

n. 6265/2002 R.G.

[REDACTED]

Sent. 4378/06  
Rep. 3131/06

**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 del 13 gennaio 2006 ed introitata per la decisione in data 25 marzo 2006, promossa

DA

[REDACTED]

elettivamente domiciliati in via [REDACTED] presso lo studio dell'Avvocato [REDACTED] [REDACTED] rappresentati e difesi dall'avvocato [REDACTED] del Foro di [REDACTED] per delega in calce all'atto di citazione,

**ATTORI**

CONTRO

[REDACTED] elettivamente domiciliata in via [REDACTED] [REDACTED] presso lo studio dell'Avvocato [REDACTED] che la rappresenta e difende per delega in calce alla copia notificata dell'atto di citazione,

**CONVENUTA**

[REDACTED] elettivamente domiciliata in via [REDACTED] [REDACTED] presso lo studio dell'Avvocato [REDACTED] che la rappresenta e difende per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta,

**CONVENUTA**

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato alla [redacted] (di seguito [redacted]) ed alla [redacted], [redacted] rispondevano che:

- avevano acquistato da [redacted] un appartamento che occupava per intero il terzo ed ultimo piano dello stabile di via [redacted], la cui costruzione era stata appaltata a [redacted]
- dopo l'acquisto avevano constatato la presenza di infiltrazioni d'acqua sul soffitto e sui muri perimetrali di taluni locali ed avevano subito comunicato la circostanza a [redacted] e [redacted] chiedendone l'intervento per la soluzione del problema;
- nonostante l'esecuzione di talune opere nei primi mesi del 2001 i fenomeni non erano cessati e la comparsa di nuove macchie d'umidità era stata segnalata a [redacted] e [redacted]
- in data 9 ottobre 2001 un tecnico di fiducia degli attori aveva compilato una relazione illustrativa dei vizi e difetti riscontrati e dei danni conseguenti;
- successivamente i sigg.ri [redacted] e [redacted] avevano comunicato a [redacted] che le infiltrazioni d'umidità avevano provocato lo scrostamento dell'intonaco, il sollevamento parziale del parquet, danni agli arredi ed il formarsi di muffe ed odori malsani;
- nella primavera del 2002 [redacted] e [redacted] avevano eseguito interventi sulla copertura e su terrazzi dell'appartamento, ma non erano riusciti ad eliminare i difetti di impermeabilizzazione;
- il permanere del problema era stato segnalato alle due società convenute.

Su queste premesse gli attori facevano valere nei confronti della venditrice [redacted] la garanzia per i vizi della cosa venduta ex artt. 1490 cc e segg. per ottenere una riduzione del prezzo e contestualmente invocavano l'applicazione dell'art. 1669 cc, sul presupposto che nella [redacted] potesse ravvisarsi la figura del "costruttore-venditore".

Nondimeno i sigg.ri [redacted] e [redacted] invocavano anche la responsabilità ex art. 1669 cc dell'appaltatrice [redacted] chiedendo che questa società fosse condannata a corrispondere le somme corrispondenti al costo delle opere necessarie per l'eliminazione dei difetti di impermeabilizzazione.

Con comparsa tempestivamente depositata il 15 gennaio 2003 si costituiva [redacted] deducendo che l'appartamento per cui è causa era stato consegnato agli attori nell'autunno del 2000 e confermando che costoro avevano lamentato infiltrazioni d'acqua dopo pochi mesi dall'acquisto.

Per questo motivo la stessa [redacted] aveva inviato l'appaltatrice [redacted] ad eseguire tutti gli interventi necessari per eliminare le infiltrazioni e quest'ultima società aveva effettuato tutti i lavori prescritti dal tecnico di fiducia degli attori.

I fenomeni denunciati erano scomparsi, ma si erano ripresentati nell'estate del 2002 a causa di precipitazioni piovose eccezionalmente abbondanti.

Si escludeva l'invocabilità della norma di cui all'art. 1490 cc, si invocava la forza maggiore in relazione alle piogge dell'estate 2002, chiedendo, nel merito, il rigetto di tutte le domande degli attori.

In ogni caso, [redacted] chiedeva di essere autorizzata a chiamare in causa la compagnia assicuratrice Unipol, con la quale, nel maggio 2000, aveva stipulato una polizza di durata decennale per coprire i danni derivanti da difetti del fabbricato.

Con comparsa tempestivamente depositata l'8 febbraio 2003 si costituiva [redacted] esponendo di essere, a quella data, creditrice degli attori per una somma di poco superiore a [redacted] € per lavori extracapitolato eseguiti nella loro abitazione, nonché creditrice per oltre [redacted] € verso [redacted] in forza del contratto di appalto a suo tempo stipulato con questa società.

Si affermava che gli interventi eseguiti dopo la relazione del tecnico di fiducia degli attori avevano risolto ogni problema, sicché si contestava la permanenza dei vizi e difetti lamentati e si chiedeva il rigetto delle domande di costoro.

Si precisava, poi, che [redacted] aveva pagato il 50% del premio assicurativo per la polizza sottoscritta da [redacted] con [redacted] e per questo motivo l'appaltatrice formulava domanda di manleva e regresso nei confronti della committente per qualunque somma fosse stata tenuta a pagare agli attori.

All'udienza di prima comparizione celebrata il 7 maggio 2003 si costituiva [redacted] contestando la presenza di vizi e difetti suscettibili di giustificare l'opretività delle garanzie previste dalla disciplina del contratto di appalto, atteso che la relazione del tecnico di fiducia degli attori non poteva avere alcun valore probante, posto che, successivamente, [redacted] aveva eseguito opere idonee ad eliminare i fenomeni denunciati, sicché sarebbe stato onere degli attori dimostrare che le infiltrazioni d'acqua ed umidità avevano continuato a verificarsi.

Si osservava, in ogni caso, che i fatti per cui è causa si erano verificati nei primi mesi del 2001, mentre la copertura assicurativa dei danni da difettosa impermeabilizzazione valeva del maggio 2001.

Si richiamava, infine, l'attenzione sulle franchigie previste dal contratto di assicurazione e si chiariva che in nessun caso la garanzia assicurativa poteva essere fatta valere in relazione all'esercizio dell'azione ex art. 1490 cc.

██████████ pertanto, chiedeva, in via principale, il rigetto di tutte le domande proposte nei suoi confronti e, in subordine, l'applicazione degli "scoperti di polizza" pattuiti con l'assicurata ██████████.

All'udienza del 25 settembre 2003 il procuratore degli attori comunicava che il condominio di via ██████████ aveva nel frattempo deliberato il rifacimento dei terrazzi, a causa delle perduranti infiltrazioni d'acqua, con affidamento dei lavori ad altra impresa (impresa "██████████" di ██████████ come da fattura del 24 settembre 2003 prodotta in allegato alla memoria di replica ex art. 183 V comma di parte attrice).

Preso atto dell'impossibilità di una soluzione conciliativa, erano assegnati i termini per la precisazione e modifica delle domande e, successivamente, i termini per richieste istruttorie e produzioni documentali.

All'udienza del 27 ottobre 2004 erano rigettate le richieste di prove orali ed era disposta l'effettuazione di una CTU sul quesito in atti specificato.

Depositata la relazione di CTU il 4 marzo 2005, la causa era ritenuta matura per la decisione.

All'udienza del 13 gennaio 2006 le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati e, dopo il rituale scambio degli atti finali, il 25 marzo 2006 la causa era trattenuta per la decisione.



## MOTIVI DELLA DECISIONE

Si deve preliminarmente osservare che la polizza di assicurazione stipulata il 5 giugno 2000 da [redacted] con [redacted] prevede, sub clausola II delle "condizioni speciali" (v. doc. 1 fasc. [redacted]) che l'estensione dell'assicurazione ai "danni da difettosa impermeabilizzazione delle coperture è efficace a partire dal secondo anno successivo alla data di effetto della garanzia di cui all'art. 4 delle condizioni generali di assicurazione e fino al quinto anno successivo". Se si considera che la polizza aveva effetto dal 23 maggio 2000, si deve concludere che per i danni da difettosa impermeabilizzazione delle coperture, la garanzia assicurativa vale per i sinistri verificatisi a partire dal 23 maggio 2001.

E' pacifico in atti (v. atto di citazione a pag. 1, comparsa di costituzione e risposta per [redacted] a pag. 2, comparsa di costituzione e risposta per [redacted] a pag. 2) che già nei primi mesi del 2001 [redacted] [redacted] avevano eseguito presso l'abitazione degli attori interventi, rivelatisi, in seguito, non risolutivi, per eliminare le cause delle infiltrazioni d'acqua ed umidità denunciate da costoro nel periodo precedente e verificatesi, per quanto si evince dalla comune rappresentazione dei fatti di causa, "pochi mesi" dopo l'acquisto dell'appartamento da parte dei sigg.ri [redacted] e [redacted], con rogito del 12 luglio 2000.

Sembra inevitabile concludere che se già nei primi mesi del 2001, sicuramente prima del 23 maggio 2001, [redacted] e [redacted] erano intervenute, su richiesta degli attori, il sinistro di cui si discute in questa sede non può che essersi verificato in un periodo compreso tra la fine del 2000 e gli inizi del 2001 e, quindi, ampiamente prima della decorrenza della copertura assicurativa dello specifico rischio.

Ne consegue che tutte le domande proposte da [redacted] con la chiamata in giudizio di [redacted] debbono essere rigettate.

Venendo, ora, al merito della controversia si deve sinteticamente osservare che la CTU ha fornito indicazioni esaustive per la soluzione di tutte le questioni controverse.

In particolare, dal verbale di operazioni peritali in data 29 novembre 2004 (cfr. all. 7 relazione di CTU), sottoscritto dai consulenti tecnici di tutte le parti, dagli attori e dal loro legale, tutti presenti alle operazioni, si evince che a quella data, "dopo i lavori eseguiti dall'impresa Lamorgese per conto del condominio, nel settembre 2003, tutti gli inconvenienti lamentati dall'attore sono stati risolti con piena sua soddisfazione...".

Pertanto, a seguito dei lavori appaltati dal condominio i difetti di impermeabilizzazione delle coperture (la fattura della ditta "[redacted]" reca la causale "rifacimento terrazzi attico) furono eliminati.

Si tratta, con ogni evidenza, di vizi che, rendendo l'immobile inidoneo all'uso cui è destinato ovvero diminuendone in modo apprezzabile il valore, legittimano il compratore a chiedere la risoluzione del contratto ovvero, come nel caso di specie, la riduzione del prezzo della compravendita.

La misura della riduzione del prezzo non può che essere data dal costo dei lavori necessari per la completa eliminazione del vizio e delle sue manifestazioni.

Dalla fattura dell'impresa [REDACTED] si evince che il costo complessivo dei lavori appaltati dal condominio fu di € 20.146,96, oneri fiscali compresi.

Asseriscono gli attori, non contraddetti sul punto dalle altre parti, che la quota di loro competenza di tale spesa è pari ad € [REDACTED] il cui pagamento viene provato mediante la produzione (v. sub 8 fasc. attori) di ricevute di pagamento per spese condominiali straordinarie per importi addirittura superiori a tale somma.

Si deve, pertanto, determinare in € [REDACTED] la misura della riduzione del prezzo spettante agli attori. Tale somma dovrà essere pagata dalla venditrice [REDACTED] (che non ha chiesto di essere manlevata dall'appaltatrice [REDACTED] ai compratori [REDACTED] e [REDACTED]).

Gli attori hanno anche chiesto (ex art. 1669 cc nei confronti dell'appaltatore [REDACTED] essendo escluso, nel caso di specie, che [REDACTED] possa essere considerata un "costruttore-venditore" ai fini della responsabilità ex art. 1669 cc) il risarcimento di danni (secondo l'elencazione contenuta sub 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g delle conclusioni precisate al termine della causa) all'immobile ed agli arredi nonché il risarcimento del "danno esistenziale ed alla vita di relazione" in conseguenza dei fatti per cui è causa.

L'assoluta genericità di queste conclusioni e l'evanescenza delle deduzioni istruttorie degli attori, che non hanno documentato in atti (con fatture, ricevute, disegni ecc.) di aver dovuto effettuare spese di sorta per il ripristino di intonaci di pareti e soffitti, per la sostituzione del parquet, per il ripristino di zoccolature, cassonetti in legno, mensole ecc., impedisce la liquidazione di alcun risarcimento, essendo onere della parte che ha autonomamente proceduto a riparazioni in conseguenza di eventi dannosi provare nel giudizio sulla domanda di risarcimento l'entità delle spese a tal riguardo sopportate. Gli attori, al contrario, non hanno prodotto alcun giustificativo di spesa per le causali cui si riferiscono le richieste risarcitorie e la stessa relazione compilata dal loro tecnico di fiducia non contiene alcuna quantificazione dei danni ad arredi e strutture.

In sostanza, si deve comprendere che la mera indicazione generica dei danni subiti, accompagnata dalla sola produzione di fotografie attestanti quanto accaduto, non permette al giudice, in un sistema processuale fondato sull'iniziativa delle parti e la disponibilità delle prove, di sostituirsi alle parti medesime e di supplire alla loro inerzia probatoria.

La controversa categoria del "danno esistenziale" non pare, infine, invocabile per le conseguenze, pur fastidiose, di infiltrazioni d'umidità, che, per quanto si evince dalla relazione dello stesso tecnico di fiducia degli attori (v. a pag. 2) avrebbero interessato un locale delle dimensioni di mt. 2x2 di un ampio appartamento occupante l'intero ultimo piano dell'edificio di via [REDACTED]

Per questi motivi tutte le ulteriori richieste degli attori debbono essere rigettate.

Debbono essere, parimenti, rigettate anche le domande riconvenzionali di [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] e degli attori, genericamente formulate e prive di significativi riscontri documentali. (in particolare, i docc. 1 e 2 fasc. [REDACTED] sono assolutamente irrilevanti, trattandosi di un conteggio sottoscritto, su uno solo dei fogli che lo compongono, dalla sola [REDACTED] e di un assegno di [REDACTED] ad una persona fisica)

La questione più delicata della causa ha ad oggetto, in definitiva, l'allocazione delle...spese della causa!

[REDACTED] soccombente nei confronti degli attori in relazione alla domanda ex art. 1490 cc e nei confronti di [REDACTED], chiamata in causa per un sinistro non coperto dalla polizza assicurativa, dovrà rifondere le spese di queste due parti, liquidate come da dispositivo, nonché la quota da costoro eventualmente sostenuta delle spese per CTU.

[REDACTED] avrebbe potuto rivalersi nei confronti di [REDACTED] per quanto pagato agli attori, ma non ha proposto la relativa domanda.

Gli attori sono soccombenti in relazione alle domande proposte nei confronti di [REDACTED] ma la verosimiglianza dei "fatti storici" denunciati, pur se accompagnata dalla mancanza di prove circa l'entità dei danni subiti, costituisce giusto motivo per la compensazione integrale delle spese legali e di CTU fra queste due parti.

**PQM**

**IL TRIBUNALE DI MILANO**  
in composizione monocratica

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

**CONDANNA**

[REDACTED] a pagare a [REDACTED] la somma di [REDACTED], con gli interessi legali dall'1 dicembre 2002 al saldo;

**RIGETTA**

ogni altra domanda delle parti e

**CONDANNA**

\_\_\_\_\_ a rimborsare a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ ed alla \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ le spese di lite, che si liquidano, per \_\_\_\_\_ in € \_\_\_\_\_ per  
spese, \_\_\_\_\_ per diritti, \_\_\_\_\_ per onorari, € \_\_\_\_\_ per rimborso forfetario del 12,5% su  
diritti ed onorari e, così complessivamente, in € \_\_\_\_\_, oltre IVA e CPA come per legge e per  
\_\_\_\_\_ in € \_\_\_\_\_ per spese, € \_\_\_\_\_ per diritti, € \_\_\_\_\_ per onorari, € \_\_\_\_\_ per rimborso  
forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in € \_\_\_\_\_, oltre IVA e CPA  
come per legge, nonché a rimborsare a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ ed alla \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ la quota eventualmente sostenuta delle spese per CTU;

**COMPENSA**

integralmente le spese legali e per CTU fra \_\_\_\_\_ e la \_\_\_\_\_  
Così deciso in Milano, il 3 aprile 2006.

il Giudice  
Giovanni Rollero

