

Sent. 6481/06
P. 1909/06

SENTENZA N.
N. 25200/2002 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE IV CIVILE
In composizione monocratica
Dott.ssa Maria Paola Varani

[REDACTED]

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra
riportato promossa da

[REDACTED]

[REDACTED] rappresentata e difesa
per delega in atti da Avv. [REDACTED] presso il cui studio sono
elettivamente domiciliati

attori

contro

[REDACTED]

[REDACTED] rappresentata e difesa per delega in atti da
Avv. ti [REDACTED] presso il cui studio è
elettivamente domiciliata

convenuta

avente ad **oggetto**: riduzione prezzo di compravendita e
risarcimento danni
sulle **conclusioni**
come da fogli appresso allegati, siglati dal G.I.

Svolgimento del processo

Con atto di citazione regolarmente [redacted] [redacted], in qualità di acquirenti dell'immobile in [redacted] [redacted] in virtù di atto stipulato in data 13.5.2000, convenivano in giudizio avanti il Tribunale di Milano la società venditrice [redacted] lamentando una serie di difetti, specificamente indicati e relativi all'area esterna, al piano seminterrato, al piano terreno e primo piano, tetto e sottotetto, che si erano presentati all'interno dell'immobile dopo la presa di possesso e che erano stati contestati anche con l'intervento di legali e tecnici.

Gli attori chiedevano al Tribunale la condanna della società convenuta al pagamento della somma di [redacted] euro a titolo di riduzione del prezzo o comunque a titolo di risarcimento del danno subito per le spese, sostenute e da sostenere, per l'eliminazione dei vizi, con rivalutazione ed interessi ed al risarcimento degli ulteriori danni.

Si costituiva in giudizio [redacted] per eccepire l'intervenuta decadenza dal diritto di garanzia e la prescrizione della relativa azione ai sensi dell'art. 1495 c.c..

Dopo l'udienza ai sensi dell'art. 183 c.p.c., rimasto senza esito il tentativo di conciliazione, veniva espletata la consulenza tecnica all'esito della quale, precisate le conclusioni, la causa passava in decisione come in epigrafe.

Motivi della decisione

La società convenuta ha eccepito la decadenza del diritto di garanzia per i vizi e la prescrizione dell'azione.

La denuncia dei vizi e la tempestività della stessa costituiscono condizioni dell'azione ai sensi dell'art. 1490, 1492, 1494 c.c.

sicchè grava sul compratore l'onere di provarle entrambe (Cass. 29.1.2000).

Gli attori in virtù della pattuizione n. 2) del contratto di vendita in data 30.5.2000, in atti, hanno preso possesso dell'immobile compravenduto in pari data.

La denuncia dei vizi risulta effettuata con raccomandata del 12.12.2000, con altra in data 8.2.2001, e compiutamente con lettera dell'8.10.2001.

L'art. 1495 c.c. pone a carico del compratore l'onere di denunciare i vizi al venditore entro otto giorni dalla scoperta.

Osserva il Tribunale in relazione ai vizi indicati in citazione che tutti quelli relativi all'area esterna (ad eccezione degli inconvenienti indicati ai punti 6 e 10), quelli relativi al piano terreno e primo piano limitatamente al punto 2), quelli relativi al tetto e sottotetto limitatamente ai punti 2), 3), per la natura degli stessi, percepibili in base ad un semplice esame visivo dello stato dell'immobile, avrebbero potuto essere subito denunciati entro gli otto giorni successivi alla consegna dell'immobile.

Per questi vizi, non tempestivamente denunciati, è pertanto intervenuta per i compratori la decadenza del diritto di garanzia per i vizi della cosa venduta.

Quanto agli inconvenienti elencati ai punti 3 e 4 del capitolo di citazione relativo ai vizi riscontrati al piano terreno e primo piano dell'immobile ritiene il Tribunale che gli stessi non possano essere definiti vizi dell'immobile compravenduto ai sensi dell'art. 1490 c.c., non essendo per loro natura tali da rendere lo stesso inidoneo all'uso o da diminuirne in modo apprezzabile il valore.

Il convincimento risulta espresso anche dal consulente tecnico nella relazione in atti per alcuni di essi (p. [redacted]).

In relazione al lamentato grave difetto di isolamento termico del piano terreno e primo piano per l'asserita omissione dell'introduzione nei muri perimetrali di lastre di poliuretano il

Tribunale fa proprie le argomentazioni sul punto espresse dal consulente tecnico per la congruità e completezza di motivazione.

Il consulente ha accertato:

che la [REDACTED] aveva ommesso di porre in opera l'isolamento della soletta del sottotetto previsto in contratto e così pure non aveva eseguito la chiusura in confine con la villetta gemella costruita in adiacenza;

che a queste omissioni la [REDACTED] ha posto rimedio in corso di causa;
che la muratura perimetrale posta in opera dalla [REDACTED] nella villetta degli attori (elemento evidenziato nella relazione autocertificata in atti redatta in sede di relazione tecnica ex art. 28 L. 10/91 in tema di rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento energetico a firma del tecnico ing. [REDACTED] è idonea a soddisfare il dettato della legge 10/91 sul contenimento dei consumi energetici in relazione alla destinazione di progetto (cantina) obbligata dagli standards urbanistici del Comune di [REDACTED]

Il ctu ha comunque evidenziato per l'area esterna:

che è stato posto in opera da [REDACTED] in corso di causa lo sportello in lamiera zincata;

che [REDACTED] ha provveduto a stabilizzare più efficacemente al suolo le piantane della ringhiera;

che al posto del muretto di recinzione in calcestruzzo, come previsto nel progetto approvato, in confine della proprietà degli attori con la strada provinciale, è stata posta a dimora una siepe;

che dei due punti luce esterni è stata constatata la predisposizione, consistente nell'esistenza delle due canaline nelle quali infilare i cavi elettrici;

che la pavimentazione esterna alle villette, in masselli autobloccanti, è stata sistemata da [REDACTED] in corso di causa;

che, in ordine ai muretti di delimitazione del portico, non sono state riscontrate tracce di dilavamento dei paramenti esterni dei

parapetti, causati dall'acqua piovana, e che la tettoia del terrazzo è un buon riparo;

che il coperchio del pozzetto d'ispezione sul marciapiede della [redacted] è stato recentemente posto in opera da [redacted] che, per l'intasamento fognario è stato constatato il regolare deflusso, ed altresì il corretto dimensionamento dei diametri degli scarichi;

che stessa considerazione è stata fatta per il pozzetto d'ispezione delle acque bianche.

Il consulente tecnico ha in ogni caso evidenziato per piano terreno e 1° piano:

che l'impresa ha provveduto a sigillare con silicone il telaio dell'oblò, lato esterno e che non si sono riscontrate tracce di infiltrazione all'interno;

per tetto e sottotetto:

che l'impresa ha provveduto quanto ai punti 1 e 3 della citazione;

che il passo d'uomo, che immette nel sottotetto, è stato sistemato con completamento dell'apertura con uno sportello in legno;

che anche le tegole rotte del tetto sono state sistemate.

Il consulente ha inoltre accertato:

per l'area esterna infiltrazioni nel passaggio coperto accanto all'ingresso del garage riconducibili ad un difetto dell'impermeabilizzazione;

nel piano seminterrato tracce pregresse d'umidità ed umidità risalente dal sottosuolo dipendente dalla non esecuzione del "vespaio aerato" previsto nel progetto assentito dal Comune di S. [redacted]

[redacted] come indicato nella tav. 5 di detto progetto.

A questo proposito il Tribunale ritiene applicabile il principio di cui all'art. 1669 c.c. che disciplina le conseguenze dannose di quei difetti che incidono profondamente sugli elementi essenziali dell'opera e che influiscono sulla durata e solidità della stessa, compromettendone la conservazione.

Il rimedio previsto dalla norma è azionabile non solo dal committente e suoi aventi causa nei confronti dell'appaltatore, ma anche dall'acquirente nei confronti del costruttore-venditore (Cass. 29.3.2002 n. 4622).

L'operatività di questa disciplina è stata espressamente invocata dagli attori.

Il termine di un anno previsto dall'art. 1669 cod. civ. a pena di decadenza dall'azione di responsabilità decorre dal giorno in cui si consegue un apprezzabile grado di conoscenza oggettiva della gravità dei difetti e della loro derivazione causale dall'imperfetta esecuzione dell'opera.

Nel caso di specie la scoperta dei difetti dell'opera va fatta risalire alla data, luglio 2001, del deposito della relazione del consulente tecnico incaricato dagli attori (Cass. n. 567 del 13/01/2005), sicchè la denuncia dell'ottobre successivo risulta tempestivamente effettuata.

Nei gravi difetti dell'edificio idonei a configurare una responsabilità del costruttore nei confronti dell'acquirente, a norma dell'art. 1669 cod. civ., vanno inquadrati, oltre alle ipotesi di rovina o di evidente pericolo di rovina, anche le deficienze costruttive incidenti sulla funzionalità ed abitabilità dell'opera e comportanti una menomazione del godimento con pericolo per la durata e la conservazione della costruzione (Cass. n. 3301 del 10/04/1996).

L'indagine volta a stabilire se i difetti costruttivi ricadano nella disciplina dell'art. 1669 cod. civ. che comporta la responsabilità dell'appaltatore e del costruttore rientra nei compiti propri del giudice del merito.

Ritiene il Tribunale che le acquisizioni processuali, sufficienti a formulare compiutamente il giudizio finale sulle caratteristiche dei difetti concernenti le infiltrazioni e l'umidità, hanno consentito di accertare che i vizi evidenziati dal consulente tecnico provocanti le infiltrazioni lamentate sono riconducibili

alla previsione dell'art. 1669 c.c., in quanto tali da incidere negativamente, pregiudicandoli in modo considerevole nel tempo, sulla funzionalità e sul godimento dell'immobile (Cass. n. 8577 del 26/04/2005).

Invero configurano gravi difetti dell'edificio a norma dell'art. 1669 c.c. anche le carenze costruttive dell'opera che pregiudicano o menomano in modo grave il normale godimento e/o la funzionalità e/o l'abitabilità, come allorché la realizzazione è avvenuta non a regola d'arte, ed anche se incidente su elementi secondari ed accessori dell'opera (quali rivestimenti, infissi, pavimentazione) purché tali da compromettere la funzionalità ed eliminabili solo con lavori di manutenzione, ancorché ordinaria, e cioè mediante opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (Cass. 28.4.2004 n. 8140).

■ Quanto alla responsabilità della società venditrice si precisa che comunque in tema di responsabilità del venditore - costruttore per gravi difetti dell'opera, l'art. 1669 cod. civ., mirando a finalità di ordine pubblico, è applicabile non solo nei casi in cui il venditore abbia personalmente, cioè con propria gestione di uomini e mezzi, provveduto alla costruzione, ma anche nelle ipotesi in cui, pur avendo utilizzato l'opera di soggetti professionalmente qualificati, come l'appaltatore, il progettista, il direttore dei lavori, abbia mantenuto il potere di impartire direttive o di sorveglianza sullo svolgimento dell'altrui attività, cosicché la costruzione dell'opera sia comunque a lui riferibile (Cass. n. 567 del 13/01/2005). X

La riferibilità della costruzione dell'immobile de quo alla società convenuta non è stata contestata.

Da quanto esposto consegue nei limiti sopra precisati l'accoglimento della domanda e la condanna della società convenuta a corrispondere, a titolo di risarcimento dei danni per i necessari interventi riparatori, l'importo di ████████ euro, oltre agli interessi legali dalla domanda al saldo.

La dedotta circostanza concernente gli intasamenti delle canalizzazioni di allacciamento alla rete fognaria per la presenza di rifiuti di materiale di cantiere non ha trovato riscontro probatorio.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, rigettata ogni diversa o contraria istanza ed eccezione, così decide:

condanna

la società convenuta a corrispondere agli attori la somma di [redacted] euro, maggiorata degli interessi legali dalla domanda al saldo ed alla rifusione delle spese di giudizio, liquidate in € [redacted] per spese, € [redacted] per diritti ed € [redacted] per onorari, oltre alle spese generali, agli oneri fiscali dovuti come per legge ed alle spese di consulenza tecnica liquidate in separato decreto.

Milano, 25 maggio 2006

Il Giudice

