica preventiva sarebbero confermate da fatture rinvenute in seguito, e non prodotte al CTU, considerazione che conferma ancora le conclusioni del CTU, che non può ovviamente tenere conto di documentazione non prodotta.

Pertanto, anche in questo caso sono complessivamente condivisibili le conclusioni della consulenza, con l'unica precisazione che non possono essere esclusi completamente i lavori di ripristino danni interni, posto che si tratta di lavorazioni rese necessarie dalle infiltrazioni verificatesi. Non avendo preso posizione il CTU su quale sarebbe stato il costo adeguato, non può che procedersi in via equitativa a una riduzione del costo esposto dall'attore, in misura prossima al 30%, così arrivando a un valore riconosciuto di € 2.500.

Di conseguenza, il valore dei danni accertati ammonta complessivamente ad € 12.920,34, oltre IVA e accessori di legge.

11) La domanda di garanzia presentata dallo Studio Associato convenuto verso **CP_6** deve essere accolta. Infatti:

- è prodotta la polizza di assicurazione per la responsabilità professionale e la quietanza relativa all'annualità 2018 – 2019, documento che pare idoneo a dimostrare i rinnovi fino a quella data, e quindi la copertura anche nell'anno 2016 in cui si è verificato il sinistro;
- l'evento risulta tra i rischi assicurati e l'importo è compreso nel massimale garantito;
- non sono dedotti fatti estintivi o impeditivi dell'operatività della polizza.

12) Invece, non sono accoglibili le domande di garanzia formulate da Borgatta Emilio s.p.a.

Per quanto riguarda la posizione **Controparte_4** la copertura dalla stessa prestata riguarda *“a) i danni da bagnamento involontariamente cagionati a terzi in conseguenti di errori o difetti di installazione o posa in opera di pacchetti impermeabilizzanti realizzati dall' **Parte_2**”*, e quindi esclude i danni derivanti da perdite del sistema idraulico di raccolta delle acque.

Per quanto riguarda la posizione di **Controparte_5** essa ha fornito il manto impermeabilizzante, la cui integrità non è mai stata messa in dubbio in nessun atto di questo giudizio.

D'altra parte, la conferma del fatto che le garanzie in esame non coprono i danni accertati è fornita in modo inequivoco dalla stessa impresa esecutrice, che nella sua memoria di costituzione, a pagina 12 e 13, precisa quanto segue:

“Una piccola premessa chiarificatrice.

L'opera di cui al precedente punto (i) è quella che ha coinvolto la copertura della soletta delle autorimesse interrato ed eseguita da CP_3 su progetto e con la direzione lavori della DL (l'opera da euro 90.000,00 per intendersi).

Tale opera, come risulta da tutti i documenti portati da CP_3 nell'ATP, è stata realizzata a regola d'arte ed è garantita da polizza decennale postuma della CP_4 nonché, per i materiali, da polizza proveniente dalla Controparte_5 (doc. 3).

L'opera che invece è stata "aggiunta" nel luglio 2017 e che esula dal pacchetto impermeabilizzante e dalle relative garanzie assicurative, è stata realizzata oltre ed al di fuori della parte di giardino sovrastante le autorimesse (e quindi sul terrapieno), è quella afferente la realizzazione, tra l'altro, di 3 pozzetti dreni, di posizionamento di manto di ghiaia (dreno per sua natura), e tubo dreno per il convogliamento, oltre che delle acque del terrapieno stesso, di quelle raccolte dalla preesistente rete di collettori posta all'intradosso del manto impermeabilizzante rifatto da CP_3 e non oggetto d'intervento della medesima poiché estranea all'appalto da euro 90.000,00 di cui sopra".

13) Di conseguenza, la causa deve decidersi nei seguenti termini:

- lo Controparte_2 CP_2 dovrà rifondere i danni al Condominio attore, nella misura sopra indicata pari a € 12.920,34, oltre IVA e oneri accessori dovuti, ed oltre interessi e rivalutazione dalla data dei diversi esborsi;
- la ditta Borgatta Emilio s.p.a. dovrà rifondere allo Controparte_2 la metà di tale somma;
- la domanda di manleva dello Studio Associato nei confronti di CP_6 può essere accolta, per l'intero importo oggetto di condanna (salvo futura riduzione corrispondente a quanto lo Studio riceverà dalla ditta esecutrice);
- entrambe le domande di manleva formulate dalla Borgatta Emilio s.p.a. devono essere respinte.

14) Per quanto riguarda le spese di giudizio:

- lo Studio Associato dovrà rimborsare al Condominio attore le spese di lite e le spese di CTU, non anche quelle di CTP che non sono né documentate né richieste;
- la ditta Borgatta CP_3 dovrà rifondere allo Controparte_2 la metà delle spese dal secondo rimborsate all'attore, mentre le spese di lite sono compensate tra le due parti attesa la pari responsabilità nella causazione dei danni;
- CP_6 dovrà rifondere allo Controparte_2 le spese di lite e le spese rimborsate all'attore (salva riduzione per la quota che lo Studio riceverà dalla Controparte_3);
- Controparte_3 dovrà rifondere le spese di lite alle parti che ha chiamato in causa senza ragione. I relativi importi sono tutti liquidati in dispositivo, sulla base di valori medi previsti per il valore di riferimento (DM 2014 n. 55, scaglione fino ad euro 26.000).

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, respinta ogni contraria domanda, istanza ed eccezione, così decide:

- Condanna Controparte_2 e arch. Controparte_2 al pagamento in favore di Controparte_1, a titolo di risarcimento del danno, della somma di € 12.920,34, oltre IVA e oneri accessori dovuti, ed oltre interessi e rivalutazione dalla data dei singoli esborsi;
- Condanna Controparte_2 arch. Controparte_2 e arch. Controparte_2 al pagamento in favore di Controparte_1 delle spese di lite, che si liquidano in € 5.000,00, oltre Iva, cpa e rimborso forfettario nella misura del 15%, nonché a rimborsare allo stesso la quota di compenso del CTU da esso versata;
- Condanna Controparte_3 a rimborsare in favore di Controparte_2 arch. Controparte_2 e arch. Controparte_2 la metà della somma che lo Controparte_2

- verserà al *Controparte_1* a titolo di risarcimento del danno e spese di lite e CTU;
- Compensa le spese di lite tra *Controparte_3* e *Controparte_2* [...] e arch. *Controparte_2* ;
 - Condanna *CP_6* a rimborsare in favore di *Controparte_2* [...] e arch. *Controparte_2* la somma che lo *Controparte_2* verserà al [...] *Controparte_1* a titolo di risarcimento del danno e spese di lite e CTU;
 - Condanna *CP_6* a rimborsare in favore di *Controparte_2* arch. *CP_* [...] e arch. *Controparte_2* le spese di lite, che si liquidano in € 5.000,00, oltre Iva, cpa e rimborso forfettario nella misura del 15%, nonché a rimborsare allo stesso la quota di compenso del CTU da esso versata;
 - Respinge le domande di *Controparte_3* nei confronti di *Controparte_4* e *Controparte_5*
 - Condanna *Controparte_3* a rimborsare in favore di *Controparte_4* le spese di lite, che si liquidano in € 5.000,00, oltre Iva, cpa e rimborso forfettario nella misura del 15%, nonché a rimborsare alla stessa la quota di compenso del CTU da essa versata;
 - Condanna *Controparte_3* a rimborsare in favore di *Controparte_5* le spese di lite, che si liquidano in € 5.000,00, oltre Iva, cpa e rimborso forfettario nella misura del 15%, nonché a rimborsare alla stessa la quota di compenso del CTU da essa versata.

Torino, 19.4.2024

Il Giudice
Stefano Demontis