

*cofia*

*Autore* 138  
2011  
Ref 465  
2011



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Ordinario di Milano, Sezione Distaccata di Rho, in composizione monocratica, in persona del Giudice dott.ssa Rosa Muscio, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al numero di ruolo in epigrafe indicato, promossa da

██████████ c.f. ██████████

██████████ c.f. ██████████

entrambi rappresentati e difesi dall'avvocato ██████████ nel cui studio in ██████████

██████████ sono elettivamente domiciliati, giusta delega a margine dell'atto di citazione

**- ATTORI -**

**contro**

██████████ ██████████ ██████████ rappresentata e

difesa dall'avvocato ██████████ e dall'avvocato ██████████ nel cui studio in ██████████

██████████ è elettivamente domiciliata, giusta delega in calce alla comparsa di costituzione e

risposta

**- CONVENUTO -**

OGGETTO: appalto

Conclusioni: come da fogli allegati

1

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, ritualmente notificato [redacted] e [redacted] convenivano in giudizio la società [redacted] chiedendo, accertata la responsabilità della società convenuta ex art. 1669 c.c. e ex art. 1667 c.c per i vizi e difetti dell'immobile costruito e venduto loro, la condanna ad eliminare a sue spese i suddetti vizi e difetti o ad autorizzare gli attori alla loro eliminazione a spese del convenuto, oltre al risarcimento dei danni, o in subordine la condanna al risarcimento dei danni ex art. 2043 c.c .

Esponavano, infatti, gli attori che erano divenuti proprietari, in forza di atto di assegnazione per notaio in data 27.11.2006 (doc. 1), di un appartamento con box e cantina nel complesso residenziale [redacted], sito in [redacted] edificato dalla [redacted] e che, benchè la consegna di fatto dell'immobile fosse avvenuta in data 25.11.2005, l'immissione in possesso era stata contestuale alla stipula dell'atto notarile.

In data 22.1.2006 gli attori avevano contestato alla Cooperativa uno scarsissimo controllo nella qualità dei lavori e la rumorosità dell'appartamento, in particolar modo dalle pareti interne confinanti (doc. 2); nell'aprile 2006 la Cooperativa era intervenuta a sanare alcuni vizi denunciati, inserendo una lastra di piombo in una delle pareti interne, rasando le pareti ondulate, sistemando il piatto doccia e posando il campanello d'allarme nella doccia.

In data 28.8.2006 gli attori contestavano ancora una volta la rumorosità dell'appartamento, essendo stati gli interventi eseguiti inidonei ad eliminare il rumore (doc. 3) e in data 5.3.2007 veniva loro consegnata una relazione di un tecnico di fiducia Ing. [redacted] (doc. 4) che concludeva che le pareti dell'immobile non erano state realizzate in conformità alla normativa acustica vigente. Tale perizia con lettera del 7.3.2007 veniva portata a conoscenza della Cooperativa che, con missiva del 3.4.2007, replicava che erano state rispettate le norme di cui al DPCM 5.12.1997, come accertato in occasione di misurazioni effettuate in contraddittorio con i proprietari il 13.6.2006 e come concluso nella relazione tecnica dell'ingegner [redacted].

Oltre al difetto di insonorizzazione delle pareti dell'appartamento e delle solette di divisione tra i piani e delle porte, gli attori avevano poi denunciato con lettera del 25.6.2007 ulteriori vizi e difetti attinenti all'appartamento e alla cantina (doc. 9).

Con comparsa di costituzione e risposta, depositata in data 27.5.2000, si costituiva la [redacted] eccependo in via preliminare l'inapplicabilità alla stessa della disciplina di cui agli art. 1669 e 1667 c.c. invocata dagli attori, essendosi la stessa limitata a vendere l'immobile. In secondo luogo, quanto all'azione ex art. 1669 c.c per il difetto di

7  


insonorizzazione, eccepiva la prescrizione del diritto degli attori, essendo decorso il termine di un anno dalla denuncia, effettuata in data 22.1.2006 e in data 28.8.2006, rispetto alla notifica dell'atto di citazione, eseguita in data 3.3.2008. Quanto agli altri vizi e difetti per cui la stessa parte attrice qualificava l'azione ai sensi dell'art. 1667 c.c, eccepiva la decadenza dalla garanzia e la prescrizione dell'azione. Infatti, dalla consegna dell'immobile, avvenuta in data 25.11.2005, erano decorsi oltre due anni rispetto alla citazione in giudizio e la denuncia dei vizi e difetti diversi dalla rumorosità, elencati nell'allegato alla missiva del 28.8.2006, era intervenuta oltre 60 giorni dalla consegna stessa. Inoltre, secondo parte convenuta, la garanzia di cui all'art. 1667 c.c non era dovuta avendo gli attori accettato l'opera ed essendo i vizi e difetti lamentati già dagli stessi conosciuti. Infatti, pur a fronte della formale denuncia del 28.8.2006 gli attori avevano sottoscritto l'atto notarile di assegnazione ove era espressamente previsto che l'assegnazione veniva fatta nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trovava con ciò accettando l'immobile.

Nel merito la convenuta contestava ogni responsabilità in relazione ai vizi di cui alla missiva del 25.6.2007 indicati ai punti 11, 12 e 13 della citazione. Quanto poi al difetto di insonorizzazione evidenziava che l'intervento dalla convenuta, eseguito nell'aprile 2006 e consistito nel posizionare una lastra di piombo in corrispondenza dello scasso dei quadri elettrici, era stato risolutivo in quanto le misurazioni eseguite successivamente in data 13.6.2006 alla presenza degli stessi attori avevano dimostrato il rispetto dei limiti di legge, come dettagliatamente illustrato nella perizia del tecnico incaricato dalla Cooperativa.

Infine generica, infondata oltre che priva di riscontro probatorio era la domanda di risarcimento del danno proposta dagli attori.

Concessi i termini di cui all'art. 183 comma 6 n. 1, 2 e 3 c.p.c, espletata l'istruttoria orale nei limiti in cui le prove richieste dalle parti sono state ritenute ammissibili e rilevanti, veniva disposta consulenza tecnica diretta a verificare l'esistenza dei vizi lamentati da parte attrice, le cause degli stessi e il costo necessario per la loro eliminazione e per il ripristino dell'immobile.

Il giudice, ritenuto che le osservazioni critiche sollevate da entrambe le parti all'udienza fissata per l'esame della relazione tecnica non rendessero necessari chiarimenti da parte del consulente tecnico nominato e ritenuta la causa matura per la decisione, fissava l'udienza del 26.1.2011 per la precisazione delle conclusioni. Adempiuto detto onere processuale, la causa veniva trattata in decisione, concedendo alle parti i termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica, tempestivamente presentate.

#### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Le domande avanzate dagli attori non possono trovare accoglimento per le ragioni di seguito esposte.

██████████ e ██████████, sul presupposto che la Cooperativa ██████████ non si fosse limitata a vendere loro l'immobile ma avesse avuto un vero e proprio ruolo di costruttore, hanno chiesto che venisse accertata la responsabilità della convenuta ai sensi dell'art. 1669 c.c. in relazione al difetto di insonorizzazione delle pareti e delle solette dell'appartamento, assegnato loro in proprietà con atto notarile del 27.11.2006, affermando che tale vizio integrasse il grave difetto di cui alla citata norma, e ai sensi dell'art. 1667 c.c. in relazione agli altri vizi descritti nell'atto di citazione (punti 11, 12 e 13: piatto doccia rotto nel bagno di servizio, flessibile doccia rotto, scuretto camera da letto difettoso, infisso salotto da sistemare, finestre taverna gocciolanti e che non si chiudono bene, finestra lavanderia che non si chiude bene, malfunzionamento della porta basculante dei box con battuta in ferro arrugginita, supporto murale del termosifone cantina mancante, crepa sul pannello della porta blindata e blocco serratura difettoso, gradone non rifinito e con piastrelle sbeccate, antenna TV non ben funzionante con conseguente immagine offuscata, verniciatura atrio parte comune mal eseguita, porta delle cantine di diverso colore).

E' necessario e doveroso premettere che, per consolidato orientamento della Suprema Corte, mentre la responsabilità per rovina e difetti di cose immobili ex art. 1669 c.c. ha natura extracontrattuale, opera anche nei confronti del venditore/costruttore e sorge in relazione a difetti gravi, ovverosia quei difetti costruttivi che pregiudichino in modo grave il normale godimento, la funzionalità o l'abitabilità dell'opera, la responsabilità per difformità e vizi dell'opera ex artt. 1667 e 1668 c.c. ha natura contrattuale, opera solo nei rapporti tra committente e appaltatore e sorge in relazione a vizi e difetti dell'opera che non incidono sulla funzionalità della stessa.

Ai fini della decisione della presente causa è, pertanto, necessario, ad avviso di questo Giudice, in primo luogo, verificare il ruolo di venditore/costruttore della Cooperativa convenuta e, in secondo luogo, stabilire la portata e la natura dei vizi e dei difetti posti da parte attrice a fondamento delle domande avanzate dal momento che le stesse, per quanto detto, hanno natura diversa, si fondano su presupposti diversi e hanno un ambito di applicazione differente.

Quanto alla prima questione, che la Cooperativa convenuta non abbia avuto un ruolo di mero venditore, ma abbia agito come costruttore lo si ricava, secondo questo giudicante, da una serie di inequivocabili elementi.

L'atto pubblico di assegnazione dell'unità immobiliare richiama innanzitutto una convenzione di lottizzazione stipulata dalla Cooperativa con il comune di ██████████ e un finanziamento ricevuto dalla

9  


Cooperativa ai fini della "edificazione" e soprattutto espressamente dà atto che la Cooperativa "ha edificato" il complesso immobiliare cui appartiene l'unità assegnata agli attori.

La Cooperativa convenuta si è occupata poi del procedimento diretto ad ottenere il certificato di agibilità, come risulta sia dall'atto notarile di assegnazione sia dal certificato stesso ove è indicato che la Cooperativa ha presentato la relativa domanda (doc. 11 parte attrice).

Indicativo poi del ruolo diretto della Cooperativa nell'attività di "costruzione" dell'edificio è il contenuto del verbale di consegna dell'immobile agli attori, effettuato alla presenza di un responsabile della Cooperativa e dallo stesso sottoscritto (doc. 3 di parte convenuta).

Del resto ritiene questo Giudice che il comportamento in concreto tenuto dalla Cooperativa a fronte delle contestazioni degli assegnatari dimostra chiaramente che la stessa ha agito come costruttore. Innanzitutto, ha risposto alle lamentele degli attori non limitandosi ad indicare quale responsabile la società cui erano stati affidati i lavori ma declinando la propria responsabilità, condotta che vale implicitamente ad ammettere che la stessa aveva mantenuto un ruolo diretto e concreto di coordinamento delle imprese cui aveva affidato i lavori. E' poi la stessa parte convenuta ad affermare nei propri atti di essere intervenuta nell'aprile 2006 per ovviare al problema di rumorosità lamentato dagli attori, eseguendo o meglio commissionando interventi che dimostrano l'effettivo ruolo svolta dalla convenuta (cfr. in part. pag. 14 della comparsa di costituzione e risposta e pag. 4 della memoria ex art. 183 comma 6 n. 2 c.p.c.).

Quanto alla seconda questione, non può che muoversi dalle conclusioni della consulenza tecnica d'ufficio che portano, secondo questo Giudice, a ritenere che tutti i difetti lamentati dagli attori costituiscano difformità e vizi dell'opera che non presentano quelle caratteristiche richieste dalla Suprema Corte per costituire grave difetto ai sensi dell'art. 1669 c.c.

Quanto al difetto di insonorizzazione, è necessaria una premessa in relazione alla questione prospettata dalla difesa della convenuta sulla portata della domanda degli attori in relazione a tale vizio.

Ritiene questo Giudice che prive di pregio sono le obiezioni avanzate dirette a sostenere che il difetto lamentato dagli attori attenesse solo alle pareti divisorie tra l'appartamento degli attori e l'appartamento confinante e non anche alle solette fra gli appartamenti posto che chiaramente si legge nell'atto di citazione "resta di estrema gravità la rumorosità che si propaga all'interno dell'appartamento, in particolar modo dalle pareti interne confinanti" (pag. 4 punto 4) e "oltre ai vizi dell'insufficiente insonorizzazione delle pareti dell'appartamento e delle solette di divisione tra piani e delle porte" (pag. 5 punto 11).

Pertanto, tutti gli aspetti attinenti a tale difetto che hanno formato oggetto degli accertamenti eseguiti dal CTU facevano parte della domanda oggetto del presente giudizio e sono stati correttamente presi in considerazione dal consulente tecnico d'ufficio ai fini delle conclusioni rassegnate.

X Attraverso le misurazioni fonometriche eseguite dai CTP e all'elaborazione dei dati raccolti l'architetto [redacted] ha concluso che è stata rilevata una lieve difformità rispetto ai limiti di legge tra 0,5 e 1 decibel solo nel solaio tra le cucine. Non appaiono condivisibili, come del resto dice anche il consulente tecnico d'ufficio sia pure in modo implicito, le conclusioni prospettate dal consulente tecnico di parte attrice di un superamento dei limiti di cui al DPCM 5.12.1997 tra le pareti confinanti delle camerette degli appartamenti posto che il consulente di parte attrice ha eseguito le misurazioni e i calcoli senza escludere il volume dei mobili e degli elementi fono riflettenti chiusi, come invece richiesto dalla norma UNI EN ISO 140-14 (pag. 13 e 14 della relazione del CTP di parte convenuta). Essendo quindi provato il difetto di insonorizzazione nei ridottissimi limiti sopra indicati e tenuto conto anche di quanto esposto dal CTP di parte convenuta circa l'esistenza di un margine di incertezza nell'attività di rilevazione fonometrica di +/- 1 db, ritiene questo Giudice che il suddetto difetto non possa qualificarsi come grave non presentando quelle caratteristiche di grave e significativa incidenza sulla funzionalità e godimento del bene. Del resto parte attrice non ha nemmeno offerto di provare elementi fattuali che in concreto potessero supportare l'asserita rumorosità. X

Non possono invece condividersi ad avviso di questo Giudice le conclusioni del consulente tecnico d'ufficio circa l'esecuzione difforme dal progetto di isolamento termico e acustico redatto in base alla legge 10/91. L'affermazione fatta dall'architetto [redacted] non è supportata da alcun riscontro tecnico e accertamento concreto sul posto che abbia riscontrato il materiale effettivamente utilizzato e le modalità effettive di realizzazione delle pareti divisorie interne. Il consulente tecnico d'ufficio fa unicamente riferimento alla relazione tecnica di parte allegata alla citazione (relazione dell'ingegner [redacted] che a sua volta si era limitata ad un confronto tra i vari documenti ma senza alcuna verifica concreta della struttura e composizione delle pareti. Ritiene, pertanto, questo Giudice che tale difformità prospetta dal consulente tecnico d'ufficio non possa ritenersi provata.

Costituiscono certamente semplici difetti rientranti nell'ambito di operatività della norma di cui all'art. 1667 e 1668 c.c le altre difformità accertate dal CTU tra quelle elencate dagli attori nell'atto di citazione e dagli stessi attori inquadrati in tale fattispecie. /

In particolare, l'architetto [redacted] all'atto del sopralluogo ha avuto modo di riscontrare una crepa al bordo del piatto doccia nel bagno di servizio, una chiusura non perfetta ed una localizzazione

lievemente difforme dagli altri alloggi dello scuretto della camera camera da letto, abrasioni dell'infisso del salotto, un lievissimo sbilanciamento nel meccanismo di bilanciamento della porta basculante del box la cui battuta in ferro è arrugginita, la presenza di una crepa sul pannello della porta blindata di ingresso della taverna e un'incertezza di manovra del blocco della serratura della porta al primo piano, il cavo di derivazione dell'antenna TV difettoso.

Quanto alle finestre della taverna gocciolanti e che non si chiudono bene e alla finestra lavanderia che non si chiude bene, il CTU ha verificato che solo l'infisso della lavanderia non chiude bene e ha poi affermato che i serramenti installati in tali locali non corrisponderebbero a quelli indicati nella descrizione tecnica prevista. In realtà, come correttamente sottolineato dalla difesa della convenuta, la descrizione tecnica agli atti per i serramenti dei locali ai piani interrati, quali appunto i locali taverna e lavanderia, è quella di infissi in alluminio anodizzato con specchiature a vetro in cristallo di sicurezza stratificato, effettivamente installati nell'abitazione. Pertanto, al di là del lieve difetto di chiusura della finestra della lavanderia, ad avviso di questo Giudice, non sussiste la difformità prospettata dal consulente tecnico.

Quanto infine alla verniciatura delle parti comuni dell'atrio il consulente tecnico d'ufficio ha escluso che la causa sia riconducibile ad una non corretta esecuzione della verniciatura imputabile quindi all'impresa che ha eseguito i lavori, essendo invece dovuta ad umidità di risalita che richiede un intervento correttivo.

Gli accertamenti tecnici peritali devono poi secondo questo Giudice ritenersi esaustivi in quanto le richieste di integrazione formulate da parte attrice in relazione ad altri asseriti vizi indicati all'udienza del 30.6.2009 di cui si sarebbe discusso in sede di operazioni peritali non possono trovare spazio, in primo luogo, perché si tratta di fatti circostanziali non dedotti dalla parte nei termini di legge e come tali estranei al giudizio e, in secondo luogo, perché né nella relazione tecnica né nei verbali delle operazioni peritali allegati vi è alcuna traccia di tali aspetti.

Ritenuto quindi alla luce delle conclusioni della relazione peritale d'ufficio e delle considerazioni sopra esposte che tutti i vizi lamentati dagli attori nell'atto introduttivo del giudizio presentano caratteristiche per cui non incidono su elementi strutturali essenziali dell'opera e quindi sulla sua solidità, efficienza e durata tanto che l'appartamento in proprietà degli attori può ritenersi integro quanto a funzionalità ed uso cui è destinato, la domanda proposta deve certamente qualificarsi in relazione a tutti i difetti prospettati come domanda di responsabilità contrattuale ai sensi dell'art. 1667 e 1668 c.c.

Così qualificata la domanda non può però trovare accoglimento posto che la circostanza che il venditore sia anche il costruttore del bene compravenduto, circostanza nel caso di specie pure

provata per quanto sopra detto, non vale ad attribuirgli la veste di appaltatore nei confronti dell'acquirente e a quest'ultimo la veste di committente nei confronti del primo. L'acquirente non può pertanto esercitare l'azione per ottenere l'adempimento del contratto e l'eliminazione dei difetti dell'opera a norma degli artt. 1667 e 1668 cc spettando tale azione di natura contrattuale esclusivamente al committente del contratto di appalto, diversamente da quella prevista dall'art. 1669 c.c. di natura extracontrattuale operante non solo a carico dell'appaltatore nei confronti del committente, ma anche a carico del costruttore nei confronti dell'acquirente. Solo quest'ultima norma, mirando a finalità di ordine pubblico è applicabile non solo ai casi in cui il venditore abbia personalmente, cioè con propria gestione di uomini e mezzi, provveduto alla costruzione ma anche ai casi in cui, pur servendosi di altri soggetti e facendo ricorso ad altre figure professionali, quali appaltatore, progettista, direttore dei lavori, abbia mantenuto un potere di impartire direttive o un potere di sorveglianza e/o un di coordinamento sullo svolgimento dell'altrui attività cossichè la costruzione dell'opera sia comunque a lui riferibile (Cass. Sez. II 19.10.1992 n. 11450, Cass. Sez. II 28.4.2004 n. 8140, Cass. Sez. II 31.3.2006 n. 7634, Cass. Sez. II 23.7.2007 n. 16202).

Il rigetto delle domande formulate in via principale da parte attrice sulla base delle argomentazioni illustrate comporta il rigetto della connessa domanda di risarcimento del danno che trova il suo presupposto nell'inadempimento contrattuale e rende superfluo l'esame delle eccezioni di prescrizione e decadenza sollevate dalla convenuta.

Né può trovare accoglimento la domanda di risarcimento del danno ex art. 2043 c.c. avanzata in via subordinata dagli attori posto che la generale disciplina della responsabilità aquiliana può trovare spazio solo nell'ipotesi in cui si tratti di vizi e difetti che rientrino nell'ambito di operatività della disciplina di cui all'art. 1669 c.c. che ne costituisce una speciale applicazione quando ne manchino i presupposti (Cass. Sez. I 12.4.2006 n. 8520), gravi vizi e difetti che nel caso di specie si è ampiamente argomentato non possono ritenersi provati. /

Quanto alle spese di lite, la necessità dell'istruttoria tecnica al fine di determinare la natura dei vizi lamentati dagli attori e quindi la decisione della presente causa costituisce, ad avviso di questo Giudice, valido motivo per la compensazione nella misura di 1/3 delle spese di lite che vengono liquidate come da dispositivo e delle spese di CTU già liquidate in complessivi € 1760,56 oltre accessori come per legge.

La presente sentenza è provvisoriamente esecutiva ai sensi dell'art. 282 c.p.c

P.Q.M.

Il Tribunale Ordinario di Milano, Sezione Distaccata di RHO, in composizione monocratica, in

persona del Giudice Dott.ssa Rosa Muscio, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa, così decide:

- respinge le domande ex art. 1669 e 1667 c.c. e la domanda di risarcimento del danno avanzate da [redacted] e [redacted] nei confronti di COOPERATIVA [redacted]
- respinge la domanda ex art. 2043 c.c. avanzata da [redacted] e [redacted] nei confronti di COOPERATIVA [redacted]
- compensa tra le parti nella misura di un terzo le spese di lite e condanna [redacted] e [redacted] a rifondere a COOPERATIVA [redacted] i residui due terzi delle spese di lite che liquida in complessivi € 2950,86 di cui € 1200 per diritti, € 1400 per onorari, € 25,86 per spese ed € 325 per spese generali, oltre IVA e CPA come per legge.
- compensa tra le parti nella misura di un terzo le spese di CTU, già liquidate in complessivi € 1760,56 oltre accessori come per legge, e condanna [redacted] e [redacted] a rifondere a COOPERATIVA [redacted] i residui due terzi delle spese di CTU pari ad € 1173,70, oltre accessori come per legge.

Sentenza provvisoriamente esecutiva ex lege

Rho, 19 aprile 2011

IL CANCELLIERE GI  
Dott.ssa Micheli  
TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
SEZIONE DISTACCATA DI RHO  
DEPOSITATO  
0561  
19 APR. 2011

Rho, il .....



IL CANCELLIERE GI  
Dott.ssa Micheli

IL GIUDICE  
Dott.ssa Rosa Muscio

FATTO AVVISO  
TELEFONICO  
IL 19/4/2011  
DA [signature]