

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
il TRIBUNALE di MILANO

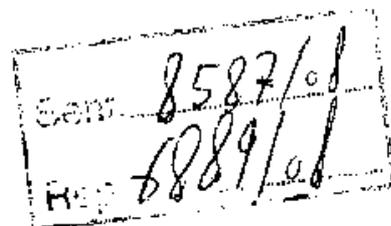
in composizione monocratica

Sezione IV civile

Giudice Giovanni Rollero

ha pronunciato la seguente

SENTENZA



Nella causa civile iscritta al numero di Ruolo Generale sopra riportato, assegnata a sentenza alla udienza dell'11 marzo 2008 ed introitata per la decisione in data 12 maggio 2008, promossa

DA

[REDACTED]
[REDACTED]

elettivamente domiciliati in via Manara nr. 15, Milano, presso lo studio degli Avvocati Alberto Marelli e Stefania Maniscalco, che li rappresentano e difendono per delega a margine dell'atto di citazione,

ATTORI

CONTRO

[REDACTED] elettivamente domiciliata in via Leopardi nr. 5, Milano, presso lo studio dell'Avvocato Angela Rossi, che la rappresenta e difende, unitamente all'avvocato Giovanni Priore del Foro di Lecco, per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta,

CONVENUTA

[REDACTED] elettivamente domiciliata in piazza F.lli Bandiera nr. 13, Milano, presso lo studio dell'Avvocato Mario Natale, che la rappresenta e difende per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta,

CONVENUTA

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes.

E CON L'INTERVENTO DI

[REDACTED] elettivamente domiciliata presso ATAP, piazza Cinque Giornate nr. 10, Milano, rappresentata e difesa dall'Avvocato Riccardo Benecchi del Foro di Monza, per delega in calce alla copia notificata dell'atto di citazione per chiamata di terzo,

TERZA CHIAMATA

Oggetto: vendita di cose immobili - appalto

Conclusioni: come da fogli allegati



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato [redacted] e [redacted] convenivano in giudizio la [redacted] la [redacted] ed esponevano che:

- ✓ con scrittura privata autenticata dell'1 aprile 2004 avevano acquistato da [redacted] una villetta di nuova costruzione in San Giuliano Milanese, [redacted] [redacted] al prezzo di € 353.772,98;
- ✓ si trattava di un fabbricato unifamiliare, con locali al piano interrato, al piano terreno, al piano primo ed al piano sottotetto, dotata di autorimessa privata al piano interrato e di una porzione di giardino pertinenziale;
- ✓ dopo la metà del mese di maggio 2004, in concomitanza di piogge, si erano verificate infiltrazioni di umidità in diversi punti del pavimento del piano interrato e su murature verticali, con formazione di muffe e presenza di acqua superficiale;
- ✓ era stata constatata la presenza di cospicui depositi d'acqua nell'intercapedine tra il piano di fondazione e la struttura del pavimento del piano seminterrato;
- ✓ altre infiltrazioni d'acqua si erano verificate dal tetto ed ulteriori difetti (in ordine alla posa dello zoccolino di una scala interna e di alcuni gradini, ecc.) erano stati nel frattempo riscontrati;
- ✓ con ricorso depositato il 24 maggio 2004 era stata promossa una procedura di accertamento tecnico preventivo, conclusasi il 28 ottobre 2004, con il deposito della relazione di CTU.

Richiamate le suesposte premesse di fatto e le conclusioni della CTU, gli attori proponevano domanda di riduzione del prezzo di vendita e di risarcimento del danno nei confronti della venditrice [redacted] e domanda ex art. 1669 cc nei confronti della stessa [redacted] e della [redacted], affinché le due società venissero condannate in solido a pagare loro una somma in funzione dei costi sopportati per la ricerca delle cause dei vizi e difetti costruttivi e per la eliminazione degli stessi, oltre al risarcimento del danno.

Con comparsa depositata l'1 giugno 2005 si costituiva [redacted] contestando la fondatezza delle domande degli attori ed eccependo preliminarmente la decadenza dall'azione volta a far valere la garanzia per i vizi della cosa venduta, stante la tardività della denuncia, oltre il limite temporale fissato dall'art. 1495 cc.

Si chiariva, in particolare, che l'immobile era stato consegnato agli attori fin dal 14 febbraio 2003 e che, se il vizio connesso alle infiltrazioni di umidità in occasione di piogge fosse stato esistente, lo stesso sarebbe stato riscontrato ben prima del maggio 2004.

In tal caso, la conoscenza del vizio prima dell'acquisto avrebbe comportato l'esclusione della garanzia ex art. 1491 cc.

Si asseriva, poi, la carenza di legittimazione passiva di [REDACTED] in ordine alla domanda ex art. 1669 cc, essendo questa convenuta soltanto venditrice, ma non costruttrice dell'immobile, realizzato da [REDACTED] con piena autonomia imprenditoriale, su appalto affidato da [REDACTED]

Si osservava che la villetta degli attori era adiacente ad altro analogo fabbricato, che non aveva mai evidenziato le problematiche da costoro segnalate, sicché si ipotizzava che la causa delle infiltrazioni potesse ricercarsi nel danneggiamento delle opere di impermeabilizzazione della singola unità immobiliare, durante la loro esecuzione o anche successivamente alla consegna dell'immobile.

In ogni caso, se responsabilità ex art. 1669 cc poteva esserci stata, la stessa doveva ascriversi solamente all'impresa costruttrice, [REDACTED]

Con comparsa depositata l'1 giugno 2005 si costituiva la [REDACTED] chiarendo che tutti i lavori di impermeabilizzazione erano stati subappaltati alla [REDACTED] che aveva prestato una garanzia decennale su quanto aveva realizzato. Si chiedeva, pertanto, l'autorizzazione a chiamare in causa questa società, affinché tenesse indenne e manlevasse [REDACTED] dalle eventuali conseguenze negative delle domande degli attori.

Si sosteneva, per un verso, che i vizi consistenti in infiltrazioni di umidità non avrebbero potuto ricondursi a lavori eseguiti da [REDACTED] e che gli altri difetti denunciati non potevano essere considerati rilevanti per far valere la responsabilità ex art. 1669 cc, ma, al più, per promuovere l'azione fondata sull'art. 1667 cc.

Dopo aver formulato anche ipotesi alternative circa la causa delle infiltrazioni lamentate dagli attori, [REDACTED] contestava anche la fondatezza e la consistenza probatoria della domanda di risarcimento del danno formulata dai coniugi [REDACTED] formulando conclusioni coerenti con le argomentazioni come sopra sintetizzate.

A seguito del rituale differimento della prima udienza, con comparsa depositata il 5 ottobre 2005 si costituiva la [REDACTED] allegando di non aver completato le opere di impermeabilizzazione che le erano state appaltate da [REDACTED] per aver ricevuto dalla propria committente l'ordine di non proseguire, a causa dei prezzi troppo alti praticati. I lavori

erano stati ultimati da altro subappaltatore, incaricato da [REDACTED] ovvero dalla direzione lavori.

Presutto concludeva, pertanto, per il rigetto di tutte le domande proposte nei suoi confronti.

All'udienza del 5 aprile 2006 si prendeva atto della indisponibilità delle parti ad una soluzione conciliativa ed erano assegnati i termini per richieste istruttorie e produzioni documentali.

All'udienza dell'8 giugno 2006 era ravvisata l'opportunità di disporre una CTU per rispondere ai quesiti formulati a verbale ed era affidato l'incarico allo stesso tecnico di cui ci si era avvalsi nel procedimento per accertamento tecnico preventivo.

Depositata il 31 marzo 2007 la relazione di CTU ed il 21 luglio 2007 le risposte scritte del tecnico d'ufficio alle relazioni critiche delle parti, all'udienza del 24 ottobre 2007 la causa era ritenuta matura per la decisione.

All'udienza dell'11 marzo 2008 le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati ed allo spirare dei termini assegnati, il 12 maggio 2008, la causa era trattenuta per la decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Ha riferito il CTU che nel corso delle operazioni peritali iniziate nel luglio 2006 era stata riscontrata la presenza di acqua subito al di sotto del pavimento dello scantinato, come già si era appurato nel corso della precedente indagine condotta nel 2004.

Un'analisi chimica commissionata ad un laboratorio specializzato aveva concluso che si trattava di acqua di rete inquinata, non escludendosi, tuttavia, la possibilità che potesse trattarsi di acqua di falda.

Era stato, allora, affidato un ulteriore accertamento ad uno studio tecnico specializzato, che aveva individuato l'altezza della falda acquifera ad una profondità di mt. 3,90 al di sotto del livello del suolo, con un massimo di mt. 4,02, misurato nel febbraio 2007.

Si era escluso, pertanto, che l'acqua prelevata al di sotto del pavimento del piano interrato potesse essere acqua di falda, dal momento che tale pavimentazione si trovava ad una quota di -1,80 mt. rispetto al livello del suolo.

Si concludeva che l'acqua prelevata da sotto il pavimento del piano interrato non poteva che essere acqua piovana, infiltratasi dalla rampa di accesso all'autorimessa o dal giardino, attraverso le pareti perimetrali della villa, non bene impermeabilizzate o con impermeabilizzazione ammalorata.

Si appurava che la villa degli attori, unitamente ad altre cinque, poggiava le proprie fondazioni su un'unica grande "vasca", senza compartimentazioni fra un fabbricato e l'altro.

completamente impermeabilizzata sia sul fondo sia sulle pareti perimetrali con teli di adeguato spessore.

Se ne deduceva l'estrema difficoltà di identificare il punto in cui la impermeabilizzazione poteva essere rotta e dal quale l'acqua poteva entrare ed accumularsi sotto il pavimento dell'interrato.

Si accertava che l'identico problema si era posto in una villa adiacente, di proprietà di terzi, nella quale si era ovviato al problema mediante l'installazione di una pompa, che prelevava l'acqua dal sottosuolo, convogliandola nella fognatura condominiale. L'efficacia della pompa di estrazione era dimostrata dal fatto che sotto la villa degli attori il livello dell'acqua era sensibilmente più basso nella zona a confine con l'adiacente costruzione, ove si risentiva positivamente dell'estrazione d'acqua da parte della pompa ivi installata.

Si era concluso che la scelta progettuale di realizzare un unico "vascone" per raccogliere le fondazioni di tutte le ville, senza compartimentazioni fra l'una e l'altra, era stata assai infelice e dopo aver consultato una ditta specializzata nella riparazione di manti impermeabilizzatori, si era escluso che fosse possibile procedere ad un intervento idoneo a localizzare e chiudere le rotture della impermeabilizzazione, perché non si riteneva praticabile uno scavo fino al piede dei muri perimetrali delle sei ville, opera che si sarebbe protratta per molti mesi, avrebbe interferito con la tubazioni di elettricità, gas, acqua e fognature posate nel sottosuolo ed avrebbe richiesto il consenso di tutti i proprietari delle sei ville le cui fondazioni erano "affondate" nel "vascone".

Sosteneva il CTU che l'unico rimedio praticabile, non potendosi eliminare l'afflusso di acqua al di sotto della pavimentazione della villa, consisteva nello smaltirla mediante un sistema drenante idoneo a convogliarla verso un pozzetto di raccolta e da questo, mediante una piccola pompa elettrica ad innesco automatico, verso la fognatura.

Erano, poi, analiticamente descritte le opere da realizzare, con l'impiego di tre operai per circa venti giorni lavorativi, con un costo complessivo stimato dal CTU in 23.000,00 €, oneri fiscali esclusi.

Si precisava che per realizzare tali opere sarebbe stato necessario sgomberare completamente i locali seminterrati della villa per almeno un mese.

La presenza del sistema di smaltimento dell'acqua mediante la pompa, oltre a comportare taluni costi fissi (€ 750,00 circa per l'acquisto della pompa ed € 200,00 annui circa per la manutenzione ed il consumo di energia elettrica del dispositivo) implicava una diminuzione del valore di mercato delle porzioni interrate della villa, che contribuivano per il 10% al valore complessivo, stimato in 500.000,00 €, della casa e del giardino pertinenziale.

Il valore del seminterrato si riduceva, pertanto, a 20.000,00 €, con una corrispondente riduzione del valore dell'intera proprietà dei coniugi [REDACTED]

Nelle note di chiarimento conseguenti alle osservazioni critiche della parti il CTU affermava che i difetti della impermeabilizzazione potevano essere addebitati alle omissioni della direzione lavori ed agli errori delle due imprese specializzate che avevano eseguito tali opere (dapprima la terza chiamata [REDACTED] e poi altra ditta, tale [REDACTED] subentrata alla prima.

E' da dire che nella comparsa di costituzione [REDACTED] aveva dato atto di aver eseguito le opere di impermeabilizzazione dal livello delle fondamenta fino all'altezza di due metri sulle pareti perimetrali e, quindi, come ha osservato in maniera convincente la difesa di [REDACTED] (cfr. comparsa conclusionale a pag. 11) fino ad una quota superiore a quella ove deve trovarsi la rottura del manto impermeabile che provoca le infiltrazioni d'acqua al di sotto del pavimento del piano seminterrato.

E', quindi, ragionevole ipotizzare che il difetto risieda nell'opera eseguita da [REDACTED] e sia a questo subappaltatore addebitabile.

I convenuti hanno eccepito la decadenza degli attori tanto dalla *actio quanti minoris* (proposta nei confronti della venditrice [REDACTED] quanto dall'azione volta a far valere la responsabilità extra contrattuale prevista dall'art. 1669 cc adducendo a motivo la tardività della denuncia del vizio, che, a detta di queste parti, non poteva non essere stato riscontrato dagli attori anche prima del maggio 2004, avendo costoro avuto l'anticipata consegna dell'immobile nel febbraio 2003.

Si tratta di una tesi fondata, a ben vedere, solo su un argomento logico, per di più molto debole, perché non vi è in atti alcun indizio della scoperta del difetto costruttivo in epoca antecedente a quella della denuncia e perché non può davvero escludersi (e pare, anzi, molto probabile, alla luce di quanto esposto dal CTU) che una falla del manto impermeabilizzatore inizialmente inidonea a provocare infiltrazioni di acqua in quantità tale da creare un accumulo in grado di dar luogo a fenomeni percepibili, abbia, in progresso di tempo, provocato le note conseguenze. (E d'altro canto, ad un argomento di prova esclusivamente logico, potrebbe fondatamente obiettarsi, sempre sul piano logico, che non si vede davvero per quale ragione gli attori, se venuti a conoscenza del difetto costruttivo prima del rogito, avrebbero accondisceso a rogitare al prezzo pieno concordato, per poi attivarsi dopo breve tempo per ottenere la riduzione del prezzo, attraverso un *iter* giudiziario sicuramente non breve e dall'esito non certo)

Si deve, quindi, escludere la fondatezza delle eccezioni preliminari di [REDACTED]
[REDACTED]

Paiono congrue sia la determinazione in 30.000,00 € della riduzione di prezzo in rapporto al valore dei locali seminterrati (correttamente stimato in rapporto ad una congrua valutazione in 500.000,00 € dell'immobile acquistato dai sigg.ri [redacted] sia la valutazione del costo delle opere rimediali, che, considerato il tempo ormai trascorso dal deposito della CTU, può essere incrementato fino a 25.000,00 € oltre gli oneri fiscali, con un ulteriore aumento di 2.000,00 € per tener conto del disagio che l'esecuzione dei lavori arrecherà agli attori.

Indiscutibile pare anche, data la natura del difetto costruttivo, la qualificazione ex art. 1669 cc della domanda rivolta contro il costruttore [redacted] essendo, come noto, gravi anche i difetti che non determinano minaccia di crollo immediato o evidente pericolo di rovina, ma incidono, come in questo caso, sulla sostanza e stabilità dell'opera.

Da quanto sin qui detto discende che: 1) è fondata la principale domanda di riduzione del prezzo (per € 30.000,00) promossa dagli attori nei confronti della venditrice [redacted]; 2) è fondata la domanda ex art. 1669 cc degli attori nei confronti della costruttrice [redacted] per la condanna al pagamento delle somme rappresentative del costo delle opere rimediali (€ 30.000,00, oneri fiscali compresi) nonché ristoratrici (€ 2.000,00) del disagio arrecato in occasione del compimento delle stesse; 3) è fondata la domanda di [redacted] per essere tenuta indenne dall'appaltatrice [redacted] (che non ha provato di essere un mero *nudus minister*) dalle conseguenze dell'iniziativa giudiziaria degli attori; 4) è fondata, infine, la domanda di [redacted] per essere tenuta indenne dalla terza chiamata [redacted] dalle conseguenze delle domande nei suoi confronti direttamente rivolte dagli attori nonché dalle conseguenze della domanda di manleva della convenuta [redacted]

Gli attori hanno lamentato che la CTU abbia ommesso di trattare altri vizi secondari, pure se segnalati nell'atto di citazione.

L'omissione, in verità, non è stata il frutto di una svista del CTU ma di una decisione del giudice, perché la descrizione di tali vizi in atto di citazione è stata talmente generica che un'estensione dell'indagine tecnica a profili enunciati dalla parte in maniera tanto evanescente avrebbe conferito alla CTU un carattere inammissibilmente esplorativo. E' anche da dire, a conferma della bontà di questa soluzione, che nella ricognizione tecnica dello stato dell'immobile eseguita prima dell'inizio di questo giudizio di merito, in sede di accertamento tecnico preventivo, non si è fatta alcuna menzione dei vizi in argomento, il che depone ulteriormente nel senso dell'irrilevanza di queste ulteriori doglianze.

Le spese legali di tutte le parti, come liquidate in dispositivo e le quote da ciascuno eventualmente sostenute delle spese per CTU, come a suo tempo liquidate, debbono essere poste a carico della terza chiamata [redacted] essendo evidente che le condotte addebitabili a questa parte

sono all'origine di una concatenazione di cause ed eventi che lega tutti i protagonisti di questa vicenda processuale.

PQM

IL TRIBUNALE DI MILANO in composizione monocratica

definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, respinta o assorbita ogni diversa domanda, eccezione, deduzione,

CONDANNA

██████████ a pagare la somma di € 30.000,00 a ██████████, con gli interessi legali dalla data della domanda al saldo;

██████████ a pagare la somma di 32.000,00 € a ██████████ con gli interessi legali dalla data della domanda al saldo;

██████████ a pagare la somma di 30.000,00 € a ██████████ con gli interessi legali dalla data della domanda al saldo;

██████████ a pagare la somma di 62.000,00 € a ██████████ con gli interessi legali dalla data della domanda al saldo;

RIGETTA

ogni altra domanda delle parti e

CONDANNA

██████████ a rimborsare a ██████████ e spese di lite, che si liquidano:

- per gli attori, in € 600,00 per spese, € 2.400,00 per diritti, € 4.600,00 per onorari, € 875,00 per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in € 8.475,00 oltre IVA e CPA come per legge;
- per la convenuta ██████████ in € 290,00 per spese, € 2.400,00 per diritti, € 3.600,00 per onorari, € 750,00 per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in € 7.040,00, oltre IVA e CPA come per legge;

