

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di T.....

Il Tribunale di, Sezione Civile, in composizione monocratica, in persona del Giudice dott. Riccardo ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n./08 R.G. promossa con atto di citazione notificato il 23.07.2008

Da

Ni.Ra. e Pi.Lo. - rappresentati e difesi dagli avv.ti An.D'A. ed Ez.No. per procura a margine dell'atto di citazione

- attori -

Contro

Sa. S.p.A. - Impresa Costruzioni Edili, in persona del legale rappresentante - rappresentata e difesa dall'avv. Pa.Ro. per procura a margine della comparsa di risposta

- convenuta -

Avente ad oggetto: appalto.

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

I) Con atto di citazione del 22.07.08 i signori Ni.Ra. e Pi.Lo. hanno convenuto in giudizio la società Sa. S.p.A. - Impresa Costruzioni Edili chiedendo, previa accertamento che l'immobile acquistato da essi attori presenta seri problemi acustici ascrivibili alla mancata o carente insonorizzazione del fabbricato, la condanna della convenuta al pagamento della somma necessaria per l'eliminazione di vizi e difetti nonché al pagamento di ogni spesa inerente i lavori; al risarcimento del danno derivante dal mancato godimento (totale o parziale) dell'immobile durante il periodo dei lavori di riparazione dei vizi; al risarcimento del danno rappresentato dal deprezzamento dell'immobile; al risarcimento dei danni di natura biologica e/o esistenziale subiti dagli attori.

Si è costituita la società convenuta eccependo l'intervenuta decadenza e/o prescrizione del diritto di garanzia, e chiedendo - in ogni caso - il rigetto delle domande attoree perché infondate in fatto ed in diritto.

.....

II) Va premesso che gli attori hanno promosso nel presente giudizio un'azione ai sensi [dell'art. 1669 c.c.](#)

Tale tutela appare ammissibile nel caso di specie, in quanto la Suprema Corte ha avuto modo di precisare che "le disposizioni di cui [all'art. 1669 c.c.](#), in quanto finalizzate a garantire sia la stabilità, sia l'abitabilità dell'immobile, non attengono solo ai vizi radicalmente inficianti le componenti strutturali dell'immobile e determinanti pericolo di rovina, ma anche a quelli che, incidendo gravemente e permanentemente sulla fruibilità abitativa, lo renderebbero, ove non eliminati, inidoneo ad assolvere alla sua naturale destinazione" (Cass. n. 5388/11); in sostanza, "tra i gravi difetti, previsti [dall'art. 1669 c.c.](#), idonei a configurare una responsabilità del costruttore vanno inquadrare tutte quelle deficienze costruttive incidenti sulla funzionalità e abitabilità dell'immobile, comportanti una menomazione del godimento del proprietario" (Cass. n. 19305/08).

Si deve considerare che, secondo un costante orientamento giurisprudenziale, l'azione ex [art. 1669 c.c.](#) è proponibile anche nei confronti del venditore quando questi risulti anche costruttore dell'immobile, o quando comunque la costruzione dell'opera sia a lui riferibile per aver avere egli mantenuto il potere di direttiva o di controllo sull'operato degli altri soggetti (ipotesi ricorrente nel caso di specie).

.....

V) Passando quindi all'analisi dell'elaborato peritale, si osserva che il c.t.u. ing. Ma., all'esito di verifiche compiute secondo metodologie corrette e sulla base di un percorso argomentativo privo di vizi sia sotto il profilo logico che sotto quello giuridico, ha accertato che:

"Non sono corrispondenti alle norme:

- le caratteristiche di isolamento al calpestio dei solai, con indice (L_n, w) di 70 e 71 dB, contro un massimo ammissibile di 63,

- le caratteristiche di isolamento al rumore aereo dei divisori verticali, con un indice del potere fonoisolante apparente (R_w) di 44 e 38 dB contro un minimo di 50" (cfr. elaborato di CTU, pag. 6).

In merito all'origine dei vizi, il c.t.u. ha ritenuto che "i vizi sono imputabili a carenze progettuali nel

campo dell'isolazione acustica, carenze presumibilmente attribuibili alla data del progetto (progetto del gennaio 1995, approvato nel febbraio 1998; inizio lavori aprile 1998); dalle osservazioni visive e dai valori misurati paiono assenti strati elastici sotto i massetti di base delle pavimentazioni".

.....

VI) Venendo alla quantificazione del danno, si osserva che tale profilo appare di non facile soluzione nel caso di specie.

Va, infatti, considerato che il c.t.u. ha correttamente provveduto alla quantificazione dei costi per i rimedi necessari a riportare lo stato dei luoghi a regola d'arte, pervenendo alla conclusione che "il totale degli oneri per le bonifiche acustiche è compreso tra 28.000 e 33.000 Euro" (indicando, in particolare, l'importo di Euro 10.000 - 13.000 per i placcaggi sulle pareti e quello di Euro 18.000 - 20.000 per i pavimenti galleggianti).

Rileva, peraltro, il giudicante che la voce di costo più significativa (isolazioni a pavimento), come indicato dallo stesso c.t.u., "più che difficoltà tecniche potrebbe incontrare difficoltà autorizzative da parte di chi subirebbe i disagi dall'intervento, senza poi trarne alcun vantaggio": in altri termini, i lavori indicati dal CTU per ottenere un adeguato isolamento acustico dovrebbero essere eseguiti per larga parte nell'appartamento soprastante quello di proprietà degli attori, arrecando al proprietario di quell'alloggio unicamente gravi disagi.

Trattandosi di soluzione ben difficile da realizzare in concreto, e comunque non coercibile, ritiene il giudicante che, nell'impossibilità di garantire un risarcimento in forma specifica, sia necessario far riferimento alla liquidazione del danno in via equitativa per la diminuzione di valore dell'immobile, secondo un criterio indicato dagli stessi attori, seppure in via subordinata.

A tale riguardo si ritiene congruo il riconoscimento dell'importo di Euro 20.000 che, pur discostandosi di circa un terzo da quello indicato dal c.t.u. per porre integralmente rimedio ai difetti riscontrati, costituisce pur sempre il 20% circa del valore (costo d'acquisto) dell'alloggio: in sostanza, l'importo riconosciuto, che tiene conto di tutte le circostanze del caso concreto, appare congruo sia in termini assoluti che in relazione al valore dell'alloggio.

.....

VII) In sintesi estrema, alla luce delle considerazioni in fatto e in diritto che precedono, ritiene il Tribunale, riconosciuta la fondatezza della domanda attorca, che la società convenuta debba essere condannata, a titolo di risarcimento dei danni, al pagamento dell'importo di Euro 20.000,00, oltre agli interessi nella misura di legge dalla data della domanda giudiziale al saldo.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo, secondo lo scaglione di pertinenza della causa.

Le spese di c.t.u., già liquidate come da separato decreto, vanno poste definitivamente a carico della convenuta soccombente.

P.Q.M.

Il Tribunale di, Sezione Civile, in composizione monocratica in persona del Giudice dott. Riccardo, definitivamente pronunciando nella causa promossa con atto di citazione notificato il 23.07.2008 da Ni.Ra. e Pi.Lo. nei confronti di Sa. S.p.A. - Impresa Costruzioni Edili, in persona del legale rappresentante, ogni altra istanza, eccezione e deduzione disattesa, così decide:

- 1) accertata la fondatezza della domanda, condanna la convenuta Sa. S.p.A. a pagare agli attori, a titolo di risarcimento del danno, l'importo di Euro 20.000,00, oltre agli interessi nella misura legale dalla data della domanda giudiziale al saldo;
- 2) condanna la convenuta alla rifusione in favore degli attori delle spese del presente giudizio, liquidate in complessivi Euro 6.890,00, di cui Euro 2.105,00 per diritti, Euro 3.495,00 per onorari, Euro 700,00 per spese generali ed Euro 590,00 per esborsi ed anticipazioni.
- 3) pone definitivamente a carico della convenuta le spese della CTU, già liquidate come da separato decreto.