

PROC. NR. 21361/2003

REPUBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Sent. 10548/05

Rep. 8455/05

IL TRIBUNALE DI MILANO  
IV sezione civile

In composizione monocratica, nella persona della dott.ssa Lucia Formica,  
ha pronunciato la seguente,

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato,  
promossa da:

11 [redacted] e [redacted] elettivamente  
domiciliati in Milano, viale Monte Nero n. 43, presso lo studio dell'avv.  
Cristina dal Maso che li rappresenta e difende per procura a margine  
dell'atto di citazione;

ATTORI

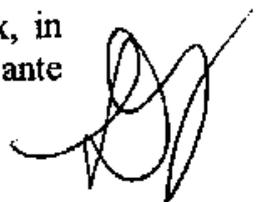
contro [redacted]  
[redacted] s.r.l., in persona del legale rappresentante  
sig.ra [redacted] e [redacted] s.a.s. [redacted] e C., in  
persona del legale rappresentante sig. [redacted], entrambi  
elettivamente domiciliati in Milano via Giotto 28, presso lo studio degli  
avv. Federico Mantellini e Alberto Mantellini, che li rappresenta e difende  
per procura a margine della copia notificata dell'atto di citazione;

CONVENUTE

CONCLUSIONI DELLE PARTI precisate all'udienza del 23.3.2005 come  
da fogli allegati.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato, i sig.ri [redacted]  
[redacted] convenivano in giudizio la s.r.l. [redacted]  
[redacted] (di [redacted]) e la s.a.s. [redacted] (di  
seguito [redacted]) e, premesso di aver acquistato da tali società, con scrittura  
autenticata del 19.12.2001, un'unità immobiliare, con giardino e box, in  
costruzione, sita in un complesso residenziale in Maghermo, via Dante



Attori, esponevano che la costruzione era stata ultimata con notevole ritardo rispetto al termine pattuito e presentava vizi tali da pregiudicarne in modo apprezzabile la fruizione ed il valore, vizi espressamente riconosciuti dai venditori, che avevano effettuato alcuni interventi di riparazione tuttavia rivelatisi non risolutivi.

In particolare, gli attori lamentavano la presenza di umidità riconducibile, secondo il tecnico da loro incaricato, ing. [REDACTED], a errori di costruzione (quali carenze di impermeabilizzazione e aerazione); lamentavano, inoltre, la presenza di altri vizi elencati in citazione (quadri umidi e fessurazioni in prossimità della porta basculante nell'autorimessa, errata registrazione del portoncino d'ingresso, errori nella posa del pavimento nell'alloggio, difetti nella tinteggiatura esterna ed interna, mancanza del gocciolatoio nel balcone; mancata installazione del cancello carraio condominiale).

Tanto premesso, gli attori chiedevano la riduzione del prezzo dell'immobile, in proporzione alla spesa necessaria a eliminare i vizi, e la conseguente condanna delle convenute a restituire una parte di quanto incassato, oltre al risarcimento del danno, compreso quello biologico, esistenziale e morale.

Le società convenute, regolarmente costituite, sostenevano l'insussistenza dei presupposti per l'invocata garanzia, perché, sostenevano, l'immobile in questione era esente da vizi (come risulta dal verbale di consegna sottoscritto dal sig. [REDACTED] in data anteriore e prossima la marzo 2002) o, al più, presentava vizi di facile percezione usando l'ordinaria diligenza.

Solo nel gennaio 2003, osservavano le convenute, gli attori avevano denunciato per la prima volta la presenza di infiltrazioni d'acqua, dovute però, secondo i tecnici incaricati, ad un lavoro effettuato autonomamente dagli attori stessi e solo per spirito conciliativo esse avevano offerto di eseguire un intervento di ripristino.

Ciò premesso, le convenute eccepivano la prescrizione della domanda di riduzione del prezzo e, comunque, l'infondatezza; contestavano inoltre l'ammontare del risarcimento richiesto.

L'istruttoria comportava la produzione di documenti, l'escussione di testimoni e l'espletamento di CTU .

All'udienza del 23.3.2005 le parti precisavano le conclusioni come riportate sui fogli allegati; quindi, la causa veniva trattenuta per la decisione, previo deposito di comparse conclusionali e di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE.



L'unità immobiliare per cui è causa è stata acquistata dai coniugi [redacted] con scrittura autenticata del 19.12.2001 (doc. n. 1 att.) preceduta da un contratto preliminare (doc. n. 2) che prevedeva per la consegna dell'immobile (all'epoca del preliminare in costruzione) la data del 31.3.2002.

La prima questione riguarda la tempestività della domanda.

Che la consegna dell'immobile sia stata successiva al contratto di compravendita è pacifico, mentre le parti divergono nell'individuare il momento preciso, atteso che il verbale di consegna sottoscritto dal sig. Montoro (doc. n. 2 conv.) non reca alcuna data.

Le convenute sostengono che tale verbale venne sottoscritto a fine febbraio 2002 o poco dopo, sia perché (come confermato dai testi A [redacted] e B [redacted]) la villetta dei [redacted] venne consegnata prima di quelle dei sig.ri C [redacted] e D [redacted] e la consegna a favore di costoro risale al 23.2.2002 come da relativi verbali (docc. 6 e 7 conv), sia perché il sig. [redacted] nella missiva del 18.3.2002 scriveva che il trasloco nell'immobile di [redacted] era già avvenuto.

Gli attori sostengono invece che la consegna avvenne il 30 marzo del 2002 ed a dimostrazione di ciò hanno indicato due testi, i quali hanno riferito di aver aiutato il sig. [redacted] ad effettuare il trasloco nell'ultimo fine settimana di marzo.

A parere di questo giudice, più che il ricordo dei testi (comprensibilmente attenuato stante il tempo trascorso ed impreciso sulle date), è decisivo il contenuto della lettera scritta dal sig. [redacted] in data 18 marzo 2002 (prodotta dagli att. quale doc. n. 3) con cui egli lamentava che l'immobile acquistato non era abitabile, per la mancanza degli allacciamenti alle utenze e per vizi vari, e faceva riferimento al trasloco già completato (*"abbiamo tutti i mobili nella nuova abitazione di Maghermo e stiamo abitando a Cassina de Pecchi"*). Dunque, se al 18.3.2002 il sig. [redacted] poteva scrivere di aver effettuato il trasloco di tutti i mobili (non di qualche pezzo, come si dice in comparsa conclusionale), ciò significa che egli aveva conseguito la concreta disponibilità dell'immobile (sia pure con i vizi e difetti lamentati) in data anteriore.

Peraltro, una volta collocato il giorno della consegna in data anteriore e prossima al 18 marzo 2002, non consegue comunque la prescrizione dell'azione di garanzia con riferimento ai vizi lamentati nella missiva. Infatti, alla prescrizione annuale di cui all'art. 1495 III comma c.c. si applica la disciplina prevista dagli artt. 2934 e segg. c.c., sicchè, ai sensi dell'art. 2943 quarto comma c.c., è idoneo ad interromperne il decorso ogni atto scritto con cui il compratore manifesti al venditore la volontà di esercitare l'azione di garanzia anche in un momento futuro, non occorrendo, invece, che nell'anno sia addirittura iniziata la relativa azione giudiziaria.

Nella specie, gli attori, direttamente o a mezzo del proprio difensore, hanno inviato alla società convenute le lettere datate 18.3.02, 30.7.02, 3.2.2002, docc. nn. 3, 4 e 7) da cui emerge l'inequivoca manifestazione della volontà di avvalersi della garanzia per vizi con la riserva di agire, occorrendo, in via giudiziaria. Tutto ciò vale certamente con riferimento al vizio comportante umidità, espressamente indicato nelle lettere, mentre non sono menzionati gli altri vizi lamentati nell'atto introduttivo del presente giudizio.

Deve, pertanto, ritenersi che la presente azione è tempestiva con riferimento al primo vizio soltanto.

Occorre puntualizzare che le convenute nelle conclusioni della comparsa di costituzione e in quelle precisate all'udienza del 23.3.2005 hanno altresì eccepito la decadenza degli attori dall'azione; tuttavia, nella narrativa di tutti gli atti (compresa la comparsa conclusionale) non si sono occupate della tempestività della denuncia dei vizi, ma solo della tempestività dell'azione rispetto alla consegna del bene e, dunque, solamente della eventuale prescrizione.

In ogni caso, si osserva che la denuncia dei vizi, ma solamente con riguardo all'umidità, appare tempestiva sia perché effettuata con la già citata lettera del 18.3.2002 (doc. n. 3 att.), sia perché la presenza delle infiltrazioni è stata riconosciuta dalla venditrici nel corso di un sopralluogo presso la villetta (seppure declinando la propria responsabilità), tanto che le stesse hanno offerto di realizzare opere volte a porvi rimedio (tale fatto storico non è contestato ed è stato confermato dal legale rappresentante della Diva s.a.s., sig. [redacted] in sede di interrogatorio formale).

Del resto, agli altri vizi menzionati in atto di citazione (quadri umidi e fessurazioni in prossimità della porta basculante nell'autorimessa, errata registrazione del portoncino d'ingresso, errori nella posa del pavimento nell'alloggio, difetti nella tinteggiatura esterna ed interna, mancanza del gocciolatoio nel balcone; mancata installazione del cancello carraio condominiale), gli attori hanno dedicato nel corso dell'istruttoria minore attenzione, concentrandosi sul fenomeno dell'umidità, che evidentemente rappresentava il problema più importante.

Per quanto si è sopra premesso, la denuncia per i vizi diversi dalle infiltrazioni deve ritenersi intempestiva.

Come si è detto, tempestiva è invece l'azione e la denuncia con riferimento al vizio da infiltrazioni.

Nel merito, l'esistenza di tale vizio risulta ampiamente provata da numerosi e convergenti elementi: - le testimonianze assunte (ne hanno parlato i sig.ri [redacted] e S. [redacted] e [redacted] le relazioni dei tecnici dell'ASL (docc. 20 e 21), da cui risulta estesa umidità ascendente nell'appartamento, reputato

dai predetti tecnici antigienico appunto per la presenza di umidità non eliminabile con normali interventi di manutenzione ordinaria; - le stesse società convenute hanno riconosciuto l'esistenza oggettiva del vizio, pur contestando di doverne rispondere; - infine, è confermata dalla relazione del CTU.

Per inciso, prima di esaminare le risultanze della CTU, occorre precisare che le missive ad essa allegate (in quanto inerenti a proposte conciliative scambiate dalle parti nel corso delle operazioni peritali) nonché i resoconti delle proposte scambiate alla presenza del CTU, e riportati in relazione, non sono utilizzabili, stante l'espressa opposizione di entrambi i procuratori, e comunque sono irrilevanti, proprio perché finalizzate esclusivamente alla ricerca di una soluzione bonaria della controversia purtroppo non raggiunta.

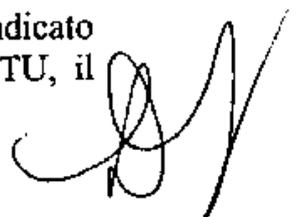
Tornando al merito della controversia, si osserva che, in particolare, il CTU ha individuato e descritto (anche mediante fotografie allegate alla relazione) la presenza di umidità risalente dal pavimento per 20/30 cm all'esterno del fabbricato lungo i tre lati est, sud e ovest, ed all'interno su tutte le pareti perimetrali ed i muri divisorii, precisando che l'umidità ha determinato rigonfiamento degli intonaci, ammaloramento della tinteggiatura e parziale cedimento del pavimento del box.

Quanto alle cause, il CTU ha concluso che *"le patologie di natura umida riscontrate sono dovute a: a) ubicazione topografica dello stabile; b) residui di umidità sotto il fabbricato; c) risalita d'acqua per capillarità; d) non perfetta posa dell'impermeabilizzazione, in verticale dei tre lati esterni del fabbricato (est, sud e ovest)"*. Egli ha sottolineato che il fenomeno doveva prevenirsi realizzando una adeguata intercapedine per dotare il vespaio di aerazione e ventilazione nonché mediante l'installazione di bocche di aerazione di dimensioni e numero maggiore rispetto alle attuali. Egli, pertanto, ha concluso che il vizio in questione è dovuto a difetto di progettazione e costruzione.

Le conclusioni del CTU paiono logiche e convincenti, perché precedute da accertamenti adeguati e supportate da argomentazioni succinte ma chiare e coerenti.

Esse sono state criticate dalle convenute, le quali osservano che il CTU ha ommesso di effettuare più approfondite indagini per verificare se vi fossero cause alternative a quella individuata ed in particolare se e come abbia inciso la posa di un marciapiede lungo un tratto di muro perimetrale, effettuata dagli attori dopo l'acquisto.

Tuttavia, tali critiche non sono sufficienti a invalidare le risultanze della CTU, in quanto generiche; in particolare, le convenute non hanno indicato le concrete e plausibili ipotesi alternative a quella indicata dal CTU, il



quale ha escluso alcun apprezzabile contributo degli attori nella causazione delle infiltrazioni, così prendendo in considerazione anche la difesa delle convenute. Del resto, la presenza di umidità è stata denunciata in epoca "non sospetta", subito dopo la consegna della villetta di nuovissima costruzione e prima della realizzazione del marciapiede, sicché appare inverosimile che il fenomeno trovi la causa in tale limitato intervento piuttosto che in un originario difetto di costruzione.

Per l'eliminazione dei vizi secondo il CTU è fondamentale la realizzazione di una intercapedine interna, quindi la formazione di impermeabilizzazione; successivamente occorrono lavori di ripristino di intonaci e tinteggiatura. Il CTU ha previsto una spesa di € 9.010 per intercapedine e impermeabilizzazione (reputando adeguato un intervento meno costoso di quello indicato dal CTP ing. Vecchio nella propria relazione e nelle osservazioni allegate alla memoria 29.9.04); € 4.452 per il ripristino delle pareti interne e esterne ed € 1.661,99 per il ripristino del pavimento del box. Le ultime due voci si discostano dalla valutazione dell'ing. Vecchio in misura modesta. Corretta appare invece l'osservazione del CTP, secondo il quale è necessario considerare quale voce di spesa il compenso di un tecnico abilitato che provveda al progetto ed alla direzione dei lavori, compenso valutabile nel 20% circa del costo del lavoro e così in € 3.000. Complessivamente, parte attrice dovrà affrontare la spesa di € 18.123 oltre IVA, sicché il prezzo dell'immobile va ridotto di pari importo.

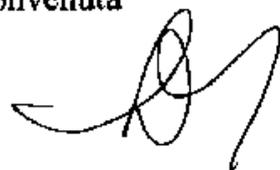
Poiché gli interventi in questione sono idonei ad eliminare i vizi presenti nell'immobile, non vi è prova che, una volta ultimati, residui una riduzione del valore dell'immobile stesso da risarcire.

Parte attrice non ha fornito precisi elementi per quantificare l'ulteriore pregiudizio economico patito in conseguenza dei vizi per cui è causa, p.e. per l'ammaloramento dei mobili o per la spese di CTP.

Va peraltro considerato il danno che certamente subiranno per la mancata piena disponibilità dell'immobile nel tempo occorrente ai lavori di ripristino per un periodo che (sulla base delle indicazioni orarie espote nella quantificazione dei costi dei lavori) si può stimare in 15 giorni; trattandosi di pregiudizio non suscettibile di facile dimostrazione, si liquida in via equitativa ai sensi dell'art. 1226 c.c. in € 1.500 (€ 100 al giorno).

Non si ravvisa invece il presupposto per il riconoscimento di danni biologico o esistenziale, non risultando che il disagio dovuto alla presenza dei vizi dell'abitazione abbia compromesso l'integrità psicofisica degli attori o li abbia comunque in qualche modo costretti a rinunciare ad una ordinaria vita familiare e di relazione.

Le spese seguono la soccombenza e si pongono a carico della convenuta nella misura liquidata come da nota spese degli attori.



Le spese di CTU si pongono definitivamente a carico delle convenute.

P.Q.M.

Il Tribunale definitivamente pronunciando sulle domande agli atti, in contraddittorio, respinta ogni contraria istanza ed eccezione, così provvede: dichiara che il prezzo dell'immobile per cui è causa, ai sensi dell'art. 1492 c.c., va ridotto di € 18.123,00 oltre IVA e condanna le società convenute a restituire tale importo agli attori; condanna, inoltre, le convenute a risarcire l'ulteriore danno, nella misura di € 1.500,00; condanna le convenute alla rifusione a favore degli attori delle spese di causa che si liquidano in complessivi € 12.520,77 (di cui euro 2.112,12 per spese, € 4.598,65 per diritti e € 5.810 per onorari), oltre IVA e CPA sugli importi imponibili; pone le spese di CTU definitivamente a carico delle convenute.

Così deciso in Milano, 27.09.2005

Il Giudice  
dott. Lucia Formica

