

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di M.....

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

SENTENZA

Nella causa iscritta al n./03 R.G., avente ad oggetto una domanda di risarcimento danni promossa da

C. L. C.F. omissis.

G. D. P. C.F. omissis

Entrambi con l'avv. F.

- ATTORI -

CONTRO

Z. srl P.IVA omissis, con l'avv. P.

- CONVENUTA -

CONCLUSIONI:

Per ciascuna delle parti come nei rispettivi fogli allegati al verbale di udienza 13.07.2010.

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

Con atto notarile del 25.01.2002 la sig. L. C. ha acquistato dall'odierna convenuta Z. srl le porzioni immobiliari meglio individuate ed identificate nell'atto, site in via omissis, fabbricato "A".

Il presente giudizio è state radicato dalla sig. C. e dal marito sig. G. per far accertare la presenza in dette unita immobiliari dei vizi e difetti elencati nell'atto introduttivo del giudizio, con conseguente condanna della società convenuta al risarcimento di tutti i danni. Secondo l'assunto di parte attrice infatti la venditrice Z. srl, essendo anche costruttrice dell'appartamento compravenduto, ha realizzato l'opera non in conformità con le buone regole costruttive, determinando così l'insorgere dei difetti e delle difformità denunciate.

Poiché dunque il titolo dedotto a fondamento delle domande azionate giudizialmente e rappresentato dal contratto di compravendita di cui in premessa, si deve ritenere carente di legittimazione attiva il sig. G. rimasto estraneo a detto contratto. Egli è privo della veste di proprietario del bene al quale si riferiscono gli addebitati (a Z.) vizi e difetti costruttivi in relazione ai

quali tutte le domande risarcitorie vengono svolte ai punti A) e A1); B) e B1) delle rassegnate conclusioni.

Altrettanto e per le medesime ragioni va detto - quanto al punto B2) delle conclusioni - con riguardo alla richiesta risarcitoria per "il danno conseguente alla violazione del diritto di proprietà".

Il sig. G. è invece legittimato in proprio a richiedere "il danno alla salute cagionato da quanto ai suddetti punti B) e B1)... "a titolo di responsabilità extracontrattuale ai sensi [dell'art. 2043 c.c.](#)

Correlativamente va riconosciuta la sua legittimazione alla richiesta di rimborso della sua quota/parte delle spese sostenute per CTU e CTP (analiticamente elencate alle pagg. 15 e 16 della comparsa conclusionale degli attori che vengono esposte partitamene dal legale degli attori, ma debbono più propriamente essere imputate come rientranti nelle spese di lite.

Ciò premesso, quanta ai profili di merito su cui si controverte, occorre evidenziare come la convenuta non contesta la tempestività della denuncia dei vizi e difetti da parte dell'acquirente, rendendo così superfluo procedere ad indagine sul punto.

Rileva invece prendere le mosse dall'esame del contenuto del rogito notarile, traslativo della proprietà dei beni oggetto di causa, sottoscritto dalla sig. C. da Z. srl in data 25.01.2002.

A prescindere dal rilievo che - in linea di principio - il rogito assorbe e supera le pattuizioni contenute nel preliminare, nel caso di specie nessuno dei contendenti ha prodotto il preliminare che in citazione si assume essere intervenuto in data 03.11.2000 tra il sig. G. e la venditrice società Z. srl. Dunque il contenuto di tale ultimo atto negoziale non può essere oggetto di esame.

Invero, rileva dare lettura delle pattuizioni contenute nel rogito traslativo, poiché la tesi difensiva diparte convenuta - si fonda - tra l'altro sull'assunto che alcuni dei difetti adesso addebitati da controparte non sarebbero in ogni caso riconducibili alla venditrice/appaltatrice poiché "l'immobiliare de quo... è stato venduto senza pavimentazione, senza impianto elettrico, idrico - sanitario e di riscaldamento e ancora senza porte e serramenti" (pag. 3 comparsa di risposta).

Le clausole contrattuali contenute nel rogito smentiscono la tesi di parte convenuta, posta che le esclusioni elencate dalla difesa Z. non sono esplicitate nell'atto notarile. Considerato che in materia di compravendita immobiliare è prescritta la forma scritta ad substantiam (oltre che ad probationem), la pattuizione di condizioni peculiari deve risultare per tabulas.

D'altro canto e ad ulteriore conferma si richiama il documento prodotto agli atti (quale doc. 6 di parte attrice) e contenente la "DESCRIZIONE TECNICA GENERALE DELLE OPERE", sottoscritto da Z. e da "parte acquirente" odierna attrice. In esso vengono elencati e descritti i vari punti dell'intervento edificatorio progettato dalla venditrice/costruttrice con l'esplicitazione analitica - per ciascuna voce di progetto - delle rispettive caratteristiche; ed in esso risultano specificate anche le voci che in questa sede Z. vorrebbe sostenere di avere convenzionalmente escluso dalla vendita.

A fronte della prescritta forma scritta ad substantiam non potrebbe neppure assumere rilevanza un'eventuale fatturazione (sostenuta ma non provata dalla convenuta) eseguita da Z. a parte acquirente con l'esclusione delle voci in oggetto essendo la fattura solo un documento fiscale.

In corso di causa e stata disposta ed espletata CTU, finalizzata all'accertamento dell'effettività ed entità dei vizi, difetti e difformità denunciate dall'attrice.

Dunque occorre procedere ad esaminare partitamente i singoli vizi e/o difformità lamentate dalla sig.ra C..

.....

4) Tra i difetti lamentati dall'attrice v'e anche l'inidoneità dell'isolamento acustico. Le considerazioni svolte sul punto dal CTU sono oggetto di contestazione da parte della convenuta sull'assunto - che si è già in premessa rivelato infondato - per il quale l'immobile acquistato dalla sig. C. sarebbe stato fornito privo degli infissi, alla cui scelta e posa in opera avrebbe provveduto direttamente l'attrice.

Quest'ultima invece lamenta che il CTU avrebbe - ai fini della determinazione dei limiti di soglia delle immissioni rumorose "omesso di considerare come sorgente di rumore esterno, a quota diversa dal terreno, il vicino campanile della Chiesa della Parrocchia eli Castelletto"; che inoltre "del tutto "oscura" appare la metodologia utilizzata dal c.t.u. per stabilire che la parete divisoria tra gli alloggi rientrerebbe nei limiti di legge"; che inadeguata sarebbe comunque la valutazione sull'ammontare della spese per la sostituzione dei serramenti - ritenuta dallo stesso CTU come risolutiva dell'accertata inidoneità dell'isolamento acustico come realizzato da Z. srl.

Con riguardo al primo punto di critica va osservato che allo stato non risulta esplicitata da parte attrice (che vi è onerata) la rilevanza che tale dato potrebbe assumere sulle conseguenti valutazioni a livello di immissioni; una volta che il CTU ha ritenuto la loro sussistenza.

Quanta alla seconda critica va evidenziato come anche sul punto la posizione dell'attrice manchi della dovuta specificità cui essa è tenuta una volta che le operazioni peritali hanno contenuto strettamente tecnico e dai fini di consentire al giudice di apprezzare l'effettività e l'importanza, ai fini del decidere, della lamentata omissione.

Infine - quanto ai costi per la sostituzione dei serramenti - ritiene questa giudice che possano essere condivise le considerazioni del CTU - che si leggono alle pagg. 70 e 71 della relazione datata 31 luglio 2007 - e riguardano il preventivo J. (all. 6 all'all. 27 della CTU). Ciò comporta la determinazione del costo della sostituzione degli otto serramenti individuati dal CTU in complessivi Euro 23.400,00= oltre IVA. Invero la descrizione dei serramenti né evidenzia la peculiarità e - all'evidenza - nel costo esposto si intendono compresi necessariamente anche lo smantellamento dei serramenti attualmente in opera ed il montaggio a regola d'arte dei nuovi con la realizzazione dei necessari raccordi con la muratura.

.....

Poiché le spese documentate dall'attrice per complessivi Euro 13.273,78= ineriscono agli accertamenti sui vizi e difetti dell'immobile oggetto di causa, le va riconosciuto il diritto al relativo rimborso.

Vista l'esito del giudizio, la convenuta va condannata a rimborsare all'attrice i $\frac{3}{4}$ delle spese di lite esposte dell'unitaria nota spese riferita ad entrambi gli attori - imputando la quota residua al rapporto processuale G. - Z..

Condanna l'attore G. a rimborsare alla convenuta $\frac{1}{4}$ delle spese di lite esposte nella nota spese di Z..

Tali spese processuali vengono liquidate in dispositivo, tenuto conto del valore della causae della natura delle questioni trattate.

Infine le spese di CTU vanno definitivamente poste integralmente a carico della convenuta Z..

P.Q.M.

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

1) dichiara il difetto di legittimazione attiva del sig. D. P. G. in relazione alle domande di cui ai punti A), B), B 1) delle conclusioni definitive e rigetta le domande dallo stesso proposte ai punti B2) e C) delle medesime;

2) accertati i vizi e difetti di cui alla parte motiva della presente sentenza, condanna la convenuta a corrispondere all'attrice - a titolo di risarcimento danni - la complessiva somma di Euro 56.780,00= Iva compresa, oltre rivalutazione monetaria (secondo gli Indici Istat relativi al costo della vita di operai ed impiegati), nonché gli interessi legali sulla somma così via via rivalutata dalla domanda giudiziale sino al saldo effettivo;

3) condanna la convenuta a corrispondere all'attrice - a titolo di rimborso spese - la somma di Euro 13.273,78=;

4) condanna D. P. G. a rimborsare alla convenuta - delle sue spese di - lite, liquidate in tale frazione in Euro 200,00 per spese, Euro 325,00 per diritti ed Euro 425,00 per onorari, oltre rimborso spese forfettario ed accessori di legge;

5) condanna Z. srl a rimborsare all'attrice i $\frac{3}{4}$ delle spese di lite, liquidate in tale frazione - sulla base all'unitaria nota spese con l'altro attore - in Euro 275,22 per spese, Euro 4.183,18 per diritti ed Euro 9.285,46 per onorari, oltre rimborso spese forfettario ed accessori di legge;

6) pone definitivamente a carico esclusivo della società convenuta le spese di CTU.

.....,02.2011.

Depositata in data febbraio 2011