

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di -----

Dott. FEDERICA ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I grado iscritta a ruolo il 21.1.2005 al n. /05 R.G., promossa con atto di citazione notificato in data 14.1.2005 da Aiut. Uff. Giud. del Tribunale di - Sezione distaccata di

DA

SC.NI., C.F.: omissis

GR.JE., C.F.: omissis

- Attori -

rappresentati e difesi come da mandato a margine dell'atto di citazione dall'avv. Gi.Gi. con studio in, via omissis c/o avv. M.Za.

CONTRO

BA.CO. S.R.L., C.F.: omissis

- Convenuta -

rappresentata e difesa come da mandato a margine della comparsa di risposta dagli avv.ti Fe.Pe. ed Em.Le. con studio in, via omissis

OGGETTO: Vendita di cose immobili.

Svolgimento del processo e motivi della decisione

Con atto di citazione notificato il 14.1.2005, Sc.Ni. e Gr.Je. convenivano in giudizio la s.r.l. Ba.Co., deducendo di aver acquistato dalla medesima, con atto del 16.2.2004, un appartamento, riscontrando nel successivo mese di luglio la presenza di vizi occulti, rappresentati da rumori che si propagavano nei locali del II e del III piano, sul lato ovest, ove l'appartamento confinava con altro di proprietà di terzi, e che a seguito di accertamenti svolti erano risultati derivare dall'inadeguatezza delle strutture murarie verticali all'assorbimento dei limiti minimi di rumorosità; chiedevano pertanto la riduzione del prezzo dell'appartamento in relazione al minor valore dello stesso correlato ai vizi e il risarcimento del danno, commisurato alle spese di adozione di idonee misure di isolamento acustico e al pregiudizio esistenziale e alla salute subito in dipendenza della rumorosità dell'abitazione.

La Ba.Co. s.r.l. si costituiva in giudizio deducendo di essersi offerta di porre rimedio ai vizi, anche per gli appartamenti vicini a quello degli attori, che avevano presentato lo stesso inconveniente, ottenendo un rifiuto da parte dei medesimi attori, le cui pretese risarcitorie non erano cumulabili.

Osserva il Tribunale che la domanda degli attori è fondata e va pertanto accolta nei limiti che si vanno ad indicare.

Invero dalla CTU svolta in corso di causa, in via preventiva, è emerso che la parete verticale che divide l'unità acquistata dagli attori da quella occupata da certo signor Sp., non presenta i requisiti acustici passivi previsti dal DPCM 5.12.1997, in quanto il potere fono isolante è risultato in tutti i locali a confine inferiore al limite previsto di 50 dB, essendo variabile fra i 35 e i 46 dB (cfr. relazione 22.4.2005, pag. 3). Anche nel corso della successiva CTU, svolta dopo l'esecuzione di interventi diretti a creare un maggior isolamento acustico nell'appartamento dello Sp., è risultato che il limite minimo del potere fono isolante non è rispettato (cfr. relazione 20.10.2006, pagg. 3-4).

Sussiste pertanto il vizio occulto lamentato dagli attori, e ne consegue che la venditrice del bene è tenuta al risarcimento del danno e al parziale rimborso del prezzo della vendita nei limiti del deprezzamento dell'immobile correlato al vizio non riparabile. In proposito va rilevato che il CTU ha indicato dettagliatamente gli interventi possibili per porre rimedio al vizio lamentato ed il relativo costo, stimato in complessivi Euro 11.612,00 (cfr. relazione 20.10.2006 e 21.3.2007, pagg. 9-10, ove è contenuto un errore materiale, essendo la somma delle voci indicate pari ad Euro 16.110,00, anziché Euro 16.610,00), ed ha altresì precisato che il vizio non è rimediabile con riferimento al locale cucina, con la conseguenza che il valore dell'immobile deve pertanto ritenersi diminuito in considerazione del permanere del vizio stesso nella misura di Euro 4.498,00 (cfr. relazioni sopra richiamate).

.....

La stima dei valori di danno indicati è stata fatta dal CTU con riferimento alla data del suo accertamento (ottobre 2006) e ne consegue pertanto che il credito risarcitorio degli attori, stimato in complessivi Euro 16.110,00 (comprensivi di spese di ripristino e del minor valore del bene per la parte non riparabile), deve essere rivalutato in base agli indici ISTAT del costo della vita, al fine di determinarne il valore attuale, che è pari ad Euro 17.026,65 (coeff. ISTAT 1,0569).

Va esclusa la sussistenza di un danno alla salute ed esistenziale risarcibile.

.....

In conclusione dunque il danno che va risarcito dalla convenuta agli attori va determinato nel suindicato importo di Euro 17.026,65.

Sulla somma dovuta vanno inoltre corrisposti gli interessi legali dalla data della presente decisione al saldo, mentre sono dovuti gli interessi al tasso legale dalla data dell'evento, (riconducibile alla scoperta dei vizi nel luglio 2004) alla data della presente decisione sul danno liquidato con riferimento al valore dell'epoca dell'evento e quindi con riferimento al valore rivalutato di anno in anno in base agli indici ISTAT del costo della vita.

.....

Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate come da dispositivo, in proporzione all'effettivo valore della causa e con esclusione della distinta liquidazione di onorari per il procedimento incidentale di ATP.

Le spese di CTU vanno poste in via definitiva a carico della convenuta in dipendenza della soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, seconda sezione civile, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, così provvede:

rigettata ogni altra domanda ed eccezione, condanna la s.r.l. Ba.Co. a pagare a Sc.Ni. e Gr.Je. la somma di Euro 17.026,65, oltre agli interessi legali dalla data della presente decisione al saldo;

condanna la convenuta a pagare agli attori l'interesse nella misura legale sulla somma dovuta, previamente riportata a valori del luglio 2004 in base agli indici ISTAT del costo della vita, e quindi rivalutata di anno in anno (dal luglio 2004 al luglio 2005, dal luglio 2005 al luglio 2006, e così via, di anno in anno) dalla data dell'evento alla data della presente decisione;

condanna la convenuta a rifondere agli attori le spese di lite, che liquida in complessivi Euro 7.261,29, di cui Euro 3.605,00 per onorario ed Euro 2.518,00 per diritti di procuratore, oltre accessori di legge;

pone in via definitiva a carico della convenuta le spese di CTU.

Così deciso in, il ottobre 2009.

Depositata in Cancelleria aprile 2010.