

Fatto - Diritto P.Q.M.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI TRENTO

In composizione monocratica, nella persona della dott.ssa Virginia Manfroni, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale RG 4222/2007

begin_of_the_skype_highlighting GRATIS 4222/2007 end_of_the_skype_highlighting,

promossa da:

G.M.C. (c. f. (...)), difesa e rappresentata dall'Avv. Andrea Mantovani, presso il cui studio in Trento, via Grazioli n. 6 elettivamente domiciliata, giusta procura a margine della comparsa di costituzione di nuovo difensore depositata in data 2.2.10;

ATTORE

contro

ABACUS SRL, in persona del legale rappresentante pro tempore ing. P.F., rappresentata e difesa dall'Avv. Cristiana Pinamonti, presso il cui studio in Trento, piazza Ezio Mosna n. 25 elettivamente domiciliata, giusta procura a margine della comparsa di costituzione e risposta;

CONVENUTO

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

Nell'ambito del presente processo parte attrice, previo accertamento della sussistenza dei vizi e difetti dell'immobile acquistato dalla convenuta con atto rogitato in data 15.12.06, chiede la riduzione del prezzo pagato pari a Euro 212.667,75 e il risarcimento del danno.

Vengono infatti indicati da parte attrice tutta una serie di vizi e difetti afferenti sia l'immobile di sua esclusiva proprietà, comprensivo di garage e cantina, sia le parti comuni dell'immobile condominiale, domanda quest'ultima successivamente abbandonata da parte attrice, per effetto dell'intervenuto accordo tra la convenuta e il condominio, motivo per cui l'oggetto della presente causa rimane limitato all'accertamento dei lamentati vizi della proprietà individuale di parte attrice.

Rispetto a questi, parte attrice lamenta l'inadeguatezza del sistema di scolo dell'acqua piovana dal poggolo, l'inadeguatezza dell'isolamento acustico dell'appartamento da rumori interni al palazzo e la comparsa di muffa nella cantina.

Parte convenuta in via preliminare eccepisce l'intervenuta decadenza e prescrizione dell'azione ai sensi dell'art. 1495 c.c. e l'inammissibilità della domanda ai sensi dell'art. 1491 c.c. e, nel merito, ne chiede il rigetto in difetto dei presupposti di fatto e diritto per il suo accoglimento.

Occorre subito premettere che prive di pregio appaiono le considerazioni su cui parte convenuta fonda le proprie eccezioni di intervenuta decadenza e prescrizione della domanda attorea. Ciò in quanto ai sensi dell'art. 2943 comma 4 c.c. non solo la notifica della domanda introduttiva di un giudizio vale a interrompere il corso della prescrizione, bensì qualsiasi atto recettizio che vale a

denunciare la lesione del proprio diritto e a richiederne la riparazione, sia in forma specifica che per equivalente monetario.

Ai sensi poi della disciplina specifica in tema di prescrizione e decadenza dettata dalla norma dell'art. 1495 c.c., il termine di 8 giorni per la decadenza decorre dalla scoperta dei vizi e dei difetti, mentre quello annuale di prescrizione dalla consegna.

Nel caso di specie, a fronte di un contratto di vendita perfezionato in data 15.12.06 con contestuale immissione in possesso del bene (anche per la mancata stipula di un preliminare ad effetti anticipati), con raccomandata 26.10.07, a seguito della riunione condominiale del 19.10.07 e del sopralluogo tecnico eseguito in data 24.10.07, tempestivamente parte attrice richiedeva l'eliminazione dei vizi e dei difetti riscontrati all'esito dell'esame tecnico eseguito.

Anche sotto il profilo della previa conoscenza dei vizi dell'immobile da parte dell'attrice ex art. 1491 c.c., occorre rilevare come la conoscibilità, sotto il profilo tecnico in relazione alla tipologia dei vizi lamentati (infiltrazioni, muffe, superamento livelli **acustici**) postula non solo l'assiduità della presenza all'interno dello stabile fondata dall'abitazione per un congruo lasso temporale idoneo a evidenziare i vizi in tutta la loro portata, ma anche un'indagine tecnica attraverso anche misurazioni con apparecchiature specialistiche, che risulta effettuata in data 24.10.07, ovvero due giorni prima la richiesta formale di eliminazione dei vizi.

Né può giocare a sfavore della posizione attorea la circostanza che la stessa svolge la professione di architetto in quanto la diligenza professionale di cui alla norma dell'art. 1176 c.c. opera, per espressa disposizione normativa, come metro di misurazione della condotta della parte debitrice nell'adempimento dell'obbligazione e non in via generalizzata in ogni ambito della vita di una persona che svolga una professione intellettuale, anche quello personale e privato del proprio spazio domestico, risolvendosi altrimenti la norma in un vulnus di tutela per tali categorie di persone.

Le eccezioni avanzate in via preliminare devono quindi rigettarsi.

Passando al merito, parte attrice svolge da un lato l'azione quanti minoris di cui alla seconda opzione del primo periodo della norma dell'art. 1492 c.c., azione che si configura quale garanzia ex lege discendente dalla conclusione di un contratto di vendita e dall'altro lato l'azione risarcitoria di cui all'art. 1494 c.c. che invece poggia sul diverso presupposto della colpa del venditore.

Il presupposto della azione di riduzione è quindi semplicemente la sussistenza del vizio, mentre a tale presupposto per ottenere anche la posta risarcitoria si deve aggiungere anche la presenza di colpa del venditore nell'ignoranza del vizio riscontrato.

Attraverso gli elaborati peritali del CTU ing. Paolo Simonetti depositati in data 19.4.11 e 15.2.12, è stata accertata, con indagine ben argomentata in ogni suo snodo logico e adeguatamente supportata da calcoli e ragionamenti scientifici, la presenza di vizi e difetti tanto per il poggiolo e la cantina, quanto per la mancanza di adeguato isolamento acustico dell'immobile compravenduto.

Rispetto al poggiolo, il CTU riscontra evidenti segni di infiltrazioni d'acqua sia in corrispondenza dei montanti del parapetto sia all'intradosso del piano di calpestio del balcone, come effetto di una mancata o inadeguata impermeabilizzazione del poggiolo, oltre ad un'incerta realizzazione del sottostante gocciolatoio.

Per quanto attiene alla cantina di proprietà dell'attrice, il CTU rileva un'accentuata presenza di umidità dovuta all'assenza di ricircolo dell'aria, con la conseguente insorgenza di macchie con presenza di muffe.

Anche per quanto riguarda l'isolamento acustico dell'appartamento, il CTU, sia nel suo primo elaborato, sia in misura ancora maggiore nel secondo, rileva l'inadeguatezza del livello di isolamento presente nell'immobile.

In proposito, occorre puntualizzare sulla scorta della più recente giurisprudenza di legittimità, che "il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri di data 1.3.91 il quale nel determinare le modalità di rilevamento dei rumori e i limiti di tollerabilità in materia di immissioni rumorose, al pari dei regolamenti comunali limitativi dell'attività rumorosa, fissa, quale misura da non superare per le zone non industriali, una differenza rispetto al rumore ambientale pari a 3 db in periodo notturno e in 5 db in periodo diurno, persegue finalità di carattere pubblico ed opera nei rapporti tra privati e

PA. Le disposizioni in esso contenute, perciò, non escludono l'applicabilità dell'art. 844 c.c. nei rapporti tra i privati proprietari di fondi vicini" (cfr. Cass. Sez. 6-2, ordinanza 2319 del 1.2.11; ancora Cass. Sez. 2, sentenza n. 939 del 17.1.11).

Il criterio da utilizzare in materia di immissioni nei rapporti tra privati è dunque quello legato al concetto codicistico di superamento della normale tollerabilità.

Nel caso di specie, correttamente non è stata svolta una vera e propria azione inibitoria ex art. 844 c.c. in quanto questa vede come controparte non il venditore ma i vicini autori delle immissioni rumorose. Nel nostro caso le immissioni rilevano invece nella misura in cui, nell'ambito di un'azione contrattuale nei confronti del proprio dante causa, costituiscono dei vizi di un immobile compravenduto, per le caratteristiche tecniche e strutturali di isolamento acustico dell'appartamento nell'ambito del complesso condominiale.

In proposito, va ricordato, insieme con la Suprema Corte, che "il limite di tollerabilità delle immissioni rumorose non è mai assoluto, ma relativo alla situazione ambientale, variabile da luogo a luogo, secondo le caratteristiche della zona e le abitudini degli abitanti, e non può prescindere dalla rumorosità di fondo, ossia dalla fascia rumorosa costante, sulla quale vengono ad innestarsi i rumori denunciati come immissioni abnormi (cd criterio comparativo), sicché la valutazione ex art. 844 c.c., diretta a stabilire se i rumori restino compresi o meno nei limiti della norma, deve essere riferita, da un lato, alla sensibilità dell'uomo medio e, dall'altro, alla situazione locale. Spetta al giudice del merito accertare in concreto gli accorgimenti idonei a ricondurre tali immissioni nell'ambito della normale tollerabilità" (cfr. Cass. Sez. 2, sentenza n. 17051 del 5.8.11).

Nel caso di specie, rilevano sicuramente le ridotte dimensioni dell'appartamento circa 45 mq e la disposizione dei locali, con la vicinanza tra la camera da letto e il vano scala senza intercapedini isolanti.

In particolare, lo stesso CTU ha sottolineato anche a livello esperienziale soggettivo l'esistenza di un problema di isolamento tra la camera e il vano scale, accentuato dalla riverberazione propria del vano scale per la significativa presenza di rivestimenti in marmo.

Il CTU, inoltre, nel suo secondo elaborato, ha accertato il superamento del livello differenziale massimo in tutte le situazioni poste a base delle misurazioni (passaggi di persone su scale e corridoi comuni, scarichi WC), e, nell'ambito del primo elaborato, ha evidenziato come la risoluzione dei problemi **acustici** dovrebbe interessare degli interventi "alla sorgente", cioè nelle parti comuni dell'edificio e nell'adiacente appartamento al primo piano, per tal motivo irrealizzabili in quanto involgenti soggetti non parti in causa. Ha in ogni caso ipotizzato degli interventi per così dire tampone, rimandando in un momento successivo la verifica in ordine alla loro validità e efficacia ad elidere il rumore superiore alla soglia della normale tollerabilità.

Occorre a questo punto ricordare che "in tema di compravendita, l'azione per la riduzione del prezzo e quella per il risarcimento del danno, non coperto dalla prima, spettanti al compratore a norma degli artt. 1492 e 1494 c.c., sono entrambe finalizzate a ristabilire il rapporto di corrispettività tra prestazione e controprestazione, nonché a porre il compratore stesso nella situazione economica in cui si sarebbe trovato se il bene fosse stato immune da vizi. Esse tuttavia sono diverse poiché la prima consente al compratore di ristabilire il rapporto di corrispettività tra prestazione e controprestazione, solo con riguardo al minor valore della cosa venduta, mentre la seconda gli dà la possibilità di ristabilire tale rapporto con riguardo alla ridotta utilizzabilità di quest'ultima. Le sue azioni differiscono anche per il diverso regime giuridico, in quanto la prima è esperibile sol che sussistano i **requisiti** per la garanzia, mentre la seconda richiede anche la colpa del venditore che invece esula dalla garanzia vera e propria" (cfr. Cass. Sez. 2, sentenza n. 3425 del 8.3.01).

A questo punto, una volta accertata la sussistenza dei vizi, tanto del sistema di scolo delle acque nel poggolo, quanto dell'aereazione della cantina e dell'isolamento acustico della casa, occorre sottolineare come, al fine di ristabilire l'equilibrio economico tra le prestazioni nascenti dal contratto di compravendita, deve considerarsi il minor valore del bene venduto, con l'aggiunta dei costi necessari per le opere di sistemazione a regola d'arte.

Da tale punto di vista deve concordarsi con il CTU con riferimento alle opere edili da eseguirsi per il poggolo e la cantina con l'impianto di areazione e ventilazione per un importo complessivo da

valutarsi in complessivi Euro 14.800,00 oltre a IVA, comprensivi anche delle somme per le pratiche tecnico amministrative e per gli oneri di sicurezza (cfr. allegato 5 alla CTU).

A tali importi va aggiunta poi la quantificazione del minor valore del bene per effetto dell'incidenza del difetto di isolamento acustico che per effetto delle caratteristiche intrinseche e strutturali dell'edificio (ridotta estensione, primo piano per cui zona di passaggio per l'accesso agli appartamenti sovrastanti). In relazione al complesso di tali dati va considerata una riduzione percentuale del valore del bene indicato nel contratto di compravendita, ovvero del prezzo effettivamente pagato, proprio per la funzione dell'azione di riduzione del prezzo, che è quella di ristabilire l'equilibrio sinallagmatico tra la prestazione del pagamento del prezzo e quella dell'acquisto della disponibilità di un bene con caratteristiche paramtrate al prezzo pagato.

Operando quindi la riduzione del 20% correttamente utilizzata dal CTU in relazione anche all'impossibilità di operare gli interventi correttivi ipotizzati come realmente risolutivi da parte del CTU per la necessaria incidenza su beni di proprietà di terzi (condominio e proprietario dell'altro appartamento al primo piano), riduzione da operarsi sul complessivo prezzo pagato pari a Euro 212.667,75, parte convenuta dovrà essere condannata al pagamento a parte attrice dell'importo di Euro 42.533,55.

Va infatti considerato l'intero prezzo pagato per la compravendita, senza operare alcuno scorporo per la parte relativa al garage, in quanto si tratta di ristabilire l'omogeneità di valore tra le due prestazioni considerate a livello unitario, anche in relazione del pagamento a corpo del prezzo.

Le domande di parte attrice devono quindi trovare accoglimento e parte convenuta dovrà essere condannata al pagamento del complessivo importo di Euro 57.333,55 in moneta di allora da incrementare degli interessi legali sulla somma rivalutata via via dall'esborso fino alla sentenza, e con gli interessi legali dalla sentenza al saldo.

Tale importo assorbe ogni altra pretesa risarcitoria di parte attrice, in quanto non residuano pregiudizi ulteriori in termini di costi da sostenere non assorbiti dalla corresponsione dell'importo liquidato a titolo di quanti minoris.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

Le spese di CTU, già liquidate come da separato decreto, devono porsi definitivamente in capo a parte convenuta, con conseguente restituzione a parte attrice di quanto da lei provvisoriamente anticipato a tale titolo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulle domande delle parti, disattesa ogni diversa domanda, eccezione o istanza, anche istruttoria, così decide:

1. Accerta la sussistenza dei vizi lamentati da parte attrice sull'immobile compravenduto pm 5 p. ed. 697/1 PT 3950 CC Rovereto oggetto di causa e, conseguentemente, condanna parte convenuta SRL, in persona del legale rappresentante pro tempore ing. P.F., al pagamento, a titolo di riduzione del prezzo, dell'importo complessivo di Euro 57.333,55 in moneta di allora da incrementare degli interessi legali sulla somma rivalutata via via dall'esborso fino alla sentenza, e con gli interessi legali dalla sentenza al saldo.
2. Rigetta le eccezioni di parte convenuta.
3. Condanna parte convenuta al pagamento delle spese di lite sostenute da parte attrice liquidate in Euro 3.866,00 per diritti, Euro 6.000,00 per onorari e Euro 407,11 per spese, oltre al rimborso forfettario spese generali, IVA e CPA.
4. Pone definitivamente le spese di CTU, già liquidate come da separato decreto, in capo a parte convenuta, con conseguente restituzione a parte attrice di quanto da lei provvisoriamente anticipato a tale titolo.