

Sent. 8224/06
Reg. 6129/06

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE IV

Il giudice, dott.ssa Maria Luisa Padova, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al numero 39527/00 RG promossa

[redacted] con gli avv.ti procuratori domiciliatari;

ATTORI

CONTRO

[redacted] in persona del legale rappresentante in carica, con l'avv. [redacted] procuratore domiciliatario;

CONVENUTA

Conclusioni: per entrambe le parti come nei rispettivi fogli allegati al verbale di udienza 01.12.05.

Svolgimento del processo.

Con atto di citazione notificato in data 19 giugno 2000 [redacted] e [redacted] convenivano in giudizio [redacted] Esponevano che in data 29 luglio 1998 avevano acquistato un immobile (villa unifamiliare) sita in [redacted] dalla costruttrice convenuta; rappresentavano che, successivamente all'acquisto, si erano appalesati numerosi vizi di costruzione. In particolare, nel giugno del 1999 e nell'aprile 2000 si erano verificati due episodi di allagamento del piano seminterrato, con liquami provenienti dall'impianto fognario, poiché - nella prospettazione gli attori - realizzato con una pendenza insufficiente a garantire lo scarico; il parquet del pavimento del locale soggiorno del piano terra non era stato correttamente posato; allo stesso piano sussistevano difficoltà di chiusura dei serramenti; i davanzali delle finestre poste al piano sottotetto ed il davanzale della finestra della cucina erano stati posati in contropendenza; parte dell'intonaco plastico delle facciate esterne

tw

si era distaccato; la canalina dell'impianto dell'antenna televisiva risultava ostruita; l'impianto elettrico non era stato realizzato a norma di legge; l'impianto di riscaldamento e climatizzazione non era correttamente funzionante e quindi comportava notevoli costi per consumo di gas ad uso riscaldamento.

Gli attori, qualificando la fattispecie nell'ambito della responsabilità disciplinata dall'articolo 1669 c.c., chiedevano in principalità l'accertamento della responsabilità della convenuta e la conseguente condanna al risarcimento del danno; in via subordinata, la riduzione del prezzo dell'immobile con conseguente condanna alla restituzione di parte dell'importo pagato quale corrispettivo, oltre al risarcimento del danno.

Costituitasi tempestivamente in giudizio, [redacted] [redacted] eccepiva in via preliminare la prescrizione dei vizi lamentati, stante la tardiva denuncia. Contestava puntualmente nel merito la sussistenza degli stessi e la loro ascrivibilità alla convenuta: il malfunzionamento della fognatura dipendeva dal cattivo utilizzo fattone dagli attori, che non avevano proceduto alla regolare manutenzione; la contropendenza dei davanzali era stata determinata dalla posa da parte degli attori di pesi eccessivi, tali da determinare la compressione di una parte del materiale di costruzione; il distacco dell'intonaco dai muri esterni era dovuto al normale assestamento della casa; la non conformità dell'impianto elettrico e l'ostruzione della canalina della televisione dovevano essere attribuite alla responsabilità di un tecnico terzo, che su commissione degli attori aveva provveduto a modificare lo stato dei luoghi; riconosceva il difetto relativo alla caldaia, rappresentando tuttavia che lo stesso non poteva essere tale da incidere sul consumo nella misura indicata dagli attori.

All'udienza di prima comparizione, gli attori esponevano che, successivamente all'instaurazione del giudizio, si era manifestato un nuovo vizio consistente nella comparsa di fessurazioni lungo la parete della scala d'ingresso, domanda della quale la convenuta eccepiva la tardività.

Inutilmente esperito il tentativo di conciliazione fra le parti, veniva disposta consulenza tecnica

d'ufficio. In data 20 novembre 2002 si costituiva nuovo difensore per la convenuta, depositando la comparsa in udienza. Il Giudice assegnava termini per il deposito di memorie e repliche istruttorie. Ritenuta la causa matura per la decisione, veniva fissata stata udienza di precisazione delle conclusioni, e quindi assegnati alle parti i termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e repliche, in esito ai quali la causa veniva trattenuta decisione.

Motivi della decisione.

Giova anzitutto premettere che, diversamente dalla prospettazione effettuata dagli attori, la fattispecie di responsabilità ascritta alla convenuta non può essere ricondotta nell'ambito del disposto di cui all'articolo 1669 c.c., dovendosi qualificare più correttamente la stessa sulla base della previsione degli articoli 1667- 1668 c.c.

Invero, la responsabilità dell'appaltatore per la rovina ed i difetti di cose immobili opera allorché questi ultimi siano di gravità tale da incidere sulla sostanza e sulla stabilità dell'opera; ovvero compromettano gravemente l'utilizzazione della stessa.

Più in generale "per quanto riguarda la differenza tra le disposizioni contenute nell'articolo 1669 c.c. e quelle di cui all'articolo 1667 c.c., è stato chiarito dalla giurisprudenza di legittimità che le prime tendono essenzialmente a disciplinare le conseguenze dannose dei vizi costruttivi che incidono negativamente in maniera profonda sugli elementi essenziali di struttura e di funzionalità dell'opera, influenzando sulla sua solidità, efficienza e durata, mentre si ha azione di garanzia per vizi e difformità a norma dell'articolo 1667 c.c. quando la costruzione non corrisponde alle caratteristiche del progetto e del contratto di appalto ovvero è stata eseguita senza il rispetto delle regole della tecnica" (Cass. n. 3002/ 2001), ipotesi - quest'ultima - in cui più propriamente vanno ricompresi i profili di doglianza azionati da

Invero, il lamentato difetto relativo alla

costruzione dello scarico di liquami pur avendo comportato per due volte il reflusso di acque luride dalla fognatura - nella stessa prospettazione degli attori - non è un vizio tale da compromettere la solidità della costruzione, essendo piuttosto ascrivibile - sempre secondo le domande azionate - al mancato rispetto delle regole della tecnica nella realizzazione dell'opera. Quanto all'impianto di riscaldamento, il profilo oggetto delle pretese attoree attiene principalmente all'eccessività dei costi.

Deve inoltre evidenziarsi come la domanda (svolta in via subordinata) di diminuzione del prezzo sia tipicamente riconducibile al disposto dell'art. 1667 c.c., non essendo tale rimedio previsto per la responsabilità di cui all'articolo 1669 c.c., che comporta un'obbligazione di natura esclusivamente risarcitoria. Sicché, nonostante la prospettazione contenuta nella narrativa dell'atto, in realtà la stessa difesa attorea invoca la tutela legislativamente prevista per la difformità e i vizi dell'opera.

Ciò premesso, deve essere disattesa l'eccezione di decadenza dall'azione, per la mancata denuncia dei vizi nel termine di legge, sollevata dalla convenuta nella prima memoria difensiva.

Il *dies a quo* al fine della verifica dell'osservanza del termine della denuncia è collocabile con la scoperta dei vizi nella loro manifestazione esteriore. Sicché, per quanto riguarda la fognatura, la denuncia alla società appaltatrice è datata 24 giugno 1999, a fronte dell'episodio di allagamento del piano seminterrato risalente allo stesso mese (circostanza, questa, da subito non contestata dall'odierna convenuta). Peraltro, non essendo necessaria - ai soli fini dell'impedimento della decadenza - l'indicazione specifica dei singoli vizi, ed alla luce del tenore letterale dello scritto di cui appena sopra, in cui si indicano altri vizi oltre a quelli attinenti alla fognatura e si fa espressamente riferimento a precedenti colloqui telefonici intercorsi tra le parti (anche questa circostanza non contestata), l'atto in esame può essere ritenuto idoneo a fornire la prova dell'avvenuta denuncia e della sua tempestività, gravante sui committenti.

Ciò chiarito, occorre precisare che, sulla base

della prevalente giurisprudenza, la garanzia opera oggettivamente (salva in ogni caso la presenza del nesso di causalità che riconduca il difetto al comportamento dell'appaltatore), mentre l'obbligazione del risarcimento del danno, in aggiunta all'eliminazione dei vizi o, in alternativa, alla diminuzione del prezzo, presuppone altresì il requisito della colpa.

La valutazione della fondatezza nel merito delle pretese avanzata da parte attrice deve essere effettuata alla luce della consulenza tecnica depositata in data 10 aprile 2003. Il perito nominato dall'ufficio ha effettuato indagini approfondite ed ha fornito elementi di valutazione dello stato dei luoghi particolarmente attendibili, sia alla luce delle argomentazioni utilizzate, sia in quanto coerente e motivata anche in ordine alle osservazioni via via formulate dalle parti e dai loro consulenti.

Quanto all'impianto fognario, il consulente ha evidenziato che in effetti sussiste, in una parte della tubatura, una minima contropendenza che tuttavia non è tale da compromettere il funzionamento dell'impianto di scarico. Il consulente ha poi precisato che "lo scorrimento dell'acqua nella tubazione non avviene per pendenza del fondo della stessa [...] ma perché il livello dell'acqua nella tubazione in E [ossia il tratto di collettore in controtendenza] può alzarsi fino a creare una tendenza idraulica".

Tale conclusione, avvalorata del resto dal fatto che gli episodi di esondazione lamentati sono solo due, porta a concludere, sotto un primo profilo, che non possa neppure identificarsi un "difetto" dell'opera, tale da integrare la garanzia dell'articolo 1667; sotto altro profilo, i danni lamentati dagli attori non possono dirsi riconducibili ad una condotta ascrivibile alla convenuta, e pertanto, per quanto attiene a tale aspetto, neppure può trovare accoglimento la domanda risarcitoria avanzata. Lo stesso consulente ha sottolineato che gli episodi di malfunzionamento sopra descritti potrebbero essere stati - più verosimilmente - causati da una scorretta manutenzione dell'impianto, onere pacificamente gravante sui committenti.

La lamentata fessurazione dell'intonaco plastico delle facciate è dovuta al fisiologico assestamento

dell'immobile, e pertanto non concreta alcuna responsabilità per inadempimento dell'obbligazione gravante sull'appaltatore. Parimenti, il perito d'ufficio ha riscontrato l'inesistenza delle disconnessioni e ondulazioni del pavimento in parquet; ha invece dato atto dell'avvenuto ripristino, a cura e spese della convenuta, dello scrostamento della imbiancatura di una parete del sottotetto dovuta alla perdita del tubo di scarico della vaschetta di raccolta della condensa della macchina dell'impianto di climatizzazione; della fessurazione situata nel sottoscala; del distacco delle piastrelle del locale bagno del piano seminterrato.

In ultimo, l'impianto elettrico installato al piano terra e nel piano sottotetto è stato regolarmente certificato secondo le norme vigenti; a fronte di tale attestazione tecnica, gli attori non hanno fornito prova, ed il CTU nulla ha evidenziato in tal senso, della sussistenza di elementi di pericolo tali da rappresentare la non conformità della suddetta certificazione al reale stato dei luoghi.

A diversa conclusione deve giungersi con riferimento ai residui vizi lamentati dagli attori.

I davanzali delle finestre sono stati realizzati in un materiale non sufficientemente rigido e resistente; , tanto è vero che la compressione dello stesso ha comportato la contropendenza che impedisce all'acqua di scolare verso l'esterno: il costo stimato per il rifacimento di tutte le finestre a regola d'arte corrisponde ad Euro [REDACTED]

Quanto all'impianto di riscaldamento, la caldaia difettosa (come esplicitamente ammesso dalla convenuta) è stata sostituita a spese degli attori i quali hanno affrontato un costo pari a Euro [REDACTED]

(si veda in particolare l'allegato 4 della consulenza tecnica). Deve tuttavia evidenziarsi, sotto questo aspetto, che la società convenuta già nel 2000 si era offerta di sostituire (a mezzo della ditta che aveva realizzato impianto) la caldaia difettosa con un'altra, al prezzo di lire [REDACTED]

(pari a Euro [REDACTED]; poiché sussiste in capo alla parte creditrice l'obbligo di attivarsi usando l'ordinaria diligenza al fine di evitare ulteriori danni (1227 c.c.), non è dovuta la differenza di spesa sostenuta dagli attori per non aver accettato, senza valida motivazione, l'offerta di intervento da

10

parte di [redacted] (si confronti il documento 17 del fascicolo di parte attrice, dal quale peraltro emerge che tale offerta è stata antecedente - 30 marzo 2000 - alla notifica dell'atto di citazione). Deve aggiungersi la somma di Euro [redacted] (pari al maggior costo energetico sostenuto sino all'aprile del 2000); tale obbligazione risarcitoria trova fondamento nella imputabilità alla società convenuta del danno subito dagli attori, stante l'inosservanza delle regole di perizia che avrebbero dovuto comportare la cura per l'installazione di un impianto a regola d'arte. Sono inoltre vizi rilevanti ai fini della garanzia di cui all'articolo 1667 c.c.:

- l'eccessiva distanza fra il pavimento e il portone blindato d'ingresso del locale soggiorno, al piano terra, in quanto pacificamente riconducibile ad un difetto di costruzione, peraltro in parte rimediato dalla convenuta in corso di causa: la realizzazione di una soddisfacente soluzione comporta il costo di Euro [redacted]

- la difficoltà di manovra nella chiusura delle ante oscuranti a battente del piano terra, dovuta a ragioni termiche e di stagionatura che hanno modificato lo spessore del legname, materiale pacificamente fornito dalla società appaltatrice (1658 c.c.): il costo per l'intervento è stato stimato in Euro [redacted]

- graffi in alcuni serramenti dell'immobile, provocati dal sistema di chiusura e apertura dei serramenti stessi, pacificamente installato dalla società appaltatrice: l'intervento di risistemazione è stato stimato in Euro [redacted]

- ostruzione della canalizzazione per il cavo della televisione, anch'essa riconducibile ad un vizio di costruzione: per la realizzazione della nuova cavalletta si rende necessario un costo di Euro [redacted]

Deve pertanto trovare accoglimento la domanda spiegata in via subordinata dagli attori, quanto alla riduzione proporzionale del prezzo dell'immobile, per complessivi Euro [redacted] è dovuto inoltre il risarcimento del danno pari ad Euro [redacted]

Quanto alla domanda azionata in via riconvenzionale dalla convenuta, per avere quest'ultima sostenuto i costi di una intervento di spurgo della fognatura

degli attori, per le ragioni sopra ampiamente esposte, ed in particolare trattandosi di opera di manutenzione dell'impianto come tale gravante su [redacted] e [redacted] questi ultimi devono essere condannati alla restituzione in favore della controparte della somma di Euro [redacted] oltre agli interessi legali calcolati dal 2 luglio 1999 ad oggi per complessivi Euro [redacted]

La parziale fondatezza delle domande azionate da parte attrice e la circostanza per cui la convenuta si è attivata al fine dell'eliminazione di alcuni vizi a sè ascrivibili soltanto successivamente alla notifica dell'atto di citazione comporta, alla luce del principio di cui all'articolo 91 c.p.c., la condanna di [redacted] alla rifusione, in beneficio di [redacted] e [redacted] di 3/4 delle spese processuali da questi ultimi sostenute, come liquidate in dispositivo. Per le medesime ragioni, il costo delle consulenze tecniche d'ufficio realizzate in corso di causa viene definitivamente il posto a carico della convenuta.

P.Q.M.

Il giudice, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [redacted] e [redacted] in contraddittorio con [redacted] disattesa ogni ulteriore domanda o eccezione,

ACCERTA

la responsabilità di [redacted] in ordine ai vizi, come in motivazione specificati, relativi all'immobile sito in [redacted] di proprietà degli attori, e conseguentemente la

CONDANNA

alla restituzione in favore degli attori di Euro [redacted] a titolo di riduzione del prezzo; al pagamento di ulteriori Euro [redacted] a titolo di risarcimento del danno;

CONDANNA

gli attori alla restituzione, in favore della convenuta, della somma di Euro [redacted]

PONE

le spese già liquidate per le consulenze tecniche d'ufficio espletate in corso di causa definitivamente a carico della convenuta;

CONDANNA

[redacted] alla rifusione di 3/4 delle
spese processuali sostenute dagli attori, tale
frazione liquidata in complessivi [redacted] (di cui
Euro [redacted] per spese vive, Euro [redacted] per i
diritti, Euro [redacted] per onorari, Euro [redacted] per
spese generali) oltre CPA.
Milano, 15.06.07.

Il giudice

U. Le. Padova

