



IL TRIBUNALE DI SALERNO

Seconda sezione civile

in persona del giudice dott. Andrea Luce, nel procedimento civile iscritto al n. _____

del ruolo generale degli affari contenziosi, proposto

DA _____

sito in _____

c.f. _____, rappresentato e difeso dall'avvocato _____

-ricorrente-

E _____

(c.f. _____), rappresentata e difesa

dall'avvocato _____

-resistente-

NONCHÉ _____

(p. IVA _____), rappresentata e difesa dall'avvocato _____

(c.f. _____), rappresentata e difesa dall'avvocato _____

-chiamate-

all'esito dell'udienza del _____, celebrata ex art. 127 ter c.p.c., ha deliberato di
pronunziare la seguente

ORDINANZA

Con ricorso del _____ il Condominio _____

del fabbricato di via _____ ha lamentato la mancata
esecuzione di alcune opere da parte della società appaltatrice dei lavori di costruzione,
solo formalmente ultimati nel 2019, quali la: "a) Mancata fornitura ed installazione del
lampione adiacente la scala esterna di accesso pedonale all'area dei box auto (all. foto 1);



b) Mancata posa in opera di coprimuro, alla base del punto di infissione della ringhiera della scala di accesso pedonale (foto 2); c) Mancata installazione della griglia di areazione (foto 3); d) Mancata illuminazione e rifinitura della nicchia di posizionamento delle cassette postali (foto n. 4); e) Mancata installazione della porta di chiusura/apertura del cavedio esterno di areazione delle cantinole (foto n. 7); g) Mancata fornitura ed installazione dell'illuminazione delle aiuole esterne (foto n. 8)". Ha altresì dedotto della comparsa di "vizi di costruzione", quali "h) Cedimenti e distacchi dell'asfalto del cortile con conseguenti avallamenti della relativa quota originaria (foto n.5) che determinano ristagni e la creazione di pozzanghere (foto n. 6) in occasione delle piogge e/o della pulizia dell'area; i) Infiltrazioni di acque meteoriche dalle griglie di areazione dell'area dei locali box, con conseguente ammaloramento e distacco dell'intonaco e della struttura delle murature perimetrali (foto n.9)"; ed ha ancora dedotto della manifestazione "di infiltrazioni di acque meteoriche all'interno di alcuni box interrati ... oltre a fenomeni infiltrativi all'interno" di proprietà di singoli condomini. Il Condominio, quindi, "riservandosi eventualmente di provvedere in via d'urgenza alla esecuzione dei lavori necessari alla risoluzione delle problematiche lamentate in danno dell'Impresa venditrice degli immobili", ha anticipato la sua "intenzione di promuovere un giudizio per ottenere l'esecuzione forzata delle opere necessarie al completamento dei lavori ed alla eliminazione dei fenomeni infiltrativi e dei dissesti manifestatisi nel termine di durata della garanzia decennale prevista dalla legge ed in ogni caso il risarcimento dei danni non solo materiali patiti per un importo complessivamente preventivabile in Euro _____"; ha dedotto della sua "urgenza di fare verificare, prima del giudizio, alla luce delle condizioni di degrado dei box interrati, dei terrazzi e delle parti comuni rimaste prive di completamento, lo stato dei luoghi e le condizioni della consistenza interrata e delle coperture dell'edificio, anche di quelle a livello, in relazione al mancato completamento di tutte le opere di cui all'appalto e delle normali finiture ed agli inconvenienti lamentati in premessa (art.696 co.1 c.p.c.) e di far valutare le cause dei fenomeni in questione, con le relative responsabilità, oltre alla



imputazione del relativo obbligo manutentivo oltre che di completamento, nonché i danni relativi all'oggetto della verifica (art.696 co.2 c.p.c.)"; ed ha chiesto "ai sensi dell'art. 696 bis c.p.c." la nomina di "un consulente Tecnico d'Ufficio affinché provveda alla verifica dello stato dei luoghi, all'accertamento della sussistenza delle problematiche (vizi e difetti) e delle omissioni di completamento e di manutenzione segnalate in premessa e delle relative cause e responsabilità, alla quantificazione delle opere necessarie al completamento dell'appalto, alla quantificazione dei danni di cui alla premessa e delle opere necessarie al relativo ripristino, anche mediante accesso ai pubblici uffici per l'acquisizione della documentazione relativa ai permessi edificatori ed ai computi metrici e capitolati di appalto".

La _____, costituendosi con memoria del _____, ha eccepito il difetto di legittimazione del ricorrente, essendo la maggioranza dei vizi lamentati riferibili a proprietà esclusive di singoli condomini; la decadenza dalla garanzia per i vizi e la prescrizione di ogni avverso credito, comunque qualificato; l'inammissibilità della domanda ex art. 696 bis c.p.c., per il suo evidente carattere esplorativo; l'insussistenza delle condizioni di urgenza richieste dall'art. 696 c.p.c.; l'impossibilità dei demandare al consulente valutazioni giuridiche; l'infondatezza di ogni avversa pretesa, avendo correttamente realizzato e completato il fabbricato, non essendovi prova dell'obbligo di eseguire le opere indicate da controparte; la sua qualità di mera esecutrice delle opere di realizzazione del fabbricato, da altri progettate e dirette. La resistente, infine, ha chiesto di essere autorizzata a chiamare nel procedimento la _____, alla quale aveva appaltato l'esecuzione dei lavori, e la _____, dalla quale era garantita giusta la polizza _____.

Chiamata, s'è costituita la _____, con memoria del _____, eccependo la nullità della sua evocazione nel procedimento, per la violazione delle norme dettate di numeri 3, 4 e 7 dell'art. 163 c.p.c., la decadenza e prescrizione di ogni avversa pretesa e creditoria, la carenza di legittimazione attiva del Condominio rispetto a



diritti dei singoli condomini.

S'è costituita anche l' _____, con comparsa del _____ a sua volta eccependo l'inammissibilità del ricorso, essendo ampiamente controversa tra le parti l'effettiva sussistenza dell'obbligazione risarcitoria, l'inoperatività della polizza, i limiti della copertura assicurativa e, comunque, l'infondatezza di ogni pretesa dalla ricorrente nei confronti della società chiamante.

Con le note di trattazione scritta le parti hanno insistito nell'accoglimento delle proprie richieste e difese.

Va premesso che la ricorrente, con le note scritte per l'udienza del _____ ha sostanzialmente chiarito che la sua domanda va qualificata a norma dell'art. 696 bis c.p.c., diretta alla nomina di un consulente tecnico che in via preventiva compia le verifiche e gli accertamenti richiesti e tenti la conciliazione delle parti, per evitare il successivo contenzioso ordinario. Del resto, l'accertamento tecnico preventivo di cui all'art. 696 c.p.c. – benché più volte richiamato nel ricorso introduttivo – si pone in collegamento funzionale non già con il diritto sostanziale da azionare o già azionato in un giudizio a cognizione piena, bensì con il diritto processuale alla prova, occorrendo provvedere a fronte del rischio della sua alterazione o dispersione nell'intervallo di tempo occorrente per proporre l'azione di merito davanti al giudice competente, condizione che il ricorrente neppure prospetta.

La richiesta di consulenza tecnica preventiva, formulata a norma dell'art. 696 bis c.p.c., prescinde invece dal requisito dell'urgenza di assicurare la prova. Attribuendo una rilevante prevalenza alle finalità conciliative e deflattive del contenzioso, la consulenza tecnica preventiva dev'essere potenzialmente idonea ad accertare i fatti controversi nonché a quantificare l'ammontare dei danni; deve l'accertamento potersi svolgere sulla base degli elementi disponibili e senza necessità di espletamento di attività istruttorie ulteriori rispetto alla consulenza; non devono, infine, le questioni controverse tra le parti implicare valutazioni, riservate al giudice del merito, che rivestano carattere preliminare



rispetto alla stessa individuazione e delimitazione dei questi da sottoporre al tecnico.

Se con la consulenza preventiva il ricorrente intende ottenere l' "accertamento e la relativa determinazione di crediti", da inadempimento di obbligazioni contrattuali o da fatto illecito, è compito del giudice, preliminare e propedeutico al conferimento dell'incarico al consulente, accertare che la pretesa del ricorrente sia sorretta da una situazione fattuale e di diritto che consente a questi di divenire, al termine del procedimento de quo, legittimo creditore di un altro soggetto; ovvero, spetta al giudice vagliare la fondatezza giuridica della pretesa del ricorrente, con ciò intendendo la valutazione e l'accertamento della mancata o inesatta esecuzione di obbligazioni contrattuali e l'esistenza del fatto illecito, da accompagnarsi sempre alla imputabilità al resistente, tenuto presente che, essendo scopo del procedimento evitare il successivo merito, la proficuità dello strumento (anche in termini deflattivi del contenzioso) è tanto maggiore quanto più precisa è l'attività accertativa.

Nel caso di specie, è evidente che il Condominio, nel lamentare infiltrazioni ai box ed agli appartamenti di proprietà privata, prospetta posizioni giuridiche riferibili anche a singoli condomini, rispetto alle quale è compito del giudice della cognizione piena da verificare la sua legittimazione attiva.

Prim'ancora che le eccezioni di decadenza e prescrizione, appaiono ostative all'ammissione della richiesta CTU le difese della resistente in punto di qualificazione delle domande di merito preannunziate dal ricorrente e di fondamento delle pretese obbligazioni contrattuali. Ed invero, il Condominio lamenta la mancata esecuzione di talune opere e taluni vizi di costruzione – sub lettere da a) a g) le prime e da h) a i) i secondi – e prospetta un'azione *“per ottenere l'esecuzione forzata delle opere necessarie al completamento dei lavori ed alla eliminazione dei fenomeni infiltrativi e dei dissesti manifestatisi nel termine di durata della garanzia decennale prevista dalla legge”*, oltre che per il *“risarcimento dei danni non solo materiali patiti per un importo complessivamente preventivabile in Euro* : tali domande, precisate solo nel petitum ma incerte nella causa petendi, si



prestano a diverse qualificazioni, dalle quali discendono diversi regimi giuridici, imponendo quindi valutazioni giuridiche non demandabili ad un consulente tecnico, tantomeno a questo giudice, attesi i contenuti e le finalità propri della presente sede procedimentale. Ancor più, la stessa negazione da parte resistente dell'obbligazione di eseguire i lavori che controparte assume non completati, obbligazione che non trova riscontro documentale, pone questioni di diritto prodromiche rispetto all'accertamento tecnico che sono estranee alla struttura del presente procedimento.

Ed analoghi impedimenti emergono dalle difese delle chiamate.

Il ricorso va pertanto respinto.

La complessità delle vicende trattate e l'oggettiva presenza di problematiche nel fabbricato condominiale giustificano l'integrale compensazione tra le parti delle spese del procedimento.

P.Q.M.

Il Tribunale rigetta il ricorso e compensa per intero tra le parti le spese del procedimento.

Salerno, 27 ottobre 2023.

Il giudice

dott. Andrea Luce

