

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di P.....

Svolgimento del processo

"Voglia l'Ecc.mo Tribunale adito, disattesa e reietta ogni contraria istanza: in tesi: condannare la società A. SpA in persona del suo legale rappresentante pro tempore, per le causali di cui alla parte espositiva, all'eliminazione dei vizi e/o difetti afferenti all'immobile di proprietà degli odierni attori e di cui al contratto di acquisto in atti, tenendo altresì gli stessi attori indenni da ogni e qualsiasi eventuale conseguenza pregiudizievole e dannosa conseguente e derivante dall'esecuzione dei lavori finalizzati all'eliminazione dei vizi e/o difetti di cui sopra; nonché condannare la A. SpA in persona del suo legale rappresentante pro tempore al risarcimento dei danni tutti, patrimoniali e non, subiti dagli odierni esponenti e dai familiari conviventi, ivi incluso il danno biologico, il danno esistenziale ed il danno morale, nella misura complessiva pari ad Euro 60.000,00 ovvero in quella maggiore o minor somma che sarà ritenuta di giustizia all'esito dell'espletanda istruttoria. In ipotesi: condannare la società A. SpA in persona del suo legale rappresentante pro tempore, per le causali di cui alla parte espositiva, alla restituzione della somma corrispondente e coincidente con il deprezzamento ed il minor valore dell'immobile di proprietà degli esponenti e come risultante dal contratto di vendita in atti, per i fatti di cui in narrativa, da quantificarsi in un valore percentuale del 35% del prezzo corrisposto e quindi pari ad Euro 51.450,00, ovvero in quella maggior o minor somma che sarà ritenuta di giustizia all'esito dell'espletanda istruttoria, oltre alla corresponsione di interessi e rivalutazione monetaria dal pagamento dell'intero prezzo di acquisto alla effettiva restituzione di tale somma; nonché condannare la A. SpA in persona del suo legale rappresentante pro tempore al risarcimento dei danni tutti, patrimoniali e non, subiti dagli odierni esponenti e dai familiari conviventi, ivi incluso il danno biologico, il danno esistenziale ed il danno morale, nella misura complessiva pari ad Euro 60.000,00 ovvero in quella maggiore o minor somma che sarà ritenuta di giustizia all'esito dell'espletanda istruttoria. In negata, ipotesi: in applicazione dell'art. 1669 cc alla fattispecie in esame, condannare la A. SpA in persona del suo legale rappresentante pro tempore, per le causali di cui alla parte espositiva, all'eliminazione dei vizi e/o difetti afferenti all'immobile di proprietà degli attori e di cui al contratto di acquisto in atti, tenendo altresì gli attori indenni da ogni e qualsiasi eventuale conseguenza pregiudizievole e dannosa conseguente e derivante dall'esecuzione dei lavori finalizzati all'eliminazione dei vizi e/o difetti di cui sopra; nonché condannare la A. SpA in persona del suo legale rappresentante pro tempore al risarcimento dei danni tutti, patrimoniali e non, subiti dagli odierni esponenti e dai familiari conviventi, ivi incluso il danno biologico, il danno esistenziale ed il danno morale, nella misura complessiva pari ad Euro 60.000,00 ovvero in quella maggiore o minor somma che sarà ritenuta di giustizia all'esito dell'espletanda istruttoria. In ancor più¹ denegata ipotesi: in applicazione dell'art. 1669 cc alla fattispecie in esame, condannare la società A. SpA in persona del suo legale rappresentante pro tempore, per le causali di cui alla parte espositiva, alla restituzione della somma corrispondente e coincidente con il deprezzamento ed il minor valore dell'immobile di proprietà degli esponenti e come risultante dal contratto di vendita in atti, per i fatti di cui in narrativa, da quantificarsi in un valore percentuale del 35% del prezzo corrisposto e quindi pari ad Euro 51.450,00, ovvero in quella maggior o minor somma che sarà ritenuta di giustizia all'esito dell'espletanda istruttoria, oltre alla corresponsione di interessi e rivalutazione monetaria dal pagamento dell'intero prezzo di acquisto alla effettiva restituzione di tale somma; nonché condannare la A. SpA in persona del suo legale rappresentante pro tempore al risarcimento dei danni tutti, patrimoniali e non, subiti dagli odierni esponenti e dai familiari conviventi, ivi incluso il danno biologico, il danno esistenziale ed il danno morale, nella misura complessiva pari ad Euro 60.000,00 ovvero in quella maggiore o minor somma che sarà ritenuta di giustizia all'esito dell'espletanda istruttoria.

Con vittoria di spese e di onorari.

PER LA CONVENUTA

Respingere le domande attoree.

Con vittoria di spese e di onorari.

Motivi della decisione

I sig.ri A. e P., premesso di aver acquistato da A. SPA in data 18.6.04 un appartamento sito in via Nazario facente parte del complesso di nuova edificazione "Bosco in città", affermano che tale immobile, costruito dalla convenuta, non rispetta i **requisiti** di isolamento acustico di cui al DPCM 5.12.97.

Ritenendo che ciò integri vizio occulto dell'immobile, gli attori propongono azione di garanzia per i vizi ai sensi dell'art. 1492 cc. e chiedono la condanna della costruttrice - venditrice alla esecuzione delle opere necessarie per la "messa a norma", ovvero il risarcimento dei danni per il minor valore dell'immobile, oltre al ristoro dei danni non patrimoniali (danno biologico, morale ed esistenziale).

In sede di memoria ex art. 183.5 c.p.c. gli stessi hanno altresì dedotto la responsabilità extracontrattuale della convenuta ai sensi dell'art. 1669 cc.

A. resiste alla pretesa, contestando la fondatezza della domanda. La stessa eccepisce in via preliminare la decadenza dalla azione di garanzia, attesa la tardività delle denuncia dei vizi, e comunque l'inapplicabilità dei valori limite di cui al DPCM citato, per essere stata lo stesso recepito dal regolamento edilizio del Comune di e quindi per essere divenuto cogente anche nei rapporti tra soggetti privati, solo in epoca successiva al rilascio della concessione edilizia e della costruzione degli immobili. La stessa contesta inoltre l'esistenza di inadempimenti a lei imputabili ed eccepisce la Inammissibilità dell'azione proposta ex art. 1669 cc, in quanto domanda nuova.

Il procedimento è stato istruito esclusivamente su base documentale e con CTU.

1) l'applicabilità del DPCM 5.12.97

Trattasi della questione centrale della presente causa.

L'applicabilità alla fattispecie dei **requisiti acustici passivi** degli edifici" di cui al citato DPCM, con conseguente responsabilità contrattuale del costruttore venditore, viene dedotta dalla parte attrice sotto un triplice profilo:

1) perché si tratterebbe di disposizione statutale avente forza di legge e comunque cogente anche nei rapporti tra privati a prescindere dal suo formale recepimento, nella normativa attuativa comunale;

2) perché il regolamento edilizio vigente al momento del rilascio della concessione edilizia espressamente prevedeva che "negli edifici di nuova costruzione devono essere adottati sistemi di isolamento acustico" facendo salve "le diverse ed ulteriori prescrizioni deducibili dalla normativa vigente in materia", cosicché in forza di tale ultima clausola tale regolamento comunque implicitamente recepiva il contenuto del DPCM in questione;

3) perché in ogni caso l'edificazione in violazione delle disposizioni di cui DPCM costituiva violazione delle regole dell'arte, cui era tenuto il costruttore venditore, con conseguente responsabilità contrattuale del medesimo.

Trattasi di questioni distinte che vanno trattate separatamente.

.....

In punto di diritto va pertanto esclusa la automatica cogenza nei rapporti tra privati del DPCM 5.12.97, ove lo stesso non sia stato recepito dalla normativa attuativa comunale.

3) Il regolamento edilizio del Comune di

Va premesso che un richiamo espresso alle disposizioni del DPCM in questione è stato previsto dal Comune di solo con il Regolamento Edilizio approvato con delibera del C.C. n. 252 del 17/11/03, entrato in vigore il 1.12.03.

Poiché la concessione edilizia in forza della quale è stato eseguito l'immobile oggetto di causa è stata rilasciata nel 2001, appare evidente che di tale atto normativo non debba tenersi conto ai fini della presente causa.

.....

Discende da quanto sopra che la normativa di cui al DPCM citato non era applicabile alla costruzione di cui fa parte l'appartamento oggetto di causa.

4) La responsabilità del costruttore/venditore per il mancato rispetto delle regole dell'arte

Va premesso che nessun richiamo ai limiti di cui al DPCM citato è contenuto nel contratto di compravendita, ovvero nel capitolato allegato al contratto preliminare.

Parimenti è pacifico che tali atti non contengono riferimenti a particolari trattamenti  **acustici** dell'immobile.

Ancora, non è in contestazione il pedissequo rispetto da parte della ditta costruttrice/venditrice del progetto e del relativo capitolato dei lavori.

Ciò posto, occorre allora accertare se, al di là dalla mancata applicazione diretta del disposto del DPCM, la mancata rispondenza del fabbricato in esame ai limiti previsti dallo stesso possa integrare "mancato rispetto delle regole dell'arte" e quindi evidenziare sotto tale profilo, un inadempimento colpevole della convenuta.

La risposta, così disattendendo la diversa opinione del CTU, è negativa.

.....

D'altra parte non è contestato che in relazione alla tipologia di costruzione in questione è tenuto conto della stessa entità del corrispettivo pattuito, che il CTU ha indicato essere sensibilmente inferiore all'effettivo prezzo di mercato, la convenuta abbia utilizzato tecniche costruttive e materiali comunemente impiegati in questo Circondario in epoca precedente alla concreta attuazione del DPCM 5.12.97.

5) Conclusioni

Le domande attoree devono pertanto essere respinte, restando assorbita ogni altra questione posta.

6) Spese di giudizio

Considerata la complessità della questione e la carenza di specifici precedenti giurisprudenziali, le spese di lite vanno interamente compensate.

Le spese di CTU, per la stessa ragione, vanno poste definitivamente a carico delle parti, metà per ciascuna.

P.Q.M.

Visto l'art. 281 quinquies c.p.c.

Il Tribunale di in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, così provvede

- 1) RESPINGE le domande attoree;
- 2) COMPENSA interamente le spese di lite;
- 3) PONE le spese per CTU definitivamente a carico delle parti, metà agli attori e metà alla convenuta.

....., li1.2010

Depositata in Cancelleria il marzo 2010