

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, ritualmente notificato, i sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] convenivano in giudizio la [REDACTED] esponendo che:

-in data 25.10.2000 acquistavano in comproprietà l'unità immobiliare, comprensiva di box, situata in [REDACTED] via [REDACTED] nell'ambito di un complesso residenziale edificato di recente dalla [REDACTED] pure venditrice; l'immobile veniva consegnato in data 15.12.1999 e già in tale data mancavano alcuni lavori di completamento e/o aggiustamento che venivano debitamente specificati nel relativo verbale;

-con lettera in data 15.02.2000 gli acquirenti segnalavano all'impresa costruttrice-venditrice sia il mancato adempimento degli obblighi assunti in occasione della sottoscrizione del verbale di consegna, sia ulteriori nuove inadempienze; in difetto di alcun riscontro seguiva successiva comunicazione in data 14.03.2000 anch'essa rimasta senza riscontro;

-atteso tale comportamento della società venditrice ed essendosi nel frattempo aggravate le condizioni dell'immobile, gli attori si rivolgevano al legale, la quale inviava ulteriore comunicazione di formale messa in mora della [REDACTED] che rispondeva con lettera 9 gennaio 2001;

-gli attori conferivano dunque incarico al geom. [REDACTED] di verificare la situazione complessiva dell'immobile, accertando le cause dei vizi, i rimedi ed i danni ed il consulente quantificava il costo per procedere all'eliminazione degli stessi in £ [REDACTED] circa, precisando tuttavia che tale importo non comprendeva anche il costo d'intervento per individuare la causa del danno da formazione di muffa nel sottotetto e relativa eliminazione.

Ciò premesso chiedevano, accertato il grave inadempimento della [REDACTED], condannarsi la stessa ex art. 1453 c.c. ad eseguire, a propria cura e spese, quanto necessario per l'eliminazione dei vizi e difetti accertati ovvero condannarsi la stessa convenuta a mantenere gli attori indenni di tutte le spese che dovranno sostenere per l'eliminazione dei suddetti vizi e difetti; in via subordinata chiedevano determinarsi il minor valore dell'opera così come eseguita in relazione ai vizi e difetti riscontrati

condannando la [REDACTED] alla restituzione di quanto pagato in eccesso; in ogni caso condannarsi la convenuta al risarcimento del danno derivante da cattiva coibentazione del tetto.

Si costituiva in giudizio la [REDACTED], la quale contestava la ricostruzione in fatto effettuata dagli attori.

In particolare, la convenuta assumeva che nel verbale di consegna in data 15.12.99 erano state elencate in modo specifico le opere che la stessa si impegnava ad ultimare e/o eseguire (completamento opere di mansarda, collaudo impianti idraulici ed elettrici, revisione porte e serramenti, revisione ed eventuale sostituzione piastrelle); tali opere venivano poi effettuate tanto che, in data 25.10.2000, le parti addivenivano alla stipula del rogito relativo all'immobile de quo e contestuale saldo del prezzo da parte degli acquirenti, senza che gli stessi sollevassero alcuna eccezione sullo stato dell'immobile.

Soltanto in seguito alla consegna, gli attori iniziavano a lamentare presunti vizi, sebbene all'atto della consegna delle chiavi avevano espressamente dichiarato che l'immobile era corrispondente a quanto previsto nel contratto preliminare e nell'allegato capitolato.

In particolare, con lettera 15.02.2000, il sig. [REDACTED] contestava la mancata ultimazione dell'impianto elettrico, la mancata pulizia dell'immobile, la presenza di una piastrella rotta, la struttura caldaia graffiata, il marmo sotto la porta d'ingresso rotto e gli stipiti delle porte ammaccati. Seguiva quindi la racc. 14.12.200 dell'avv. [REDACTED] che sollevava ulteriori contestazioni (umidità in mansarda, cattiva esecuzione nella posa delle piastrelle del piatto doccia), cui rispondeva la società con missiva 9.01.2001 contestando qualsiasi responsabilità a sé ascrivibile; nel maggio/giugno 2001 (16 mesi dopo la consegna) gli attori facevano eseguire perizia di parte sull'immobile in questione, dalla quale emergevano presunti vizi addebitabili alla [REDACTED].

In via preliminare, la società convenuta eccepiva l'intervenuta prescrizione dell'azione proposta ex art. 1495 c.c.

Nel merito, chiedeva il rigetto delle domande attoree perché infondate. In particolare, assumeva la convenuta che la perizia di parte, redatta ben sedici mesi dopo la consegna dell'immobile, riportava vizi e difetti, in parte diversi da quelli in precedenza contestati, in parte del tutto nuovi, comunque non imputabili alla stessa [REDACTED].

In via subordinata, chiedeva che fosse tenuta all'esecuzione delle sole opere indicate nell'allegato A di cui al verbale di consegna del 15.12.1999.

Alla prima udienza in data 5.12.2001 le parti chiedevano termini per comunicazione di comparse e la causa veniva rinviata all'udienza in data 19.04.2002 per la comparizione personale delle parti e per tutti gli incumbenti di cui all'art. 183 c.p.c.. A tale udienza venivano concessi i termini per le memorie di cui all'art. 183 V comma e 184 c.p.c..

Con ordinanza in data 8.11.2002 il Giudice disponeva CTU per accertare la sussistenza dei vizi lamentati e la loro riconducibilità alla società convenuta, riservandosi sulle prove orali all'esito della perizia.

Espletata e depositata la CTU in data 10.06.2003, con ordinanza in data 31.10.2003 il Giudice ammetteva in parte le prove orali richieste dalle parti.

Assunte le prove ammesse, la causa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni e, all'udienza in data 7.04.2005, precisate dalle parti le conclusioni, il Giudice assumeva la causa in decisione dopo aver assegnato alle parti stesse i termini di legge per il deposito degli scritti difensivi.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

L'eccezione di prescrizione dell'azione ex art. 1495 c.c. sollevata dalla convenuta non è fondata.

Infatti, se è vero che effettivamente il verbale di consegna dell'immobile è in data 15.12.1999, è comunque rimasto accertato che l'immobile de quo è stato abitato in epoca molto successiva come è emerso dagli atti e dalle deposizioni testimoniali e ciò certo non per volontà degli acquirenti ma per le condizioni oggettive dello stesso immobile.

Così, già dalla missiva 15.02.2000 (doc. 2 attori) si evince tale circostanza (*".....con la presente Vi informiamo che nonostante i continui solleciti, a distanza di due mesi dalla consegna dell'abitazione non abbiamo ancora potuto usufruire della stessa in quanto i lavori all'interno non sono stati da Voi ultimati....Ci riserviamo comunque di comunicare eventuali altri problemi nel momento in cui la casa ci verrà effettivamente consegnata..."*), ribadita con la missiva in data 14.03.2000 (doc. 3 attori) ove si riferiscono altri problemi attinenti all'impianto di riscaldamento e seguita poi dalla missiva del legale in data 14.12.2000.

I testi assunti, poi, hanno tutti concordemente dichiarato che l'immobile è stato di fatto abitato dagli attori solo dalla metà del mese di maggio 2000 (v. testi [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]). Anche gli stessi testi di parte convenuta, sul punto specifico, non sono stati precisi rispondendo con incertezza (v. teste [REDACTED] o limitandosi a confermare l'avvenuta consegna come da relativo verbale (v. teste [REDACTED]).

Ne consegue che pertanto il termine di prescrizione è stato certamente interrotto dalle missive inviate dagli attori e poi dal legale degli stessi e dunque l'azione è stata proposta in modo tempestivo.

Allo stesso modo, può con certezza affermarsi che gli attori hanno denunciato in modo tempestivo i vizi/difetti man mano che venivano riscontrati (v. doc 2-3-4-5- attori).

Nel merito, l'istruttoria svolta ha dimostrato la fondatezza delle lamentele svolte dagli attori e relative ai vizi/difetti dell'immobile de quo.

E' acclarato che, al momento della formale consegna dell'immobile (15.12.99), mancavano o non erano ancora completate alcune opere (Allegato A- completamento opere in mansarda, collaudo impianti idraulici ed elettrici, revisione porte e serramenti, revisione ed eventuale sostituzione piastrelle); che tali opere non sono state immediatamente eseguite e soprattutto al momento del rogito non erano ancora completate. Gli stessi attori, in sede di interrogatorio formale, hanno chiarito le ragioni che hanno suggerito loro comunque di stipulare il rogito notarile, pur in assenza del completamento delle opere (*"...E' vero che all'atto del rogito abbiamo saldato il prezzo dell'immobile perché era nostro precipuo interesse stipulare il contratto in quanto a nostro avviso la [REDACTED] [REDACTED] non si trovava in buone condizioni economiche..."*), mentre gli stessi testi di parte convenuta, sul punto, o hanno risposto in modo contraddittorio (così il teste [REDACTED] ha prima dichiarato che le opere erano state eseguite prima del rogito 25.10.2000 ma poi, su specifica domanda, ha dichiarato di non ricordare se dopo la consegna si era ancora recato presso l'appartamento degli attori) o in modo impreciso (così il teste [REDACTED] *"...Null'altro ricordo nello specifico anche se solitamente le opere venivano eseguite tutte prima del rogito..."*).

La CTU espletata ha infatti accertato la sussistenza dei vizi/difetti lamentati, anche se con riguardo ad alcuni (piastrelle e umidità in sottotetto) ha espresso dubbi sulla

ascrivibilità degli stessi alla società convenuta. Tali dubbi non hanno ragione di sussistere.

Infatti, quanto alla sostituzione piastrelle pavimento, vi è da dire che, attesa la materiale disponibilità dell'immobile da parte degli attori in epoca successiva alla formale consegna del dicembre '99 e, considerato che i lavori nel frattempo sono proseguiti, si può fondatamente ritenere che non siano stati gli attori a provocare la rottura delle stesse piastrelle. Del resto, lo stesso CTU esprime dubbi sul fatto che possano essere stati gli attori a romperle ed indica puntualmente alcune probabili cause (*"...un ritiro incontrollato del massetto, i collanti usati, la non ottimale scelta delle piastrelle oppure...i fisiologici assestamenti...sono le concause di tali rotture"*).

Con riguardo poi all'umidità nel "sottotetto", che costituisce il vizio più rilevante, al di là delle opposte prospettazioni delle parti, non vi è dubbio che tale umidità risulti in concreto accertata dal CTU.

Ora il fatto che nel verbale di consegna 15.12.99 parte acquirente si impegnava a mantenere le destinazioni d'uso dei locali, con particolare riguardo ai locali cantina e sottotetto ma l'allegato A del predetto verbale di consegna prevedeva il completamento opere in mansarda; che, inoltre, allegato allo stesso contratto preliminare vi sono planimetrie che parlano di "piano mansardato"; che gli stessi testi assunti, di parte convenuta, dichiarano che effettivamente erano previste opere di completamento della mansarda, ulteriori però a quelle previste nel capitolato (v. teste [REDACTED]) e che gli stessi attori si erano accollati i relativi lavori, revocando l'incarico conferito alla stessa [REDACTED] [REDACTED] sono tutte circostanze irrilevanti atteso che, in ogni caso, in assenza di alcuna prova su chi dovesse eseguire i lavori di completamento della mansarda (il contratto di appalto, allegato alle note alla CTU da parte degli attori è stato tardivamente prodotto e dunque deve ritenersi documento inutilizzabile, mentre non vi sono riscontri documentali alle dichiarazioni testimoniali sull'esecuzione dei predetti lavori da parte degli stessi attori), è indubbio che le cause dell'umidità riscontrata nel sottotetto sono da addebitarsi a difetti costruttivi.

Infatti, il CTU precisa che ciò è dovuto *"alla poca o inefficiente coibentazione termica, alla cattiva gestione del microclima interno... e ad una inefficiente ventilazione dei locali"*.

Quanto ai rimedi il CTU precisa che si dovrebbe intervenire *"..aumentando la resistenza termica della soletta di falda e dei muri perimetrali, mettendo in opera un cappotto interno costituito da un materassino di lana di vetro o materiale similare, nascosto da una contro parete, opportunamente ventilata...il costo ...di euro [redacted]"*.

In conclusione, ritiene il Giudice che debba essere accolta la domanda risarcitoria formulata dagli attori e che si quantifica, tenuto conto delle risultanze peritali e dei costi indicati dallo stesso CTU per rimediare ai suddetti vizi/difetti (tenendo conto del minimo e massimo indicati in CTU), in complessivi euro [redacted] oltre interessi legali dalla domanda al saldo.

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

#### P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [redacted] e [redacted] contro [redacted], disattesa ogni contraria, istanza, eccezione e deduzione, respinta ogni contraria domanda, così provvede:

- 1) accerta e dichiara l'inadempimento della [redacted] e, per l'effetto, condanna la stessa a pagare agli attori la somma complessiva di euro [redacted] oltre interessi dalla domanda al saldo, a titolo di spese necessarie per eliminare i vizi/difetti accertati nell'immobile di cui è causa;
- 2) condanna la [redacted] a rimborsare agli attori le spese del giudizio, che si liquidano in complessivi 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 società convenuta le spese di CTU nella misura liquidata dal Giudice.

Così deciso in Milano il 15.07.2005

Il Giudice

Valter Colombo

