

Sentenza N. [REDACTED]

N. 15659/2002

Sent. 13772/05  
Rep. 11020/05

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**IL TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE 4° CIVILE**

Il Giudice Unico, dott Walter Saresella, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato,  
promossa con atto di citazione notificato in data 11.3.2002 a ministero  
dell'Aiutante Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche  
della Corte di Appello di Milano

DA

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] elettivamente domiciliati in [REDACTED]

[REDACTED] presso lo studio degli avvocati [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] che li rappresentano e difendono per delega a margine dell'atto di  
citazione

**ATTORI**

**CONTRO**

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, i signori [redacted] convenivano in giudizio la [redacted] esponendo quanto segue.

Gli attori, in quanto soci della [redacted] a forza di contratto di assegnazione 4.10.2000, acquistavano la proprietà esclusiva dell'alloggio 22 di [redacted] in atti meglio descritto.

Nei primi mesi del 2001 gli attori riscontravano numerosi vizi e difetti del manufatto, che venivano indicati, ed incaricavano un tecnico per verificarne la natura. Immediatamente, con raccomandata 21.3.2001 gli attori, tramite il proprio legale, denunciavano lo stato dell'immobile sia alla [redacted] che risultava essere la costruttrice, che alla [redacted] che figurava essere la subappaltatrice.

Nel frattempo, gli attori subivano un decreto ingiuntivo per lire [redacted] favore della cooperativa, decreto che veniva opposto con domanda riconvenzionale volta alla condanna dell'opposta ai sensi dell'articolo 1669 CC alla corresponsione della somma necessaria per eliminare i vizi. Gli attori asserivano la qualità di costruttrice della cooperativa che, nell'atto definitivo 4.10.2000, evidenziava che la [redacted] "ha anche lo scopo di costruire case popolari..." e che "su detto terreno la [redacted] ebbe a costruire..."

Senonchè, la [redacted] eccepiva la sua carenza di legittimazione passiva essendo stato l'immobile "edificato in forza di appalto stipulato dalla stessa con la [redacted]"

Il procedimento di opposizione recava il numero 39816/2001.

Nel febbraio 2002 gli attori si rivolgevano ad altro consulente, il quale evidenziava la presenza di notevoli vizi dati soprattutto da infiltrazioni e muffe da imputare alla responsabilità del costruttore.

La convenuta si costituiva in giudizio ed eccepiva preliminarmente il mancato rispetto dei termini decadenziali di cui all'articolo 1667 CC, norma alla quale ci si doveva rapportare.

Nel merito, comunque, faceva rilevare l'intervenuta esecuzione delle opere dalla stessa realizzate a regola d'arte.

All'udienza in data 15.10.2002 non veniva disposta la riunione della presente causa al quella recante il numero 39816/2001 in quanto questa veniva abbandonata ai sensi dell'articolo 309 cpc.

All'udienza ex art 183 CPC non si addiveniva ad alcun atto di conciliazione.

Concessi i termini per le deduzioni istruttorie, gli attori e la convenuta insistevano nelle proprie richieste .

Il giudice ammetteva le stesse come da ordinanza in atti.

All'esito di tali incombenze istruttorie, il giudice rinviava all'udienza del 21.9.2005 per le conclusioni che le parti precisavano come sopra

riportato. Il giudice assumeva la causa in decisione nel rispetto dei termini di legge.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Le domande degli attori sono fondate e meritano accoglimento.

In data 3.12.2003 il giudice conferiva il seguente quesito: "dica il CTU, sentite le parti ed i loro consulenti, letti gli atti ed esaminati i documenti, visitati i luoghi...quale è lo stato attuale dei luoghi in relazione ai vizi denunciati dagli attori, elenchi, se esistenti, tali vizi, indicandone le causa e quantificandone gli eventuali danni ed indicando i rimedi."

All'esito di coerente e motivato elaborato, che quindi viene fatto proprio dallo scrivente giudice, il CTU concludeva dichiarando che "i danni lamentati dagli attori sono essenzialmente provocati da estese e generalizzate formazioni di muffe, la cui proliferazione compromette la salubrità e vivibilità degli ambienti in quanto la dinamica del fenomeno si aggrava progressivamente. Le cause dei vizi discendono dalla non sufficiente coibentazione delle strutture portanti dove avviene la maggior formazione dello scambio termico."

Lo stesso prospettava due soluzioni, delle quali la prima, che tra l'altro era la meno impegnativa, riscontrava l'adesione degli attori ed era costituita dalla formazione di isolamento delle pareti interne dei locali, soluzione che, però, comportava riduzione di spazio interno dei locali.

Il CTU quantificava i danni nell'unità immobiliare degli attori, per pulizie, applicazione di prodotti anti muffe movimentazione arredi ed operazioni simili, in euro [REDACTED]

A seguito di richiesta attorea, veniva formulato un supplemento di CTU al fine di quantificare l'importo per la realizzazione della soluzione tecnica sopra indicata e quello relativo al danno da riduzione dello spazio interno.

In data 7.10.2004, il CTU, indicava in euro [REDACTED] i costi per la realizzazione della coibentazione ed in euro [REDACTED] la somma relativa alla perdita di valore pari al 5% dell'immobile.

Alla luce di tali risultanze, considera il giudice che la domanda svolta dagli attori deve essere correttamente qualificata come svolta ai sensi dell'articolo 1669 CC e non già come azione per difformità e vizi di cui all'articolo 1667 CC. Infatti, si condivide l'assunto della SC di Cassazione secondo la quale "le infiltrazioni d'acqua e la formazione di muffe, in quanto incidenti sulla funzionalità dell'opera, menomandone il godimento, integrano i gravi difetti di costruzione che legittimano l'azione ex art 1669 CC (cfr Cass. 10.4.2001 n. 5319). Infatti, si ribadisce il concetto, già ritenuto da questo tribunale, secondo cui per la configurabilità della responsabilità dell'appaltatore ai sensi dell'articolo 1669 CC vanno ritenuti gravi difetti dell'edificio non solo quelli costruttivi che possono pregiudicare la sicurezza e la stabilità del

fabbricato, ma anche quelli da cui deriva un apprezzabile danno alla funzione economica o una sensibile menomazione del normale godimento dell'edificio.

Ne deriva che, a fronte della responsabilità per difetti delle cose immobili di cui all'articolo 1669 CC, da quanto evidenziato nello svolgimento dei fatti, deve ritenersi rispettato sia il termine prescrizione che quello decadenziale con conseguente reiezione delle eccezioni preliminari svolte dalla convenuta.

Questa, quindi, che non ha disconosciuto la propria qualità di appaltatrice dei lavori, deve essere condannata a risarcire i danni subiti dagli attori, che si quantificano nella complessiva somma di euro [REDACTED] oltre ad interessi legali dalla sentenza al saldo.

Ogni ulteriore domanda deve essere disattesa in quanto non coerente con le conclusioni alle quali si è pervenuti.

Attesa la conclusione della causa, per il principio di soccombenza, le spese di lite vanno poste a carico della convenuta e vanno liquidate come da dispositivo.

Anche le spese per la consulenza tecnica d'ufficio vanno poste definitivamente a carico della convenuta nella misura già liquidata dal giudice.

u

Ai sensi di legge la sentenza va dichiarata provvisoriamente esecutiva.

**PQM**

il giudice, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa di cui sopra, respinta ogni diversa istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

accertata la responsabilità della convenuta [redacted] ai sensi dell'articolo 1669 CC, la condanna al pagamento in favore degli attori della complessiva somma di euro [redacted], oltre ad interessi legali dalla sentenza al saldo;

respinge ogni ulteriore domanda;

condanna la convenuta a rimborsare a controparte le spese di lite, che si liquidano in complessivi euro [redacted], di cui euro [redacted] per onorari, euro [redacted] per diritti ed i rimanenti per spese, oltre accessori come per legge;

pone a carico definitivamente della convenuta la spese per la CTU, già liquidate dal giudice;

con sentenza provvisoriamente esecutiva.

Così deciso in Milano il 19-12-05

Il Giudice



TRIBUNALE MILANO  
SEZIONE  
DEPT. 1  
22 DIC. 2005  
CANCELLIERE  
Francesco d'Alto