

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato la [REDACTED], conveniva in giudizio la [REDACTED], chiedendo che fosse condannata al risarcimento dei danni, ai sensi dell'art.1669 c.c., in relazione ai gravi vizi inficianti l'immobile sito in [REDACTED] via [REDACTED] vendute dalla [REDACTED] (poi, incorporata nella [REDACTED]).

Dopo l'iniziale dichiarazione di contumacia, la convenuta si costituiva alla seconda udienza eccependo l'insussistenza dei gravi vizi necessari ad integrare la fattispecie di cui all'art.1669 c.c. ed eccependo, comunque, la decadenza dell'attrice dall'azione per mancata tempestiva denuncia dei vizi stessi; concludeva, quindi, per il rigetto della domanda, con il favore delle spese.

Esperito senza esito positivo il tentativo di conciliazione, veniva espletata c.t.u. per l'accertamento dei vizi. Veniva disposta la convocazione del c.t.u. a chiarimenti sulle osservazioni delle parti e sulla coibentazione dell'immobile in oggetto, di cui era emersa la carenza in sede di indagini peritali. Dopo il deposito di relazione di consulenza suppletiva, il G.I., ritenuto necessario procedere a nuova c.t.u. incentrata specificamente sulla coibentazione dell'immobile, nominava un consulente specializzato in materia. All'esito delle ulteriori operazioni peritali il G.I. concedeva termine per osservazioni. All'udienza del 12.11.2003 il G.I. stesso invitava la convenuta a fornire la documentazione e la collaborazione necessarie per il rilascio della certificazione di agibilità dell'immobile. All'udienza del 29.1.04 l'attrice dichiarava che la convenuta non aveva ottemperato all'invito del G.I.

Veniva, quindi, fissata udienza di precisazione delle conclusioni e, all'esito, la causa veniva trattenuta in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente va osservato che l'eccezione di decadenza sollevata dalla convenuta è inammissibile, in quanto tardivamente proposta. La [REDACTED] si è, infatti, costituita alla seconda udienza, quando era già scaduto anche il termine perentorio di cui all'art.180, 2° comma, c.p.c. (fino a venti giorni prima dell'udienza di prima trattazione) per sollevare le eccezioni processuali e di merito non rilevabili d'ufficio. In ogni caso, l'eccezione è infondata, atteso che, dopo la prima denuncia dei vizi (racc. 28.3.99 - doc.2 dell'attrice) la prescrizione annuale, di cui all'art.1669, 2° comma, c.c., risulta efficacemente interrotta dalle

raccomandate in data 21.7.99 e 7.4.2000 (docc. 3 e 8 dell'attrice), prima dell'inizio della presente causa (citazione notificata il 15.6.2000).

Nel merito, le consulenze espletate hanno consentito di accertare i gravi vizi da cui l'immobile è affetto: erronea pendenza del terrazzo di copertura, che non consente il regolare deflusso delle acque piovane (relazione geom. ██████████, pag.11); inidonea impermeabilizzazione del "muretto/parapetto... a coronamento del sovrastante terrazzo" (relazione cit., pag.12); non perfetta sigillatura dei vani finestra (pag.12); coibentazione dell'intero edificio non a norma e, comunque, inidonea (v. relazione geom. ██████████). Tali vizi, pur non implicando pericoli di natura statica, devono ritenersi "gravi" ai sensi dell'art.1669 citato. Già le sole infiltrazioni di acqua (per carenze nell'impermeabilizzazione, come nel caso di specie) sono dalla giurisprudenza considerate difetti rilevanti nel senso indicato (cfr. per tutte, Cass. 8.1.2000, n.117); evidente è, poi, la gravità del difetto costruttivo riconnesso alla coibentazione non conforme alla normativa vigente

In relazione a tale ultimo aspetto la convenuta ha eccepito la tardività della domanda, in quanto l'attrice ha espressamente richiesto l'accertamento del difetto solo in corso di causa e dopo il deposito della prima relazione del c.t.u. geom. ██████████. Va, peraltro, osservato che nella specie non si tratta di domanda nuova (la ██████████ ha chiesto il risarcimento dei danni dovuti ai gravi vizi dell'immobile), ma dell'incremento del danno emerso in corso di causa (solo in seguito all'accertamento peritale è, infatti, emersa la carente coibentazione), onde è consentito l'ampliamento della domanda proposta (cfr. Cass. 10.11.2003, n.16819).

Quanto all'ulteriore presupposto dell'azione ex art.1669 c.c. va rilevato che la convenuta non mai contestato la qualifica soggettiva di appaltatore della costruzione in oggetto.

Ne segue l'accoglimento della domanda con liquidazione dei danni nella misura accertata dalle consulenze in atti.

Le conclusioni dei c.t.u. appaiono esaurientemente motivate e il percorso tecnologico dagli stessi seguito è immune da censure. Tanto gli accertamenti dei vizi, quanto la determinazione dei danni, contenute nelle relazioni, appaiono, quindi, pienamente condivisibili. Non è, del resto, supportata da elementi obiettivamente rilevanti la valutazione superiore dei danni sostenuta dall'attrice; detta valutazione

appare, più che altro, riconducibile a una semplice divergenza (ricompresa in ambito soggettivo) di valutazioni del tecnico di parte della [REDACTED]

Pertanto, all'attrice vanno riconosciute le seguenti voci risarcitorie:

- € [REDACTED] per installazione parapetto (relazione geom. [REDACTED] 17.9-2002, pag. 14);
- € [REDACTED] per impermeabilizzazione del muretto suddetto (relazione cit.);
- € [REDACTED] per siliconatura serramenti (pagg. 13-14 relazione cit.);
- € [REDACTED] per costi riparazione e impermeabilizzazione terrazzo (relazione geom. [REDACTED] 10.11.2001, pag. 10);
- € [REDACTED] per ripristino intonaco ammalorato, rasatura e tinteggiatura delle parti soggette alle infiltrazioni di acqua (pag. 13);
- € [REDACTED] quale danno economico complessivo stimato dal c.t.u. geom. [REDACTED] per il difetto di coibentazione (relazione pag. 10).

Il totale delle voci che precedono ammonta ad € [REDACTED]; importo che, costituendo debito di valore, va rivalutato monetariamente ad oggi (in base agli indici Istat-costo della vita) dal 2002 (epoca di valutazione dei c.t.u.) in € [REDACTED] (+6,5%).

Nel corso degli accessi dei consulenti d'ufficio l'ultimo piano della palazzina, interessato dalle infiltrazioni d'acqua, è stato trovato vuoto e non riscaldato. Il nesso di causalità tra le infiltrazioni di umidità e il mancato utilizzo della porzione immobiliare è evidente. Del pari evidente è il lucro cessante, per mancato reddito da locazione o utilizzo della porzione, da parte dell'attrice. Tale lucro cessante può essere liquidato equitativamente, in valori attuali rapportati alla media del periodo interessato, in ragione di Euro [REDACTED] annui per cinque anni: periodo intercorrente tra il manifestarsi dei vizi (1999) e l'espletamento delle consulenze in corso di causa (giugno 2003), cui va aggiunto il tempo necessario ai lavori di riparazione e ripristino.

Conformemente ai principi enunciati dalla S. C. in ordine al calcolo degli interessi sul capitale rivalutato anno per anno (sent. n.1712 del 17.2.95), gli interessi sulle somme capitali, liquidate in moneta attuale e pari complessivamente ad € [REDACTED], vanno computati al tasso medio compensativo del 3% annuo dalla data della domanda al saldo.

Non si ravvisano elementi per la condanna della convenuta per responsabilità aggravata.



Le spese di giudizio, compreso il rimborso dei costi di c.t.u. e c.t.p., seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

PQM

Il Giudice, definitivamente pronunciando, ogni contraria o diversa domanda, eccezione o istanza rigettate, in contraddittorio, così decide:

- 1) Condanna la ██████████ a pagare all'attrice ██████████ la somma complessiva di € ██████████ oltre interessi al tasso medio ponderato annuo del 3% dalla data della domanda fino al saldo.
- 2) Condanna, inoltre, la convenuta a rifondere all'attrice le spese di giudizio, liquidate in Euro ██████████ per esborsi, oltre rimborso di quanto anticipato per costi di c.t.u. e per costi di c.t.p., questi ultimi liquidati in € ██████████ € ██████████ per diritti ed € ██████████ per onorari, oltre maggiorazione del 12,5% ex art.14 T.F.. Milano 12.7.05.

Il Giudice


