

Sent. 10834/06  
Rep. 8089/06

SENTENZA N.  
N. 69161/01 R.G.

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

ha pronunciato la seguente:

**SENTENZA**

nella causa civile promossa da

[redacted]

[redacted] rappresentati e difesi 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  
[redacted] presso il cui studio è elettivamente domiciliata

**convenuta**

[redacted]

[redacted] rappresentata e difesa per delega in atti da Avv.  
[redacted] presso il cui

studio è elettivamente domiciliata

**convenuta**

MRN

[REDACTED]  
[REDACTED] rappresentati e difesi  
per delega in atti da Avv. [REDACTED] presso il  
cui studio sono elettivamente domiciliatà

**intervenuti**

avente ad oggetto: **azione** ex art. 1669 c.c.

sulle **conclusioni** come da fogli appresso allegati, siglati dal G.I.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato [redacted] [redacted] proprietari dell'immobile sito in [redacted] [redacted] convenivano in giudizio avanti il Tribunale di Milano le società [redacted] in qualità di venditore e costruttore dell'immobile, per lamentare la presenza di gravi difetti quali l'insufficiente isolamento dell'impianto idraulico, la formazione di muffa ed umidità, l'esistenza di diverse infiltrazioni d'acqua e per richiedere, oltre alla declaratoria di responsabilità dei convenuti ai sensi dell'art. 1669 c.c., la condanna in via tra loro alternativa e/o solidale e/o sussidiaria all'esecuzione dei lavori necessari per la loro eliminazione, oltre al risarcimento dei danni.

Si costituiva in giudizio la società [redacted] per contestare la fondatezza della domanda e per eccepire la decadenza e la prescrizione della relativa azione.

Si costituiva in giudizio altresì la convenuta [redacted] per eccepire il suo difetto di legittimazione passiva e l'infondatezza della domanda di cui chiedeva il rigetto.

Dopo l'udienza ai sensi dell'art. 183 c.p.c. intervenivano in giudizio [redacted] in qualità di proprietari dell'immobile soprastante quello degli attori per richiedere l'accertamento della responsabilità delle parti convenute in ordine al difetto dell'insufficiente isolamento acustico relativo alla soletta divisoria tra i due appartamenti e la condanna delle stesse all'eliminazione del difetto e di ogni conseguenza dannosa eventualmente derivante dall'accoglimento della domanda.

Espletata consulenza tecnica la causa passava in decisione sulle conclusioni precisate come in epigrafe.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

L'eccezione di legittimazione passiva formulata dalla società [redacted] in relazione all'azione intentata ex art. 1669 c.c. è infondata stante il ruolo di costruttore dell'immobile de quo svolto dalla società convenuta documentato dal contratto di appalto relativo alla costruzione dell'edificio in [redacted] in atti (doc. n. 1 fasc. degli attori).

Parimenti infondata si presenta l'eccezione di inammissibilità dell'intervento in causa spiegato da [redacted] [redacted] ove si consideri che lo stesso integra il profilo dell'intervento adesivo dipendente, per l'innegabile interesse all'esito favorevole della controversia intentata dagli attori al fine di evitare in altro giudizio pendente l'accertamento di loro responsabilità nella causazione di immissioni sonore, nonché quello dell'intervento adesivo autonomo in relazione alla domanda di manleva.

Gli attori per l'immobile oggetto di contratto di compravendita in data [redacted] stipulato con la società [redacted] hanno invocato la responsabilità extracontrattuale delle società convenute per gravi difetti ai sensi dell'art. 1669 c.c..

La responsabilità nei confronti del committente e dei suoi aventi causa è prevista purchè sia fatta la denuncia entro un anno dalla scoperta.

Il termine annuale per evitare la decadenza decorre non dalla manifestazione esteriore del pericolo di rovina o dei gravi difetti bensì dalla completa conoscenza di esse e del collegamento causale con l'esecuzione della costruzione (Cass. 2.9.1998 n. 8689).

Nel caso in cui la conoscenza non possa conseguire dalla semplice constatazione dell'aspetto delle cose come nel caso di manifestazioni indubbie la stessa deriva dall'espletamento di indagini tecniche con la conseguenza che il termine di decadenza

incomincia a decorrere solo dall'acquisizione della relazione del tecnico (Cass. 15.4.199 n. 3756).

Nel caso di specie gli attori hanno asserito di avere accertato il difetto dell'insufficiente isolamento dell'impianto idraulico quale causa dei rumori provenienti dal soprastante appartamento in data 7.12.2000 all'esito delle rilevazioni tecniche effettuata da ditta specializzata da loro incaricata.

La società [REDACTED] ha eccepito la decadenza dall'azione sicchè era onere degli attori fornire la prova di avere operato la denuncia entro l'anno dalla scoperta poiché la denuncia costituisce ai sensi dell'art. 1669 c.c. una condizione dell'azione di responsabilità (Cass. 16.6.2000 n. 8187).

L'onere della prova è stato soddisfatto, gli attori non hanno documentato di avere effettuato tempestiva denuncia del lamentato grave difetto di insufficiente isolamento dell'impianto idraulico entro l'anno successivo alla scoperta dello stesso, ma hanno comunque notificato l'atto di citazione contenente la doglianza il 4 e 5 dicembre 2001, entro l'anno dalla scoperta.

Va conseguentemente ritenuta infondata anche l'eccezione di prescrizione ai sensi dell'art. 1669 u.c. c.c..

Gli attori hanno lamentato che le immissioni rumorose provenienti dall'impianto idrico e dagli infissi del soprastante appartamento sarebbero originate da un insufficiente isolamento acustico.

Secondo la prospettazione di cui alla citazione le immissioni limiterebbero il godimento dell'appartamento di proprietà degli attori.

Il Tribunale osserva che la situazione di insufficienza dell'impianto acustico evidenziata dalla consulenza tecnica non integra il presupposto del grave difetto di costruzione previsto dall'art. 1669 c.c..

Le disposizioni di cui all'art. 1669 c.c. mirano a disciplinare 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 e configurano quindi una responsabilità extracontrattuale sancita per ragioni e finalità di interesse generale (Cass. 29.3.2002 n. 4622).

In tema di responsabilità extracontrattuale il difetto di costruzione che ai sensi dell'art. 1669 c.c. legittima alla relativa azione può consistere in una qualsiasi alterazione che pur riguardando direttamente una parte dell'opera incida sulla struttura e funzionalità globale (Cass. 7.1.2000 n. 81) della stessa o comunque in qualsiasi alterazione conseguente ad una insoddisfacente realizzazione dell'opera che, pur non riguardando parti essenziali della stessa (e perciò non determinandone la rovina od il pericolo di rovina), incida negativamente ed in modo considerevole sull'utilizzo dell'immobile (Cass. 1.8.2003 n. 11740).

L'insufficienza dell'isolamento acustico non integra un'alterazione tale da incidere sugli elementi strutturali dell'immobile e sulla funzionalità globale dello stesso, menomando in modo apprezzabile l'utilizzabilità dell'immobile da parte degli attori (Cass. n. 21351 del 4.11.2005).

Il consolidato orientamento della giurisprudenza circoscrive la nozione di gravi difetti di costruzione a quei fenomeni che, pur non riguardando l'opera nella sua interezza o parti essenziali della stessa, incidono però sulla struttura come ad esempio si verifica in caso di infiltrazioni di acqua e di umidità per difetto di copertura dell'edificio e di impermeabilizzazione, o su quegli elementi che consentono l'impiego duraturo cui l'opera è destinata, quali le condutture, i rivestimenti, gli infissi, le pavimentazioni, gli impianti, la canna fumaria.

L'inconveniente dell'insufficiente isolamento acustico non risulta riconducibile alla categoria dei gravi difetti di costruzione anche sotto altro profilo ove si consideri che non si dispone di elementi

certi tali da far ritenere che sia trattato di un insufficiente realizzazione costruttiva.

Configurano gravi difetti di costruzione dell'immobile anche le carenze costruttive dell'opera o le insufficienti realizzazioni che pregiudicano o menomano in modo grave il normale godimento e/o la funzionalità e/o l'abitabilità della medesima come allorché la realizzazione è avvenuta con materiali inadonei e/o non a regola d'arte (Cass. 28.4.2004 n. 8140).

A parte l'accertata e già segnalata mancata incidenza sulla funzionalità e/o abitabilità dell'immobile va rilevato che nel caso in esame non è stata accertata carenza di isolamento acustico, poiché il consulente ha riferito dell'avvenuta posa di foglio isolante previsto dalle pattuizioni contrattuali, ma una insufficienza dell'isolamento acustico evidenziata ex post dalle immissioni sonore lamentate dagli attori.

All'epoca del rilascio della concessione edilizia relativa alla costruzione dell'immobile non erano ancora stati stabiliti limiti per l'isolamento acustico poi fissati dal DPCM 5.12.1997, a ciò va aggiunto che non è stato possibile stabilire lo stato dei lavori relativi alla pavimentazione dell'appartamento soprastante quello di proprietà degli attori all'epoca dell'entrata in vigore del regolamento fissato dal citato DPCM 5.12.1997.

In ordine agli altri difetti lamentati in citazione, astrattamente qualificabili come gravi difetti di costruzione solo in relazione alle infiltrazioni, il Tribunale prende atto che sul punto non è stata più riproposta alcuna domanda e che il consulente tecnico (pag. 14 della relazione 1.6.2004) ha riferito dell'accordo raggiunto tra le parti.

La domanda va perciò rigettata, 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:

rigetta

la domanda

condanna

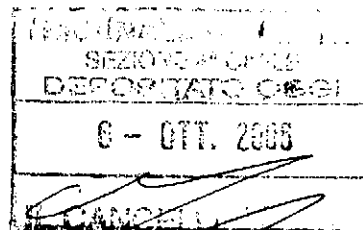
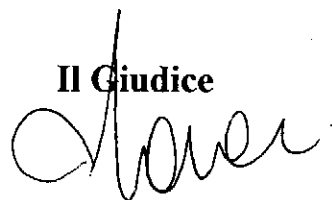
gli attori a rifondere ai convenuti le spese di lite liquidate in favore di [redacted] nell'importo di [redacted] euro, di cui [redacted] euro per diritti, oltre alle spese generali, in favore di [redacted] nell'importo di [redacted] euro, di cui [redacted] euro per diritti, oltre oneri fiscali dovuti come per legge

dichiara

compensate le restanti spese di lite relative all'intervento spiegato da [redacted]

Milano, 26 settembre 2006

Il Giudice



Il Cancelliere  
FRANCESCO [redacted]