

Sent. 3363/08
Rep. 8027/08



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Giudice della Sez.4° Civile del Tribunale di Milano dr.ssa M.L.Padova ,
quale giudice monocratico, ha pronunciato la seguente

.SENTENZA

Nella causa iscritta al n. 14789/2005 R.G., avente ad oggetto una
domanda di accertamento di vizi e difetti costruttivi con condanna ad un
facere ovvero al risarcimento dei danni promossa da

[REDACTED]
[REDACTED] C.F. [REDACTED]
entrambi con l'avv. R. Perego

- ATTORI -

CONTRO

[REDACTED] con gli
avv. V. Riccio e S. Porcu

E

[REDACTED] P.IVA [REDACTED] con l'avv. P.
Reina

Teo

si accertasse l'esclusiva responsabilità degli altri due convenuti e, in linea di ulteriore subordine, che venisse graduata la responsabilità di tutti i convenuti.

Si costituiva in giudizio l'arch. [redacted] eccependo la decadenza e prescrizione dall'azione di garanzia azionata dagli attori e comunque l'infondatezza degli addebiti mossigli da controparte. Chiedeva pertanto che fosse accertata la correttezza del suo operato e che le difformità oggetto di causa integrano la fattispecie di cui all'art.1667 c.c., con conseguente declaratoria di difetto di legittimazione attiva dei sigg.ri [redacted] ad agire nei suoi confronti. In ogni caso domandava il rigetto delle domande proposte ex adverso, in quanto infondate.

Non si dava ingresso ad alcuna attività istruttoria e veniva rigettato ricorso ex art.700 cpc proposto dagli attori. All'esito del reclamo avverso detto provvedimento di rigetto, la causa passava in decisione sulle conclusioni delle parti come sopra richiamate.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Gli attori agiscono ai sensi dell'art.1494 c.c. nei confronti della loro venditrice [redacted] e solo in subordine ex art.1669 c.c., mentre agiscono in base a tale ultima previsione nei confronti di [redacted] e dell'arch. [redacted]

La diffusa narrativa dei fatti contenuta negli atti difensivi di parte attrice è finalizzata ad evidenziare una serie di vizi e difetti costruttivi che nel tempo si sarebbero rivelati ed avrebbero gravemente intaccato l'integrità della porzione di villetta bifamiliare acquistata dagli attori con rogito del 9 dicembre 1996.

Alla luce di siffatta prospettazione non pare revocabile in dubbio la legittimazione di tutti i convenuti – avuto riguardo ai titoli di responsabilità partitamene azionati nei loro confronti dai sigg.ri [redacted]

Peraltro tutti i convenuti eccepiscono – dai rispettivi punti di vista – la decadenza e prescrizione dell'azione di garanzia attivata ex adverso nei loro confronti.

A questo proposito occorre evidenziare come le norme di riferimento – art.1494 c.c. e 1669 c.c. – contengono tassative previsioni a carico del preteso danneggiato, imponendogli il rispetto di rigorosi termini per la denuncia dei vizi e per la successiva proposizione dell'azione di garanzia.

Tale rigore si concreta in uno specifico onere a carico del danneggiato che – a fronte dell'eccezione di decadenza e prescrizione sollevata dai suoi contraddittori – è chiamato a fornire la prova puntuale del rispetto dei termini impostigli dalla legge come condizione per l'ammissibilità dell'invocata garanzia per vizi e difetti dell'opera.

Dall'esame della documentazione versata in atti dagli attori tale onere non risulta essere stato assolto.

Non solo infatti parte attrice non indica mai espressamente nel contesto della narrativa dei fatti i momenti temporali nei quali essa avrebbe rilevato i vizi denunciati, ma tale individuazione non è desumibile nemmeno dalla documentazione prodotta né dal capitolato di prova che sul punto appare del tutto generico. Né tale lacuna nelle deduzioni istruttorie può essere colmata demandando al teste l'individuazione temporale che interessa, atteso che si tratta di una circostanza determinante che rileva di per sé sotto il profilo della necessaria specificità del capitolato di prova ed è determinante a monte della stessa valutazione circa l'ammissibilità del mezzo istruttorio.

Per tale ragione non appare ammissibile neppure il giuramento decisorio deferito dagli attori, in quanto dedotto con riferimento al suddetto capitolato già articolato per testi ed interpellato.

Né d'altro canto l'onere probatorio in esame può essere supplito dall'affermato (da parte attrice) riconoscimento dell'esistenza dei vizi da parte dei convenuti, atteso che tutta la condotta ante causa e processuale di questi ultimi rivela anzi un atteggiamento di mera inerzia.

La stessa circostanza che – a detta degli attori – vi sia stato un intervento di ripristino parziale dei vizi denunciati vale solamente a comprovare il riconoscimento di quei vizi sui quali gli interventi sono stati eseguiti, ma non già anche di tutti gli altri.

Neppure è condivisibile la tesi degli attori per la quale il sopraluogo compiuto per verificare lo stato dei luoghi dovrebbe assumere valore ammissivo dell'esistenza dei vizi lamentati.

D'altro canto – con riferimento alla previsione di cui all'art.1494 c.c. – anche volendo ritenere che tutte le contestazioni siano pervenute alla destinataria [redacted] il termine annuale di prescrizione dell'azione di garanzia (che fa riferimento alla data di consegna del bene) risulta abbondantemente superato.

Ritiene questo giudice che possa essere ricondotto nell'ambito della previsione di cui all'art.1669 c.c. il solo profilo di danno rappresentato dallo sprofondamento del terreno circostante l'immobile e dagli effetti da esso conseguenti e ad esso connessi (di sconnessione delle tubazioni e bocche di lupo, distacco del terreno dai muri perimetrali, correlativi fenomeni infiltrativi).

A questo proposito è sufficiente richiamare l'orientamento del Supremo Collegio riportato correttamente da parte attrice in comparsa conclusionale e memoria di replica.

Il fenomeno in esame risulta denunciato dall'attore con la missiva del 3 marzo 2004, nella quale esso viene descritto in termini assolutamente allarmanti, come evento già in atto e produttivo di effetti a cascata sulla fognatura, sulle bocche di lupo, sui muri perimetrali. Nella propria lettera il dr. [redacted] precisa che il problema dello "*sprofondamento del terreno attorno all'immobile*" "*si sta aggravando ed estendendo in modo preoccupante negli ultimi tempi*"; tanto da indurre l'attore ad incaricare un tecnico di fiducia per comprendere la natura e portata del fenomeno, di cui acquisisce piena contezza a seguito della relazione peritale. E' così che con la missiva del 27 ottobre 2004 il legale dei coniugi Censi porta a

conoscenza delle controparti le conclusioni del suo tecnico di fiducia e si determina ad agire giudizialmente.

Tali circostanze di fatto inducono dunque a ritenere documentalmente superate le eccezioni di decadenza e prescrizione sollevate dai convenuti.

Ciò impone pertanto di procedere oltre nell'attività istruttoria limitatamente al profilo in esame e, specificatamente, all'espletamento di una CTU cui si provvede con separata ordinanza.

Alla sorte delle spese di lite si provvederà al definitivo.

p. q. m.

Il Giudice, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- 1) rigetta le domande di parte attrice ad esclusione di quella relativa allo sprofondamento del terreno attorno all'immobile degli attori ed ai fenomeni ad esso direttamente connessi e conseguenti;
- 2) provvede con separata ordinanza per il prosieguo del giudizio;
- 3) spese al definitivo.

Milano, 07.07.08.

Il Giudice

U. L. Padova

