

TRIBUNALE DI COMO Proc. N° R.G. xxxxxxxxxxxxxx

Giudice dott.ssa xxxxxxxxxxxxxx

CAUSA TRA:

CONDOMINIO xxxxxxxxxxxx - Attore Principale
con l'Avv.to xxxxxxxxxxxx

contro
IMMOBILIARE xxxxxxxxxxxx Convenuto principale
con gli Avv.ti xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx

Contro
DOTT. ING. xxxxxxxxxxxx Convenuto principale
con gli Avv.ti xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx

Contro
xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx

C.T.U. Ing. xxxxxxxxxxxxxx **N° xxxxx A Ordine Provinciale degli Ingegneri di Como**

QUESITO

“ Di farsi coadiuvare all’occorrenza, da **tecnici specializzati di sua fiducia** affinché, esaminati gli atti e i documenti di causa, i progetti dell’immobile costituito in condominio, le concessioni edilizie e le relative varianti affinché,

- 1) Descriva l’attuale stato di fatto dell’immobile, con particolare riguardo alle proprietà xxxxxxxx, e xxxxxx -xxxxx, e delle infiltrazioni presenti in corrispondenza del corsello di accesso ai box dei convenuti;
- 2) **Accerti vizi e difetti presenti nell’immobile con particolare riferimento alla guaina di copertura della soletta del corsello del garage interrato;**
- 3) Accerti le cause dei predetti vizi e difetti (infiltrazioni) nonché la riferibilità degli stessi all’impresa costruttrice, alla direzione dei lavori o al progettista;
- 4) Individui i lavori ed i costi necessari per l’eliminazione dei vizi e dei difetti afferenti le parti comuni, nonché le opere necessarie per il ripristino delle singole proprietà individuali;
 - Dica se, e in che misura, i difetti e le problematiche riscontrati siano riconducibili ad errori di **progettazione** e/o a una carente vigilanza nell’espletamento dell’attività **di direzione lavori** e/o a **negligente esecuzione** da parte dell’impresa chiamata in causa, motivando tecnicamente le proprie valutazioni; specifichi se un diligente e perito svolgimento della direzione lavori avrebbe potuto prevenire o porre tempestivo rimedio ai vizi, tenuto conto della tipologia dei difetti riscontrati e di ogni altro elemento tecnico

utile; esprima in termini percentuali la diversa gravità delle manchevolezze tecniche imputabili rispettivamente ai **singoli convenuti**”;

Dica se i vizi/problematiche riscontrati siano tali da compromettere gravemente l'utilizzazione o la funzionalità dell'immobile o di una parte di esso, con menomazione apprezzabile del normale godimento del bene o di una sua parte; fornisca al giudice ogni elemento descrittivo utile ai fini dell'inquadrabilità o meno dei vizi in questione nel disposto dell'art. 1669 c.c.; a tal fine tenga presente che i gravi difetti di costruzione che danno luogo alla garanzia prevista dall'art. **1669** cod. civ. non si identificano necessariamente con vizi influenti sulla staticità dell'edificio, ma possono consistere in qualsiasi alterazione che, pur riguardando soltanto una parte dell'edificio, incida sulla struttura e funzionalità globale dello stesso, menomandone il godimento in misura apprezzabile (cass. 84/13); i gravi difetti devono consistere in alterazioni che, in modo apprezzabile riducono il godimento del bene nella sua globalità, pregiudicandone la normale utilizzazione, in relazione alla sua funzione economica e pratica e secondo la sua intrinseca natura, con pericolo per la durata e la conservazione della costruzione; in particolare, ex 1669 c.c., costituiscono gravi difetti dell'edificio non solo quelli che incidono in misura sensibile sugli elementi essenziali delle strutture dell'opera ma anche quelli che riguardano elementi secondari ed accessori (impermeabilizzazione, rivestimenti, infissi, pavimentazione, impianti ecc.) purchè tali da compromettere la funzionalità dell'opera stessa e che, senza richiedere lavori di manutenzione straordinaria, possono essere eliminati solo con gli interventi di manutenzione ordinaria e cioè con “opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici” o con “opere necessarie per integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (Cass. 8140/04 11740/03); dia adeguata motivazione della propria valutazione in ordine alla gravità dei vizi”;