



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE DI APPELLO DI GENOVA  
SEZIONE PRIMA CIVILE

composta dai Magistrati

Dott. Leila Maria Sanna      Presidente  
Dott. Cinzia Casanova      Consigliere  
Dott. Cosima Marocco      Giudice Aus.rel.

ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

Nel procedimento di appello iscritto al n. 1331/2016 R.G.

promosso da

1 RESINE S.R.L. (già COLOR SERVICE TECHNOLOGY S.r.l.)

Rappresentata e difesa dall'avv. Francesca Vitale del Foro di Milano

Presso il cui studio è elettivamente domiciliata in Milano, c.so di Porta Vittoria n.  
28

Appellante

Contro

CONDOMINIO BOX IN GENOVA VIA RAVENNA 20-22-24

Rappresentato e difeso dall'avv. Stefano Vita del Foro di Genova

Presso il cui studio è elettivamente domiciliato in Genova, via alla Porta degli  
Archi n. 3/16

Appellato

All'udienza del 27 novembre 2019 le parti precisavano le seguenti conclusioni:



Per l'Appellante:

*“Voglia l'Ecc.ma Corte d'Appello di Genova, in riforma della sentenza parziale n. 1689/2016 emessa dal Tribunale di Genova, Dott.ssa Emanuela Giordano, in data 11.05.2016 e depositata in cancelleria in data 12.05.2016, non notificata, ogni contraria istanza ed eccezione disattesa, così giudicare:*

*In via pregiudiziale:*

*Accertare e dichiarare la carenza di legittimazione attiva del Condominio Box in Genova, via Ravenna 20-22-24R per tutti i motivi esposti in narrativa, con ogni conseguente statuizione di legge.*

*In via preliminare:*

*Accertare e dichiarare l'incompetenza territoriale del Tribunale di Genova in favore del Tribunale di Bergamo per tutti i motivi esposti in narrativa, con ogni conseguente statuizione di legge.*

*In via principale:*

*Accogliere tutte le conclusioni avanzate da Color Service Technology S.r.l. (oggi, 1 Resine S.r.l.) nel Giudizio di primo grado che qui si riportano: “contrariis reiectis, voglia l'Ill.mo Tribunale di Genova, ove disattenda l'eccezione preliminare di rito, previ gli accertamenti e le declaratorie del caso, rigettare le domande svolte dal Condominio attore nei confronti della Color Service Technology S.r.l. siccome inammissibili e/o comunque prive di fondamento in fatto ed in diritto.*

*In via riconvenzionale:* *contrariis reiectis, voglia l'Ill.mo Tribunale di Genova, ove disattenda l'eccezione preliminare di rito, previ gli accertamenti e le declaratorie del caso, a) ex art. 186-bis c.p.c. ovvero ex art. 186-ter ingiungere al Condominio Box in Genova, via Ravenna 20/22/24R, in persona del suo amministratore pro tempore, di pagare alla Color Service Technology S.r.l. in persona del suo legale rappresentante pro tempore, l'importo di Euro 33.000,00 (ovvero in subordine di 28.882,27 Euro), oltre agli interessi dalla scadenza della fattura n. 126/2010 sino all'effettivo saldo; b) condannare il Condominio Box in Genova, via Ravenna 20/22/24R, in persona dell'amministratore condominiale pro tempore l'importo di Euro 47.727,50 (ovvero in subordine quell'altro importo, maggiore o minore; accertando in causa), oltre agli interessi moratori dalle scadenze delle fatture sino all'effettivo saldo e al*



*risarcimento dei danni conseguenti alla svalutazione monetaria all'occorrenza compensando tale credito con l'eventuale controcredito denegatamente riconosciuto in favore del Condominio attore. Spese di giudizio, diritti e onorari di avvocato rifiuti.*

**In via istruttoria:**

- *Ammettere la prova per interpellato e per testi richiesta dalla difesa di Color Service Technology S.r.l. in memoria ex art. 183, sesto comma, n. 2 c.p.c., capitolo b) e C).*
- *Disporre la rinnovazione della consulenza tecnica d'ufficio espletata nel Giudizio di primo grado per tutte le ragioni esposte nella parte motiva del presente appello.*
- *In ogni caso con vittoria di spese e compensi professionali di entrambi i gradi del giudizio”.*

Per l'Appellato

*“Piaccia all'Ecc.ma Corte d'Appello di Genova, contrariis reiectis,*

*in via di principalità*

*1. respingere integralmente l'appello proposto da 1 RESINE S.r.l. (già COLOR SERVICE TECHNOLOGY S.r.l.) con il suo atto di citazione in appello del 12/12/2016 perché inammissibile e/o improponibile e/o comunque infondato e/o non provato;*

*2. confermare integralmente, per l'effetto, l'impugnata sentenza non definitiva n. 1689/2016 del Tribunale di Genova;*

*3. condannare l'appellante 1 RESINE S.r.l. (già COLOR SERVICE TECHNOLOGY S.r.l.) alla integrale rifusione delle spese e competenze del secondo grado del giudizio, oltre al rimborso per spese generali, CPA ed IVA come per legge;*

*in via di stretto subordine,*

*4. per il denegato e non creduto caso di accoglimento, in tutto o in parte, dell'appello proposto dall'appellante 1 RESINE S.r.l. (già COLOR SERVICE TECHNOLOGY S.r.l.), accogliere le domande proposte nel primo grado del giudizio dal CONDOMINIO BOX IN GENOVA VIA RAVENNA 20-22-24R come precisate all'udienza del 01/02/2016 e*



*precisamente: “Come in atto di citazione e prima memoria ex art. 183, c. 6, c.p.c., dichiarando di non accettare il contraddittorio su eventuali domande, eccezioni, difese e/o istanze nuove e/o diverse ex adverso formulate e/o formulande;*

*5. in ogni caso e per ogni ipotesi, con vittoria di spese e competenze di entrambi i gradi del giudizio, oltre al rimborso per spese generali, CPA ed IVA come per legge”.*

### **Esposizione dei motivi di fatto e di diritto della decisione**

Con atto di citazione regolarmente notificato, il Condominio BOX di via Ravenna nn. 20/22/24R in Genova evocava in giudizio davanti al Tribunale di Genova la società COLOR SERVICE TECHNOLOGY S.r.l. (oggi “1 RESINE S.r.l.”) per veder accertare l’esistenza dei vizi, difetti e difformità dell’opera appaltata rispetto alle previsioni contrattuali, chiedendo la condanna della società appaltatrice a rifondere tutte le somme necessarie per l’eliminazione dei vizi, per risarcire tutti i danni derivati e *derivandi* per effetto dei difetti delle opere, compresi quelli da infiltrazioni di acqua in danno della copertura dell’autorimessa ed i danni da minor valore dell’opera derivanti dalla eventuale impossibilità di completa eliminazione dei vizi, dei difetti e delle difformità accertate, nonché, infine, ogni altro danno, anche di natura estetica, derivato e derivando al Condominio attore in conseguenza e per effetto dell’inesatto adempimento delle obbligazioni contrattualmente assunte dalla società, ivi compresa la mancata osservanza delle specifiche tecniche di utilizzo del prodotto impermeabilizzante MAPEI, con conseguente dichiarazione della legittimità del mancato pagamento delle somme ancora dovute a titolo di saldo del corrispettivo per effetto dell’inadempimento dell’appaltatrice.

Parte attrice chiedeva anche l’accertamento, in relazione al contenuto delle offerte del 09/06/2010 e del 22/09/2010, del controvalore monetario delle opere effettivamente eseguite dalla società convenuta ed immuni da vizi e difetti e, conseguentemente, accertare che nulla era dovuto dalla committente per le fatture n. 7/2011 di euro 2.750,00 e n.22/2011 di euro 9.377,50 (iva inclusa per entrambe)



e condannare la convenuta alla restituzione delle maggiori somme eventualmente corrisposte rispetto a quelle ad essa effettivamente dovute.

Chiedeva, infine, anche la condanna della società appaltatrice alla consegna delle schede lavori, eventualmente redatte in corso d'opera dai tecnici MAPEI, nonché della polizza decennale postuma denominata “*Garanzia Rimpiazzo Opere*” allegata per estratto all'offerta del 09/06/2010, stipulata con la società Reale Mutua Assicurazioni in favore del Condominio medesimo.

La vertenza trae origine dal contratto di appalto stipulato tra le parti e avente ad oggetto i lavori di manutenzione straordinaria di tutti i terrazzi di copertura del condominio BOX, utilizzando il ciclo di lavorazione denominato “*ciclo Mapefloor System*”, la manutenzione dell'intonaco dei muretti divisori e dell'intonaco e coloritura del sottogronda dei medesimi terrazzi; per il corrispettivo parte a corpo e parte a misura, inizialmente stimato in € 115.938,96, oltre IVA, e la consegna in favore del Condominio, al termine dei lavori, di una garanzia assicurativa decennale postuma della Reale Mutua di Assicurazioni.

La società appaltatrice convenuta si costituiva in giudizio contestando che i vizi denunciati fossero attribuibili a propria responsabilità, eccependo l'incompetenza territoriale dell'adito Tribunale in favore di quello di Bergamo, sulla base della clausola contrattuale derogativa della competenza e chiedeva al Tribunale, in via di domanda riconvenzionale, ex art. 186-bis c.p.c. ovvero ex art. 186-ter c.p.c., di ingiungere al Condominio Box di pagare alla 1Resine S.r.l. l'importo di Euro 35.600,00 Euro (ovvero, in subordine, di 28.882,27 Euro), oltre agli interessi dalla scadenza della fattura n. 126/2010 sino all'effettivo saldo.

Il Tribunale, con ordinanza del 27.10.2010, posponeva la decisione sull'eccezione di incompetenza territoriale all'esito dell'istruttoria e concedeva alle parti i termini per le memorie ex art. 183 sesto comma c.p.c. La causa veniva istruita con l'assunzione delle prove testimoniali sull'unico capitolo di prova di parte convenuta ammesso e il giudice disponeva CTU al fine di accertare la presenza e la causa degli inconvenienti e delle infiltrazioni lamentati da parte attrice



e, in caso di accertamento positivo, di indicare i lavori necessari all'eliminazione dei vizi riscontrati ed alla realizzazione dell'opera commissionata a regola d'arte, nonché il costo relativo, comprensivo degli oneri e costi professionali, quantificando i danni conseguenti alle infiltrazioni nelle parti comuni. Nel caso di impossibilità di eliminazione dei vizi dell'opera, chiedeva al CTU di calcolare il minor corrispettivo dovuto in relazione al minor valore dell'opera eseguita; con redazione della contabilità finale dei lavori in relazione alle offerte 9/6/2010 e 22/9/2010 (solo relativa ai sottogronda), quantificando il corrispettivo delle opere effettivamente eseguite ed immuni da vizi.

All'esito del deposito dell'elaborato peritale e dei chiarimenti forniti in udienza dalla consulente, il Giudice disponeva un'integrazione della CTU, volta a verificare la corrispondenza di quanto fatturato dall'impresa (fatture nn. 59/10, 68/20 10, 102/2010, 126/2010) con il corrispettivo contrattualmente dovuto, previe le misurazioni necessarie per la valorizzazione delle opere, il cui corrispettivo era stato concordato a misura e se l'opera, alla luce dei vizi riscontrati, conservasse un'utilità residua per il condominio committente, operando eventualmente la corrispondente riduzione di prezzo. Infine chiedeva alla CTU di indicare separatamente, nella quantificazione delle opere necessarie alla eliminazione dei vizi dell'opera, il costo - comprensivo dei relativi oneri professionali - per l'esecuzione di opere relative alla realizzazione di corretto sistema di allontanamento e smaltimento acque e quelle relative alla realizzazione dei giunti.

All'esito del deposito dell'integrazione di CTU, venivano precisate le conclusioni e, in data 12.05.2016 il Tribunale pubblicava sentenza non definitiva n. 1689/2016 con la quale dichiarava la 1 Resine s.r.l. responsabile dei vizi lamentati da parte del Condominio attore, con condanna al risarcimento dei danni da infiltrazione alle parti comuni nella misura di € 5.750,00, oltre iva, oltre rivalutazione dalla data del deposito della prima relazione al saldo effettivo ed oltre interessi legali da computarsi sulla somma capitale sopra indicata, devalutata



all'ottobre 2010 (data del manifestarsi delle infiltrazioni) e successivamente rivalutata anno per anno dall'ottobre 2010 al saldo effettivo.

Il Tribunale, con ordinanza separata, disponeva la rimessione della causa in istruttoria per la quantificazione delle opere necessarie all'eliminazione dei vizi già accertati in motivazione della sentenza parziale; per l'accertamento di alcuni dei vizi che non avevano ancora formato oggetto di accertamento del CTU, ovvero la lavorazione del sottogronda e lo sfogliamento del materiale utilizzato per le teste dei muretti divisorii e per l'accertamento dei residui rapporti dare/avere fra le parti.

Avverso la sentenza parziale n. 1689/2016, non notificata, la società 1 Resine srl proponeva appello lamentando: *i)* il mancato accoglimento dell'eccezione di incompetenza territoriale in favore del Tribunale di Bergamo; *ii)* il mancato accoglimento dell'eccezione di carenza di legittimazione attiva del Condominio per non essere proprietario dei terrazzi oggetto di contratto; *iii)* l'erroneità della decisione sulla sussistenza dei vizi accertati; *iv)* l'erroneità della decisione in ordine alla ineliminabilità dei vizi riscontrati e che l'opera, pertanto, debba essere rifatta non avendo alcuna utilità residua; *v)* l'entità dell'importo computato per il risarcimento del danno da infiltrazioni.

Il Condominio appellato si costituiva in giudizio eccependo l'inammissibilità dell'impugnazione ai sensi dell'art. 348 bis c.p.c., contestando la ribadita eccezione di incompetenza territoriale e di carenza di legittimazione attiva ed i motivi proposti nel merito.

La Corte, rilevata l'insussistenza dei presupposti per l'applicazione dell'art. 348 bis c.p.c., fissava udienza di precisazione delle conclusioni.

All'udienza del 27 novembre 2020 le parti precisavano le conclusioni come in epigrafe trascritte e, decorsi i termini di cui all'art. 190 c.p.c., la causa era decisa in camera di consiglio.

\* . \* . \*



In ordine alla eccepita incompetenza territoriale del Tribunale di Genova, in favore del Tribunale di Bergamo, in forza di clausola derogativa della competenza contenuta nel contratto di appalto, predisposto dalla società appellante, oggetto del primo motivo di gravame proposto dalla 1Resine s.r.l., non può non condividersi quanto motivato dal primo giudice sull'applicabilità al caso in esame delle norme del Codice del Consumo, che prevedono all'art. 33 lett. u) la presunzione di vessatorietà e conseguente nullità, ex art. 36 del medesimo codice, delle clausole di deroga al c.d. foro del consumatore.

Nessun dubbio che il condominio sia da annoverarsi tra i consumatori cui è rivolta la tutela del citato art. 33, in forza dell'interpretazione giurisprudenziale maggioritaria, che fornisce risposta affermativa a detto quesito, con la conseguenza che, se un amministratore di condominio conclude un contratto con un professionista (per esempio di assicurazione oppure di appalto con un imprenditore) è applicabile la tutela prevista dal codice del consumo in favore del condominio. La giurisprudenza della Suprema Corte ha più volte chiarito sul punto che: *«Al contratto concluso con un professionista da un amministratore di condominio, ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti, si applica la disciplina di tutela del consumatore, agendo l'amministratore stesso come mandatario con rappresentanza dei singoli condomini, i quali devono essere considerati consumatori, in quanto persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriale o professionale»* (Cass.Civ., Sez. VI, 22.05.2015 n. 1067; Cass.Civ. Sez. III, 12.01.2005 n. 452; Cass.Civ. sez. III, 24.07.2001 n. 10086).

Né alcun pregio ha il richiamo di parte appellante ai documenti prodotti dal condominio appellato, che consentirebbero di ritenere provata l'avvenuta attenta disamina e discussione punto per punto del contenuto del contratto e di tutte le sue clausole e quindi anche di quella attinente alla deroga della competenza territoriale, con il conseguente superamento della presunzione di vessatorietà della medesima.





I verbali delle varie assemblee condominiali, prodotti agli atti dal Condominio BOX (in particolare quello del 27.05.2010 aveva all'ordine del giorno proprio l'argomento "*bozza del contratto d'appalto con modalità di pagamenti e tempi d'esecuzione*" – doc n. 6 e docc. nn. 1,2,3,7 di parte Condominio BOX) consentono di ritenere provato che vi fu discussione in ordine ad alcune questioni tecniche dell'opera appaltata, con particolare riferimento: alla scelta della tecnica e del materiale MAPEI utilizzato, anziché il metodo tradizionale del rifacimento completo dei terrazzi, alla garanzia decennale dei lavori, al loro prezzo, alle modalità di pagamento dilazionato; ma in nessuno dei verbali prodotti risulta che i condomini o chi per loro (amministratore, consiglieri o il geom. Laviano, collaboratore tecnico incaricato dall'amministratore) abbiano avuto contezza che con la sottoscrizione dell'offerta, pacificamente predisposta dalla 1Resine s.r.l., avrebbero derogato ai criteri generali di competenza territoriale, perché tale argomento non risulta essere mai stato oggetto di discussione tra le parti e tantomeno di accettazione da parte del Condominio. Manca infatti del tutto in atti la prova di una specifica trattativa tra i contraenti sulla particolare clausola di deroga del foro competente ed anche la capitolazione formulata da parte appellante in primo grado, non ammessa dal primo giudice (capitoli A,B,C,D,E) risulta irrilevante sul punto. La capitolazione di parte appellante infatti è volta a provare che tra le parti si discussero le questioni tecniche e di prezzo, che vi fu un incontro per discutere le condizioni proposte dall'allora Color Service Technology s.r.l. Tale capitolazione è formulata genericamente e non sottopone alla conferma testimoniale la specifica circostanza della disamina e discussione tra le parti proprio della clausola di attribuzione della competenza territoriale al Tribunale Bergamo, anziché a quello di Genova.

L'interpretazione giurisprudenziale è chiara nello stabilire che soltanto "*Se il regolamento contrattuale è stato redatto di concerto tra i contraenti e riflette, anche nella singola clausola, il risultato del reciproco incontro di volontà, non abbisogna di specifica sottoscrizione* (Cass.Civ. Sez. I, 6.05.1999 n. 4531; Cass.Civ. Sez. I, 9.08.1983 n. 5319; Cass.Civ. Sez. III, 19.04.1982 n. 2428)" e, in assenza di specifica prova sul punto,



correttamente, il primo giudice ha ritenuto la nullità della clausola in esame e, pertanto, l'eccezione di incompetenza territoriale, riproposta da parte appellante con il primo motivo di gravame, viene respinta.

Il secondo motivo di gravame ripropone l'eccezione di carenza di legittimazione attiva del condominio per non essere risultato provato nel primo grado di giudizio che il Condominio Box fosse il proprietario dei terrazzi oggetto del contratto di appalto.

I terrazzi oggetto del contratto di appalto per impermeabilizzazione, pacificamente fungono da copertura al corpo di fabbrica costituente il Condominio Box, con accesso da via Ravenna 20-22-24R, come risulta accertato e descritto dalla CTU e quindi proprio la funzione di copertura che svolgono rispetto a tale immobile implica l'operatività dell'art. 1117 cod.civ. ed a nulla rilevano eventuali diverse opinioni espresse da condomini in assemblea in ordine alla proprietà dei muretti divisorii ed ai criteri di riparto spese.

Corretta è pertanto la motivazione del primo giudice ove ha evidenziato che la funzione di copertura che i terrazzi svolgono rispetto all'autorimessa ne fa presumere la proprietà in capo al Condominio BOX, ai sensi dell'art. 1117 cod.civ., legittimandone così la capacità processuale ad agire in giudizio e il gravame viene quindi respinto.

Il terzo motivo di gravame contesta l'accertamento da parte della CTU dell'esistenza dei vizi dell'opera appaltata, denunciati dal condominio committente, come recepiti dal primo giudice nella sentenza parziale, secondo il seguente elenco:

- a) Ristagni acqua sul terrazzo con il lucernario;
- b) Presenza di crepe e cavillature sul piano di calpestio del terrazzo;
- c) Infiltrazioni di acqua piovana nell'autorimessa;
- d) Assenza di bandelle perimetrali lungo i muretti di divisione dei terrazzi;
- e) Lesioni degli intonaci dei muretti di divisione;
- f) Errata lavorazione del sottogronda;



- g) Formazione rigonfiamenti del manto calpestabile dei terrazzi;
- h) Sfogliamento del materiale utilizzato per la finitura delle “teste” dei muretti parapetto.

Il Tribunale è giunto a ritenere sussistenti i vizi denunciati dal condominio e la loro riconducibilità all'appaltatrice, avvalendosi degli accertamenti e delle conclusioni della relazione di CTU del 28.01.2014, dei chiarimenti resi dalla consulente del Tribunale all'udienza dell'8.04.2014 e della relazione di supplemento alla medesima CTU del 6.11.2015.

Si richiama quanto già argomentato in merito al secondo motivo di gravame, in ordine all'infondatezza dei rilievi della 1Resine s.r.l. sulla mancata prova in giudizio della proprietà da parte del condominio dei terrazzi e dei muretti oggetto dell'intervento manutentivo, da valere per ognuno dei vizi contestati con il presente motivo di gravame e per i quali l'appellante ripropone l'eccezione.

In ordine alla prima doglianza di parte appellante sulla sussistenza del vizio sub a), relativa agli accertati ristagni di acqua sul terrazzo con lucernario (denominato F), si rileva che il vizio è stato riscontrato dal CTU in misura più grave proprio sull'unico terrazzo (F) per il quale il contratto prevedeva espressamente il rifacimento del massetto (cfr. pagg. 12 e 14 relazione di CTU, 28.01.2014).

L'offerta dell'appellante del 9.06.2010 prevedeva, con previsione a parte, per tale terrazzo la rimozione delle piastrelle esistenti e del sottofondo con il rifacimento del massetto, da realizzarsi con la successiva stesura di telo in polietilene e del “*Topcem pronto*” della MAPEI: materiale consistente in una malta cementizia di rapida asciugatura con uno spessore di 4/5 cm; opera il cui prezzo a corpo era di euro 4.500,00 (cfr. pag.2 relazione CTU, 28.01.2014).

Il rifacimento del massetto, visti i preesistenti gravi problemi di ristagno delle acque piovane, localizzati in quello specifico tratto di terrazzo, imponeva all'impresa, secondo le buone regole dell'arte, la rivalutazione ed il rifacimento



delle pendenze. Secondo quanto riportato nella relazione dalla consulente del Giudice risulta che il medesimo CTP di parte resistente avrebbe confermato che l'opera appaltata alla 1Resine s.r.l. prevedesse il rifacimento delle pendenze del solo terrazzo "F" con lucernario (cfr. CTU 28.01.2014 - pag. 30). A conferma della circostanza l'amministratore, all'esito di un sopralluogo in cantiere del 30.07.2010, scriveva all'impresa per elencare una serie di problemi riscontrati nei lavori, tra i quali, era espressamente evidenziato all'impresa che: *"nella zona del lucernario le pendenze non sono state correttamente realizzate poiché si sono riscontrate delle pozze d'acqua, pertanto è stato richiesto alla Ditta di rettificare le pendenze affinché non si verificino depositi d'acqua"* (doc. n. 14 di parte Condominio BOX).

La Consulenza tecnica di ufficio ha evidenziato che la messa a punto delle pendenze è una lavorazione essenziale ai fini della realizzazione di una qualsiasi pavimentazione di superficie piana, che sia eseguita con resina o con i metodi tradizionali (cfr. pag. n. 13 CTU 28.01.2014) e che, nel caso specifico del terrazzo "F", unica zona per la quale è stato effettivamente rifatto il massetto, non ne sono state invece evidentemente riviste le pendenze, poiché *"ad oggi questa è un'area del terrazzo particolarmente critica con l'acqua piovana che ristagna in maniera evidente"* (cfr. CTU 28.01.2014 - pag. 14).

Nessun pregio ha l'argomentazione di parte appellante, che contestando di aver dovuto per contratto rivedere le pendenze, imputa l'omissione di tale parte del lavoro alla scelta operata dal condominio medesimo di non eliminare il lucernario per evitare l'aumento dei costi dell'intervento manutentivo, in quanto non risulta provata in atti. Alcuno dei verbali di assemblea, prodotti agli atti (docc. nn. 1,2,3,6,7 cit), documenta che i condomini abbiano discusso tale argomento ed espresso una decisione in tal senso. La questione dell'eliminazione del lucernario era stata posta all'ordine del giorno dell'assemblea del 9 marzo 2010 (doc. n. 2 di parte Condominio BOX), che doveva deliberare l'intervento manutentivo straordinario sui terrazzi, scegliendo tra l'impermeabilizzazione con resina bicomponente (linea MAPEI) mantenendo la pavimentazione esistente o la



lavorazione tradizionale con demolizione del pavimento, la stesura di guaina e la posa di pavimento galleggiante. Il verbale della predetta assemblea consiste nell'illustrazione delle caratteristiche del Mapefloor Parking System in alternativa al metodo tradizionale e non risulta verbalizzato che, in tale occasione, sia stata consigliata o suggerita da alcuno l'eliminazione del lucernario per risolvere i gravi problemi di infiltrazioni esistenti del terrazzo "F" o per la migliore realizzazione del massetto e quindi l'assemblea dei condomini risulta avere deliberato su vari punti all'ordine del giorno, ma non sulla specifica questione, né sul prezzo dell'opera specifica.

Nemmeno all'assemblea del 27.05.2010, cui partecipava il rappresentante della 1Resine srl, sig. Renato Iannoni, per meglio illustrare le questioni tecniche ai condomini, veniva trattato l'argomento dell'eliminazione del lucernario (cfr. doc. n. 6 di parte Condominio BOX). Il vizio viene quindi ritenuto sussistente.

La seconda doglianza della 1Resine srl, in ordine al vizio dedotto sub b) contesta le accertate crepe e cavillature della superficie impermeabilizzante dei terrazzi.

Sul punto la CTU ha chiarito che le infiltrazioni che continuano a verificarsi dai terrazzi di copertura in danno dei box sottostanti sono dovute alla mancata corretta valutazione da parte dell'Impresa delle pendenze nella fase preliminare del lavoro, con la conseguenza che continuando a verificarsi sulla superficie ristagni di acque meteoriche in vari punti ed essendo lesionata la copertura, l'acqua si infiltra nel piano sottostante.

La consulente ha proseguito precisando, anche nel corso dei chiarimenti forniti all'udienza dell'8.04.2014, che se l'opera di impermeabilizzazione fosse stata eseguita correttamente, prevedendo il taglio dei giunti di dilatazione, il manto impermeabile non si sarebbe fessurato e gli eventuali ristagni di acqua non darebbero quindi luogo ad infiltrazioni, perché potrebbero ristagnare fino all'asciugatura naturale per evaporazione, con l'unica conseguenza di natura estetica, che, nel lungo periodo, potranno dar luogo a macchie e alterazioni di



colore del manto impermeabilizzante, ma non certo di per se stessi essere causa dei gravi problemi di infiltrazione riscontrati.

La consulente, dopo le osservazioni formulate dal CTP dell'impresa, che evidenziava come il problema delle infiltrazioni fosse assai risalente nel tempo, che le macchie erano asciutte e vetuste e quindi non potevano essere imputabili alla manutenzione straordinaria eseguita dall'impresa, ha riaperto le operazioni peritali ed ha eseguito due accessi; in una prima occasione effettuando bagnamenti tramite cannetta in gomma (in data 5.12.2014) e nella seconda dopo che erano cadute forti piogge (in data 10.01.2015), per valutare l'effetto del bagnamento sulla superficie dei terrazzi e la tenuta dell'impermeabilizzazione.

Tali accertamenti hanno consentito di verificare che al piano autorimessa il soffitto e le pareti, oltre alle pacifiche tracce di precedenti perdite ormai asciutte, erano presenti anche abbondanti infiltrazioni attive (cfr. CTU 28.01.2014 pagg. 26 e segg.) e di confermare quanto già la consulente aveva accertato nel corso delle operazioni peritali, ovvero la presenza di crepe e cavillature sulla superficie dei terrazzi. La consulente al riguardo spiegava al Giudice che l'acqua piovana, penetrando attraverso le spaccature *“Si infiltra, raggiunge caldana e tavelle e bagna l'intradosso del solaio; qui <cammina> lungo i travi in ferro portanti (e le strutture reticolari) bagnando il sottostante controsoffitto su andamenti lineari visibili in allegato 1.1; questo fenomeno spiega, su parere del CTU, la presenza delle infiltrazioni puntuali localizzate nei box a perimetri, laddove termina la struttura reticolare e le macchie di infiltrazioni posizionate lungo il percorso delle stesse travi”* (cfr. CTU 28.01.2014 pagg. 16-17).

La CTU ha chiaramente attribuito la causa principale di tali infiltrazioni e dei conseguenti danni al controsoffitto ed alle pareti condominiali, non ai ristagni di acqua, quanto piuttosto al mancato rispetto nella lavorazione dei giunti dinamici di dilatazione. Affinché il lavoro fosse realizzato a regola d'arte, questi andavano individuati, tagliati e sigillati con materiale isolante. La resina andava stesa soltanto dopo tale intervento sui giunti e rispettandone la presenza, perché trattandosi di un materiale rigido, ove sollecitato dalla struttura sottostante, che si dilata con il



variare delle temperature, è inevitabile che si spacchi, perché non ha l'elasticità necessaria per adattarsi al movimento del sottostante massetto in cemento armato, che, nel caso in esame, inoltre risulta essere anche di considerevoli dimensioni e spessore e quindi esprime maggiore potenza nella sollecitazione della superficie (cfr. CTU 28.01.2014 pag.13,14,15).

Tali spaccature, dettagliatamente descritte anche graficamente nella planimetria allegata alla relazione tecnica (all.to 1) e nelle fotografie allegate, dimostrano la sofferenza della resina utilizzata, che, sollecitata dalle escursioni termiche e relative deformazioni del solaio, denuncia tramite le crepe e le cavillature i fisiologici movimenti strutturali.

La buona regola dell'arte prevede di individuare e classificare i giunti prima di intervenire sullo strato superiore del solaio e il CTU ha anche allegato alla relazione il manuale di buona pratica per i pavimenti in calcestruzzo, spiegando in replica alle osservazioni del CTP della 1Resine s.r.l. che tali buone pratiche devono essere applicate qualsiasi sia il materiale con cui sia realizzato il pavimento e non solo per il calcestruzzo(cfr. CTU 28.01.2014 pag.16).

La 1Resine s.r.l., evidentemente riconoscendo che da tali fessure si infiltrava l'acqua, è intervenuta apponendo dei "cerotti" sulle fessurazioni e spaccature, ma dopo poco la situazione è tornata identica, perché non è stato risolto a monte il problema dei giunti e della dilatazione del massetto (cfr. CTU 28.01.2014 - pag.15 e cfr. doc. n.25 di parte Condominio BOX fotografie nn. 23,24,25).

Parte appellante si difende richiamando le condizioni dell'offerta del 10.06.2010 (doc. n. 5 di parte Condominio BOX), che escludono esplicitamente dagli obblighi dell'impresa, con la premessa: "*Se non citati espressamente:*", tra gli altri: "*Il riempimento e la saturazione di giunti di dilatazione strutturali o naturali, ricostruzione di giunti a pavimento o riempimento di parti mancanti, sgusce perimetrali, taglio dei giunti, preparazione dei piani di posa, etc*" per ribadire che non rientrava nella propria obbligazione contrattuale l'esecuzione di alcun intervento sui giunti di dilatazione,



con ciò escludendo ogni possibile propria responsabilità in ordine alla mancata esecuzione di tale opera.

La clausola in esame non ha il carattere vessatorio attribuitole dal primo giudice, poiché trattasi di mera statuizione di esclusione di alcuni lavori dal complessivo delle opere contrattuali e non integra una limitazione di responsabilità dell'appaltatore, non rientrando, pertanto, tra le clausole previste dall'art. 1341 cod.civ.

Il contratto stipulato tra le parti però nella clausola intitolata "*Ciclo Mapefloor Parking System*" prevede espressamente l'elenco delle opere da eseguire e per la parte relativa alla "*Applicazione finale della resina bicomponente Mapefloor Finisch 51 ...data a rullo e pennello*" prevede espressamente; "*con eventuale taglio e sigillatura dei giunti strutturali dove necessario*" (doc. n. 5 di parte Condominio BOX- pag. 2).

Quindi alla luce di quanto previsto nelle condizioni generali di contratto, avendo la clausola in esame citato espressamente il taglio eventuale e la sigillatura dei giunti, dove necessario, prima di stendere il prodotto impermeabilizzante, non si può escludere che l'impresa, dovesse valutarne l'utilità e procedere alla esecuzione di tale intervento o, quantomeno, sottoporne la necessità di esecuzione alla valutazione del committente; il che non risulta essere avvenuto.

Le spiegazioni tecniche e le conclusioni della consulenza di ufficio inducono a concludere che, nel caso specifico, il taglio dei giunti fosse quanto mai necessario per fornire un'opera realizzata ad arte ed evitare le fessurazioni oggetto di causa.

Il vizio sussiste ed è attribuibile alle modalità di esecuzione del lavoro da parte dell'impresa.

L'appellante contesta il vizio di cui al punto sub c), ovvero: l'attribuibilità a sé delle infiltrazioni riscontrate nell'autorimessa sottostante i terrazzi e dei danni dei soffitti a pannelli, riscontrati dalla CTU, sia nell'area di manovra, che nei singoli box di proprietà, poiché si tratterebbe di macchie da infiltrazioni preesistenti, in ordine alle quali il consulente del Giudice avrebbe omesso di verificare ed





eventualmente distinguere quali perdite fossero antecedenti ai lavori di impermeabilizzazione e quali, invece, eventualmente imputabili all'operato della 1Resine srl.

Il motivo è infondato e non può trovare accoglimento.

Il CTU, dopo le contestazioni formulate dal consulente di parte 1Resine srl, ha riaperto le operazioni peritali, come già esposto in ordine alla doglianza sub b), che si richiama integralmente, effettuando le necessarie verifiche in occasione dei sopralluoghi svolti dopo consistenti bagnamenti della superficie dei terrazzi e riscontrando, in contraddittorio con i consulenti delle parti, nel controsoffitto del piano autorimesse la presenza di infiltrazioni attive ed attuali, oltre a quelle già preesistenti, così accertando che l'impermeabilizzazione eseguita dall'appellante era difettosa e che parte dei danni erano recenti ed anche attuali.

La consulenza tecnica, come già sopra esposto, ha individuato quale causa delle infiltrazioni le crepe e cavillature della guaina, individuando quali due cause principali le pendenze dei terrazzi da rivedere ed il mancato rispetto nell'esecuzione della impermeabilizzazione dei giunti dinamici di dilatazione della struttura oggetto del solaio.

In sede di chiarimenti, il CTU all'udienza dell'8.04.2014 ha chiarito che la causa principale delle infiltrazioni sono gli strappi presenti nella guaina e dai quali penetra l'acqua, fenomeno attribuibile in principalità al mancato rispetto nell'esecuzione del lavoro, dei giunti dinamici di dilatazione della struttura del solaio, che se fossero stati tagliati e trattati a regola d'arte, avrebbero impedito gli strappi della guaina e l'acqua, pur stagnante, non troverebbe modo di infiltrarsi.

Il primo giudice ha tenuto nel dovuto conto tutti i dati e le conclusioni forniti dal CTU, nel ritenere che la mancata realizzazione dei giunti di dilatazione sia la causa delle infiltrazioni e dei danni conseguenti ai vizi dell'opera della quale parte appellante deve rispondere e, tenuto conto delle infiltrazioni attive e della pacifica preesistenza di precedenti tracce di infiltrazioni asciutte e risalenti nel



tempo, nonché della vetustà delle strutture, ha ritenuto correttamente che il danno vada posto a carico della 1Resine srl solo nella misura del 50%.

Il quarto motivo di gravame per il vizio sub d) lamenta che il primo giudice abbia ritenuto sussistente la difformità lamentata dal condominio in ordine al posizionamento di sguscia morbida lungo i muretti divisorii dei terrazzi, anziché le bandelle perimetrali e che non sia stata sufficientemente indagata la causa delle microcavillature riscontrate dalla consulente sulla predetta sguscia, in ordine alla cui causa ed alla possibilità che da queste possano derivare infiltrazioni sarebbe stato dato dal tecnico un giudizio di probabilità e non di certezza.

Il CTU, nel corso del sopralluogo peritale, ha accertato che erano ancora visibili le bandelle originarie, poi asportate e che, al momento delle operazioni peritali, risultava posata una sguscia morbida di resina di buona qualità, che però presentava micro cavillature, che potrebbero dar luogo ad infiltrazioni (CTU 28.10.2014 -pag. 11 e fotografie doc. n. 17 parte condominio BOX). La consulente ha attribuito tale fenomeno alla rigidità dello strato di finitura, che non avrebbe dovuto essere applicato direttamente sull'intonaco, dotato di un'elasticità diversa rispetto al materiale plastico, ma solo accostato, per evitare che con le sollecitazioni dovute alle escursioni termiche, la sguscia possa lesionarsi (vedi CTU 28.01.2014 - pagg. 17, 18).

Il primo giudice ha basato la propria decisione sulla ricostruzione tecnica dei fatti e delle possibili cause forniti dalla consulenza, utilizzando l'insieme complessivo ed organico dei singoli elementi indiziari o presuntivi a disposizione, applicando la regola del "*più probabile che non*", elaborata dalla giurisprudenza civile in tema di illecito civile.

La giurisprudenza di legittimità sulla scia interpretativa della sentenza delle SS.UU. n. 576/2008, insegna che, nell'ambito dell'illecito civile, per affermare il legame fra azione ed evento, non è necessario raggiungere il livello della certezza, bensì è sufficiente la "preponderanza dell'evidenza" o del cosiddetto "più probabile che non", precisando che il giudice civile potrà affermare l'esistenza del



nesso causale tra illecito e danno "anche soltanto sulla base di una prova che lo renda probabile, a nulla rilevando che tale prova non sia idonea a garantire una assoluta certezza al di là di ogni ragionevole dubbio". Secondo gli ermellini, il criterio di probabilità relativa da adottare in ambito civile si delinea in una analisi specifica e puntuale di tutte le risultanze probatorie del singolo processo, nella loro irripetibile unicità, con la conseguenza che la concorrenza di cause di diversa incidenza probabilistica deve essere attentamente valutata e valorizzata in ragione della specificità del caso concreto, senza potersi fare meccanico e semplicistico ricorso alla regola del "50% plus unum" (Cass.Civ. Sez. III, 20.06.2019, n. 16581; Cass.Civ. Sez. III, 27.03.2019 n. 8461).

Sul vizio delle lesioni agli intonaci, di cui al punto e) l'appellante lamenta che il primo giudice lo abbia ritenuto sussistente mal interpretando la CTU e dando per accertata una cattiva esecuzione degli intonaci, abbinata al supposto errore di applicazione della sguscia direttamente sull'intonaco, anziché solo accostata.

La Consulente nel corso dei sopralluoghi effettuati sul luogo ha riscontrato la sussistenza dei vizi lamentati nei lavori eseguiti, tra i quali ha elencato espressamente il "Distacco di porzioni di intonaco su alcuni dei muretti divisorii e spaccature dell'intonaco (tra terrazzi 1 e 4)" (cfr. CTU 28.01.2014 - pag. 7).

Il contratto di appalto stipulato tra le parti prevedeva espressamente il rifacimento dell'intonaco e la tinteggiatura dei parapetti e dei muretti divisorii di tutti i terrazzi (cfr. doc. n. 5 di parte Condominio BOX) e quindi, con motivazione condivisibile, il primo giudice ha recepito l'accertamento del CTU in ordine alla cattiva qualità degli intonaci riscontrato in loco durante il sopralluogo e riportato nella relazione tecnica (CTU 28.01.2014 pag. 18) e il motivo viene conseguentemente respinto.

I motivi di doglianza, per i vizi: sub f) di errata lavorazione del sottogronda e sub g) di sfogliamento del materiale utilizzato per la finitura delle teste dei muretti parapetto, sono da ritenersi inammissibili, poiché i predetti vizi sono stati oggetto dell'ordinanza di rimessione in istruttoria per avere il CTU



omesso di considerarli e quindi saranno oggetto di nuova consulenza tecnica di ufficio e di altra pronuncia del Tribunale.

Venendo infine al vizio oggetto delle doglianze di parte appellante sub h), si osserva che, come correttamente evidenziato dal primo Giudice, i rigonfiamenti del manto calpestabile sono stati accertati dal CTU, che li ha individuati e forati per valutarne la natura, riscontrando la fuoriuscita di acqua dai medesimi, così escludendo possa trattarsi di accumuli di resina, come sostenuto dal consulente di parte 1 Resine srl.

L'appellante lamenta che il giudice abbia ritenuto presuntivamente sussistente il vizio, anche in assenza di prova che non siano stati rispettati i cicli di lavorazione e che si sia lavorato in condizioni di pioggia.

Il consulente, in sede di chiarimenti all'udienza dell'8.04.2014, ha riferito che, sotto il profilo tecnico, le bolle sulla guaina possono essersi verificate soltanto per tre ragioni: o perché si è lavorato sul solaio umido o in concomitanza di piogge o perché il solaio medesimo è interessato da infiltrazioni. In tale occasione la consulente ha spiegato che l'impermeabilità della guaina soffoca qualsiasi fonte di umidità sottostante, che, non potendo evaporare, provoca tali rigonfiamenti (punto 4 del verbale di chiarimenti dell'8.04.2014). Il consulente, precisando che i materiali utilizzati sono di buona qualità, ha aggiunto in sostanza che questi fenomeni di rigonfiamento si verificano quando non sono state seguite le procedure corrette di posa e in qualche modo si è accumulata dell'umidità sotto lo strato impermeabile, che non riesce a sfogare.

A conferma di ciò, la MAPEI medesima nella propria brochure illustrativa (doc. n.4 di parte condominio BOX) prescrive che: *“Il contenuto massimo di umidità del supporto non sia superiore al 4% e vi sia un'adeguata barriera a vapore, in quanto l'impiego del Mapefloor Parking System potrebbe dare origine a fenomeni di distacco e/o formazione di bolle”*.



Inoltre, il condominio ha prodotto agli atti di causa alcune fotografie che mostrano gli operai impegnati nella stesura del materiale in giorni di pioggia e che lavorano sul bagnato (doc. n. 16 di parte Condominio BOX - fotografie nn. 5,6,7), così confermando quanto prospettato dal CTU in ordine al mancato rispetto delle corrette procedure di posa.

Anche in questo caso, il primo giudice ha correttamente applicato nel decidere il criterio probabilistico in ordine alle cause che hanno determinato il vizio accertato, utilizzando l'insieme complessivo ed organico dei singoli elementi indiziari o presuntivi a propria disposizione.

Il motivo di doglianza avente ad oggetto la pronuncia del Tribunale sull'eliminazione dei vizi riscontrati è inammissibile, in quanto il primo giudice ha rimesso in istruttoria la causa, perché dall'insieme delle due consulenze tecniche di ufficio esperite non è stato possibile ricavare i costi degli interventi indicati nella prima relazione come necessari per risolvere i vizi riscontrati, con l'esclusione delle lavorazioni non previste dal contratto, come ad esempio la revisione delle pendenze di alcuni terrazzi.

Infine, l'appellante lamenta che il primo giudice si sia pronunciato sul risarcimento dei danni da infiltrazione alle parti comuni conseguenti ai vizi, contestando la sussistenza delle infiltrazioni per le ragioni già esaminate al punto n. c).

Il motivo non è accoglibile, in quanto le infiltrazioni di acqua in danno dei controsoffitti e delle pareti delle parti comuni del locale autorimessa sono stati accertati e verificati nel corso delle operazione peritali, riportati nella consulenza ed illustrati al Giudice ed alle parti.

Correttamente il giudice di prime cure, sulla base dei costi di ripristino indicati dalla CTU, ha liquidato il costo di rifacimento dei controsoffitti nell'importo di euro 7.500,00 e di euro 4.000,00 per le pareti delle parti comuni, applicando una decurtazione del 50% del costo in considerazione del preesistente



stato di ammaloramento dei luoghi, condannando così la 1Resine srl a pagare la quota del 50% nella misura di complessivi euro 5.750,00, oltre IVA.

In ordine alle rinnovate istanze istruttorie per interpello e testi, nonché alla chiesta rinnovazione di CTU, introdotte dall'appellante nelle conclusioni del proprio atto di impugnazione, questa Corte respinge tali richieste non essendo state reiterate in sede di precisazione delle conclusioni in primo grado, che sono da intendersi, pertanto, rinunciate e non apparendo necessario il rinnovo della CTU.

Venendo al regolamento delle spese, la totale soccombenza di parte appellante ne giustifica la condanna al pagamento in favore del Condominio BOX delle spese di lite del presente grado del giudizio, liquidate nel valore del decism, secondo i parametri di cui al D.M. n.55/2014, in complessivi euro 3.777,00 (€ 1.080,00 per fase studio, € 877,00 per fase introduttiva del giudizio, € 1.820,00 per la fase decisionale), oltre rimborso forfettario ed oneri di legge.

P.Q.M.

La Corte di Appello di Genova, definitivamente pronunciando, nella causa fra le parti in epigrafe, disattesa ogni diversa e contraria istanza, eccezione e deduzione, respinge l'appello proposto da 1RESINE s.r.l., confermando integralmente la sentenza parziale del Tribunale di Genova n. 1689/2016, pubbl. il 12.05.2016.

Condanna l'appellante al pagamento, a favore dell'appellato Condominio BOX di via Ravenna nn. 20/22/24R, Genova, delle spese processuali, che liquida in euro 3.777,00 per compensi, oltre spese generali 15%, IVA e CPA.

Si da atto, ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater d.p.r. 115/2002, che l'appello è stato integralmente respinto.

Così deciso in Genova il 23 Luglio 2020

Il Presidente

Dott.ssa Leila Maria Sanna



Il Giudice Ausiliario est.

Dott.ssa Cosima Marocco

