



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ
- SEZIONE CIVILE -

Il Tribunale in composizione monocratica nella persona del Giudice

Dott.ssa BARBARA VACCA

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al R.G. n. 3670/2022, promossa da:

Parte_1 (c.f. *C.F._1*) e *Parte_2* (c.f. *C.F._2*), rappresentati e difesi dall'avv. LEONE MARIANGELA e dall'avv. SOLAZZI MARTA (*C.F._3*), ed elettivamente domiciliati presso il loro studio legale sito a Bologna, Via Murri n. 201

ATTORI

CONTRO

Controparte_1 (c.f. *C.F._4*) e *CP_2* [...] (c.f. *C.F._5*), rappresentati e difesi dall'avv. BOLOGNESI GUELFU LUCA (c.f. *C.F._6*) ed elettivamente domiciliati presso il suo studio legale sito a Ferrara, Via Palestro, n. 63

CP_3 (c.f. *C.F._7*), rappresentato e difeso dall'avv. SALA VERA (c.f. *C.F._8*), ed elettivamente domiciliato presso il suo studio legale, sito a Guastalla, Piazza Garibaldi n. 9

CONVENUTI



In punto a : contratto d'appalto

CONCLUSIONI ATTORI: “Voglia l'Ill.mo Giudice adito, *contrariis reiectis*, così giudicare

In via principale nel merito:

(i) - **accertare e dichiarare** il ritardo di **Controparte_1** nella consegna dell'immobile di proprietà degli odierni attori e, per l'effetto,

- **condannare** **Controparte_1** al versamento della somma di **Euro 20.000,00**, a titolo di penale da ritardo contrattualmente prevista.

(ii) **accertare e dichiarare** i profili di responsabilità rispettivamente imputabili alla ditta appaltatrice **Controparte_1** e al Direttore Lavori Ing. **CP_3** in ordine ai vizi che hanno costituito oggetto dell'accertamento tecnico preventivo incardinato presso il Tribunale di Forlì, R.G. n. 1911/2021 e, per l'effetto,

- **condannarli** - ciascuno secondo il proprio grado di responsabilità - all'integrale risarcimento del relativo danno patrimoniale subito e subendo dai Sigg.ri **Pt_1** e **Pt_2** ad oggi quantificabile in complessivi **Euro 35.540,47** di cui:

Euro 23.399,92, a titolo di risarcimento del costo degli interventi di ripristino di tali vizi e, segnatamente:

Euro 15.009,20, oltre tassazione di legge, per fognature erroneamente realizzate, come da quantificazione revisionata dal CTU all'esito dell'ulteriore accertamento eseguito in seno al presente procedimento e, così, per complessivi Euro 16.510,12 (cfr. CTU agli atti);

Euro 1.826,00, IVA compresa, per intonaco mal realizzato al piano terra (zona giorno), come da quantificazione indicata in ATP (cfr. doc. 31, pag. 33);

Euro 1.210,00, IVA compresa, per opere in cartongesso mal realizzate, come da quantificazione indicata in ATP (cfr. doc. 31, pag. 33);

Euro 880,00, IVA compresa, per intonaci buccia d'arancia vano scala, come da quantificazione indicata in ATP (cfr. doc. 31, pag. 33);

Euro 770,00, IVA compresa, per “*muffa soglia camera da letto*”, come da quantificazione indicata in ATP (cfr. doc. 31, pag. 33);



Euro 440,00, IVA compresa, per infiltrazione balcone lato strada, come da quantificazione indicata in ATP (cfr. doc. 31, pag. 33);

Euro 495,00, IVA compresa, per difetti esecuzione del cappotto, come da quantificazione indicata in ATP (cfr. doc. 31, pag. 33) e

Euro 1.268,80, IVA e oneri compresi, per “costi tecnici” (cfr. doc. 31, pag. 33) e

Euro 12.140,55 a titolo di restituzione di tutte le spese vive, tecniche e legali, sostenute dagli odierni attori in relazione al giudizio di accertamento tecnico preventivo R.G. n. 1911/2021 (cfr. doc. 28-bis e docc. 35 - 39),

ovvero della diversa somma che verrà ritenuta di giustizia, anche secondo i criteri equitativi di cui all’art. 1226 c.c..

(iii) accertare e dichiarare i profili di responsabilità rispettivamente imputabili alla ditta appaltatrice **Controparte_1** e al Direttore Lavori Ing. **CP_3** in ordine al difetto di tenuta dell’impermeabilizzazione del terrazzo del primo piano posto sul retro del fabbricato che, come confermato dalle risultanze istruttorie del presente procedimento, ha nell’immobile di proprietà degli attori intorno a fine 2022 e, per l’effetto,

- **condannarli** - ciascuno secondo il proprio grado di responsabilità - all’integrale risarcimento del relativo danno patrimoniale subito e subendo dai Sigg.ri **Pt_1** e **Pt_2** ad oggi quantificabile in complessivi **Euro 27.461,19** di cui:

Euro 20.827,68, oltre tassazione di legge, e così per complessivi **Euro 22.910,45**, a titolo di spese di ripristino del difetto di tenuta dell’impermeabilizzazione del terrazzo, come da quantificazione del CTU all’esito dell’accertamento eseguito in seno al presente procedimento (cfr. CTU agli atti) e

Euro 4.550,74 a titolo di restituzione delle spese tecniche sostenute dagli odierni attori in relazione al presente procedimento e, segnatamente:

Euro 2.099,13 in favore del Geom. **Per_1** per la redazione della perizia di parte (**doc. 57**; cfr. doc. 54);

Euro 1.372,93 in favore del Geom. **Per_1** per l’attività di consulente tecnico di parte nell’ATP (**doc. 58**);

Euro 1.078,48 in favore dell’Ing. **Per_2** a saldo della quota parte posta a carico degli attori a titolo di competenze per la CTU, coerentemente con quanto disposto dall’Ill.mo



Tribunale adito (doc. 59),

ovvero della diversa somma che verrà ritenuta di giustizia, anche secondo i criteri equitativi di cui all'art. 1226 c.c..

In ogni caso, con vittoria di spese e competenze relative al presente procedimento”.

CONCLUSIONI CONVENUTI AFELTRA:

“1. IN VIA PREGIUDIZIALE, DI RITO:

ACCERTARE e DICHIARARE l'incompetenza del giudice ordinario in forza della clausola compromissoria di cui all'art. 20 del contratto di appalto dell'11 marzo 2019 in relazione all'art. 819-ter Codice di procedura civile e pertanto dichiarare la propria incompetenza e l'improcedibilità dell'azione.

2. IN VIA PRINCIPALE, NEL MERITO:

RIGETTARE la domanda attorea perché infondata in fatto ed in diritto e comunque perché non meritevole di tutela;

2.1. IN VIA SUBORDINATA, NEL MERITO:

nel caso di accoglimento anche parziale della domanda attorea, limitare pro quota per quanto verrà accertato, la responsabilità della ditta appaltatrice convenuta nella misura massima determinata dal C.T.U. di € 13.060,80, e ridurre secondo equità la penale contrattuale.

3. NEL MERITO, IN VIA RICONVENZIONALE TRASVERSALE, SALVO GRAVAME:

nella denegata ipotesi di accoglimento anche parziale della domanda attorea, dichiarare il convenuto **CP_3** tenuto a garantire, sollevare, MANLEVARE E COMUNQUE TENERE INDENNE la parte convenuta da ogni pretesa e domanda e, per l'effetto, condannare quest'ultimo a manlevare il convenuto da ogni pretesa attorea che sia accertata in tutto o in parte a definizione del contenzioso civile per la somma di € 32.737,05 o quella maggiore o minore che si riterrà di ragione o di giustizia.

4. NEL MERITO, IN VIA RICONVENZIONALE, SALVO GRAVAME:

dichiarare la parte attrice **Parte_1** e **Parte_2** tenuta al pagamento delle lavorazioni extra capitolato di cui in narrativa e perciò CONDANNARLI IN SOLIDO a corrispondere alla ditta appaltatrice **CP_1**



Controparte_1 la somma di €. 22.500,00 o quella maggiore o minore che si riterrà di ragione o di giustizia.

5. NEL MERITO, IN VIA RICONVENZIONALE, SALVO GRAVAME:

accertare e dichiarare l'annullamento delle pattuizioni della scrittura privata datata 07/02/2020 di integrazione e modifica del contratto del 11/03/2019 **per violenza ex art. 1434 c.c.** esercitata dalla parte attrice *Parte_1* e *Parte_2* in concorso con il direttore lavori *CP_3* ai danni dei convenuti *[...]* *Controparte_4* e *Controparte_1* .

6. IN OGNI CASO:

CON VITTORIA DI SPESE E COMPENSO PROFESSIONALE DI AVVOCATO, oltre al rimborso forfettario spese generali ex art. 2, comma 2° d.m. 55/2014, IVA e CPA come per legge a favore del procuratore che si dichiara antistatario”.

CONCLUSIONI CONVENUTO ORIOLI: “Voglia l'Ill.mo Tribunale di Forlì,

Nel merito:

- rigettare ogni richiesta da chiunque svolta nei confronti dell'Arch. *CP_3* per i motivi esposti in atti, per carenza dei presupposti di legge ed inoltre perché infondata in fatto e diritto, eccessiva o come meglio;

In ogni caso:

- con vittoria di spese, diritti e onorari”.

RAGIONI IN FATTO E DIRITTO

(concisa esposizione)

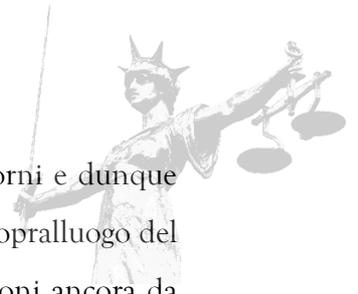
Parte_1 e *Parte_2* hanno convenuto in giudizio, con citazioni rispettivamente notificate il 22/12/2022 a mezzo p.e.c. e il 28/12/2022 a mezzo posta, l'arch. *CP_3* quale direttore dei lavori, la ditta *Controparte_1* *[...]* quale impresa esecutrice e alla quale sono stati trasferiti tutte le obbligazioni e i rapporti, attivi e passivi, derivanti dal contratto stipulato in data 11/03/2019 con la ditta *CP_2* (convenuto in proprio stante la cancellazione della ditta), chiedendo, previo accertamento del ritardo nella consegna dell'immobile, la condanna della ditta appaltatrice al versamento della somma di € 20.000 a titolo di penale pattuita



in contratto per il ritardo nella consegna delle opere e, previo accertamento dell'esistenza di vizi e difetti nelle opere commissionate, la condanna, ciascuno per i profili di responsabilità loro ascrivibili, al risarcimento degli stessi, quantificati in € 32.737,05 come risultanti dal procedimento di ATP già svolto (RG n. 1911/2021).

A sostegno delle proprie richieste, gli attori hanno dedotto che:

- con contratto dell'11/03/2019 avevano incaricato la ditta **Controparte_4** [...] (p.IVA **P.IVA_1**) di eseguire i lavori di ristrutturazione dell'immobile di loro proprietà sito a Forlì, via Bainsizza 52-54 sulla base dei progetti ed i computi metrici redatti dall'arch. **CP_3** e dall'ing. **Persona_3** i cui elaborati tecnici formavano parte integrante e sostanziale del contratto di appalto;
- in data 07/02/2020, dando atto che vi erano ancora lavori da eseguire come previsti nell'iniziale contratto e della volontà di commissionare ulteriori e nuove opere, essendo la ditta **CP_2** prossima alla cancellazione dal registro delle Imprese (cosa avvenuta il 27/02/2020), era stato stipulato un nuovo accordo, sottoscritto da tutti gli interessati, con il quale "tutte le obbligazioni e i relativi rapporti attivi e passivi derivanti dal contratto sottoscritto in data 11/03/2019, nonché dal presente accordo" erano stati trasferiti alla [...] **Controparte_5** , salva la permanenza della responsabilità solidale di **CP_2** [...] già titolare della ditta cedente con il nuovo appaltatore, per tutte le lavorazioni già svolte e ancora da svolgere nell'esecuzione del contratto di appalto sottoscritto in data 11/03/2019 e del nuovo accordo;
- con tale nuovo accordo erano stati stabiliti precisi termini di consegna da parte della **Controparte_5** , prevedendo il completamento delle opere di cui ai punti A, B, C, E del contratto entro e non oltre il giorno 15/03/2020 e quello delle sole opere di cui al punto D entro il giorno 15/04/2020, come indicato nel capitolato e nel programma di capitolato, aggiornati al 03/02/2020 ed allegati al contratto;
- nel medesimo accordo erano stati indicati anche i termini e le modalità di esecuzione dei pagamenti relativi alle opere appaltate, sulla base dei lavori effettivamente svolti, prevedendo altresì che, in caso di mancata consegna dei lavori entro i termini espressamente stabiliti, la ditta appaltatrice avrebbe versato la somma di € 20.000,00 a titolo di penale per il ritardo;
- in data 11/03/2020 il direttore lavori arch. **CP_3** aveva accordato la posticipazione del



termine di completamento dei lavori di cui ai punti A, B, C ed E di 7 giorni e dunque fino al 22/03/2020, che tuttavia non era stato rispettato come emerso nel sopralluogo del 23/03/2020 in cui era stata riscontrata la presenza di una serie di lavorazioni ancora da eseguire, elencate nella missiva inviata dal direttore dei lavori all'impresa in data 26/03/2020;

- a seguito della pandemia per il covid-19 e i provvedimenti di chiusura, era stata prevista la forzata interruzione dei lavori fino al 04/05/2020 e in data 08/05/2020, tramite il difensore, avevano formalmente invitato la ditta appaltatrice a corrispondere la penale per il ritardo e a riprendere i lavori per procedere al completamento delle opere e al ripristino dei vizi già riscontrati e segnalati dal direttore dei lavori;

- a seguito della ripresa dei lavori, l'arch. **CP_3** con comunicazione del 12/05/2020, aveva indicato le lavorazioni rimanenti e, nei sopralluoghi del 14 e 15 maggio 2020 era stato confermato il completamento delle opere;

- in data 20/11/2020 il direttore lavori aveva formalmente denunciato alla **CP_5** l'esistenza di una serie di vizi e difetti nelle lavorazioni svolte, emersi solo a seguito dei successivi sopralluoghi e riguardanti le fognature, il rivestimento a cappotto, il controsoffitto non eseguito nel disimpegno dell'appartamento piccolo e alcune ulteriori lavorazioni da correggere, cui l'impresa aveva risposto contestando quanto affermato e rifiutando un intervento;

- era seguito uno scambio di missive di denunce e contestazioni e all'esito del sopralluogo del 20/04/2021 da parte del tecnico dagli stessi incaricato, ing. **Persona_4** che aveva riscontrato una serie di vizi e difetti nelle opere, nel giugno di tale anno era stato depositato ricorso per ATP;

- nel corso del procedimento RG n. 1911/2021, previa evocazione in giudizio anche dell'arch. **CP_3** su richiesta dell'Impresa **CP_1**, era stata disposta CTU incaricando l'ing. **Persona_5** che aveva depositato l'elaborato peritale il 18/06/2022 con il quale era stata accertata la sussistenza dei vizi riscontrati dal tecnico di parte, quantificati i costi di ripristino in € 13.060,80, e ripartite le responsabilità tra impresa e direttore lavori;

- concluso il procedimento di ATP, avendo urgenza di procedere ai lavori di ripristino, avevano chiesto i preventivi a due diverse ditte, risultati sostanzialmente conformi tra loro ma di gran lunga superiori a quanto stimato dal CTU per il ripristino dell'impianto



fognario, ed avevano poi tentato di definire transattivamente la vicenda richiedendo alla ditta e all'arch. **CP_3** il versamento della complessiva somma di € 30.000, ottenendo la disponibilità a valutarla solo da parte dell'arch. **CP_3**

- da ultimo, nel mese di dicembre 2022, in prossimità del deposito dell'atto di citazione, era stata rilevata l'improvvisa presenza di infiltrazioni di acqua sul soffitto della zona adibita a lavanderia, in prossimità della porta-finestra di cui era ancora in corso la verifica delle cause, con riserva di richiedere il risarcimento anche per tali eventuali ulteriori danni.

Su tali premesse, gli attori hanno pertanto avviato il presente giudizio nei confronti della ditta appaltatrice e del direttore dei lavori.

Controparte_1 e **CP_6** si sono costituiti a mezzo dello stesso difensore con comparsa depositata il 31/03/2023 eccependo, in via preliminare, l'improcedibilità della domanda per la presenza di clausola arbitrale contenuta all'art. 20 del contratto d'appalto. Hanno inoltre invocato la nullità dei contratti, predisposti unilateralmente dai committenti e contenenti clausole e condizioni giugulatorie, vessatorie e svantaggiose per l'appaltatore, imposte dal direttore dei lavori con l'uso di violenza e dolo, quale la prevista clausola penale per il ritardo e la responsabilità solidale di **CP_2** anche per i lavori successivi al subentro.

I convenuti hanno contestato nel merito la domanda e la sussistenza dei vizi e difetti, eccependo in ogni caso la responsabilità del direttore dei lavori, come emersa anche in sede di ATP, verso il quale hanno proposto domanda riconvenzionale trasversale di manleva. In via riconvenzionale, i convenuti hanno inoltre chiesto la condanna degli attori al pagamento delle opere extra-capitolato commissionate pari a € 22.5000.

Con comparsa depositata il 09/05/2023 si è costituito anche l'arch. **CP_3** contestando qualsiasi propria responsabilità in merito al ruolo di direttore dei lavori svolto, precisando che l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione dell'immobile degli attori era stata commissionata a vari artigiani, in particolare le opere edili alla **Controparte_4** **[...]** gli impianti meccanici alla **Parte_3** i lavori agli impianti elettrici alla **[...]** **Controparte_7** gli infissi alla **Parte_4** e che solo con la ditta **CP_1** erano insorti contenziosi. In merito alla conclusione del rapporto, l'arch. **CP_3** ha riferito che il 02/02/2019 era stata inviata una richiesta di offerta economica, e in risposta alla richiesta



della ditta di conoscere il budget a disposizione, era stato indicato che l'importo dei lavori si aggirava sulla cifra di € 96.000 con contabilità a misura, cui era seguita l'accettazione e l'invio in data 11/03/2019 della bozza di contratto, comprensivo di elaborati tecnici e computo metrico dettagliato con l'indicazione dei prezzi delle singole lavorazioni, successivamente sottoscritto dalla parti, senza la sua presenza, in data 13/03/2019. Ha riferito il convenuto che nel gennaio 2020, stante la comunicazione della ditta **CP_2** [...] di non voler proseguire i lavori per imminente cancellazione dal Registro delle Imprese, con sostituzione da parte della ditta **Controparte_1**, era stato stipulato un nuovo contratto nel quale erano state commissionate anche nuove opere, allegando gli elaborati tecnici e il computo metrico di tutte le opere. A seguito dell'emergenza sanitaria dovuta alla pandemia covid-19 il 23/03/2020 era stata comunicata la sospensione dei lavori, seguita dall'indicazione delle opere ancora incomplete o da modificare, con ripresa degli stessi in data 04/05/2020. L'arch. **CP_3** ha precisato che nel frattempo i rapporti tra le parti si erano deteriorati a causa delle contestazioni sul mancato completamento delle opere e sulla presenza di vizi, sui quali la ditta aveva rifiutato di intervenire, arrivando a chiudere il cantiere con propri lucchetti per ottenere il saldo dei lavori e a presentare denuncia all'Ordine degli architetti contro il suo operato (vicenda conclusasi con l'archiviazione). Con riferimento agli esiti dell'ATP, l'arch. **CP_3** ne ha contestato le risultanze evidenziando, peraltro, che le responsabilità ascritte al suo operato dal CTU erano comunque estremamente limitate e che si era dichiarato disponibile ad una definizione transattiva.

All'esito della prima udienza del 31/05/2023, respinta l'eccezione di improcedibilità per presenza di clausola arbitrale e ritenuta la propria competenza con ordinanza del 09/06/2023 sono stati assegnati i termini ex art. 183, 6° co. c.p.c.

Depositata le relative memorie, ed estesa da parte degli attori la domanda risarcitoria anche al nuovo vizio emerso dopo l'avvio del giudizio relativo all'infiltrazione di acqua sul soffitto della zona adibita a lavanderia e nella cucina, con ordinanza del 27/12/2023, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 29/11/2023, svoltasi ai sensi dell'art. 127-ter c.p.c., la causa è stata istruita con l'espletamento di una CTU, ad integrazione di quella svolta nel procedimento di ATP, con affidamento dell'incarico al medesimo professionista ing. **Per_2**



Depositata la CTU, all'udienza del 16/10/2024 la causa è stata ritenuta matura per la decisione senza necessità di ulteriore istruttoria ed è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni all'udienza dell'11/12/2024, svolta ex art. 127-ter c.p.c. Con ordinanza in pari data, la causa è stata trattenuta in decisione sulle conclusioni in epigrafe trascritte, previa assegnazione dei termini ex art. 190 c.p.c. per il deposito delle memorie conclusionali, ritualmente svolte.

La domanda proposta dagli attori è sostanzialmente fondata e va accolta nei limiti e per le ragioni di seguito precisati.

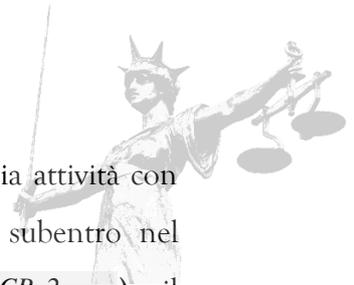
Va anzitutto ribadito quanto già deciso con l'ordinanza del 09/06/2023 in merito all'infondatezza dell'eccezione di incompetenza del giudice ordinario per presenza di clausola arbitrale nel contratto d'appalto sollevata dall'impresa appaltatrice convenuta.

Come già precisato non è stata fornita alcuna prova del fatto che il contratto di appalto sia stato predisposto dai committenti ed "imposto" alla ditta appaltatrice.

In ogni caso, è dirimente la circostanza che essendo i committenti qualificabili come consumatori la clausola derogativa della competenza del giudice ordinario in favore degli arbitri, rientrando tra quelle che si presumono vessatorie ex art. 33, co. 2 lett. t) d.lgs. 206/2005, va dichiarata nulla in assenza di prova, cui è onerato il professionista che intende avvalersene, che sia stata oggetto di specifica trattativa tra le parti (cfr. Cass. civile sez. I, 31/12/2021, n.42091: *"In tema di arbitrato tra un soggetto professionista e un consumatore, la deroga alla competenza dell'autorità giudiziaria in favore degli arbitri, del d.lgs. n. 206 del 2005, ex art. 33, comma 2, lett. t), è ammissibile ove venga provata l'esistenza di una specifica trattativa tra le parti, prova il cui onere ricade sul professionista che intenda avvalersi della clausola arbitrale in deroga e che rileva quale elemento logicamente antecedente alla dimostrazione della natura non vessatoria della clausola"*).

Ciò precisato, è utile premettere che non vi è contestazione sul fatto che tra le parti sia intercorso un rapporto contrattuale d'appalto.

In data 11/03/2019 è stato infatti stipulato un contratto d'appalto tra i coniugi **Pt_5** [...] e la ditta **Controparte_4**, avente ad oggetto l'esecuzione di lavori di ristrutturazione dell'immobile sito a Forlì, via Bainsizza, sulla base degli elaborati progettuali e del computo metrico allegati a tale contratto predisposti dall' arch. **CP_3** incaricato anche della direzione lavori, per un importo stimato di € 96.000.



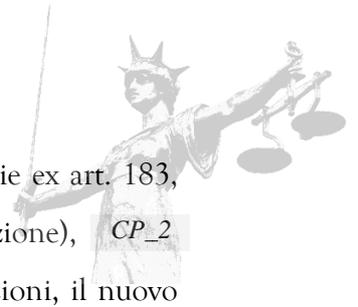
Nel gennaio 2020, per necessità dell'impresa esecutrice di cessare la propria attività con cancellazione dal Registro Imprese, è stato concordato tra le parti il subentro nel contratto da parte della ditta **CP_1** di **Controparte_1** (padre di **CP_2**) e il 07/02/2020, dopo varie negoziazioni e modifiche, è stato sottoscritto da tutti gli interessati il nuovo contratto con trasferimento in capo alla ditta **Controparte_1** di tutte le obbligazioni e i rapporti attivi e passivi derivanti dal precedente contratto dell'11/03/2019, ferma la responsabilità solidale di **CP_2** quale titolare dell'impresa cedente, per tutte le lavorazioni già svolte e ancora da svolgere.

In tale nuovo contratto, dato atto che i lavori originariamente appaltati non erano ancora stati ultimati e che fino a tale data era stato corrisposto all'impresa l'importo di € 88.779 oltre IVA, sono stati dettagliati i lavori ancora da eseguire e le nuove opere commissionate sulla base del programma di capitolato. Nel nuovo contratto è stata indicata come data di consegna lavori il 15/03/2020 per le opere indicate ai punti A, B, C ed E, mentre per le opere del punto D il termine è stato indicato al 15/04/2020, con la previsione di una clausola penale di € 20.000 in caso di mancata consegna dei lavori nei termini stabiliti. In tale contratto è stato anche concordato un nuovo piano dei pagamenti per il restante importo di € 29.456,99.

Contrariamente a quanto affermato dai convenuti **CP_2** non è stata fornita alcuna prova del fatto che l'originario contratto e il nuovo contratto (peraltro resosi necessario per esigenze dell'impresa appaltatrice e non certo per richiesta dei committenti), siano stati predisposti unilateralmente dai committenti e, con particolare riferimento alle condizioni relative alla responsabilità solidale di **CP_2** e alla clausola penale per il ritardo, che le stesse siano state imposte con dolo o violenza e siano affette da un vizio del consenso e come tali annullabili.

Il contratto d'appalto dell'11/03/2019 è stato sottoscritto ed accettato dall'impresa **CP_1** **Controparte_4** senza alcuna contestazione e a tale contratto è stata data esecuzione con la realizzazione dei lavori e il pagamento per € 88.779.

A seguito della richiesta della stessa ditta appaltatrice, intendendo **CP_2** cessare l'attività e cancellarsi dal Registro Imprese, i committenti hanno acconsentito al subentro della ditta **Controparte_1**. Dopo uno scambio di bozze del contenuto contrattuale intercorso tra il legale dei committenti e il commercialista dei convenuti, dott. **CP_8**



(come documentato dalle mail prodotte dagli attori in allegato alle memorie ex art. 183, co. 6, c.p.c. e dagli stessi convenuti in allegato alla comparsa di costituzione), CP_2 [...] e Controparte_1 hanno sottoscritto, accettandone tutte le condizioni, il nuovo testo contrattuale con il quale sono state trasferite all'impresa subentrata tutte le obbligazioni derivanti dall'originario contratto. A cautela dei committenti, e in applicazione del disposto dell'art. 2560 c.c., è stata espressamente prevista la responsabilità solidale di CP_2 per tutte le lavorazioni dallo stesso già eseguite, oltre che per quelle ancora da svolgere. Unitamente al subentro dell'impresa, con tale contratto, sono state anche commissionate alcune opere aggiuntive, aggiornando il capitolato, i disegni tecnici e il programma di capitolato alla data del 03/02/2020 e sostituite le clausole del precedente contratto relative ai pagamenti e ai termini di esecuzione dei lavori. La penale per i ritardi, già prevista nel primo contratto nella misura di € 50,00 per ogni giorno di ritardo imputabile all'appaltatore e sino ad un massimo del 5% del corrispettivo pattuito (art. 8, co. 3) è stata modificata, prevedendo un importo complessivo forfetario di € 20.000 per il caso di mancata consegna dei lavori nel rispetto dei nuovi termini concordati.

Al di là dell'indubbio inasprimento della penale, non vi sono elementi per affermare che la stessa sia stata forzosamente imposta all'impresa appaltatrice e sia stata frutto di coartazione della loro volontà.

Secondo gli assunti dei convenuti, i committenti, in cooperazione con il direttore lavori, arch. CP_3 avrebbero "esercitato una vis compulsiva irresistibile ai danni delle ditte appaltatrici, tale da far temere il Sig. CP_2 ed il padre Controparte_1 di esporre i loro beni ad un male ingiusto e notevole, quale poteva ragionevolmente essere il default delle proprie imprese che operano su base familiare, con capitali propri senza economie di scala".

Di tale grave affermazione non è stato fornito il benché minimo riscontro probatorio, avendo i convenuti unicamente richiamato l'esposto all'ordine degli architetti presentato a carico dell'arch. CP_3 peraltro conclusosi con l'archiviazione, dimenticando però di essere stati assistiti in tale frangente anche dal loro commercialista.

Va pertanto ritenuta del tutto infondata e non provata la domanda di annullamento ex art. 1434 c.c. delle pattuizioni integrative inserite nel contratto del 07/02/2020, al quale è stata data esecuzione, avendo la nuova ditta (riconducibile alla medesima famiglia

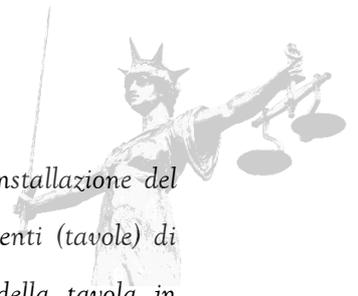


CP_2), eseguito i lavori ancora mancanti e quelli nuovi commissionati, per i quali risulta essere stato eseguito il pagamento, senza che possa ritenersi fondata la richiesta della ditta CP_1 di ottenere il pagamento per pretese opere extra-capitolato eseguite, con conseguente rigetto della relativa domanda proposta in via riconvenzionale.

Ritenuta la validità degli accordi contrattuali intercorsi tra le parti, non può, peraltro, trovare accoglimento la domanda degli attori relativa alla condanna dell'impresa CP_1 al versamento della penale contrattuale di € 20.000 pattuita per la ritardata consegna dei lavori rispetto al termine fissato.

Dalla documentazione prodotta in atti emerge che l'originario termine stabilito al 15/03/2020 per la consegna delle opere di cui ai punti A, B, C ed E del contratto del 07/02/2020 era stato, dalla direzione lavori, prorogato di 7 giorni fino al 22/03/2020 (peraltro cadente di domenica).

Con missiva del 26/03/2020, il direttore lavori aveva inoltre comunicato all'impresa e ai committenti che nella data di lunedì 23/03/2020 aveva effettuato un sopralluogo in cui aveva constatato lo stato delle lavorazioni e indicato quelle ancora da completare (cfr. *“Esterno: - Il muro dei contatori è da completare come da progetto: la parte inferiore deve essere a filo con la colonna esistente, la rasatura deve essere omogenea, il foro per la futura chiusura del vano deve essere perfettamente rettangolare, in squadra e spigolata, il cavo per il citofono deve essere più distante dalle cassette per la posta, la parte sottostante ai contatori sia elettrici che dell'acqua deve essere chiusa, la lastra di pietra soprastante deve essere posizionata in orizzontale rispetto al lato lungo del manufatto e con una leggera pendenza sul lato corto; - Devono essere posizionate le lastre in pietra precedentemente rimosse; - Devono essere rimossi tutti i materiali, rifiuti, attrezzature presenti nel cantiere; - Devono essere completati i pluviali nella parte inferiore con il posizionamento di un collare in lamiera in tinta con il pluviale stesso; - Deve essere posizionata la balaustra del balcone lato strada con il conseguente profilo in lattoneria sul bordo del balcone; - La lattoneria in generale deve essere siliconata e aggiustata; - Deve essere posizionata la balaustra sulla terrazza principale, finito il getto di contenimento del muretto e posizionata la lattoneria di chiusura del muretto stesso; - Devono essere rasati in grana e verniciati i ciellini di chiusura degli avvolgibili; Si possono lasciare i ciellini all'interno di ogni ambiente nei pressi della finestra; - Deve essere posizionato il pluviale della centrale termica al piano primo; - Deve essere rasato l'imbotte della porta della centrale termica; Piano Terra: - La porta finestra scorrevole della cucina dell'unità A*



presenta due segni di danneggiamento orizzontali non presenti al momento dell'installazione del suddetto infisso; Inoltre la porta finestra durante lo scorrimento tocca negli elementi (tavole) di chiusura del muro che risultano troppo vicini all'infisso stesso; l'installazione della tavola in questione deve essere corretta; abbiamo richiesto la valutazione del costo della sostituzione dell'elemento danneggiato dell'infisso al fornitore; tale sostituzione sarà computata a carico di CP_1 ; - Manca il foro dell'illuminazione del tavolo in cucina; - Mancano n.3 fori per faretti del bagno ospiti dell'unità A (app. Grande); - Sono necessari alcuni ritocchi nella tinteggiatura; Piano Primo: - E' da completare la rasatura e tinteggiatura dell'imbotte del passaggio della zona corridoio; - E' da rasare la centrale termica"). Contestualmente, il direttore dei lavori aveva rammentato che le lavorazioni erano state sospese a seguito dell'emergenza pandemica da covid-19 come da d.p.c.m. del 22/03/2020 a far data dal 23/03/2020.

Considerato che, in realtà, la sospensione di tutte le attività non essenziali era stata sospesa già dall'11/03/2020 con il precedente d.p.c.m. emesso in pari data (il primo emesso dal Presidente del Consiglio a seguito della dichiarazione della pandemia con il quale era stato imposto il c.d. lockdown), seguito dagli ulteriori provvedimenti sospensivi, perdurati fino all'08/05/2020, non è possibile ritenere imputabile all'impresa CP_1 alcun ritardo nella consegna dei lavori, posto che il termine di consegna contrattualmente pattuito, ricadendo nel periodo di sospensione forzata da ogni attività previsto dal richiamato d.p.c.m. è rimasto sospeso sin dall'11/03/2020 (e dunque prima ancora dell'originaria scadenza) fino all'08/05/2020 e - come riferito dagli stessi attori - nei sopralluoghi eseguita dalla D.L. il 14 e 15 maggio 2020 era stato confermato il completamento delle opere.

Alcun ritardo è pertanto ascrivibile all'impresa.

Peraltro, tale circostanza era ben nota ed era già stata riconosciuta dallo stesso D.L. arch. CP_3 che in una mail del 29/04/2020 aveva testualmente scritto all'impresa: "Con la presente si richiede di riaprire il cantiere in oggetto in data Lunedì 4 Maggio 2020 per completare tutte le opere A, B, C, E del contratto di vostra competenza, ad eccezione di quelle -D relative alle balaustre, come da comunicazione dettagliata del 26 Marzo 2020 relativa alla visita del 23 Marzo 2020. La data di conclusione delle lavorazioni A,B,C,E aggiornata sarebbe stata Domenica 22 Marzo 2020. Tuttavia, per venire incontro viste le difficoltà intercorse e vista l'emergenza sanitaria, si considera accettabile (senza penale) completare le suddette lavorazioni entro Mercoledì 6 Maggio



2020”).

Va dunque rigettata la domanda attorea di condanna dell'impresa convenuta al pagamento della penale contrattuale per il ritardo nella consegna dei lavori, posto che il mancato rispetto dei termini di consegna è dipeso da un fatto esterno, imprevisto ed imprevedibile, non imputabile alla parte, quale è stata l'emergenza sanitaria conseguita alla pandemia da covid-19 e ai provvedimenti governativi di chiusura delle attività e inibizione della circolazione, perdurati in maniera sostanzialmente assoluta per circa due mesi. Ciò è assorbente rispetto alla richiesta, pur fondata, formulata dalla convenuta in via subordinata di riduzione della penale contrattuale, risultando l'importo pattuito a titolo di penale palesemente eccessivo rispetto al lamentato ritardo e alle opere a tale data ancora mancanti.

Risulta invece fondata e va accolta la domanda risarcitoria formulata dagli attori in relazione ai vizi delle opere, risultate in parte eseguite non a regola d'arte.

A tale riguardo, va anzitutto, disattesa l'eccezione di decadenza dalla garanzia per i vizi per asserito ritardo nella denuncia oltre i 60 gg. dalla scoperta, sollevata in maniera del tutto tardiva per la prima volta dai convenuti solo con la memoria conclusionale di replica.

In ogni caso, dalla documentazione agli atti risulta l'assoluta infondatezza di tale assunto posto che i committenti, sia direttamente sia tramite la DL hanno immediatamente contestato la presenza di vizi nelle lavorazioni, sin dal maggio 2020 e, all'esito della conclusione dei lavori, con la comunicazione del 20/11/2020 del direttore lavori, cui ha fatto seguito la formale denuncia dei vizi e messa in mora con lettera del legale in data 22/12/2020, poi integrata nel gennaio 2021. I committenti si sono inoltre attivati incaricando un tecnico, nella persona dell'ing. *Per_4* che con perizia giurata in data 08/06/2021, ha accertato e descritto i vizi riscontrati nei lavori eseguiti dall'impresa *CP_1*. Gli odierni attori hanno quindi immediatamente depositato ricorso per ATP, che ha assunto il RG n. 1911/2021. All'esito di tale procedimento, conclusosi nel giugno 2022 con il deposito della CTU, gli attori, dopo aver tentato di raggiungere un accordo transattivo, hanno notificato l'atto di citazione introduttivo del presente giudizio nel dicembre 2022.

Risultano pertanto rispettati i termini di decadenza e di prescrizione dell'azione di cui all'art. 1667 c.c.



Nel merito, gli assunti attorei sono stati confermati dalla CTU svolta in sede di procedimento per ATP come aggiornata nel presente giudizio.

Nel rispondere ai quesiti formulati in sede di ATP il CTU ha infatti confermato l'esistenza dei vizi lamentati dagli attori e segnalati e descritti nella perizia giurata prodotta a firma dell'ing. *Persona_4* riassumibili nell'avvenuta esecuzione non a perfetta regola d'arte degli intonaci deumidificanti al piano terra; nella mala esecuzione delle finiture delle opere in cartongesso e loro mancato completamento; nella mala esecuzione della finitura degli intonaci armati nel vano scala; nell'errata esecuzione del sistema fognante "fognature nere" (oltre a quanto successivamente emerso); nella presenza di ponte termico e muffa nella soglia dell'infisso al primo piano; nelle efflorescenze nel balcone del primo piano lato strada e cavillature nel cappotto termico esterno.

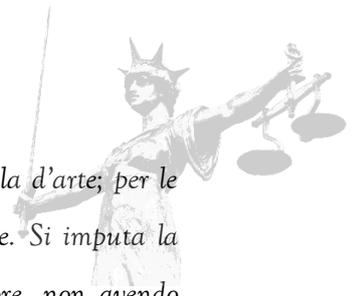
In risposta alla richiesta di "accertare se i lavori di ristrutturazione eseguiti dalle ditte appaltatrici *Controparte_1* e *Controparte_4* presso l'immobile di proprietà degli odierni ricorrenti a norma di quanto concordato nel contratto di appalto del 11 marzo 2019 e nel successivo accordo del 07 febbraio 2020 sono stati eseguiti in maniera conforme alle regole tecniche e dell'arte" il CTU ha accertato e confermato che le opere non sono state realizzate nella totalità a perfetta regola d'arte e in maniera conforme alle regole tecniche vista la presenza dei vizi descritti nella perizia e rappresentati nell'allegato 4 contenente rilievo fotografico. Nel dettaglio, il CTU ha così descritto i vizi riscontrati e indicato il soggetto cui gli stessi sono imputabili:

"vizio 1: intonaco mal realizzato al piano terra, tracce di efflorescenze. Problematica connessa alla scelta del materiale e spessore deumidificante. Si imputa la responsabilità all'Impresa;

vizio 2: mala esecuzione opere in cartongesso: si imputa la responsabilità all'impresa

vizio 3: intonaci buccia d'arancia vano scala: si imputa la responsabilità alle scelte tecniche inerenti i materiali impiegati. Si reputa la non corretta applicazione del ciclo "intonaco armato" con probabile discostamento dalle indicazioni fornite dalla ditta produttrice in riferimento a tempi e spessori consigliati nella posa. Si attribuisce la responsabilità all'Impresa con potenziale coinvolgimento della ditta Produttrice del materiale impiegato. Si attribuisce parziale responsabilità alla D.L. per non avere correttamente sovrinteso.

Vizio 4: errata esecuzione fognature: per le fognature nere i difetti riscontrati sono molteplici e riguardano tutta la linea sul fianco ovest e retro, in particolare, errate pendenze e pendenze



insufficienti, assenza di ispezioni, assenza di curve sifone, posa in opera non a regola d'arte; per le fognature bianche i difetti riguardano la assenza delle curve con funzione di sifone. Si imputa la responsabilità all'Impresa. La DL ha anch'essa una responsabilità, sebbene minore, non avendo segnalato i Pt_6 e intimato all'impresa l'intervento di ripristino in fase di esecuzione, ed avendo al contempo dichiarato la esecuzione a perfetta regola d'arte presso HERA alla richiesta di Benestare.

Vizio 5: muffa soglia: la responsabilità è imputabile alla scelta tecnologica abbracciata, si imputa responsabilità a DL e impresa in assenza di documenti che comprovino coinvolgimento della proprietà nella scelta esecutiva abbracciata.

Vizio 6: Infiltrazione balcone lato strada: l'efflorescenza presente all'intradosso è connessa a infiltrazione dall'estradosso per errata esecuzione della guaina impermeabilizzante nella giunzione con la lamiera perimetrale. Si attribuisce la responsabilità all'Impresa.

Vizio 7: Setolature cavillature cappotto esterno: presenza di imperfezioni e crepe – cavillature lungo alcuni spigoli e nella giunzione fra cappotto e banchine. Si attribuisce la responsabilità all'impresa esecutrice”.

Essendo l'appaltatore tenuto ad eseguire le opere commissione a regola d'arte, non possono esservi dubbi sulla responsabilità della stessa essendo emersa la presenza di vizi imputabili a difetti esecutivi dell'impresa oltre che, in parte, anche ad un difetto della dovuta diligenza e delle opportune direttive da parte del direttore dei lavori.

È noto che il direttore lavori risponde verso il committente in solido con l'impresa esecutrice ove venga riscontrato che i vizi e difetti dell'opera siano, anche in parte, ascrivibili all'operato del direttore dei lavori per omessa vigilanza o errate direttive impartite all'impresa, come riscontrato nel caso di specie benché con riferimento solo ad alcuni dei vizi accertati.

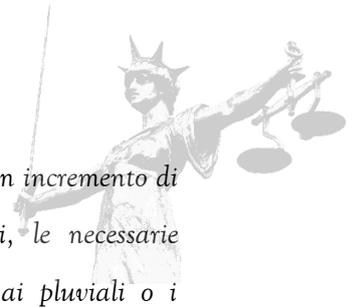
Prima di procedere alla quantificazione dei costi per i necessari interventi di ripristino, è opportuno evidenziare che nel corso del presente giudizio è emersa anche la presenza di un ulteriore vizio non rilevato nell'iniziale CTU in quanto verificatosi solo in epoca successiva e, per precisione, nei mesi di novembre e dicembre 2022, e prontamente denunciato sia nell'atto di citazione sia nella prima memoria ex art. 183, co. 6 c.p.c. Il riferimento è all'infiltrazione proveniente dal lastrico solare situato al primo piano dell'edificio rivolto sul retro, che funge da copertura per i sottostanti locali cucina lavanderia e servizio. A seguito degli accertamenti svolti, con prove di allagamento, il



nominato CTU ha riscontrato l'effettiva presenza di infiltrazioni provenienti dal lastrico solare, dovute ad un difetto di tenuta dell'impermeabilizzazione, con i conseguenziali danni ai locali sottostanti, come risultanti dalla perizia di parte prodotta dagli attori a firma del geom. **Per_1** . In merito alle cause di tali infiltrazioni, il CTU ne ha affermato l'imputabilità all'impresa esecutrice, spiegando che la prova di allagamento direttamente effettuata, ha *“permesso di escludere la presenza di vizi nei punti solitamente più critici quali i collegamenti ai bocchettoni e alle soglie delle porte finestre. Per deduzione si ritiene il problema generalizzato alla posa della impermeabilizzazione nella superficie sottopavimento”*. Pur non essendo con certezza conoscibile la tecnologia utilizzata dalla impresa per la esecuzione del pacchetto isolante (sottofondo, impermeabilizzazione, pavimentazione) applicato nel terrazzo, il CTU ha riferito che alla vista erano presenti efflorescenze fra fughe del pavimento con parte della pavimentazione, distacchi del pavimento in alcuni punti dal supporto, non erano presenti i giunti di dilatazione nella superficie del pavimento (circostanza ritenuta anomala in considerazione delle dimensioni del terrazzo) ed ha quindi ritenuta corretta, quale intervento unico risolutivo del vizio, la soluzione già proposta dal CTP geom. **Per_1** , consistente nella riesecuzione *“dell'impermeabilizzazione con rimozione della pavimentazione attuale, dell'impermeabilizzazione attuale e del massetto con pendenze; nuova esecuzione strato con pendenze, esecuzione di guaina del tipo osmotico fibroarmata di protezione completa di accessori risvolti e giunti, esecuzione di nuovo massetto con pendenze e idonei giunti, esecuzione di guaina del tipo osmotico fibroarmata completa di accessori risvolti e giunti ed esecuzione della nuova pavimentazione”*.

In merito agli interventi di ripristino, si rimanda a quanto descritto dal CTU ing. **Per_2** nella perizia svolta in sede di ATP con le integrazioni contenute nella perizia svolta nel presente giudizio, sia per il nuovo vizio riscontrato nell'impermeabilizzazione del lastrico solare, sia per il sistema fognario, da ritenersi parte integrante della presente sentenza.

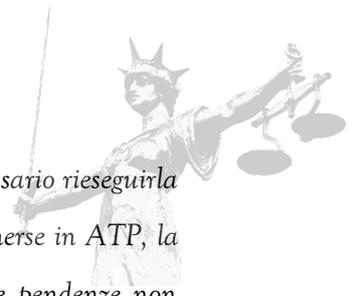
In particolare, a seguito di approfondimenti resi possibili solo a seguito del rifacimento dell'impianto fognario da parte della ditta **CP_9** e del rilievo fotografico dello stato ante e post intervento, non riscontabile in sede di ATP e di cui è stato autorizzato l'utilizzo, il CTU ha potuto verificare *“l'assenza della linea bianca lato ovest, la non perfetta stuccatura anelli e allacci linee a pozzetti, linea lato nord pozzetti di ispezione bianca non*



accessibili in quanto realizzati sotto il cordolo del marciapiede, linee male eseguite con incremento di sezione della linea senza i raccordi idonei e assenza di ispezioni negli angoli, le necessarie demolizioni hanno comportato opere a corollario quali i ripristini degli allacci ai pluviali o i ripristini di altri sottoservizi interferenti”.

In esito all'intervento commissionato dagli attori alla CP_9 il CTU ha precisato quanto segue: “- Si è reso necessario nella riesecuzione delle linee bianca e nera lato ovest procedere anche alla riesecuzione degli allacci ai pluviali con ripristini alla pavimentazione e ai cordoli marciapiedi; - Si è reso necessario procedere alla riesecuzione delle linee bianche e nere lato sud a correggere le pendenze mancanti o insufficienti (in fase di ATP non era stato possibile rilevare l'uscita dalla Per_6; - Lato nord la presenza di pozzetti non ispezionabili ha reso necessaria la riesecuzione di entrambe le linee andando così a correggere le non idonee pendenze della nera ; - Sono stati inseriti i tappi di ispezione nelle curve principali delle linee; - Sono stati eseguiti correttamente i sifoni dentro i pozzetti trappola; - Sono state rieseguite le linee pluviali sul retro; - Sono state rieseguite le ispezioni in uscita dalla Per_6 a seguito della riesecuzione delle linee di allaccio al firenze a correggere le pendenze; - Sono state inserite le valvole clapet sulle uscite. - È stata rieseguita la linea bianca sul lato sud così da allontanare la linea da sotto al marciapiede; - È stato rieseguito il pozzetto trappola sul retro a quota corretta giacché il preesistente non era più idoneo alla luce delle pendenze non corrette ((P01)”.

Su tali basi, ha spiegato il CTU che dal confronto con gli schemi dell'impianto fognario oggetto del contratto d'appalto e dalle testimonianze fornite da CP_9 è risultato che, oltre quanto già riferito in sede di ATP, gli errori nella esecuzione delle fogne da parte dell'impresa CP_1 sono stati ben maggiori ed hanno comportato la necessità dei seguenti interventi: (cfr. da CTU “1- Nella realtà la ditta Parte_7 non ha realizzato la fognatura bianca nel lato ovest dell'edificio innestando il pluviale, ivi presente circa nella mezzeria della facciata, alla rete fognatura nera, CP_2 ha realizzato la fogna senza rispettare il regolamento Hera e quanto dichiarato dall'allora Direttore dei Lavori. Tale malaesecuzione ha reso di fatto necessario la riesecuzione della fognatura su tale lato dell'edificio al fine di recuperare lo spazio per la realizzazione della doppia linea separata bianca nera al posto della mista non a norma. 2- La circostanza di avere i pozzetti ispezione lato nord dei pluviali non accessibili unito a quanto sopra ha reso di fatto necessario procedere alla riesecuzione di tutta la linea acque chiare dal pozzetto retro fino al sifone firenze sul cancello carraio nella parte frontale dell'edificio, con necessità di



riesecuzione dei collegamenti a 4 pluviali. 3- linea acque nere - si è reso di fatto necessario rieseguirla completamente a causa della contestuale esigenza di correggere le contropendenze emerse in ATP, la necessità di reperire lo spazio per eseguire linea acque chiare lato ovest, correggere pendenze non chiaramente comprese negli allacci della **Per_6** 4- Si è reso necessario intervenire su tutti i pozzetti della linea nera per correggere pendenze, mancate esecuzioni a regola d'arte e in particolare si è reso necessario procedere alla riesecuzione del pozzetto P01”).

Peraltro, rispetto alle lavorazioni eseguite dalla **CP_9** incaricata dagli attori il CTU ha precisato che alcune risultano essere state eseguite per nuove esigenze e richiesta dei committenti connesse alla alluvione del 16/05/2023, quali la “Linea acque chiare sul retro dal pluviale fino al muro di confine e - Inserimento valvole di non ritorno”.

In merito alla quantificazione dei costi per eseguire i ripristini, rispetto a quanto stimato in sede di ATP pari a € 13.060,80 come da tabella che si riporta

		imponibile	ivato
vizio 1	riesecuzione intonaci zona giorno	1 660,00 €	€ 1 826,00
vizio 2	ripristino e completamento cartongessi	1 100,00 €	€ 1 210,00
vizio 3	intonaco a buccia d'arancia	800,00 €	€ 880,00
vizio 4	ripristino fognatura nera	5 610,00 €	€ 6 171,00
vizio 5	eliminazione condensa soglia infisso letto p1	700,00 €	€ 770,00
vizio 6	infiltrazione balcone	400,00 €	€ 440,00
vizio 7	diffetti esecuzione cappotto	450,00 €	€ 495,00
	costi tecnici	1 000,00 €	€ 1 268,80
	TOTALE		€ 13 060,80

deve tenersi conto della nuova quantificazione dei costi per il ripristino della fognatura, sostituendo all'importo di € 5.610,00 oltre IVA, quello indicato nella nuova CTU pari a € 15.009,20 oltre IVA.

A tale riguardo, il CTU ha infatti precisato che la quantificazione delle opere come calcolata in ATP risultava errata e incompleta in quanto in sede di ATP non si era a conoscenza del reale stato delle fogne come realizzate dalla **CP_1** con particolare riferimento ad esempio all'assenza di linea delle acque chiare lato ovest e all'errata immissione di acque chiare nelle nere, con conseguente inevitabile sottostima della quantificazione effettuata nell'ATP. Tenuto conto delle nuove risultanze ed escludendo le opere inizialmente non previste e richieste successivamente dai committente (ad esempio valvole Clapet pre allaccio al pozzetto generale, la linea acque chiare sul confine est



dell'edificio, esalatore al tetto dell'impianto fognante) l'importo ritenuto congruo dal CTU per le opere realizzate sul sistema fognario strettamente connesse alle difettose esecuzioni dell'impresa è stato quantificato in € 15.009,20 oltre IVA di legge, comprendente i costi connessi all'aggiornamento del "Benestare Hera" dell'allaccio fognario.

Per quanto riguarda, infine, i costi necessari per il rifacimento dell'impermeabilizzazione del lastrico solare imputabile ad una non corretta esecuzione dell'impresa, con nuova pavimentazione e ripristino dei danni causati agli ambienti sottostanti, il CTU ha stimato un importo complessivo di € 20.827,68 oltre IVA ed un periodo di esecuzione dei lavori di 17-18 giorni lavorativi.

I danni da risarcire subiti dagli attori per la mancata esecuzione a regola d'arte delle opere commissionate all'impresa **CP_1** vanno, dunque, determinati in complessivi € 41.946,88 oltre IVA di legge.

Considerato che le responsabilità ascritte ed ascrivibili al direttore lavori arch. **CP_3** sono limitate ai soli vizi indicati dal CTU quali vizio 3 (relativo agli intonaci buccia d'arancio vano scala in cui è stata attribuita una parziale responsabilità alla D.L. per non avere correttamente sovrinteso ai lavori), vizio 4 (relativo all'errata esecuzione fognature in cui è stata riconosciuta una, ancorché minore, responsabilità alla D.L. per non aver segnalato i Vizi e intimato all'impresa l'intervento di ripristino in fase di esecuzione, ed avendo al contempo dichiarato la esecuzione a perfetta regola d'arte presso HERA alla richiesta di Benestare) e vizio 5 (relativo alla "muffa soglia" per la quale è stata imputata la responsabilità alla scelta tecnologica abbracciata, ricadente sia sulla D.L. che sull'impresa), incidenti sul totale dei danni come sopra quantificati per € 16.509,20, oltre IVA, solo per tale importo può essere riconosciuta la responsabilità solidale dell'impresa e del direttore lavori ai sensi dell'art. 2055 c.c. nei confronti dei committenti.

Nei rapporti interni, stante la specifica richiesta e tenuto conto di quanto evidenziato dal CTU, la quota di responsabilità ascrivibile al direttore dei lavori arch. **CP_3** va determinata nella misura del 35% rispetto ai vizi 3, 4 e 5 per un importo a suo carico di € 5.778,22.

Oltre ai danni sopra indicati, agli attori, vanno rifuse anche le spese documentate dagli stessi sostenute per il compenso corrisposto al CTU ing. **Per_2** in sede di ATP, pari a



complessivi € 5.411,90, e per il compenso corrisposto al CTP ing. *Per_4* pari a € 1.663,92 come da fatture prodotte, nonché per il compenso corrisposto al CTP geom. *Per_1* pari a € 3.472,06 e al CTU ing. *Per_2* per € 1.078,48 come da fatture prodotte, nel presente giudizio. Tali somme, in considerazione dell'esito complessivo del giudizio, vanno poste a carico dei convenuti soccombenti nelle misure dell'80% quanto agli *CP_2* e del 20% quanto all' *CP_3*

La ditta *Parte_8* vanno, pertanto, condannati, in solido tra loro, a corrispondere agli attori la somma complessiva di € 41.946,88 oltre IVA di legge, e limitatamente alla somma di € 16.509,20, oltre IVA, la condanna in solido al risarcimento dei danni va estesa anche al D.L. arch. *CP_3*

I convenuti vanno inoltre condannati, nelle misure rispettivamente dell'80% quanto agli *CP_2* e del 20% quanto all' *CP_3* a corrispondere agli attori la somma di € 11.626,36 a titolo di rimborso delle spese tecniche da questi sostenute.

Tenuto conto dell'esito complessivo del giudizio, le spese legali sostenute dagli attori, comprensive del procedimento di ATP e del presente giudizio, liquidate come da dispositivo tenuto conto della domanda in concreto accolta e delle attività svolte, vanno poste a carico dei convenuti in ragione dell'80% a carico degli *CP_2* e del 20% a carico dell' *CP_3* Nella stessa misura i convenuti si faranno carico delle spese di CTU del presente giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale di Forlì, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, in ordine alle domande proposte da *Parte_1* e *Parte_2*, con citazioni notificate il 22/12/2022 e il 28/12/2022 nei confronti di *CP_3* *Controparte_1* e *CP_2*, e delle domande riconvenzionali da questi ultimi proposte, così provvede:

ogni ulteriore e diversa domanda respinta, ritenuta la responsabilità dell'impresa costruttrice e del direttore dei lavori per i vizi delle opere realizzate nell'immobile di Forlì, via Bainsizza di proprietà degli attori, condanna la ditta *Parte_8* *[...]*, in solido tra loro, a corrispondere agli attori *Parte_1* e *[...]* *Parte_2* a titolo di risarcimento dei danni subiti, la somma complessiva di €



41.946,88 oltre IVA di legge, e, quanto all'importo di € 16.509,20, oltre IVA, condanna in solido al pagamento anche l'arch. **CP_3**

condanna la ditta **Controparte_1**, **CP_2** e **CP_3** in solido tra loro, a corrispondere agli attori l'ulteriore somma di € 11.626,36 a titolo di rimborso delle spese tecniche sostenute, stabilendo, limitatamente ai rapporti interni, le misure dell'80% quanto agli **CP_2** e del 20% quanto all' **CP_3**

condanna, infine, i convenuti alla rifusione delle spese sostenute dagli attori per il procedimento di ATP e per presente giudizio, che si liquidano in € 842,70 per spese (c.u., marca dei due giudizi e spese notifica) e in € 13.500,00 per compenso professionale (di cui € 3.000,00 per l'ATP, € 2.500,00 per fase di studio, € 1.500,00 per fase introduttiva, € 3.000,00 per fase istruttoria e € 3.500,00 per fase decisoria), oltre 15% per rimb.forf. spese generali, IVA e CPA come per legge ponendole nella misura dell'80% a carico degli **CP_2** e del **CP_10**

pone le spese di CTU, già liquidate, a carico definitivo dei convenuti soccombenti nella misura dell'80% a carico degli **CP_2** e del restante 20% a carico dell'arch. **CP_3**

Così deciso in Forlì, li 15/03/2025

IL GIUDICE

Dr. ssa Barbara Vacca