

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di P.....

Il Tribunale, in persona del magistrato dott. Alessandro in funzione di giudice unico

Nella causa n./05 R.G.A.C, tra le parti:

Z. F. e B. S. in proprio e nei nomi di Z. M., rappresentati e difesi dall'avv. P. del Foro di PT, elettivamente domiciliati presso lo studio della medesima in, come da procura a margine dell'atto di o citazione - attori

A. SPA, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dagli avvocati F. e a DI del Foro di PT, ed elettivamente domiciliata presso lo studio del medesimi in, come da procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta - convenuta

ha emesso

SENTENZA

SULLE SEGUENTI CONCLUSIONI

PER GLI ATTORI:

Motivi della decisione

I sig.ri Z. e B., anche in nome del figlio M. premesso di aver acquistato da A. SPA in data 16.6.04 un appartamento sito in via 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 e comunque non è dotato dei pannelli fonoassorbenti previsti dal capitolato a suo tempo sottoscritto tra le parti contestualmente al contratto preliminare.

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 ce, 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.

.....

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.

E' peraltro documentale che nel capitolato al punto 1.1 era previsto che "i divisori tra gli alloggi sono costituiti da una doppia muratura in laterizio intinacato con interposto un pannello fono assorbente, per uno spessore totale di 25 cm."

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.

Allo stesso tempo deve verificarsi il rispetto delle modalità costruttive delle murature divisorie, così come indicato in capitolato.

Quanto al primo aspetto (rispetto delle regole dell'arte), così disattendendo la diversa opinione del CTU, la risposta è negativa.

.....

D'altra parte, che nella specie l'immobile abbia modeste qualità sotto il profilo dell'isolamento acustico è confermato dalle stesse misurazioni fonometriche effettuate dal CTU nell'appartamento degli attori, le quali sul punto hanno evidenziato il mancato rispetto dei limiti di cui al DPCM 5.12.97.

Deve pertanto ritenersi processualmente accertato il mancato rispetto delle disposizioni di capitolato per quanto attiene alle modalità costruttive delle mura divisorie dell'appartamento.

Circa la natura del "vizio" non v'è dubbio che lo stesso sia un vizio occulto, rispetto al quale nessuna efficacia limitativa della responsabilità può avere la clausola "visto e piaciuto" contenuta nell'atto notarile di compravendita dell'immobile, in quanto nella fattispecie ricorra senz'altro mala fede della soc. venditrice - costruttrice la quale era senz'altro consapevole del mancato rispetto delle modalità costruttive di cui al capitolato.

Trova pertanto sul punto applicazione quell'orientamento, pur risalente, secondo cui "La garanzia per vizi della cosa compravenduta non può ritenersi esclusa dalla clausola "visto e piaciuto" qualora i vizi, siano essi riconoscibili od occulti, siano stati taciuti in mala fede" (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 3342 del 07/12/1973).

.....

In accoglimento della domanda di tesi degli attori, la convenuta va pertanto condannata alla esecuzione degli interventi necessari così come descritti dal CTU al punto 4.1 della relazione (specificamente: punto 4.1.3 della relazione oltre agli altri lavori accessori indicati sino al 4.1.8), le cui conclusioni sul punto sono condivisibili, perché congruamente argomentate.

Parimenti gli attori devono essere indennizzati della conseguente riduzione di superficie utile nelle due camere interessate dai lavori, nonché dal costo per l'acquisto di nuovi armadi.

Per tal titoli la convenuta va pertanto condannata a risarcire agli attori l'importo di Euro 9.020,00, già determinato dal CTU in moneta attuale.

Su tale somma sono dovuti gli interessi legali dalla data della domanda al saldo.

Nulla va invece liquidato per danni non patrimoniali in difetto di allegazione e prova di un danno alla salute, accertabile sotto il profilo medico legale, né potendosi liquidare alcunché per danno morale ed esistenziale, non ravvisandosi nella fattispecie comportamenti costituenti reato né la lesione di interessi inalienabili della persona rilevanti costituzionalmente (cfr. Cass. SSUU Sentenza 24 giugno - 11 novembre 2008, n. 26972).

5) Conclusioni

Le domande attoree devono pertanto essere accolte esclusivamente nei limiti di cui sopra.

6) spese di giudizio

Considerato il limitato accoglimento delle domande, le spese di lite vanno compensate per due terzi, ponendo la residua parte a carico della convenuta.

Le spese di CTU, per la stessa ragione, vanno poste definitivamente a carico della convenuta per due terzi, e degli attori per il residuo.

P.Q.M.

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

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

1) CONDANNA A. SPA, in persona del legale rappresentante pro tempore, alla esecuzione delle opere edili così come descritte dal CTU al punto 4.1 della relazione (specificamente: punto 4.1.3 oltre agli altri lavori accessori indicati sino al 4.1.8);

2) CONDANNA A. SPA, in persona del legale rappresentante pro tempore, al risarcimento del danno sofferto dagli attori da liquidarsi in Euro 9.020,00 oltre interessi legali come indicato in motivazione;

3) COMPENSA per due terzi tra le parti le spese di lite;

4) CONDANNA A. SPA, a rimborsare agli attori la residua parte delle spese di lite, che si liquidano in tale misura (1/3) in Euro 250,00 per spese, Euro 2.500,00 per diritti ed onorari di avvocato oltre rimborso forfettario delle spese generati, I.V.A. e C.P.A, come per legge

5) PONE le spese per CTU definitivamente a carico delle parti, due terzi alla convenuta ed un terzo agli attori.

..... li1.2010

Depositata in cancelleria il marzo 2010.