

SENTENZA N.

N. 63542/2001

N. REG. DEP.

Sent. 7051/05
Rep. 5787/05



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

Il Giudice istruttore, in funzione di Giudice unico, dott. Valter Colombo
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato;
promossa con atto di citazione notificato in data 12.11.2001 a ministero dell'Aiutante
Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

DA

[redacted] (c.f. [redacted]) elettivamente
domiciliata in [redacted] P.le [redacted] presso lo studio degli avv. [redacted]
[redacted] e [redacted] che la rappresentano e difendono, per procura in calce all'atto di
citazione-

ATTRICE

CONTRO

[redacted] (incorporante [redacted]) in persona del legale
rappresentante Consigliere Amministrazione [redacted] elettivamente domiciliata in
[redacted] via [redacted] presso lo studio dell' avv. [redacted] che la
rappresenta e difende per procura a margine del ricorso in riassunzione.-

CONVENUTA

e con la chiamata in causa di

[REDACTED]

in persona del Consigliere delegato dott. [REDACTED], elettivamente domiciliata in [REDACTED] piazza [REDACTED], presso lo studio dell'avv. [REDACTED] che la rappresenta e difende, unitamente all' avv. [REDACTED] per procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta.-

TERZA CHIAMATA

Oggetto: accertamento vizio, riduzione prezzo e risarcimento danni.

All'udienza di precisazione delle conclusioni, i procuratori delle parti, come sopra costituiti, concludevano come da fogli allegati.

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione 4° Civile – Giudice Dr. Colombo – R.G. 63542/2001

CONCLUSIONI

Nell'interesse della [redacted] (incorporant [redacted])
[redacted] in persona del legale rappresentante Consigliere
Amministrazione [redacted] con sede in [redacted]
[redacted] codice fiscale e partita IVA [redacted], elettivamente
domiciliata in [redacted] Via [redacted] presso l'Avv. [redacted]
[redacted] che la rappresenta e difende per delega a margine del
ricorso in riassunzione - convenuta

nella causa riassunta

da [redacted] - attrice

e

[redacted]
- chiamata in causa da [redacted]

1) Voglia il sig. Giudice del Tribunale di Milano, contrariis reiectis,
respingere le avversarie domande del tutto destituite di fondamento in
fatto e in diritto con assoluzione della [redacted] da tutte le avversarie
domande.

Con vittoria di spese e onorari di causa ponendosi anche le spese di
CTU a carico degli attori.

Con clausola di provvisoria esecuzione.

2) Ritenere e dichiarare [redacted]
[redacted] con sede legale in [redacted] in persona del

6

legale rappresentante pro tempore per l'ipotesi di accoglimento delle
domande attoree nei confronti della [REDACTED] tenuta a garantire e
tenere indenne la [REDACTED] dalle domande attrici.

Spese ed onorari rifusi ponendosi anche le spese di CTU a carico di
[REDACTED]

Con clausola di provvisoria esecuzione.

Il procuratore della [REDACTED] dichiara di non accettare il
contraddittorio su domande nuove formulate dalle altre parti in causa.

Milano, 16 febbraio 2005

Avv. A. Mancari *A. Mancari*

f

h

TRIBUNALE DI MILANO

SEZ. IV DOTT. COLOMBO RG. N. 63542/01

Nella causa promossa da

SIG.a [redacted] con gli Avv.ti [redacted]

COPIA

uffice

-attore-

contro

[redacted] con l'Avv. [redacted]

-convenuta- chiamante in causa-

CONCLUSIONI

per [redacted]

[redacted] con gli Avv.ti [redacted]

Si chiede che l'Ill.mo Tribunale

- emesse tutte le più opportune declaratorie,
pronunce e provvedimenti del caso;

- rigettate tutte le diverse e contrarie domande,
eccezioni e deduzioni, perché infondate in
fatto ed in diritto;

1) in via preliminare e/o pregiudiziale: accerti e
dichiari il difetto di legittimazione passiva
di [redacted] e, pertanto, ne autorizzi
l'estromissione dal giudizio;

2) sempre in via preliminare e/o pregiudiziale:
accerti e dichiari il difetto di competenza e

✓

6

/o giurisdizione di Codesto Giudice essendo pendente *inter partes* -e per i motivi meglio esposti in narrativa- giudizio arbitrale precedentemente instauratosi e vertente sulla medesima materia e sulle medesime questioni in fatto e diritto, e pertanto respinga la domanda svolta da Immet nei confronti di [REDACTED] perché improcedibile e/o inammissibile;

3) in ogni caso, respinga la domanda svolta dalla convenuta [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] perché inammissibile e/o improcedibile ed infondata in fatto ed in diritto per i motivi tutti esposti in narrativa, conseguentemente assolvendo l'esponente con la migliore formula;

4) in ogni caso, respinga le domande dell'attore Sig.a [REDACTED] perché infondate in fatto ed in diritto;

5) con vittoria di spese, diritti ed onorari.

2

h

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, ritualmente notificato, la dott. [REDACTED] conveniva in giudizio la [REDACTED] esponendo che:

-con contratto preliminare 22.11.96 il sig. [REDACTED], in regime di comunione legale con la moglie, sig.ra [REDACTED], e la dott. [REDACTED] si impegnavano ad acquistare dalla [REDACTED] un appartamento ed annessa cantina contraddistinto con la sigla [REDACTED] e un box contraddistinto con la sigla [REDACTED] sito nel lotto [REDACTED], palazzina [REDACTED], piano [REDACTED] ed interrato del cd. [REDACTED] [REDACTED] il prezzo complessivo era pattuito in complessive £ [REDACTED] (di cui £ [REDACTED] per l'appartamento e £ [REDACTED] per il box) oltre IVA;

-con contratto 12.01.2000 i sigg. [REDACTED] e [REDACTED] cedevano, per la quota di loro competenza pari a 1/2, il suddetto contratto preliminare di compravendita alla figlia, odierna attrice, la quale, in pari data, acquistava dalla [REDACTED] gli immobili oggetto del contratto preliminare;

-con scrittura privata 22.12.1999 la [REDACTED] autorizzava la dott. [REDACTED] ad " *ad utilizzare l'unità immobiliare...al solo scopo di deposito mobili*", mentre la dott. [REDACTED] dichiarava di accettare l'immobile nello stato di fatto e diritto in cui si trovava come ben conosciuto, noto ed accettato ad eccezione di quanto riportato nel verbale 26.11.1999;

-soltanto successivamente alla stipulazione del contratto definitivo di compravendita e, una volta trasferitasi a vivere nel predetto immobile, l'attrice scopriva che nel bagno padronale " *il water raccoglieva liquami sporchi e maleodoranti, derivante da rigurgiti* " e provvedeva immediatamente a denunciare il vizio alla venditrice;

-tale vizio veniva riconosciuto in data 14.03.2000 dalla venditrice, la quale però non interveniva per eliminarlo; l'attrice denunciava pertanto la grave situazione, divenuta ormai intollerabile in quanto il reflusso portava anche rifiuti solidi provenienti dal bagno dell'appartamento limitrofo, al Comune di [REDACTED], all'Ufficio Igiene e naturalmente anche all'[REDACTED];

-a seguito di sopralluogo dell'Ufficio Tecnico del Comune la [REDACTED] che aveva eseguito dei lavori idraulici per conto della [REDACTED] indicava come

risoluzione del problema quello di installare una valvola di non ritorno che impedisse al liquame e agli escrementi di rifluire nel Water del bagno padronale dell'immobile dell'attrice;

-in data 9.10.2000 il Sindaco del Comune di [redacted] emetteva ordinanza n. 116/00, con la quale, dato atto della situazione, ordinava alla "[redacted]" *di eseguire entro e non oltre trenta giorni dalla sua notifica tutte le opere necessarie per adeguare l'innesto del servizio igienico dell'appartamento... a regola d'arte in modo tale che lo stesso non interferisca con lo scarico dell'appartamento attingo modificando la braga in modo da convogliare le acque reflue ai recapiti, come previsto dall'art. 3.4.65 del R.L.I...*"; in data 19.10.2000 la [redacted] reiterava la sua proposta di installare una valvola di non ritorno per ovviare al problema; in data 9.11.2000 il Comune di [redacted] informava la [redacted] e la [redacted] che *"L'art. 3.4.65 del vigente regolamento comunale di igiene sancisce che le acque reflue devono essere convogliate al recapito finale, in questo caso alla fossa chiarificatrice dello stabile e quindi alla rete acque nere del quartiere; che l'ordinanza sindacale n. 116/00 impone che venga effettuata una modifica della braga di ingresso del servizio igienico, in modo tale da rendere conforme lo scarico a quanto indicato dall'art.3.4.65 del R.L.I.; la posa di eventuali valvole non è stata presa in considerazione da questi uffici e ribadito anche dai nostri tecnici anche all'atto del sopralluogo, in quanto non si ritiene che possano garantire la risoluzione del problema e la durata nel tempo..."*;

-seguivano quindi ulteriori sopralluoghi anche da parte della competente A.S.S.L. senza però che il problema venisse eliminato.

Ciò premesso l'attrice, ritenendo sussistente l'ipotesi di cui all'art. 1669 c.c., peraltro svincolata dai termini di prescrizione e decadenza di cui all'art. 1667 c.c., in presenza del riconoscimento del vizio e dell'impegno ad eliminarlo assunto dalla stessa venditrice-costruttrice, chiedeva la condanna dell'[redacted] al pagamento di tutte le somme necessarie ad eseguire le opere indispensabili per adeguare l'innesto del servizio a regola d'arte, nonché al risarcimento del danno per i gravi disagi subiti durante l'intero periodo in cui non ha potuto godere del suddetto bagno; in subordine, chiedeva la riduzione del prezzo di acquisto dell'immobile, con condanna della convenuta alla restituzione in suo favore della somma di £ [redacted] ovvero di quella maggiore e minore di giustizia.

Si costituiva in giudizio la [redacted], la quale, in via preliminare, chiedeva di essere autorizzata a chiamare in causa la [redacted] per essere dalla stessa garantita, in quanto effettiva società costruttrice dell'immobile in forza di contratto di appalto.

Nel merito, contestava la domanda attorea, in quanto infondata in fatto e diritto, oltre ad essere comunque prescritta, in assenza di qualsiasi riconoscimento di vizio e di impegno all'eliminazione dello stesso da parte della stessa [redacted].

Autorizzata la predetta chiamata in causa, si costituiva poi in giudizio anche la [redacted] la quale, in via preliminare e/o pregiudiziale eccepiva il difetto di legittimazione passiva, atteso che il contratto di appalto era stato stipulato tra la [redacted] e l'[redacted] ([redacted] e all'uopo costituita tra [redacted] e la società francese [redacted]), mentre la citazione riguardava la [redacted] in proprio e non in qualità di mandante, capogruppo e rappresentante dell'[redacted] in questione.

Inoltre, eccepiva altresì l'inammissibilità ed improcedibilità della domanda svolta dalla convenuta nei confronti di [redacted], concernendo questioni per le quali è pendente *inter partes* un giudizio arbitrale, instauratosi prima del giudizio.

Quanto alla domanda dell'attrice, ne contestava la fondatezza in fatto ed in diritto.

Alla prima udienza di comparizione in data 17.04.2002, su richiesta delle parti, venivano concessi i termini per memorie ex artt. 170-180 c.p.c.

All'udienza in data 17.10.2002, il procuratore della convenuta [redacted] dava atto della fusione della società convenuta per incorporazione nella [redacted] e chiedeva ed otteneva l'interruzione del giudizio.

Alla successiva udienza in data 3.04.2003 il Giudice concedeva alle parti i termini per le richieste istruttorie e all'udienza in data 1.07.03 disponeva apposita CTU per accertare le cause dei lamentati vizi con la determinazione dei rimedi e dei relativi costi.

Espletata e depositata la CTU, all'udienza del 21.04.04 parte attrice dava atto che aveva provveduto alla sistemazione del difetto lamentato, secondo le indicazioni dello stesso Ctu e chiedeva fissarsi udienza per la precisazione delle conclusioni.

Concesso alle parti un termine intermedio per eventuali osservazioni alla Ctu, la causa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni. All'udienza in data 23.02.2005 le

parti precisavano le rispettive conclusioni ed il Giudice assegnava i termini di cui all'art. 190 c.p.c. per gli scritti difensivi e tratteneva la causa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda dell' attrice è fondata e merita accoglimento con le precisazioni che seguono.

La domanda di risarcimento del danno, ex art. 1669 c.c., svolta nei confronti di [REDACTED] (già [REDACTED]) è certamente ammissibile e fondata. Eccepisce la convenuta che tale norma sarebbe applicabile al solo venditore-costruttore, mentre nella specie avrebbe rivestito in concreto la sola qualità di venditore.

Tale prospettazione non può essere condivisa. Infatti, da un lato, sia dal contratto preliminare (doc. 1 attrice) sia dal contratto definitivo di compravendita (doc. 4 attrice), emerge, soprattutto dalle premesse dei due atti, la qualità della [REDACTED] come società venditrice- costruttrice, dall'altro, è pacifico in giurisprudenza che la norma invocata, date le sue finalità di ordine pubblico, è applicabile anche al venditore dell'immobile nell'ipotesi in cui abbia affidato lo svolgimento dei lavori ad un terzo senza tuttavia lasciargli la completa autonomia tecnica e gestionale (Cfr. Cass. civ. n. 4622/02, n. 12406/01, n. 6997/01).

E' quanto avvenuto nella fattispecie in esame. Infatti, il contratto di appalto tra la [REDACTED] e la [REDACTED] (doc. 2 convenuta) evidenzia i penetranti poteri di controllo e di direttiva esercitati dalla [REDACTED] (ora [REDACTED]) sull'operato della [REDACTED] (v. clausole 8-programma lavori-, 9-tempi di esecuzione penalità- 11- pagamenti- 15-collaudi), tali da poter riferire l'opera alla stessa [REDACTED]

La convenuta assume altresì di non aver mai riconosciuto l'esistenza del vizio e di non essersi mai impegnata ad eliminarlo, di guisa che l'attrice sarebbe decaduta dall'azione promossa nei suoi confronti.

Tale eccezione è infondata. Invero, nel verbale di sopralluogo in data 14.03.2000, su carta intestata della [REDACTED], sottoscritto dalla Impresa, dalla cliente e dal Commerciale, venivano rilevati "rigurgiti dal water" (v. doc. 9 attrice). Non solo, ma dalle stesse missive agli atti intervenute tra la [REDACTED] e la [REDACTED] emerge come il problema fosse ben presente anche alla stessa società convenuta, tanto che la stessa

convenuta (v. doc. 21 attrice), ancora in data 30.11.2000, parlava di inconvenienti igienico-sanitari dell'appartamento ed invitava l'attrice e [REDACTED] a prendere contatti tra loro per concordare tempi e modalità degli interventi.

Peraltro si afferma che, anche nell'ambito del giudizio ex art. 1669 c.c. contro il costruttore dell'immobile, il riconoscimento del difetto è insito nella stessa eccezione del costruttore che, senza contestare il difetto denunciato, si limiti a negare il suo obbligo di esecuzione delle opere che avrebbero potuto evitarlo (Cfr. Cass. civ. n. 11672/00, n. 11272/95).

Ora, dall'esame della documentazione prodotta dall'attrice, si evince la sussistenza del vizio lamentato e l'inerzia ingiustificata della convenuta nella risoluzione del problema.

Basti qui richiamare i numerosi interventi degli Uffici amministrativi sollecitati dalla stessa attrice ed ampiamente documentati e culminati nell'ordinanza 9.10.2000 n. 116/00 (doc.17 attrice), mai ottemperata dalla convenuta (e l'ordinanza sospensiva del TAR-doc. 6 convenuta- evidenza tuttavia l'inadempimento della stessa), con l'ultimo sopralluogo della ASSL in data 13.09.01 (v. doc. 25 attrice) ove si dava atto che *"...la video ispezione aveva rilevato che il wc era stato collegato alla colonna di scarico senza predisporre adeguati sistemi per evitare il reflusso dei reflui e degli odori..."* e, quanto alla soluzione adottata in alcuni casi dell'installazione di una valvola di non ritorno, *"...non si riterrà idoneo alcun tipo di soluzione che non garantisca l'immediato deflusso dei reflui dalle reti interne dell'edificio..."*.

Il CTU nominato, poi, ha accertato la sussistenza del vizio precisando che esso è *"igienicamente insostenibile"*. Quanto alla causa del vizio ha accertato che consiste nella posa in opera di una braga di innesto alla colonna condominiale di scarico della fognatura inidonea e non di serie. Il rimedio è stato individuato nella rimozione della braga difettosa e nella fornitura e posa in opera di una nuova braga di serie a 45°, ove ci sia lo spazio in altezza imposto dalla pendenza della fognatura o, in alternativa, nella fornitura e posa in opera di una braga di serie "curve doppie 90° per wc a parete per montaggio orizzontale" ove lo spazio sia insufficiente.

Quanto ai costi per rimediarsi il CTU ha precisato che, qualora sufficienti le piastrelle di scorta, il costo viene indicato in euro [REDACTED], altrimenti in euro [REDACTED].

Risulta documentato (doc. 28 e 29 attrice) in atti che l'attrice ha provveduto nell'aprile 2004 a provvedere all'eliminazione del vizio, secondo le direttive del CTU. Si tratta di un comportamento da un lato commendevole in quanto diretto a ridurre le conseguenze dannose, dall'altro necessitato dalle gravi condizioni igieniche insostenibili in cui si trovava il suddetto bagno.

Occorre ribadire infatti che il vizio de quo consisteva nel reflusso di liquami sporchi e maleodoranti e di escrementi solidi nel WC del bagno padronale dell'attrice provenienti dal WC del bagno dell'appartamento confinante.

Si tratta certamente di un vizio qualificabile come grave difetto costruttivo ex art. 1669 c.c., atteso che, ancorchè non incidente sulla struttura dell'edificio, pregiudica notevolmente l'utilizzabilità di un impianto essenziale- dal punto di vista igienico sanitario- quale è quello che serve allo scarico ed allo smaltimento dei rifiuti biologici di un complesso abitativo (cfr. Cass. civ. n. 2775/97, n.3339/90).

L'attrice lamenta poi un danno consistente nell'impossibilità per circa quattro anni di utilizzare il suddetto bagno, in presenza dei gravi rischi derivabili alla salute.

Indubbiamente si deve rilevare che tale prospettazione ha trovato compiuto riscontro nella documentazione in atti e nella CTU espletata, mentre nessuna attiva partecipazione ed intervento risolutivo è stato posto in essere dalla convenuta, la quale ha invece assunto un comportamento inerte, passivo e disinteressato, del tutto incomprensibile.

Ritiene, pertanto, il Giudice che tale danno possa essere equitativamente determinato in complessivi euro [REDACTED] oltre naturalmente a quanto sostenuto direttamente dall'attrice per rimediare al vizio.

Quanto al rapporto tra [REDACTED] e la terza chiamata [REDACTED] quest'ultima ha documentato la pendenza tra le parti di un giudizio arbitrale (doc. 3 e 4 terza chiamata), promosso ai sensi dell'art. 18 del contratto di appalto, avente ad oggetto la medesima domanda svolta in questo giudizio, con la conseguenza che la domanda di manleva deve essere dichiarata inammissibile.

In punto spese, tenuto conto dell'esito della controversia, la convenuta deve essere condannata al rimborso delle spese sostenute dall' attrice, che si liquidano come da

dispositivo, mentre ricorrono giusti motivi per compensare le spese tra [redacted] e [redacted].

P.Q.M.

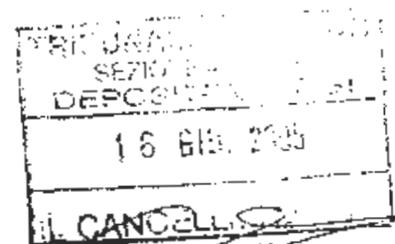
il Giudice istruttore, in funzione di Giudice unico, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [redacted] contro [redacted] e con la chiamata in causa di [redacted], disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- 1) accoglie la domanda dell'attrice e, per l'effetto, condanna [redacted] al pagamento in favore dell'attrice della somma di euro [redacted] sostenuta per eliminare il vizio accertato dalla CTU, oltre agli interessi legali dalla domanda al saldo;
- 2) condanna altresì [redacted] al risarcimento del danno, in favore dell'attrice per l'inutilizzo del bagno di cui è causa, che liquida in via equitativa in complessive [redacted], oltre agli interessi legali dalla domanda al saldo;
- 3) dichiara inammissibile la domanda di manleva svolta dalla convenuta [redacted] nei confronti di [redacted] stante la pendenza tra le parti di giudizio arbitrale;
- 4) condanna la [redacted] a rimborsare all'attrice le spese del giudizio, che si liquidano in complessive euro [redacted] di cui euro [redacted] per onorari, euro [redacted] per diritti ed euro [redacted] per spese, oltre rimb. forf. ed accessori come per legge; pone a carico della convenuta [redacted] le spese di CTU come liquidate dal Giudice;
- 7) dichiara interamente compensate le spese del giudizio tra [redacted] e [redacted].

Così deciso in Milano il 30 maggio 2005.

Il Giudice

Valter Colombo



Francesca D'Alto

Ente: Tribunale di Milano

Data: 30/05/2005

Numero: 7051

Intestazioni: Appalto

Contenuto: appalto; garanzia decennale per vizi; nozione di gravi vizi e difetti; decadenza e prescrizione; riconoscimento del costruttore-venditore; effetti