



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di VARESE
SEZIONE PRIMA CIVILE

Il Tribunale, in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Arianna Carimati, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al numero di ruolo sopra indicato, promossa

da:

Parte_1 (C.F. *C.F._1*), con il patrocinio dell'avv. SALMERI BARBARA DEBORAH e dell'avv. PANZERA LAURA del foro di Milano, con domicilio telematico presso i difensori, come da procura in atti,

PARTE ATTRICE

Contro:

Controparte_1 (P.IVA: *P.IVA_1*) in persona del legale rappresentante *pro tempore* *Controparte_2* , e *Controparte_2* (C.F.: *C.F._2*), con il patrocinio degli avv. MAINETTI MARCO e dell'avv. SQUARZON MICHELE del Foro di Varese, elettivamente domiciliati presso lo Studio dei difensori in Varese, Piazza Monte Grappa n. 4, come da procura in atti,

PARTE CONVENUTA

E con:

Controparte_3 (C.F. *P.IVA_2*), con il patrocinio dell'avv. CERRETTI MATTEO del Foro di Milano, con domicilio telematico presso il difensore come da procura in atti,

CP_4 P.IVA: *P.IVA_3*) in persona del legale rappresentante *pro tempore*,

PARTI TERZE CHIAMATE

CONCLUSIONI DELLE PARTI:

Per parte attrice:

“Piaccia all’Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis, così giudicare:

IN VIA PRELIMINARE

- *rigettare l’eccezione di carenza di giurisdizione spiegata in quanto assolutamente infondata in fatto ed in diritto per i motivi tutti ampiamente esposti in atto;*
- *rigettare le eccezioni di prescrizione dell’azione e di decadenza dalla garanzia come spiegate dai convenuti CP_2 e CP_1 e richiamate dalla terza chiamata costituita CP_3 in quanto assolutamente infondate in fatto ed in diritto per i motivi tutti ampiamente esposti in atto;*

NEL MERITO

- *accertato e dichiarato il grave inadempimento ai sensi dell’art. 1453 e 1455 c.c. di Controparte_1 per tutto quanto contestato e esposto in atto;*
- *accertato e dichiarato il grave inadempimento di Controparte_2 nelle sue spiegate qualifiche ut supra, per tutto quanto contestato e esposto in atto;*
e per gli effetti,
- *dichiarare la risoluzione del contratto di appalto del 25.06.2016;*
per gli effetti
- *condannare Controparte_1 in persona del legale rapp.n.te p.t. e il Geom. Controparte_2 nelle rispettive qualità in atti, in via solidale e/o alternativa tra loro e/o in ogni caso per quanto di rispettiva spettanza, al pagamento a favore della dalla sig.ra Parte_1 della somma di euro € 164.052,03.= per le causali di cui in atti, a titolo risarcitorio/restitutorio e/o a qualsivoglia titolo riconosciuta, così come quantificata in atti o quella diversa, maggiore e/o minore ritenuta di giustizia dovuta anche all’esito dell’espletata CTU e sue successive integrazioni, oltre interessi legali e rivalutazione monetaria;*
- *rigettare ogni e qualsivoglia domanda svolta nei confronti della sig.ra Parte_1 ed in particolare quelle spiegate in via riconvenzionale tanto dal Geom. CP_2 quanto dalla società CP_1 in quanto assolutamente infondate in fatto ed in diritto per i motivi tutti ampiamente esposti in atti oltre che per quanto emerso ed attestato nel corso del giudizio;*

IN OGNI CASO

- *con vittoria di spese e compensi di lite oltre a rimborso forfettario del 15% ed accessori di legge.”*

Per parte convenuta:

“piaccia all’Ecc.mo Tribunale di Varese, ogni avversa istanza disattesa, così giudicare:

- *dichiarare la carenza di giurisdizione del Giudice adito, essendo la controversia devoluta in arbitrato rituale, giusta l’espressa previsione contrattuale in atti;*

- in via preliminare subordinata: dichiarare la prescrizione dell'azione esperita nei confronti della convenuta CP_1 ex art. 1667, III° comma c.p.c., non avendo l'attrice esercitato l'azione nel termine biennale di prescrizione previsto dalla suddetta norma;
- dichiarare la decadenza dell'attrice dalla garanzia per i vizi e i difetti dell'opera nei confronti della convenuta CP_1 in relazione a tutti i vizi lamentati in modo assolutamente astratto e generico, secondo quanto evidenziato in narrativa;
- dichiarare la decadenza dell'attrice dalla garanzia per i vizi e i difetti dell'opera nei confronti del convenuto Controparte_5 ai sensi dell'art. 2226, I° comma c.c., e comunque la prescrizione dell'azione esperita nei confronti del convenuto medesimo, non avendo l'attrice esercitato l'azione nel termine annuale di prescrizione previsto dalla suddetta norma;
- in via principale: rigettarsi tutte le domande formulate dall'attrice, poiché infondate in fatto ed in diritto;
- in via riconvenzionale, condannare la signora Parte_1 al pagamento dei seguenti importi, per le causali descritte in narrativa:
 - € 12.103,49 a saldo delle prestazioni eseguite dal Geom. Controparte_2 ;
 - € 33.513,45 a saldo delle opere eseguite dalla società CP_1
- in subordine, nella denegata ipotesi di accoglimento, anche parziale delle domande formulate da controparte, condannare la terza chiamata CP_4 a manlevare e tenere indenne la società CP_1 e la terza chiamata Rappresentante Generale per l'Italia dei CP_3 a manlevare e tenere indenne il Geom. Controparte_2 da quanto questi ultimi saranno stati, eventualmente, condannati a pagare all'attrice.

Con vittoria di spese e competenze di causa, e al risarcimento previsto ex art. 96 c.p.c.”;

Per la parte terza chiamata Controparte_3

“Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, rigettata ogni avversa eccezione, domanda e conclusione, così giudicare:

1. Nel merito, in via principale:

respingere tutte le domande proposte nei confronti del geom. Controparte_2 , in quanto infondate in fatto e in diritto e, conseguentemente, respingere le domande proposte dal geom. CP_2 nei confronti di Controparte_3

2. In via subordinata: per la denegata e non creduta ipotesi di accertamento di qualunque obbligo risarcitorio in capo al geom. Controparte_2 :

respingere la domanda di indennizzo e/o manleva svolta dal geom. Controparte_2 nei confronti di Controparte_3 per i motivi di cui in atti;

3. In via ulteriormente subordinata:

per la denegata e non creduta ipotesi di condanna dal geom. Controparte_2 e di accertamento di un qualsiasi obbligo indennitario in capo Controparte_3 limitare l'obbligo indennitario di Controparte_3 ai sensi dell'art. 1893 c.c. e, in ogni caso, previa applicazione della franchigia, entro il limite di indennizzo di cui in atti, ove non eroso per effetto di altri sinistri.

4. In ogni caso:

con vittoria di compensi professionali, spese generali nella misura del 15%, IVA e CPA come per legge.”

RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato, Parte_1 ha convenuto in giudizio la società Controparte_1 e il Geom. Controparte_2 deducendo che:

- in data 25.6.2016, essa attrice e la di lei madre Controparte_6 rispettivamente nuda proprietaria e usufruttuaria del terreno sito in Castelveccana alla via Per Domo, avevano stipulato con Controparte_1 un contratto di appalto per la realizzazione sul predetto terreno di un edificio unifamiliare con piscina al prezzo di euro 700.000,00 euro, con previsione di uno sconto del 14% oltre a iva 10%;
- la committenza aveva affidato l'incarico di direttore dei lavori e di coordinatore in fase di progetto al geometra Controparte_2, legale rappresentante di CP_1 ed in fase di esecuzione al geometra Controparte_7 ;
- la sig.ra Parte_1 aveva corrisposto tutte le somme via via richieste dagli odierni convenuti e dalle maestranze tutte;
- benché formalmente non fosse stata indicata in contratto una data di chiusura dei lavori, le parti avevano pattuito, successivamente all'apertura del cantiere, che la consegna dell'opera finita sarebbe intervenuta entro la prima settimana del mese di luglio 2018 e tuttavia alla fine di giugno 2018 i lavori erano ben lungi dall'essere completati;
- erano inoltre emerse numerose problematiche, vizi e difetti dell'opera, tutti formalmente contestati all'impresa con reiterate diffide trasmesse dall'odierna attrice anche a mezzo del di lei difensore;
- nel corso di un incontro svolto presso l'area di cantiere in data 22.01.19, era concordato che l'appaltatore stilasse un elenco dei lavori ancora da ultimare sottoponendolo all'odierna attrice ed ai

suoi tecnici per le opportune valutazioni e, tuttavia, tale impegno era rimasto senza seguito; seguiva uno scambio di comunicazioni tra i legali all'esito del quale era emersa univocamente l'indisponibilità degli odierni convenuti a riconoscere l'effettivo stato dell'arte, l'entità delle opere ancora da concludere così come la presenza dei vizi e difetti reiteratamente contestati;

- a fronte dell'irrimediabile venir meno del rapporto fiduciario con il direttore dei lavori Geom.

Controparte_2 la Committenza, con raccomandata AR del 28.02.19, aveva formalizzato la revoca degli incarichi conferitigli e in data 1.04.2019 aveva altresì revocato l'incarico a suo tempo conferito al geom. **CP_7** ;

- la perizia tecnica espletata dallo studio tecnico Dell'Acqua su incarico dall'odierna attrice aveva riscontrato la sussistenza di gravi vizi costruttivi, di rilevanti errori commessi nell'esecuzione dei lavori e l'esposizione all'attrice di costi per opere extra capitolato non eseguite, eseguite erroneamente o non autorizzate, tutti già fatti oggetto di reiterate contestazioni formali, evidenziando il grave inadempimento imputabile alla convenuta **CP_1** la quale non aveva completato le opere commissionate, non le aveva eseguite in conformità al progetto e tanto meno a regola d'arte, costringendo la committenza a dare seguito alle opere di cantiere fruendo dell'attività di un altro appaltatore e di altri professionisti, sostenendo oneri aggiuntivi;

- sussisteva inoltre la responsabilità solidale del direttore dei lavori per non avere adeguatamente vigilato e controllato l'operato dell'impresa appaltatrice della quale tra l'altro rivestiva la qualifica di legale rappresentante, in conflitto di interessi;

- la relazione tecnica redatta dall'Ing. **Per_1** aveva quantificato quanto dovuto a favore di parte attrice, in complessivi € 164.052,03;

Ciò dedotto, la parte attrice ha chiesto di accertare il grave inadempimento ex art. 1453 e 1455 c.c. dell'impresa e il grave inadempimento di **Controparte_2** nelle sue spiegate qualifiche, per l'effetto, di dichiarare la risoluzione del contratto di appalto e di condannare i convenuti in via solidale o alternativa al pagamento a favore della dalla sig.ra **Parte_1** a titolo risarcitorio o restitutorio, della somma di euro € 164.052,03 o al diverso importo ritenuto di giustizia, oltre a interessi legali e rivalutazione.

Integrato il contraddittorio, si sono costituiti **Controparte_1** e **Controparte_2** , hanno chiesto in via preliminare di estendere il contraddittorio ad **CP_4** compagnia assicurativa di **CP_1** e a **CP_3** compagnia assicurativa del geometra **CP_2** per vedersi dalle stesse manlevati e tenuti indenni dagli importi eventualmente dovuti all'attrice. Sempre in via preliminare, hanno eccepito la carenza di giurisdizione del Tribunale adito in ragione della clausola compromissoria contenuta a

pagina 3 del contratto di appalto e nel disciplinare dell'incarico di direttore lavori conferito al geom. **CP_2** In via preliminare di merito, hanno eccepito: l'intervenuta prescrizione dell'azione ex art. 1667 u.c. c.c. per essere stata la stata stessa introdotta decorsi oltre due anni dalla consegna dell'opera, concomitante con la presa di possesso dell'immobile da parte dell'attrice ad agosto 2018; la decadenza dalla garanzia per vizi e difetti in quanto contestati solo in modo generico e astratto senza alcuna descrizione che ne consentisse di appurarne la consistenza; la decadenza e prescrizione dell'azione svolta nei confronti del direttore dei lavori ex art. 2226 c.c.. Nel merito, hanno contestato la fondatezza della domanda attorea chiedendone il rigetto e deducendo che: - l'opera era inserita in un contesto sottoposto a vincolo paesaggistico, con la conseguente presenza di indicazioni di carattere pubblicistico, che indirizzavano sia la fase progettuale sia quella realizzativa secondo prescrizioni cogenti, non sempre considerate in modo puntuale nel progetto redatto dal geom. **CP_8** incaricato dalla committente, che conteneva alcuni evidenti errori ed omissioni con conseguente necessità di introdurre variazioni esecutive, sempre condivise con la committenza; - la domanda di risoluzione *ex adverso* svolta poteva innestarsi solo ed esclusivamente su un inadempimento che configurasse la totale inidoneità dell'opera all'uso cui è preordinata, circostanza che non ricorreva nel caso di specie; - il contratto stipulato tra le parti non prevedeva alcun termine per la realizzazione dell'opera, né alcun accordo in tal senso era intervenuto successivamente e comunque dal lamentato ma insussistente ritardo non era derivata alcuna conseguenza dannosa in capo all'attrice; - non si era verificato alcun abbandono del cantiere, ed anzi la committente aveva preteso di immettersi nel possesso dell'immobile, cambiandone le chiavi, prima della sua ultimazione, segnalando contestazioni che non si riferivano all'opera finita ma ad un cantiere *in fieri*, dal quale l'impresa veniva estromessa. I convenuti hanno poi contestato le avverse deduzioni in ordine ai vizi e difetti e le contestazioni della contabilità delle opere effettuate nell'avverso atto introduttivo e nella perizia di parte, nonché la sussistenza di profili di responsabilità in capo al direttore dei lavori. Hanno chiesto in via riconvenzionale la condanna dell'attrice al pagamento dell'importo di euro 12.103,49 a saldo delle prestazioni di natura tecnica rese dal geom. **CP_2** presso il cantiere per cui è causa e presso gli immobili di Pero, via Trieste n. 1, nonché dell'importo di euro 33.513,45 a saldo delle opere eseguite da **CP_1**

Concessi alcuni rinvii di udienza per consentire alle parti, come da esse richiesto, di valutare la possibilità di definire transattivamente la causa e, successivamente, per consentire l'espletamento del procedimento di mediazione, all'udienza del 15.2.2022 era autorizzata la chiamata in causa delle compagnie assicurative come richiesto dalla parte convenuta.

CP_4 nonostante la ritualità della notificazione effettuata nei suoi confronti a mezzo pec in data 16.2.2022, non si è costituita in giudizio ed è rimasta contumace.

Si è invece costituita **Controparte_3** aderendo alle eccezioni e alle difese spiegate dal geom. **CP_2** chiedendo per l'effetto il rigetto delle domande svolte nei confronti dell'assicurato e, in ipotesi di accertamento di qualsivoglia responsabilità dell'assicurato nella causazione dei danni dedotti in giudizio, l'esclusione e/o la limitazione e/o la riduzione dell'eventuale obbligo indennitario della Compagnia in base alle previsioni di cui alla Polizza e alla legge.

Concessi i termini ex art. 183 c. 6 c.p.c., con ordinanza in data 1.6.2023 era dato ingresso a CTU con nomina quale consulente dell'ing. **Persona_2** il quale depositava l'elaborato peritale in data 27.11.2023; su richiesta delle parti, il giudice invitava il CTU a reiterare il tentativo di conciliazione e, successivamente, chiedeva al CTU alcuni chiarimenti in merito al manto di copertura dell'immobile, resi con nota del 30.10.2024; sentiti i testi ammessi alle udienze del 7.11.2024 e del 30.6.2025, la causa era rinviata per la precisazione delle conclusioni; *medio tempore* riassegnata a questo giudicante, all'udienza del 24.2.2026 le parti precisavano le conclusioni e la causa veniva trattenuta in decisione con concessione dei termini ex art. 190 c.p.c. per il deposito degli scritti conclusivi del giudizio, fruiti da tutte le parti.

1. Le istanze istruttorie

Preliminarmente, la causa si palesa matura per la decisione e sufficientemente istruita sulla scorta del materiale probatorio dimesso in atti dalle parti e acquisito nel corso del giudizio, di tal che devono essere confermate le determinazioni istruttorie assunte in corso di causa, non avendo peraltro le parti reiterato in sede di precisazione delle conclusioni le istanze istruttorie non ammesse.

2. L'eccezione di carenza di giurisdizione

Assume la parte convenuta la carenza di giurisdizione del Tribunale adito in ragione della clausola compromissoria contenuta a pagina 3 del contratto di appalto sottoscritto tra le parti (doc. 2 attrice e 4 convenuti) e di analoga clausola contenuta nel disciplinare dell'incarico conferito al geom. **CP_2** in data 25.6.2026.

L'eccezione non è fondata.

Quanto al contratto di appalto si osserva che, come correttamente rilevato dalla parte attrice, la suddetta clausola non risulta specificamente approvata né risulta aver costituito oggetto di specifica trattativa individuale, di tal che non può ritenersi validamente operante.

Altrettanto vale a dirsi con riferimento al disciplinare per il conferimento dell'incarico al geom. **CP_2** (cfr. doc. 5 convenuti e, più leggibile, doc. 4 terza chiamata), la quale parimenti non risulta specificamente approvata per iscritto -in calce al ricorso risultano oggetto di specifica approvazione le sole clausole *n.3 (prestazioni del professionista)*, *n. 4 (compensi e rimborsi spese)* e *n. 5 (pagamenti)*- né oggetto di specifica trattativa individuale, vieppiù laddove considerato che la clausola (pag. 3) neppure risulta compilata in tutte le sue parti e, come tale, non può ritenersi validamente operante. Respinta l'eccezione, va affermata la competenza del Tribunale adito.

3. Le eccezioni di decadenza e di prescrizione dell'azione

Gli odierni convenuti hanno eccepito, sempre in via preliminare: l'intervenuta prescrizione dell'azione ex art. 1667 u.c. c.c. per essere stata la stata stessa introdotta decorsi oltre due anni dalla consegna dell'opera, concomitante con la presa di possesso dell'immobile da parte dell'attrice ad agosto 2018; la decadenza dalla garanzia per vizi e difetti in quanto contestati solo in modo generico e astratto senza alcuna descrizione che ne consentisse di appurarne la consistenza; la decadenza e prescrizione dell'azione svolta nei confronti del direttore dei lavori ex art. 2226 c.c..

Anzitutto si osserva che a partire dal mese di luglio 2018 l'odierna parte attrice ha trasmesso alla parte convenuta numerose comunicazioni, prodotte in atti, diffidandola al completamento dei lavori, successivamente puntualmente e reiteratamente denunciando la sussistenza dei vizi, dei difetti e degli inadempimenti poi contestati nel presente giudizio, missive alle quali deve essere attribuita valenza non solo di denuncia, ma anche efficacia interruttiva della prescrizione.

Va poi osservato che non vi è alcuna evidenza che ad agosto 2018 l'opera fosse ultimata; sono anzi gli stessi convenuti a dedurre, fin dalla propria comparsa di costituzione (cfr. pag. 15 della comparsa di costituzione) che nel mese di agosto 2018 l'immobile non fosse ancora ultimato, l'opera non finita e il cantiere ancora *in fieri*.

Analoghe considerazioni devono ritenersi vevoli anche con riferimento all'azione svolta nei confronti del direttore dei lavori, peraltro legale rappresentante dell'impresa, e conducono a ritenere l'infondatezza delle spiegate eccezioni.

4. Il merito

Nel merito la parte attrice chiede che, accertato l'inadempimento dell'impresa e del direttore dei lavori convenuti, venga dichiarata la risoluzione del contratto di appalto e pronunciata la condanna dei convenuti, in solido o in via alternativa, al risarcimento del danno nella misura di euro 164.052,03 o del diverso importo ritenuto di giustizia.

I convenuti istano invece per il rigetto della domanda attorea e chiedono in via riconvenzionale la condanna dell'attrice al pagamento dell'importo di euro 12.103, 49 a saldo delle prestazioni di natura tecnica rese dal geom. CP_2 presso il cantiere per cui è causa e presso gli immobili di Pero, via Trieste n. 1, nonché dell'importo di euro 33.513,45 a saldo delle opere eseguite da CP_1

5. Le risultanze istruttorie

La CTU svolta nel corso del giudizio si palesa chiara e completa, scevra da vizi logici e giuridici e svolta nel pieno contraddittorio con le parti e i rispettivi Ctp, con un'accurata risposta alle loro osservazioni, sicché deve ritenersi condivisibile e come tale è condivisa da questo giudice.

Sul rapporto contrattuale

La perizia ha anzitutto ravvisato non trascurabili criticità con riferimento al contratto di appalto sottoscritto tra le parti in data 25 giugno 2016 (doc. 2 attrice) evidenziando, per quanto qui interessa, che: - nel contratto si fa esplicito riferimento a "esecutivi, capitolato d'appalto e preventivo di spesa" ma nessun documento risulta allegato alla scrittura o controfirmato dalle parti, risultando di fatto carente in merito all'esatta descrizione delle lavorazioni da porre in essere; - dalla scrittura non si evince quindi in modo univoco quale sia l'importo esatto dell'appalto e tuttavia durante le operazioni peritali le parti hanno concordato nel sostenere che tale somma corrisponda a € 602.000 + Iva; - al capitolo "lavori extra capitolato" si specifica che eventuali opere extra contratto dovranno essere liquidate a misura secondo i prezzi esposti dall'impresa nel computo estimativo in offerta, o come indicato nel capitolo "prezzi" quantificati in un preventivo da controfirmare da parte della Committente, ma in assenza di un computo con indicazione di prezzi unitari tale contabilizzazione non è possibile; - non viene indicata in nessun punto la durata delle opere, una data di inizio o una data di fine lavori.

Ha tuttavia appurato il CTU che CP_1 avrebbe formulato la propria offerta facendo delle stime basate sul computo metrico estimativo redatto dal geom. CP_8 (doc. n. 30 Atto di citazione), utilizzato dunque come base delle contrattazioni economiche tra le parti, e che il capitolato tecnico ed il computo redatti dall'ing. Pt_2 (doc. n. 50-51 Atto di citazione) sono stati utilizzati come base per la definizione della relazione energetica allegata alla richiesta di titolo abilitativo.

Sull'esecuzione del contratto

Ciò premesso, il CTU ha affermato che alla data del 28.2.2019 (data alla quale era esonerato dall'incarico il geom. CP_2 legale rappresentante di CP_1 e si concludevano dunque le lavorazioni da parte della predetta impresa), la maggior parte delle opere oggetto di appalto risultavano concluse.

Di contro, di contro non erano state eseguite o dovevano essere completate le seguenti lavorazioni:

- posa in opera di isolante in corrispondenza del sottotetto della zona notte;
- fornitura e posa in opera del cancello pedonale e carrabile con relativa automazione;
- completamento e messa in opera di riscaldamento, antenna centralizzato e camino.

Per le suddette lavorazioni, il CTU ha stimato un valore dell'importo di euro 18.775,08 (Cfr. all C – quantificazioni economiche, pag. 3, *opere a contratto non eseguite o non completate*).

Sulle lavorazioni extra capitolato

In merito alle lavorazioni eseguite extra contratto, CP_1 ha condiviso con parte Attrice il documento “EXTRA CAPITOLATO CVECC” (doc. n. 39 Atto di citazione) nel quale elenca una serie di lavorazioni che essa considera escluse dal contratto d'appalto. Non sussiste in realtà alcun preventivo controfirmato o altra documentazione equivalente e tuttavia il CTU, *in considerazione del fatto che da un esame della contabilità agli atti risulta come la somma degli importi corrisposti da parte Attrice a seguito di fatture di acconto emesse da CP_1 per la costruzione del fabbricato, pari a € 832.432,00 + IVA, supera la somma dell'importo dell'appalto, pari a € 602.000,00 + IVA e dell'importo complessivo delle opere extra capitolato richieste (doc. n. 39 Atto di citazione) pari a € 216.699,26 + IVA*, ha correttamente dedotto che *tali lavorazioni extra capitolato non possono che intendersi autorizzate essendo state di fatto pagate.*

Sulla contabilizzazione

In merito alle contestazioni attoree afferenti la contabilità delle opere, il CTU ha appurato che non possano essere computati come extra le seguenti lavorazioni:

- “• Colore facciata – l'esecuzione di una soluzione tecnica differente e più economica rispetto a quella indicata nel capitolato delle opere per le chiusure verticale compensa tale differenza di costo •Trave di colmo più grande e incassata – pur comprendendo le difficoltà esecutive che generano il sovra costo dell'elemento, va annotato come di fatto la soluzione architettonica era già prevista negli elaborati grafici originali;

- Camino a gas e canna fumaria – va riconosciuta una decurtazione dell'importo previsto in considerazione del fatto che l'impianto non sia stato messo in opera e che il vetro protettivo va sostituito poiché danneggiato;
 - Parapetti commissionati da committente – andava eseguito dall'impresa perché previsto nel capitolato delle opere edili
 - Motorizzazione basculante – non riconosciuto perché indicato nel capitolato d'appalto delle opere edili
 - Pompa di calore più elettronica – non riconosciuto perché previsto nel capitolato impiantistico”
- traendo la stima degli importi che vanno dedotti delle opere extra contratto, riportata nell'Allegato C – Quantificazioni economiche (pag. 4 – *contabilizzazioni errate*) pari ad € 21.675,00.

Quanto al camino a gas, indipendentemente dalle discrasie emerse in sede di istruttoria orale circa il momento in cui si sarebbe rotto il vetro (il teste di parte attrice *Testimone_1* della cui attendibilità non vi son concrete ragioni per dubitare, ha dichiarato in risposta al cap. 22 di parte attrice: *Ero fuori dalla porta di entrata ma vedevo il camino...e mi ero accorto che si era rotto il vetro del camino. ADR era presente il geom. CP_2 e si era rotto il vetro del camino. Lui era lì che armeggiava e si è rotto. ADR non osservavo direttamente la scena però ero lì e ho sentito dire che si era rotto il vetro...*), è appunto appurato, come accertato anche in sede di CTU, che l'impianto non sia stato messo in opera e che il vetro protettivo, danneggiato, vada sostituito.

Su vizi e difformità

La CTU, dall'esame della documentazione acquisita agli atti di causa e dai riscontri in loco, ha riscontrato vizi e difformità, imputabili ad errori esecutivi, in relazione a:

- finiture del telaio non eseguite a regola d'arte;
- presenza di pozzetti in plastica;
- sagoma d'ingresso difforme;
- difetti impianto idrico;
- mancata rasatura della parte superiore del camino;
- presenza di tegole difettate;

stimando gli importi necessari per la rimozione dei difetti esistenti e di quelli rimossi in complessivi euro 27.437,20 (allegato C – Quantificazioni economiche, pag. 5, *vizi e difetti*).

In merito alle tegole del tetto si deve compiere richiamo alla più ampia nota integrativa richiesta in data 4.9.2024 e depositata dal CTU in data 30.10.2024, con cui il CTU, confermando le valutazioni già

espresse in sede di CTU (ed anche in sede conciliativa), ha ribadito che *le tegole installate da CP_1 a pochi anni dalla loro messa in opera appaiono scolorite e piene di inestetismi: non è dato sapere se tale difetto sia da imputare, come proposto dal sottoscritto, ad una partita difettosa o alternativamente dall'utilizzo di materiale scadente* – comunque, si osserva, materiale scelto dall'impresa tenuta alla realizzazione di lavorazioni conformi alla regola dell'arte, sotto la vigilanza e controllo del direttore dei lavori – *certamente la correzione del difetto impone la sostituzione completa del materiale*, interessando la quasi totalità del manto di copertura, che presenta difetti di natura estetica, non conformi agli standard produttivi, vieppiù rilevanti in un contesto come quello di specie, di interesse e sottoposto a vincoli paesaggistici.

Alla luce di quanto precede, il CTU ha conclusivamente riepilogato le quantificazioni economiche, pervenendo all'importo complessivo di euro 83.100,00 in moneta attuale (Cfr. allegato C – Quantificazioni economiche, pag. 2).

6. La responsabilità dell'impresa

Ciò premesso, ritiene il Tribunale che non sussistano i presupposti per pronunciare la risoluzione del contratto di appalto intercorso tra l'attrice e CP_1 non essendo emerso, anche alla luce dell'istruttoria espletata, un inadempimento da parte di quest'ultima di importanza e gravità tale da giustificare la caducazione del contratto, avuto riguardo al complessivo accordo contrattuale e all'entità dei vizi e delle difformità riscontrate in sede di ctu rispetto al complesso dei lavori svolti.

La ctu ha infatti accertato, in disparte ai rilievi effettuati in relazione alle lavorazioni contrattualmente previste ma non completate, ai vizi e difetti e alle incongruenze contabili, che alla data del 28.2.2019, la maggior parte delle opere oggetto di appalto risultavano concluse.

Va altresì considerato che l'appalto ha avuto l'oggetto la costruzione *ex novo* di un immobile destinato ad abitazione (edificio unifamiliare con piscina) verso il prezzo complessivo ricostruito in sede di CTU in € 602.000 + Iva, al netto delle lavorazioni extra capitolato eseguite e pagate.

In tale contesto, l'entità e il valore di stima delle contestazioni della parte attrice che hanno trovato riscontro nell'istruttoria svolta non si palesano tali da giustificare la caducazione del contratto, che comunque ha avuto esecuzione e le cui lavorazioni, non integralmente ma per la maggior parte, sono state portate a compimento.

La domanda di risoluzione del contratto articolata da parte attrice deve dunque essere respinta.

Risulta invece fondata, nei limiti di quanto accertato, la domanda di risarcimento del danno articolata dall'attrice con riferimento alle lavorazioni contrattualmente pattuite ma non eseguite o completate

dall'impresa, con riferimento ai vizi e ai difetti delle lavorazioni e con riferimento alle contabilizzazioni errate, così come accertati in sede di CTU e meglio descritti al paragrafo che precede. Per l'effetto, l'impresa convenuta **Controparte_1** deve essere condannata al risarcimento del danno in favore dell'attrice nella misura quantificata in sede di CTU in complessivi euro 83.100,00.

A parte attrice spettano anche gli interessi compensativi del ritardo con cui ottiene il risarcimento; tali interessi, in ossequio all'insegnamento di Cass. n. 1712/95, devono essere calcolati in misura legale sul valore capitale del danno determinato o "devalutato" all'epoca in cui esso si è verificato (28.2.2019 - data alla quale era esonerato dall'incarico il geom. **CP_2** legale rappresentante di **CP_1** e si concludevano dunque le lavorazioni da parte dell'impresa), e poi via via sul capitale incrementato in misura proporzionale al decremento del potere di acquisto della moneta. Da oggi, giorno della liquidazione, all'effettivo saldo, decorrono gli interessi legali sulla somma liquidata complessivamente.

7. La responsabilità solidale del direttore lavori

Secondo il costante orientamento della giurisprudenza di Cassazione, nelle obbligazioni del direttore dei lavori rientrano l'accertamento della conformità sia della progressiva realizzazione dell'opera al progetto, che delle modalità esecutive al capitolato e alle regole della tecnica, nonché l'adozione di tutti gli accorgimenti per evitare difetti costruttivi, cosicché incorre in responsabilità il professionista che ometta di vigilare e impartire le opportune disposizioni al riguardo, di controllarne l'ottemperanza da parte dell'appaltatore e, in mancanza, di riferire al committente (Cfr. Sez. 2 - , Ordinanza n. 27045 del 18/10/2024). In particolare l'attività del direttore dei lavori per conto del committente si concreta nell'alta sorveglianza delle opere, che, pur non richiedendo la presenza continua e giornaliera sul cantiere né il compimento di operazioni di natura elementare, comporta 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 (Cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 10728 del 24/04/2008).

Nel caso di specie il direttore dei lavori geom. **CP_2** peraltro legato a **CP_1** in quanto suo legale rappresentante, non ha fornito la prova di avere compiutamente adempiuto, nell'interesse nella committenza e in una condizione di imparzialità rispetto all'impresa, il compito di vigilanza, di controllo e di direzione dell'opera dallo stesso assunti sia con riferimento alla fase esecutiva, nella verifica della corretta individuazione delle opere contrattualizzate e dei materiali scelti (nella scelta delle tegole del tetto), nell'adozione di tutti i necessari accorgimenti tecnici funzionali a garantire la realizzazione e il completamento dell'opera secondo le regole dell'arte e nella verifica della contabilità

dell'impresa, onde evitare errori o duplicazioni, così sostanzialmente concorrendo al verificarsi del danno a detrimento dell'attrice come accertato in sede di CTU e senza efficacemente attivarsi, pure a fronte delle circostanziate e reiterate contestazioni della committenza, al fine di predisporre le condizioni e gli accorgimenti tecnici funzionali a curarne tempestivamente l'emenda.

L'istruttoria orale ha peraltro confermato che nel corso di un incontro dell'agosto 2018 il geom.

CP_2 si era impegnato a risolvere le problematiche evidenziate dalla committenza (Cfr. deposizione del teste di parte attrice **Testimone_2** sui capitoli 20 e 21 di parte attrice: *“Confermo mi pare fosse il primo sopralluogo e vi avevo partecipato anche io assieme all'ing. Dell'Acqua”* e deposizione

Testimone_3 sul medesimo capitolo: *“20) Confermo che durante il sopralluogo di agosto 2018, non ricordo di preciso la data, fu verificato quali erano stati i problemi dell'abitazione della sig.ra **Parte_1** ADR Ero stato incaricato personalmente assieme all'arch. **Tes_2** di verificare*

in loco la situazione. Io non conosco e non ho redatto il documento n. 34 ma guardandolo mi risulta che essi indichi quelle che erano le principali criticità ravvisate nell'abitazione” 21) *“Confermo. La conclusione del sopralluogo era stata l'impegno di attivarsi per l'adeguamento da parte dell'impresa*

CP_1 ADR: *a questi incontri partecipava sempre anche qualcuno incaricato da **CP_1** non ricordo se fosse presente sempre personalmente il geom. **Controparte_2**, ossia il titolare della*

CP_1) e che nel corso di un successivo incontro in data 22.1.2019, il geom. **CP_2** si era impegnato a redigere l'elenco delle lavorazioni da ultimare insieme alla committenza e ai tecnici della stessa (Cfr. deposizione del teste **Testimone_2** che ha confermato le circostanze di cui al cap. 27

di parte attrice e deposizione **Testimone_3** sul medesimo capitolo: *“Confermo; l'esito dell'incontro fu di questo tenore: la promessa da parte del titolare della **CP_1** di sistemare le criticità che erano emerse”*); pur tuttavia non risulta provato che egli abbia compiutamente adempiuto

agli obblighi assunti, così determinando la successiva revoca dell'incarico da parte della committenza nel febbraio 2019 e la mancata ultimazione dell'opera in conformità alle regole dell'arte da parte dell'impresa.

Poiché secondo il costante orientamento della giurisprudenza, anche di Cassazione, qualora il danno subito dal committente sia conseguenza dei concorrenti inadempimenti dell'appaltatore e del direttore dei lavori, entrambi rispondono solidalmente dei danni, (essendo sufficiente, per la sussistenza della solidarietà, che le azioni e le omissioni di ciascuno abbiano concorso in modo efficiente a produrre l'evento, a nulla rilevando che le stesse costituiscano autonomi e distinti fatti illeciti, o violazioni di norme giuridiche diverse – Cfr Cass. Sez. 2, Sentenza n. 20294 del 14/10/2004, cfr. anche Cass. Sez. 2, Sentenza n. 3651 del 24/02/2016, Sez. 3 - , Ordinanza n. 14378 del 24/05/2023), il direttore dei lavori

Geom. CP_2 deve essere chiamato a rispondere dei danni cagionati all'attrice in via solidale con l'impresa CP_1 di cui è legale rappresentante.

8. Le domande riconvenzionali svolte dai convenuti

CP_1 ha chiesto in via riconvenzionale la condanna dell'attrice al pagamento dei corrispettivi dovuti per la realizzazione di ulteriori opere e forniture riportate nella conferma d'ordine n. 814 del 21.5.2018 (doc. 15 convenuti).

La domanda non è fondata posto che, anzitutto, il documento citato è privo di autonoma valenza probatoria, trattandosi di un documento di formazione unilaterale e privo di compiuto riscontro nella documentazione contrattuale, altresì considerato che il CTU non ha rilevato crediti in favore della impresa convenuta, anzi verificando dalla contabilità in atti il compiuto pagamento da parte dell'attrice dei corrispettivi per le opere realizzate.

Neppure può ritenersi fondata la domanda riconvenzionale svolta nell'interesse del direttore dei lavori Geom. CP_2. Quanto ai compensi afferenti le prestazioni rese nell'immobile per cui è causa, portati dalle notule 22/7/2017 per complessivi 7.359,78, si osserva che trattasi di documento di formazione unilaterale che non trova conforto nel disciplinare di incarico, ove i relativi campi (punti 3 e 4) sono vuoti senza alcuna specifica pattuizione di corrispettivo. Altrettanto privi di riscontro, sia con riferimento agli accordi intercorsi tra le parti sia con riferimento all'esecuzione delle prestazioni, risulta la richiesta di compensi in tesi afferenti ad un immobile di Pero, peraltro per opere risalenti al 2017 e dunque ad epoca di gran lunga antecedente all'instaurazione del presente giudizio.

9. Le domande di manleva nei confronti delle compagnie assicurative evocate in giudizio

Le domande di manleva svolte dagli odierni convenuti rispettivamente nei confronti delle compagnie assicurative evocate in giudizio sono fondate e debbono essere accolte.

Quanto alla copertura assicurativa di CP_3 in favore del geom. CP_2 si osserva, anzitutto, che non può ritenersi in contestazione la vigenza della copertura assicurativa che, secondo quanto confermato dalla stessa compagnia coprono le condotte del geom. CP_2 fonte di responsabilità professionale poste in essere dopo il 6.09.2016. Non è revocabile in dubbio che i fatti di causa si collochino in epoca successiva, indipendentemente dal fatto che il disciplinare di incarico sia di poco antecedente (giugno 2016).

Altrettanto, non può dirsi esclusa la copertura assicurativa dello stesso, vale precisare, per le prestazioni inerenti l'incarico di direzione dei lavori e rientranti nel disciplinare sottoscritto con la committenza.

Poiché appunto la copertura assicurativa deve intendersi operante in relazione all'incarico di d.l. ricoperto dal geom. **CP_2** (e non invece all'obbligo contrattuale afferente la costruzione del fabbricato, assunto con altro e diverso contratto di appalto da **Controparte_1** non rileva nel caso di specie la limitazione invocata dalla compagnia (art. B.7.2. della polizza) secondo cui "Gli Assicuratori non rispondono per i Reclami: (...) relativi ad attività di consulenza, progettazione, o specifiche tecniche nei casi in cui l' **Parte_3** sia contrattualmente impegnato a: a) fabbricare, costruire, erigere o installare".

Altrettanto si osserva che, in considerazione delle circostanze del caso di specie, neppure sussistono i presupposti per neutralizzare la copertura assicurativa in ragione delle risposte rese dall'assicurato in data 5.9.2018 (cfr. pagina 19 di 24, doc. 1 terza chiamata), allorché ha risposto negativamente alle domande *sub* punto 3c): *"È mai stata presentata, negli ultimi 5 anni, al Proponente o a qualsiasi dei suoi collaboratori presenti o passati alcuna richiesta di risarcimento per negligenza, errori od omissioni?"*; e alla domanda *sub* 3d) *"Il Proponente è a conoscenza di circostanze, dichiarazioni o accadimenti che possano dar luogo a richieste di risarcimento?"*.

Differentemente da quanto affermato dalla parte terza chiamata, non è dato sostenere che, alla data del 5.9.2018, il geom. **CP_2** avesse, direttamente e nella sua qualità di direttore dei lavori, ricevuto una richiesta di risarcimento del danno, atteso che ciò non risulta dalle comunicazioni mail trasmesse dalla odierna attrice in data antecedente alla suddetta (cfr. doc. 3, 4 e 5). Del resto anche i testi escussi hanno confermato che nel corso di un incontro dell'agosto 2018, a lavori ancora non ultimati, il geom. **CP_2** si era impegnato a risolvere le problematiche evidenziate dalla committenza (Cfr. paragrafo che precede) di tal che, all'epoca, non era effettivamente possibile prevedere gli eventi, in termini di mancata ultimazione delle opere, di mancata emenda dei vizi e le contestazioni afferenti la contabilità che hanno poi costituito fondamento della responsabilità solidale dell'impresa e del d.l. Non è dunque possibile ritenere provato che, in sede di risposta al questionario, il geom. **CP_2** abbia sottaciuto pretese risarcitorie già note.

La compagnia assicurativa **Controparte_9** deve dunque essere chiamata a manlevare e tenere indenne l'assicurato geom. **Controparte_2**, nei limiti di operatività della polizza, come risultanti documentalmente in atti, e dunque con limite di indennizzo di Euro 2.500.000,00 e con una franchigia di Euro 1.000,00.

Altrettanto deve ritenersi valida e operante, in relazione ai fatti e alle pretese risarcitorie azionate dall'attrice ed accertate in corso di causa, la polizza stipulata da **CP_1** con **CP_4**

Va preliminarmente osservato che la contumacia della società assicuratrice non comporta ammissione dei fatti posti a fondamento della domanda di garanzia e non esonera pertanto l'assicurato dall'onere di provare i fatti costitutivi del diritto fatto valere. Nel caso di specie, tuttavia, tale onere deve ritenersi assolto.

Parte convenuta ha infatti prodotto in giudizio la polizza assicurativa n. 112861549, dalla quale risulta l'esistenza di una copertura per la responsabilità civile derivante dall'esercizio dell'attività di costruzione, ristrutturazione e realizzazione di opere edili, con massimale di euro 1.000.000 per sinistro, nonché la sua efficacia nel periodo in cui si sono verificati i fatti oggetto di causa (copertura assicurativa operante dal 25/11/2017).

Dall'istruttoria svolta e dalle conclusioni della consulenza tecnica d'ufficio è altresì emerso che i danni lamentati dagli attori sono causalmente riconducibili all'opera realizzata dall'impresa assicurata, per i quali è stata accertata la responsabilità della medesima.

Risulta pertanto provato il verificarsi del sinistro dedotto in giudizio e la sua riconducibilità al rischio assicurato, integrando tali circostanze i fatti costitutivi del diritto alla garanzia invocata.

La compagnia assicuratrice, benché ritualmente evocata in giudizio, è rimasta contumace e non ha pertanto allegato né provato l'esistenza di clausole limitative, esclusioni di garanzia, decadenze, franchigie o altre circostanze idonee ad escludere o limitare la propria obbligazione indennitaria.

Conseguentemente, accertata la responsabilità dell'assicurato nei confronti degli attori e verificata l'operatività della copertura assicurativa, la domanda di manleva deve essere accolta, con condanna di **CP_4** a tenere indenne l'assicurata di quanto quest'ultima è tenuta a corrispondere agli attori in forza della presente sentenza, nei limiti del massimale contrattuale e con applicazione delle eventuali franchigie e condizioni risultanti dal contratto di assicurazione.

10. Le spese di lite

Le spese di lite vengono regolate secondo il principio della soccombenza, determinato il valore della controversia in ragione della somma attribuita alla parte vincitrice.

Per l'effetto, i convenuti **Controparte_1** e **Controparte_2** devono essere condannati in solido alla refusione delle spese di lite in favore dell'attrice, che si liquidano come da dispositivo, secondo i parametri medi di cui al d.m. 55/2014 e s.m.i. tenuto conto del valore della controversia e del disposto di cui all'art. 5 del predetto decreto secondo cui, nei giudizi per liquidazione di danni, si ha riguardo di norma alla somma attribuita alla parte vincitrice piuttosto che a quella domandata.

Le spese di lite nei rapporti interni tra **CP_1** e **CP_4** debbono essere integralmente compensate non avendo **CP_4**, non costituita pur ritualmente citata, contestato la validità della copertura assicurativa.

Controparte_3 deve essere invece chiamata a rifondere 1/3 delle spese di lite sostenute da **Controparte_2** in ragione dell'accoglimento della domanda di garanzia svolta da quest'ultimo, compensati i restanti 2/3 in ragione dell'adesione della compagnia alle difese di merito dell'assicurato e dell'attività difensiva concretamente svolta dalla parte convenuta in relazione alla chiamata in garanzia.

Le spese di consulenza tecnica d'ufficio, liquidate con decreto del 21.5.2025, devono essere poste definitivamente a carico solidale dei convenuti.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando in composizione monocratica, ogni altra istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

1. Respinge le eccezioni preliminari svolte dai convenuti **Controparte_1** e **CP_2** **[...]** ;
2. Respinge la domanda di risoluzione del contratto di appalto svolta da **[...]** **Parte_1** ei confronti dei convenuti **Controparte_1** **Controparte_2** ;
3. Accoglie la domanda di risarcimento del danno proposta da **Parte_1** nei confronti di **Controparte_1** e **Controparte_2** per le causali di cui in narrativa e, per l'effetto, condanna i convenuti in solido al pagamento in favore dell'attrice della somma di € 83.100,00, oltre interessi come meglio precisato al par. 6 parte motiva;
4. Condanna i convenuti **Controparte_1** e **Controparte_2**, in solido tra loro, a rifondere all'attrice le spese di lite del presente giudizio, che liquida in € 14.000,00 per compensi, oltre ad euro 786 per rimborso spese vive documentate *ex actis* (CU e marca), oltre rimborso forfettario del 15%, IVA e CPA come per legge;
5. Pone definitivamente a carico solidale dei convenuti le spese di CTU già liquidate in corso di causa con separato decreto;
6. Accoglie la domanda di garanzia proposta da **Controparte_1** nei confronti di **CP_4** **[...]** e, per l'effetto, condanna **CP_4** a manlevare e tenere indenne **Controparte_1** da tutte le somme che quest'ultima sia tenuta a corrispondere all'attrice in forza della presente sentenza, nei limiti e alle condizioni della polizza;

7. Compensa le spese di lite nei rapporti interni tra *Controparte_1* *CP_4*
8. Accoglie la domanda di garanzia proposta da *Controparte_2* nei confronti di *Controparte_3* e, per l'effetto, condanna *Controparte_3* [...] a manlevare e tenere indenne *Controparte_2* da tutte le somme che il medesimo sia tenuto a corrispondere all'attrice in forza della presente sentenza, nei limiti e alle condizioni della polizza;
9. Condanna *Controparte_3* rifondere a *Controparte_2* 1/3 delle spese di lite, relative al rapporto di garanzia, liquidate in € 4.500,00 per compensi professionali, oltre rimborso forfettario del 15%, IVA e CPA come per legge, compensati i restanti 2/3.

Varese, 22/08/2026

Il Giudice

Dott.ssa Arianna Carimati