

ORIGINALE

Avvocato
Andrea De Cesaris



PRETURA DI GROSSETO

Atto di citazione

Il Sig. Falzea Bruno, elettivamente domiciliato in Grosseto, Via Aquileia n. 63, presso e nello studio dell'avv. Andrea De Cesaris che lo rappresenta e difende giusta procura a margine del presente atto, espone quanto segue:

IN FATTO

L'attore, in data 25.10.1991, ha stipulato un preliminare di compravendita con la ditta Biemme Costruzioni di Milani & Bardi S.n.c., relativo ad un'appartamento sito in Grosseto, Via Mozart, zona P.E.E.P., fosso dei Molini - Lotto n. 9.

Ancor prima della consegna, l'attore riscontrava la presenza evidente di vizi all'interno dell'immobile *de quo* (subito denunciati alla ditta costruttrice; docc. 1-2-3) consistenti nella tarlatura del pavimento in parquet, nonchè nella difformità e nelle dimensioni dei rivestimenti del vano cucina, oltre all'errata posa di alcune piastrelle del pavimento del medesimo vano.

Onde riscontrare e verificare tali vizi, veniva incaricato il geom. Morriconi, il quale redigeva la perizia che si allega (doc.4).

Più precisamente, il perito di parte attrice rilevava come il rivestimento tra la parete e la finestra della cucina fosse stato realizzato in un secondo momento (avendo l'impresa di costruzioni terminato il materiale), e come la posa in opera delle piastrelle risultasse difettosa "a causa dell'utilizzo di materiale con dimensioni maggiori di quello costituente il rivestimento della parete più lunga della cucina"

(vd. pag. 2 dell'allegata perizia). L'errata posa in opera delle piastrelle del pavimento veniva riscontrata anche in altri locali, quali il soggiorno ed il disimpegno notte.

Nelle tre camere da letto, infine, la Biemme utilizzava un pavimento in legno di rovere (albornato nodato) di pessima qualità (III^a scelta) con evidenti tarlature che,

PROCURA

Delego a rappresentarmi e difendermi nel presente giudizio, in ogni sua ulteriore fase e grado.

L'AVV. ANDREA

DE CESARIS

conferendo ogni e più ampia facoltà di legge, comprese quelle di transigere, conciliare, rinunciare agli atti, nominare sostituti, rilasciare quietanze e proporre impugnazioni.

Eleggo domicilio in: GROSSETO
VIA AQUILEIA, 63

UO IL DIFENSORE

FIRMA:

Bruno Falzea

V° è autentica

[Signature]

oltre a diminuire il valore di tale "accessorio", ha un impatto estetico del tutto sgradevole. E' bene rilevare come tale parquet rientrasse, peraltro, fra le migliorie richieste dal Falzea rispetto al capitolato originale (doc.5), e come tale miglioria fosse stata pagata con largo anticipo (doc. 6) rispetto all'esecuzione dei lavori, avvenuta nel 1993.

Sempre nelle camere da letto, inoltre, si manifestavano alcune gravi crepe, le quali hanno interessato anche il tetto del soggiorno.

Poichè infruttuosi risultavano i vari tentativi di composizione amichevole della vicenda, si rendeva necessario il presente giudizio.

IN DIRITTO

L'art. 1667 c.c. così dispone: "l'appaltatore è tenuto alla garanzia per le difformità e i vizi dell'opera.", garanzia meglio specificata nel successivo art. 1668 c.c.: "il committente può chiedere che le difformità o i vizi siano eliminati a spese dell'appaltatore, oppure che il prezzo sia proporzionalmente diminuito, salvo il risarcimento del danno nel caso di colpa dell'appaltatore".

Riteniamo, alla luce dei fatti sin qui esposti, di non doverci dilungare oltremodo circa la fondatezza della richiesta di risarcimento avanzata dall'odierno attore.

Nel caso *de quo*, appaiono infatti evidenti i vizi e le difformità presenti nell'opera consegnata al Falzea dalla ditta convenuta. Tali vizi e difformità, riguardando elementi decorativi ed accessori dello stesso manufatto, implicano un'evidente responsabilità contrattuale della ditta appaltatrice, che dovrà essere condannata, non solo al risarcimento dei danni, bensì anche al pagamento di quanto occorrente per l'eliminazione degli stessi.

Tutto ciò premesso e ritenuto, il Sig. Falzea Bruno, come in epigrafe rappresentato, domiciliato e difeso,

cita

la **Biemme Costruzioni di Milani & Bardi S.n.c.**, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore, corrente in Grosseto, Via Scansanese n. 297,

a comparire

all'udienza del **06 NOV. 1997**, ore di rito, innanzi al Pretore di Grosseto, con l'invito a costituirsi almeno 20 (venti) giorni prima di tale data nei modi e nelle forme di cui all'art. 166 c.p.c. onde non incorrere nelle preclusioni di cui all'art. 167 c.p.c., per ivi sentire accogliere in sua presenza o dichiarata la legittima contumacia, le seguenti

conclusioni:

"Piaccia all'Ill.mo Sig. Pretore di Grosseto, ogni contraria istanza disattesa e reietta, per le causali tutte dedotte, condannare la Biemme Costruzioni di Milani & Bardi S.n.c., in persona del suo legale rappresentante pro-tempore, al pagamento, in favore del Sig. Falzea Bruno, della somma di £ 8.000.000, salvo il più o il meno di giustizia, a titolo di spese per l'eliminazione dei vizi d'opera per cui è causa, oltre al risarcimento dei danni subiti dall'attore ex art. 1668 c.c., nella misura che verrà ritenuta di giustizia.

Il tutto entro il limite massimo di competenza del Giudice adito.

Con vittoria di spese, diritti ed onorari di causa."

Si offrono in comunicazione, mediante deposito in cancelleria, i documenti di cui alla narrativa che precede.

Si chiede ammettersi prova testimoniale sul seguente capitolo di prova:

1) "V.c. confermate quanto da Voi rilevato con la perizia che vi si mostra".

Con teste il geom. Fabio Morriconi, il Sig. Mario Martini ed il Sig. Vittorio Biagetti.

Al fine di quantificare le spese necessarie per l'eliminazione dei vizi per cui è causa,
si chiede sin d'ora ammettersi apposita C.T.U..

Salvis iuribus.

Con osservanza.

Grosseto, 3 luglio 1997

Avv. Andrea De Cesaris

RELAZIONE DI NOTIFICA

Grosseto, li 17 LUG. 1997

A richiesta di come in atti.

Io sottoscritto Uff. Giudiz.

addetto al Tribunale di Grosseto ho notificato

copia del presente atto alle parti sottoindicate

effettuando la consegna come segue: *BIENNE COSTRUZIONI*
DI MILANI E BARDI SNC, IN PERSONA DEL SUO
LEGALE RAPP. TE PRO-TEMPORIS, CORR. TE IN
GROSSETO VIA SCANSANESE N° 297.

RELAZIONE DI NOTIFICA mani di persona qualificatasi per *defendute Cocco*

Grosseto, li

A richiesta di come in atti.

Io sottoscritto Alutante Ufficiale Giudiziale *precario* *in assenza.*

Tribunale di Grosseto ho notificato copia del *Grosseto, li*
alle parti sottoindicate effettuando la consegna come segue:

incaricatasi, della consegna in sua

TRIBUNALE DI GROSSETO
AG. UNEP
Cipriani Gabriella

ELENCO DOCUMENTI

- 1) Lettera dell'Avv. A. De Cesaris alla Biemme Cosrtuzioni datata 19.7.1994;
- 2) Lettera dell'Avv. A. De Cesaris alla Biemme Costruzioni datata 19.5.1995;
- 3) Lettera dell'Avv. A. De Cesaris alla Biemme Costruzioni e alla Ditta pellegrini datata 3.7.1996;
- 4) Perizia del Geom. Fabio Morriconi;
- 5) Capitolato originale;
- 6) Assegno di £.5.490.000 con il quale il Falzea ha pagato le migliorie.

Geometra Morriconi Fabio
V. Piave n° 48 - tel 0564/414639
58100 Grosseto

c. f. MRR FBA 61L18 E202Y

p IVA 00873660534

COMUNE DI GROSSETO

PROPRIETA' : sig. Falzea Bruno

PERIZIA DI PARTE PER I DANNI CAUSATI NELLA UNITA'
IMMOBILIARE POSTA IN GROSSETO VIA VICINALE DELLE
VEDOVE ZONA P.E.E.P. FOSSO DEI MOLINI . LOTTO N.9.

PERIZIA DI PARTE

IL TECNICO
GEOM. FABIO MORRICONI

IL PROPRIETARIO



GROSSETO

15 LUG. 1994

Premesso :

- che il sottoscritto geometra Fabio Morriconi , con studio tecnico posto in Grosseto via Piave n°48, è iscritto all' Albo Provinciale dei Geometri al n.737;
- che il signor Falzea Bruno ,proprietario della unità immobiliare posta in Grosseto via vicinale delle Vedove - lotto n.9 , mi ha incaricato di redigere la presente perizia di parte;
- che in data 25 ^{ottobre 1991} ~~giugno 1994~~ è stato redatto tra il signor Falzea Bruno e Biemme Costruzioni s.n.c. un preliminare di compravendita dell' immobile da acquistare con allegato il capitolato di appalto delle opere da eseguire;
- che il sottoscritto ha effettuato la visita di sopralluogo della unità immobiliare interessata , per accertare lo stato di fatto attuale e per raccogliere tutti gli elementi necessari per la redazione della presente perizia ;
- che all' Ufficio Tecnico Erariale l'immobile è censito alla sezione urbana con il foglio 92, particella 617, subalterno 18;
- che sono state scattate n.13 fotografie , che si allegano alla presente perizia , dove vengono evidenziati i vizi di costruzione sotto descritti;

per quanto sopra premesso

si denunciano i danni causati da una non perfetta esecuzione dei lavori in fase di costruzione dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia fa par-

te di un complesso residenziale, con tipologia in linea, edificato nella zona P.E.E.P. di " Fosso dei Molini " dalla Biemme costruzioni s.n.c. nell' anno 1991/1993, contraddistinta con lotto n.9 - interno 1.

L'appartamento è posto al piano primo ed è composto da un ingresso-soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, tre camere da letto, bagno principale e bagno di servizio, per una superficie abitabile di mq. 76,41.

Inoltre l'immobile è corredato da due terrazze , servizio della cucina e del soggiorno , della superficie utile di mq. 14.40.

Dal sopralluogo effettuato è scaturito che l'immobile presenta delle imperfezioni , determinate dall' imperizia dell'Impresa costruttrice, per ciò che concerne le rifiniture dei vari accessori che verranno qui di seguito esaminate.

Prendendo in esame la cucina è evidente che la parte di rivestimento tra la parete e la finestra (foto n.1 e 2) , realizzato in un secondo tempo in quanto l'impresa aveva terminato il materiale , presenta una posa in opera difettosa causata dall' utilizzo di piastrelle con dimensioni maggiori di quelle che costituiscono il rivestimento della parete più lunga della cucina.

Anche per quanto riguarda la posa in opera del pavimento sono evidenti difetti dovuti alla errata posa in opera di varie piastrelle (foto n. 3-4-5) sia nella cucina, nel soggiorno e

nel disimpegno notte, causando un effetto visivo sgradevole.

Il danno più ingente è stato rilevato nelle tre camere da letto in quanto il signor Falzea , con accordi presi con il responsabile di cantiere geometra Mauro Cocco, aveva deciso di realizzare una pavimentazione in legno invece che una pavimentazione in piastrelle di ceramica come da capitolato.

Infatti è stato realizzato da parte dell' impresa, con un posatore di sua fiducia, un pavimento in legno di Rovere (Albornato Nodato) di pessima qualità (III scelta) che presenta delle evidenti tarlature (foto 6-7-8-9-10).

Il pavimento quindi è totalmente difettoso e necessita di una completa sostituzione, in quanto il tarlo, che attacca le parti dolci del legno , si può manifestare nel corso degli anni ed un trattamento anti tarlo non garantisce una completa e sicura eliminazione del problema.

Inoltre nella camera principale (n.1 dell' elaborato grafico) il posatore ha eseguito difettosamente la congiunzione tra il pavimento in legno ed il pavimento in piastrelle (foto n.11 - 12), causando uno scalino che è stato eliminato con una maggiore levigatura del legno, che però non elimina tale inconveniente.

Nella camera, evidenziata con il n.3 dell' elaborato grafico, è stato posto all' interno della finestra (foto n.13) un vetro che presenta una malformazione , che doveva essere eliminata dall' impresa sostituendo il vetro con uno nuovo, a tutt' og-

gi tale sostituzione non è stata eseguita.

Grosseto, 15 luglio 1994

geom. Fabio Morriconi



Geometra Morriconi Fabio
V. Piave n° 48 - tel 0564/414639
58100 Grosseto

c. f. MRR FBA 61L18 E202Y

p IVA 00873660534

COMUNE DI GROSSETO

PROPRIETA' : sig. Falzea Bruno

PERIZIA DI PARTE PER I DANNI CAUSATI NELLA UNITA'
IMMOBILIARE POSTA IN GROSSETO VIA VICINALE DELLE
VEDOVE ZONA P.E.E.P. FOSSO DEI MOLINI . LOTTO N.9.

FOTOGRAFIE

IL TECNICO
GEOM.FABIO MORRICONI



GROSSETO

15 LUG. 1994



2



1



3



4



5



6



7



8



10



9



11



12



Geometra Morriconi Fabio
V.Piave n° 48 - tel 0564/414639
58100 Grosseto

c. f. MRR FBA 61L18 E202Y

p IVA 00873660534

COMUNE DI GROSSETO

PROPRIETA' : sig. Falzea Bruno

PERIZIA DI PARTE PER I DANNI CAUSATI NELLA UNITA'
IMMOBILIARE POSTA IN GROSSETO VIA VICINALE DELLE
VEDOVE ZONA P.E.E.P. FOSSO DEI MOLINI . LOTTO N.9.

ELABORATI GRAFICI

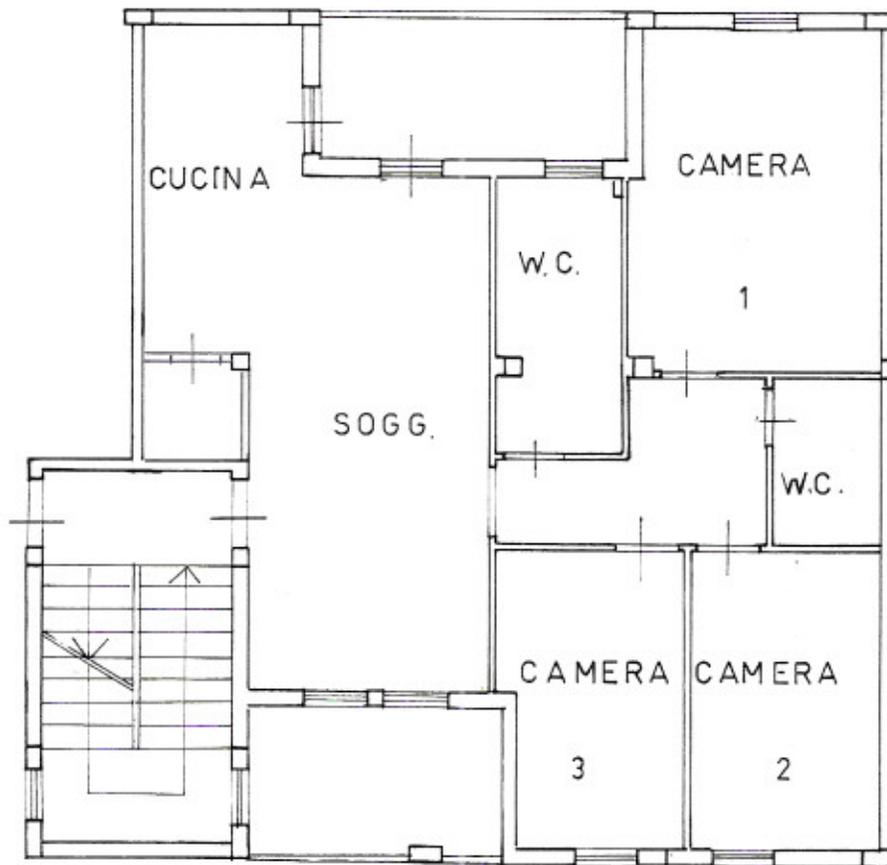
IL TECNICO
GEOM.FABIO MORRICONI



GROSSETO

15 LUG. 1994

STATO ATTUALE



PIANO PRIMO



SCALA 1:100

Ambiente	Tipo di opera o fornitura	Descrizione dell'opera o della fornitura richiesta	Misure	Quantità	differenza prezzo unit.	Differenza globale
REP. GIORNO	PAVIMENTO	AGORA MQ 4. PERGAMO	33,3 x 33,3	mq. 33,25	26'000	864'500
REP. NOTTE	PAVIMENTO	GRAN SASSO MEDIO DIAMANTE	20 x 20	mq. 40,90	-	-
REP. NOTTE	PAVIMENTO	PARQUET BOVERE NATURA 3 MANI INTERVENE LIST. MPM.		mq. 40,90	80'000	3'272'000
CUCINA	RIVESTIMENTO	PANDA MHTD GHIACCIO	20 x 20	mq. 10,80	-	-
	DECORO	PANDA MHSR GHIACCIO G	20 x 20	n° 8	-	-
BAGNO	PAVIMENTO	ANTILLE MPG7 EAHAMA	20 x 25	mq. 7,00	15'000	105'000
BAGNO	RIVESTIMENTO	ANTILLE MPG3 CUBA	20 x 25	mq. 23,80	13'000	306'800
BAGNO	DECORO	ANTILLE MPGC	20 x 25	n° 5	10'000	50'000
DOCCIA	PAV. + RIVEST.	KOALA MQ 54 KOALA BIANCO	20 x 20	mq. 21,00	-	-
	DECORO	KOALA MQ 64 KOALA BIANCO 2	20 x 20	mq. 1,60	-	-

Ambiente	Tipo di opera o fornitura	Descrizione dell'opera o della fornitura richiesta	Misure	Quantità	differenza prezzo unit.	Differenza globale
PALCONI APPARTAMENTO + AUTORIMESSA + CANTINA	PAVIMENTO	SPES ROSSO	10 x 20	-	-	-
APP. + ACCESS.	VARIANTI	IMPIANTO ELETTRICO - SIP - TV - CUFFONO		d corpo		305'000
SOGGIORNO	PORTONCINO	PORTONCINO INGRESSO DI SICUREZZA (BASE)		n° 1		700'000
					TOTALE	5'498'300
					IVA 4%	219'932
					TOTALE L.	5'718'232

Adgea Brno

Doc. 5

doc.6)

Edizione 29/10/92 Lit. 5.490.000 #

Grosseto (300)



BANCA TOSCANA

Società per Azioni - Sede Sociale Firenze
Capitale e Riserva di Riserva Lit. 1.041.563.126.519
Filiale di Grosseto - Via Manni, 11



Salza Bruno

5591.41

C/C N.

A vista pagato per questo Assegno Bancario

Lire *Limquim Lioniqua & Anceimborante*

all'ordine *Me stesso*

Cod. Banca 34009 CAB. 143008

Assegno n. 1.009.823.221-04

⑆14009823221⑆ 34004⑆300⑆

di Assegno

di Banca

di

Citate

Salza Bruno