



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Sondrio

SEZIONE UNICA CIVILE

Il Tribunale in composizione monocratica, nella persona del Giudice dr.ssa Barbara Licitraha
pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al n. R.G. 1028/2017 promossa da

CONDOMINIO ... (c.f./p.iva ...), con il patrocinio dell'avv. ...
attore

contro

... S.R.L. (c.f./p.iva ...),
con il patrocinio dell'avv. ...

COMUNE DI ... (c.f./p.iva ...),
con il patrocinio dell'avv. ...

convenuti

CONCLUSIONI: Come precisate all'udienza dell'8.2.23 e di seguito riportate

Per parte attrice

“voglia l'Ecc.mo Tribunale di Sondrio, *contrariis rejectis*,
nel merito:



a) Quanto al Comune di ...:

- accertare e dichiarare che il Comune di ... è tenuto ad eseguire le opere di consolidamento e manutenzione del versante scosceso e del sentiero pedonale ubicati al di sotto del muro condominiale (lato nord-ovest), attraverso l'esecuzione di tutte le opere a ciò necessarie. Come meglio descritto in premessa sub. cap. I. par. iv.a) dell'atto di citazione e nel par. 6.1 della relazione del CTP Ing. ..., tali opere consistono nella realizzazione di murature (scogliere con pietrame lavorato, muri in elevazione in pietrame e malta debolmente armati) o di opere di ingegneria naturalistica (tipo palizzate o gabbionate) lungo l'intero sviluppo del muro del condominio e del sentiero pedonale;
- accertare e dichiarare che gli interventi a carico del Comune di ... debbono comprendere anche la regimazione della sorgente lungo il versante ed il convogliamento a idoneo recapito;
- Per l'effetto, condannare il Comune di ... all'esecuzione di tutte le opere a ciò necessarie e comunque all'esecuzione di tutti gli interventi come meglio analiticamente descritti ed indicati nella relazione finale del CTU, dott. Ing. ... del 13/02/2022, depositata in data 14/02/2022, conclusivamente riepilogati nella tabella riassuntiva posta tra le pagine 38 e 39 della relazione stessa, limitatamente a quelli che il CTU ha imputato al Comune di Spriana (voci da n. 33 a n. 55 sub. lettera B della stessa tabella);

b) Quanto alla società ... S.r.l.

- in via principale: condannare la società ... S.R.L., ad eseguire a regola d'arte tutte le opere necessarie per l'eliminazione dei vizi e difetti così come individuati in premessa sub. cap. I. par. iv.b) dell'atto di citazione, ovvero: 1) consolidamento della muratura del condominio mediante iniezioni di calcestruzzo in tutte le fughe e inghisaggio di ferri o trefoli per collegare strutturalmente i blocchi di maggiori dimensioni; 2) asportazione dei gradoni in calcestruzzo e pietra del sentiero pedonale in modo da sottofondare il muro del condominio e ricostruire il percorso pedonale con o senza gradoni legandolo strutturalmente alla muratura adiacente; 3) rifacimento dell'impianto fognario e dei vialetti condominiali, entrambi danneggiati a seguito degli smottamenti subiti dal muro; 4) opere di isolamento e impermeabilizzazione volte ad eliminare l'umidità di risalita all'interno di alcuni appartamenti ubicati al pian terreno; 5) copertura dei muri del corsello, e in ogni caso ad eseguire a regola d'arte tutte le opere necessarie per l'eliminazione dei vizi e difetti così come individuati dal CTU ed in particolare condannarla ad eseguire tutti gli interventi come meglio analiticamente descritti ed indicati nella relazione finale del CTU, dott. Ing. ... del 13/02/2022, depositata in data 14/02/2022, conclusivamente riepilogati nella tabella riassuntiva posta tra le pagine 38 e 39 della relazione stessa, limitatamente a quelli che il



CTU ha imputato alla convenuta ... S.r.l. (voci da n. 1 a n. 30 sub. lettera A e quelli sub lett. Cdella stessa tabella);

- in subordine, condannare la stessa società ... Srl a rifondere al “Condominio ...”, l’equivalente economico dei costi che quest’ultimo dovrà affrontare per l’eliminazione dei vizi e difetti di cui sopra, nella misura quantificata in sede di CTU pari a complessivi Euro 84.607,00 (euro Ottantaquattromila-seicentosette/00), di cui alle voci da n. 1 a n. 30 sub. lettera A e quelle sub lett. C della stessa tabella (somma conteggiata con riferimento agli interventi che il CTUha imputato alla convenuta ... S.r.l.), o nella diversa maggiore o minore misura che risulterà dovuta, oltre IVA come per legge.

- In ogni caso, condannare in solido i convenuti a rifondere a parte attrice le spese legali tutte della presente causa, oltre accessori di legge.

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione 13.6.17 il CONDOMINIO ... conveniva in giudizio ... S.R.L. e il COMUNE DI ... chiedendo:

voglia l’Ecc.mo Tribunale di Sondrio, *contrariis rejectis*,

nel merito: - accertare e dichiarare che il Comune di ... è tenuto ad eseguire le opere di consolidamento e manutenzione del versante scosceso e del sentiero pedonale meglio descritti in premessa (sub. cap. I. par. iv.a) e, per l’effetto, condannarlo all’esecuzione di tutte le opere a ciò necessarie e di tutte quelle che saranno eventualmente individuate a seguito di CTU tecnica di cui si chiede sin s’ora l’ammissione;

- condannare la società ... S.R.L. ad eseguire a regola d’arte tutte le opere necessarie per l’eliminazione dei vizi e difetti così come indicati in premessa (sub. cap. I. par. iv.a) e di tutte quelle che saranno eventualmente a tal fine individuate a seguito di CTU tecnica di cui si chiede sin s’ora l’ammissione o, in subordine, condannare la stessa ... Srl a rifondere al “Condominio ...”, l’equivalente economico dei costi che quest’ultimo dovrà affrontare per l’eliminazione dei vizi e difetti come meglio indicati in premessa nella misura che sarà eventualmente determinata in corso di causa a seguito di CTU tecnica di cui si chiede sin s’ora l’ammissione;

- In ogni caso, condannare in solido i convenuti a rifondere a parte attrice le spese legali tutte della presente causa, oltre accessori di legge.



Esponiva l'attore:

la società ... S.r.l. (Codice Fiscale/P.IVA ...), con sede in Sondrio, Via ..., ha edificato in località “...” del Comune di ... (SO), in forza del permesso di costruire n. 04, protocollo n. 1080, rilasciato in data 23/8/2006 e del successivo permesso di costruire in variante numero 01, protocollo n. 574, rilasciato in data 7/5/2009, il complesso residenziale denominato “RESIDENZA ...”, composta da diciotto unità abitative, il tutto distinto nel locale catasto dei fabbricati come segue: foglio 2, numero 1522 subalterni 2-3; foglio 2, numero 1524 subalterni da 2 a 4; foglio 2, numero 1525 subalterni da 2 a 7 e da 12 a 16;

il suddetto complesso residenziale è fisicamente ubicato in prossimità di un versante (verso nord-ovest) caratterizzato da un'elevata pendenza, secondo la morfologia tipica delle valli glaciali, con scarpata particolarmente ripida che disegna la sponda sinistra idrografica della valle del torrente ...;

in considerazione della particolare morfologia dei luoghi, la società ... S.r.l. costruiva sul lato nord-ovest del condominio un muro di contenimento della lunghezza di circa 80 metri avente funzione di sostegno dei giardini e delle pertinenze del condominio, oltre che di perimetrazione del medesimo;

al di sotto di tale muro ed adiacente allo stesso corre un passaggio pubblico di proprietà comunale costituito da un sentiero caratterizzato a tratti da un fondo in calcestruzzo sagomato a gradoni e a tratti da pavimentazione in pietrame e terra battuta, esternamente al quale è stato realizzato un parapetto di protezione in metallo;

la situazione dei luoghi è meglio descritta dalla perizia tecnica allegata (doc. n. 1) che l'amministratore del condominio attoreo ha commissionato all'Ing. ..., con studio in Sondrio, al fine di rilevare lo stato di conservazione della muratura perimetrale di cui si è detto in precedenza; precisamente, avendo l'amministratore constatato, su segnalazione di diversi condomini, l'intervenuto smottamento dei vialetti condominiali e dei pozzetti fognari ubicati al di sopra del muro di contenimento condominiale, ed appurato che tale fenomeno appariva riconducibile al progressivo cedimento del predetto muro, e che ciò sembrava a sua volta collegato al graduale cedimento del sentiero comunale, l'assemblea condominiale deliberava di sollecitare sia la società ... S.r.l. (in qualità di impresa costruttrice per le opere di carattere condominiale), sia il Comune di ... (in quanto proprietario del sentiero pubblico) di provvedere a mettere in sicurezza lo stato dei luoghi, per quanto di rispettiva competenza, attraverso i lavori di consolidamento dei suddetti manufatti;



la società ... S.r.l., sempre nella sua qualità di impresa appaltatrice, veniva altresì invitata ad eliminare ulteriori vizi, riconducibili a vizi e difetti di carattere costruttivo (docc. nn. 2-3) e, precisamente, ad eliminare l'umidità di risalita all'interno di alcuni appartamenti ubicati al pian terreno (vizio evidentemente riconducibile alla difettosa esecuzione delle opere di isolamento e di impermeabilizzazione delle fondamenta dell'edificio), nonché alla realizzazione della copertina dei muri del corsello (necessaria al fine di evitare il lento sgretolamento dei muri stessi); non avendo ricevuto alcun segno di riscontro dalla società ... S.r.l. ed avendo, invece, il Comune di ... declinato ogni responsabilità in ordine al rifacimento del sentiero pubblico (docc. nn. 4-5-6), l'assemblea condominiale deliberava di far precedere l'eventuale azione giudiziale dalla perizia del predetto ing. ... al fine di avere effettiva contezza circa le cause delle problematiche in precedenza rilevate e di individuare i possibili rimedi, facilitando inoltre l'individuazione dei soggetti tenuti ad intervenire nell'ambito delle rispettive responsabilità (doc. n. 7).

Si costituiva ... S.R.L., così concludendo:

In via preliminare: - accertare e dichiarare l'attrice decaduta dalla garanzia per vizi dell'opera e/o accertare e dichiarare prescritta la relativa azione; per l'effetto respingere le domande attoree sotto questo profilo;

Nel merito: - respingere la domanda svolta da parte attrice nei confronti di ... S.r.l. in quanto infondata in fatto e in diritto e per carenza di legittimazione attiva (rispetto alle asserite infiltrazioni di umidità nei tre appartamenti situati al piano terreno) per i motivi dedotti in narrativa;

Nel merito in via subordinata nel caso di accoglimento anche parziale delle domande del Condominio ...: - nel caso di accoglimento in qualche misura delle domande del Condominio ..., limitare la condanna di ... S.r.l. al ripristino o al risarcimento eventualmente disposto ai soli danni che siano direttamente imputabili alla convenuta ... S.r.l.;

con vittoria di spese e compensi professionali.

Si costituiva il COMUNE DI ..., chiedendo:

Voglia il Tribunale Ill.mo, nel merito respingere tutte le domande formulate contro il comune di Spriana in quanto infondate in fatto ed in diritto. Con vittoria di spese e compenso professionale del presente giudizio.



Così incardinatosi il contraddittorio, la causa veniva istruita con acquisizione documentale e CTU e all'udienza 8.2.23 veniva trattenuta in decisione sulle conclusioni delle parti, come sopra riportate.

Le domande attoree meritano accoglimento.

L'edificio costituente il condominio ... si trova ad insistere su di un versante di elevata pendenza, onde la società ... S.r.l ha realizzato lungo il lato nord ovest un muro di contenimento di 80 metri di lunghezza, con la funzione di sostegno delle pertinenze condominiali.

Al di sotto di tale muro corre un sentiero pubblico di proprietà comunale, con un parapetto di protezione in metallo nella parte esterna.

A seguito di episodi di cedimento e smottamento che interessavano il muro di sostegno ed il sentiero sottostante, il Condominio incaricava un tecnico di individuarne le cause.

La CTU svolta nel presente giudizio (dettagliata, ben motivata, completa, pienamente condivisa dal giudicante) ha confermato le risultanze di tale lavoro.

In particolare, l'ing. ..., nominata Consulente dell'Ufficio, ha esaminato le opere *in loco* ed ha concluso che l'impresa costruttrice ... S.r.l. ha omesso di eseguire prove ed indagini geognostiche che avrebbero consentito di saggiare le condizioni stratigrafiche dei terreni sui quali sarebbe stato edificato il complesso residenziale.

La CTU conclude che tali indagini andavano effettuate dall'impresa costruttrice sulla scorta delle norme tecniche di fattibilità geologica dello studio geologico del PRG allora vigente.

La Consulente ha poi accertato che la società costruttrice ... S.r.l. non ha realizzato le opere secondo le regole dell'arte.

Secondo la CTU: *"In estrema sintesi, alla luce di tutte le verifiche svolte, ritengo che ci siano state delle carenze imputabili all'impresa costruttrice in termini di indagini geognostiche preliminari, scelta delle migliori soluzioni tecniche da applicare al caso specifico e realizzazione a regola d'arte di alcune delle opere facenti parte del complesso condominiale Residenza Tali carenze hanno inciso in modo determinante sullo sviluppo dei fenomeni di dissesto di cui all'atto di citazione."*



La responsabilità della società ... è da ricondursi alla previsione di cui all'art. 1669 c.c., posto che sull'appaltatore grava l'obbligo di predisporre l'opera commissionata scevra da vizi e difformità, anche, per quanto qui interessa, attraverso le indagini sulla natura e consistenza del suolo e sottosuolo, onde adeguare la costruzione alle caratteristiche geologiche dello stesso (Cassazione del 21.11.2016 n. 23665: *poiché la validità di un progetto di una costruzione edilizia è condizionata dalle caratteristiche geologiche del suolo su cui essa deve sorgere, il controllo da parte dell'appaltatore va esteso anche in ordine a tale aspetto. Ne consegue che l'appaltatore risponde per i difetti della costruzione derivanti (pure) da vizi ed inidoneità del suolo*).

Quanto al Comune di ..., la carenza di manutenzione sulle opere pubbliche interessate ha certamente costituito concausa del dissesto del muro condominiale.

Spetta alla pubblica amministrazione il compito di realizzare e mantenere le opere ed i beni pubblici in modo da non arrecare danno al privato (Cass., 12 novembre 1997, n. 11455; conf., *id.*, 28 luglio 1997, n. 7062).

In particolare, non è stata fatta debita manutenzione sui muretti di sostegno del sentiero comunale ovvero non sono state scelte tecniche costruttive adeguate, come evidenziato dal CTU.

Quanto alla convenzione stipulata dal Comune di ... con la società ... S.r.l., a mente della quale quest'ultima era tenuta tra l'altro al rifacimento del sentiero comunale denominato "strada vicinale del pettine" lungo il confine ovest, a valle dei lotti edificati, con realizzazione di un nuovo muro di sostegno, si osserva che tanto non vale ad escludere la responsabilità dell'ente pubblico, posto che il Comune avrebbe comunque dovuto vigilare sull'esecuzione dei lavori secondo le regole dell'arte, trattandosi di manufatti insistenti sul suolo pubblico.

La Consulente ha descritto gli interventi necessari per l'eliminazione dei vizi, sia a carico della società Spriana, per un importo complessivo di € 70.474,68, che a carico del Comune, per un importo di € 31.834,49 (cfr. tabella successiva alla pag. 38 della relazione).



Quanto alla “venuta idrica non regimata” il CTU ha concluso che “la competenza è a carico del Condominio ... (per probabili eventuali perdite di rete imputabili a rotture in fase di esercizio degli impianti oppure per la manutenzione della rete di drenaggio delle acque meteoriche di dilavamento presenti nella zona a monte). Il Condominio deve provvedere a mantenere in condizioni di efficienza la rete di drenaggio delle acque meteoriche di dilavamento che provengono dal ruscellamento del pendio a monte dei fabbricati e dalla strada comunale, altrimenti l’acqua piovana di dilavamento, bypassandoli, scorre a valle appesantendo il terreno dei giardini, potenzialmente dilavando la frazione fine delle terre e fuoriuscendo dove trova più facilmente sfogo”.

Ha poi aggiunto in sede di risposta alle osservazioni di parte:

“Concordo con il CTP che, qualora si appurasse che la venuta idrica derivi da mancata regimazione di acqua sotterranea di versante riscontrata in fase di costruzione del condominio, tutte le opere necessarie alla ricerca, al convogliamento ed alla sistemazione vadano imputate all’impresa costruttrice ... s.r.l.”.

Quanto alla umidità di risalita, il CTU ha ritenuto probabile che la problematica sia connessa ad un inadeguato isolamento dal terreno sottostante, anche se “al momento è stata accertata di incidenza ridotta sul complesso delle abitazioni ispezionate”.

L’amministrazione del condominio, va poi osservato, è legittimato attivo in relazione a tali vizi, in quanto gli stessi hanno interessato direttamente anche parti comuni.

Quanto ai dissesti interni ed esterni nelle pertinenze dei fabbricati, il CTU ha dichiarato di “...non poter correlare direttamente il quadro fessurativo degli immobili al cedimento delle scogliere (soprattutto per le proprietà ... verso sud che sono maggiormente distanti dal

sentiero ed in corrispondenza delle quali il carico sulle scogliere si riduce rispetto a quanto avviene



all'estremità opposta del condominio verso nord – proprietà ...). Propendo maggiormente per una motivazione connessa all'idrogeologia di versante ed alla insufficiente rigidità del piano di posa delle fondazioni in risposta agli assestamenti del terreno. Concordo con la necessità di eseguire il monitoraggio di fondazione; allo scopo nell'elenco dettagliato della stima economica ho indicato sia l'onere per l'indagine geofisica completo di consolidamento a resina (pos. 8C) sia quello per le sole indagini geofisiche, sempre corredate di test penetrometrico (pos. 9C)".

Quanto alla eccezione di decadenza e di intervenuta prescrizione dell'azione attorea, sollevata dalla società ..., si osserva che il caso di specie, come già specificato, è riconducibile alla previsione di cui all'art. 1669 c.c., posto che i vizi rilevati incidono sulla durata e sulla solidità dell'opera, con pericolo di rovina, anche se non è stato riscontrato imminente pericolo di crollo.

Secondo la condivisibile giurisprudenza, << I gravi difetti dell'opera tali da costituire l'oggetto della garanzia di cui all'art. 1669 c.c., ricorrono anche se non si producono fenomeni tali da influire sulla stabilità della costruzione e consistono in qualsiasi alterazione, conseguente ad un'insoddisfacente realizzazione dell'opera, che, pur non riguardando le sue parti essenziali, ne compromettono la conservazione, limitandone sensibilmente il godimento o diminuendone in maniera rilevante il valore>>(Trib. di Bologna Sez.II, Sent. 20/06/2011).

Ebbene, quanto ai termini, << Il termine di un anno per la denuncia del pericolo di rovina o di gravi difetti nella costruzione di un immobile, previsto dall'art. 1669 c.c. a pena di decadenza dall'azione di responsabilità contro l'appaltatore, decorre dal giorno in cui il committente consegua un apprezzabile grado di conoscenza oggettiva della gravità dei difetti e della loro derivazione casuale dall'imperfetta esecuzione dell'opera, non essendo sufficienti, viceversa, manifestazioni di scarsa rilevanza e semplici sospetti...>> (Cass. 1/2/2008 n. 2460).

Nel caso concreto, i lavori sono stati ultimati dopo il 2009 (il permesso di costruire in variante numero 01, protocollo n. 574, fu rilasciato in data 7/5/2009) e l'atto di citazione è stato notificato nel luglio 2017, mentre la conoscenza piena ed oggettiva della gravità dei vizi e difetti denunciati si è avuta solo con la perizia redatta nell'interesse del Condominio dall'Ing. ... 29/11/2016.



Si debbono pertanto reputare rispettati i termini previsti all'art. 1669 cit.

In relazione ai costi, nella CTU vengono così imputati:

l'importo per interventi e lavori da imputare alla ... S.r.l., come indicati sub lett. A, ammontano complessivamente ad € 70.747,68; gli interventi a carico del Comune di ... (lett.B della tabella) ammontano complessivamente ad € 31.834,49; gli interventi a carico della ...

S.r.l. (lett. C della tabella) nella misura del 100% ammontano a complessivi € 6.818,30; quelli di cui alle lett. 5C, 7C e 8C (per complessivi € 14.083,10) devono essere posti a carico della... S.r.l. solo nella misura del 50% e, dunque, per l'importo di € 7.041,55.

L'importo complessivo dei lavori a carico della società Spriana ammontano dunque ad Euro 84.607,00.

Gli importi sono al netto di IVA, prevedono un intervento congiunto e concertato e un riutilizzo del materiale lapideo *in loco*; l'intervento dovrà essere preceduto da idonea indagine geognostica, con redazione di progetto geognostico definitivo.

Alla luce di tutte tali risultanze istruttorie, le domande attoree vanno pertanto pienamente accolte, con conseguente statuizione in ordine alle spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale di Sondrio, definitivamente pronunciando sulla causa di cui in epigrafe, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

- accerta e dichiara che il Comune di ... è tenuto ad eseguire le opere di consolidamento e manutenzione del versante scosceso e del sentiero pedonale ubicati al di sotto del muro condominiale (lato nord-ovest), attraverso l'esecuzione di tutte le opere a ciò necessarie: la realizzazione di murature (scogliere con pietrame lavorato, muri in elevazione in pietrame e malta



debolmente armati) o di opere di ingegneria naturalistica (tipo palizzate o gabbionate) lungo l'intero sviluppo del muro del condominio e del sentiero pedonale;

- accerta e dichiara che gli interventi a carico del Comune di ... debbono comprendere anche la regimazione della sorgente lungo il versante ed il convogliamento a idoneo recapito;

- condanna il Comune di ... all'esecuzione di tutte le opere a ciò necessarie e comunque all'esecuzione di tutti gli interventi come meglio analiticamente descritti ed indicati nella relazione finale del CTU, dott. Ing. Cinzia Capelli del 13/02/2022, depositata in data 14/02/2022, conclusivamente riepilogati nella tabella riassuntiva posta tra le pagine 38 e 39 della relazione stessa, limitatamente a quelli che il CTU ha imputato al Comune di ... (voci da n. 33 a n. 55 sub. lettera B della stessa tabella);

condanna la società ... S.R.L., ad eseguire a regola d'arte tutte le opere necessarie per l'eliminazione dei vizi e difetti:

- 1) consolidamento della muratura del condominio mediante iniezioni di calcestruzzo in tutte le fughe e inghisaggio di ferri o trefoli per collegare strutturalmente i blocchi di maggiori dimensioni;
- 2) asportazione dei gradoni in calcestruzzo e pietra del sentiero pedonale in modo da sottofondare il muro del condominio e ricostruire il percorso pedonale con o senza gradoni legandolo strutturalmente alla muratura adiacente;
- 3) rifacimento dell'impianto fognario e dei vialetti condominiali, entrambi danneggiati a seguito degli smottamenti subiti dal muro;
- 4) opere di isolamento e impermeabilizzazione volte ad eliminare l'umidità di risalita all'interno di alcuni appartamenti ubicati al pian terreno;
- 5) copertura dei muri del corsello, e in ogni caso ad eseguire a regola d'arte tutte le opere necessarie per l'eliminazione dei vizi e difetti così come individuati dal CTU ed in particolare tutti gli interventi come meglio descritti ed indicati nella relazione finale del CTU, dott. Ing. ... del 13/02/2022, depositata in data 14/02/2022, conclusivamente riepilogati nella tabella riassuntiva posta tra le pagine 38 e 39 della relazione stessa, limitatamente a quelli che il CTU ha imputato alla convenuta ... S.r.l. (voci da n. 1 a n. 30 sub. lettera A e quelli sub lett. C della stessa tabella);

condanna i convenuti, in via solidale tra loro, alla rifusione delle spese di lite di parte attrice, liquidate in euro 16.763,45, oltre accessori di legge e successive, oltre rimborso spese CTP,



pone definitivamente le spese di CTU a carico delle parti convenute, in via solidale tra loro (ed in ragione della metà ciascuna quanto ai rapporti interni alle stesse), con conseguente condanna alla rifusione in favore dell'attore di quanto da questi eventualmente già anticipato.

Sondrio, 29.5.23

Il Giudice

