

N. R.G. 22893/2009



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di BRESCIA
SEZIONE SECONDA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Giuseppe Magnoli
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **22893/2009** promossa da:
A.M. e N.E. con il patrocinio dell'avv. M.M.

ATTORI

contro

S.C. & C. SNC, in persona del legale rappresentante pro tempore, con il patrocinio dell'avv.
O.E.

CONVENUTO

Con la chiamata in causa di

Geom. B.P., con il patrocinio dell'avv. A.B.

TERZO CHIAMATO

E di

T.M., con il patrocinio dell'avv. A.B.

TERZO CHIAMATO

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come in atti.



Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

I signori M.A. e F.E., comproprietari ciascuno al 50% delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale sito in comune di C. al n.13 di via Mon (proprietà esclusiva di appartamento costituito da due vani utili, soggiorno, cucina, servizio e disimpegno al piano primo; studio e servizio al piano soppalco, censito nel catasto fabbricati come segue: NCT fg.4 mappale 129 subalterno 6 p.1 cat. A/2 cl.4 vani 6,5 superficie catastale mq 121 rendita catastale €402,84), per averne fatto acquisto con atto di compravendita 29.05.2007 dai signori L.P. e M.C, premesso che il fabbricato di cui fa parte l'immobile era stato oggetto di un piano di recupero atto Notaio Luigi Mazzola Panciera di Zoppola Bona del 15 gennaio 2001, registrato e trascritto a Brescia in data 24 gennaio 2001 e che sulla base della delibera del consiglio comunale di C. del 10.11.2000 si era provveduto all'attuazione del piano di recupero relativo all'intero fabbricato ed alla ristrutturazione di quest'ultimo, con formazione di 13 unità abitative, 5 autorimesse e 13 posti auto scoperti; premesso, ancora, che l'appalto per la realizzazione dei predetti lavori era stato affidato dai committenti (gli originari proprietari dell'intero fabbricato signori) alla società "S.C. & C. snc" e che i lavori di ristrutturazione e relativi al piano di recupero erano stati ultimati e compiuti nell'anno 2002, e che il 29.11.2002 l'unità immobiliare sopra indicata era stata venduta ai danti causa degli odierni attori, che ne conseguirono il possesso a far data dall'atto; tanto premesso, hanno convenuto la sopra citata società "S.C. & C. snc", in quanto costruttrice, lamentando nei confronti della stessa la presenza nell'immobile di gravi difetti costruttivi, legati da una parte ad insufficiente isolamento acustico, con violazione dei parametri di cui al DPCM 5.12.1997, dall'altra a condizioni critiche nei soffitti confinanti con l'appartamento adiacente e nelle travi di legno presenti nel soggiorno dotato di soppalco ed a fessure nelle zone di contatto fra le travi e le pareti divisorie. Tanto premesso, hanno concluso chiedendo disporsi la condanna della convenuta all'eliminazione dei gravi vizi costruttivi sopra indicati ovvero al pagamento di somma di denaro corrispondente al costo dei lavori a ciò necessari nonché al deprezzamento subito dall'immobile stesso, con rivalutazione monetaria ed interessi legali, nonché al risarcimento del danno in misura pari al costo dell'affitto dovuto sostenere a seguito del trasferimento in altra unità immobiliare facente parte del medesimo stabile ma non interessata dai problemi che affliggevano quella acquistata dagli attori.

La società "S. & C. snc", costituendosi, e non negando il proprio ruolo di impresa costruttrice, ha chiesto in principalità respingersi le domande attoree, per decadenza e prescrizione, per infondatezza e comunque per l'esenzione da responsabilità derivante dall'applicazione del disposto di cui all'art.11 comma 5 della legge n. 88 del 7 settembre 2009¹. In linea subordinata, ha chiesto disporsi la condanna in manleva del progettista e direttore dei lavori geometra P.B., che doveva ritenersi l'effettivo responsabile dei vizi, avendo l'impresa costruttrice esattamente ottemperato alle istruzioni di lavoro da lui ricevute, e del committente signor T.M., nel caso in cui le carenze acustiche dovessero ritenersi riconducibili a scelte di risparmio assunte appunto dal committente).

I terzi chiamati, costituendosi, aderivano alle eccezioni sollevate nei confronti degli attori dalla convenuta, e chiedevano comunque disporsi il rigetto della domanda di manleva, quanto al geom. B. per aver egli impartito esattamente le istruzioni necessarie a garantire il soddisfacimento dei

¹ (<<in attesa del riordino della materia, la disciplina relativa ai requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e), della legge 26 ottobre 1995, n.447, non trova applicazione nei rapporti tra privati e, in particolare, nei rapporti tra costruttori-venditori e acquirenti di alloggi sorti successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge>>)



requisiti acustici, ordinando alle maestranze dell'impresa costruttrice di procedere alla posa di guaine e materassini atti a garantire l'insonorizzazione dei locali, e quanto al committente, per non aver egli preso parte alcuna nella realizzazione dell'opera, in relazione alla quale la stessa chiamante riconosceva di non aver operato come nudus minister.

Autorizzato il deposito di memorie integrative ex art.183, 6° comma, cpc, acquisiti atti e documenti prodotti, (parzialmente) ammesse le prove orali dedotte dalle parti; assunte le prove orali ammesse, ivi compreso il confronto tra testi, disposta ed effettuata CTU ², la causa è quindi passata in decisione all'udienza di precisazione delle conclusioni del 20.03.2014, con termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

Gli attori hanno potuto prendere contezza della violazione della disciplina in tema di requisiti acustici dell'abitazione e della riconducibilità di detta violazione all'inesatta esecuzione dell'attività di costruzione (ristrutturazione) effettuata dalla ditta S. e C snc soltanto a seguito dello svolgimento delle opportune indagini, su loro incarico, da parte della C. snc, e della stesura in data 26 marzo 2009 della relativa relazione, prodotta da parte attrice a doc. 3. La citazione in giudizio della convenuta in azione extracontrattuale ex art. 1669 cc è del 18 dicembre 2009. Non è quindi trascorso il termine di decadenza annuale previsto da tale disposizione, e da intendersi decorrente dal momento in cui si è ottenuta ragionevole certezza in ordine alla presenza di gravi difetti e, quindi, della riconducibilità dei vizi stessi ad inesattezza nella realizzazione dell'opera costruttiva.

Gli altri vizi lamentati nell'atto introduttivo, non venendo ad incidere né sulla stabilità dell'immobile, né in misura apprezzabile sulla sua fruizione abitativa, non possono essere qualificati come gravi difetti costruttivi, e non soggiacciono quindi alla disciplina in tema di responsabilità extracontrattuale di cui all'art.1669 cc.

La Corte Costituzionale, con sentenza 29 maggio 2013, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale <<dell'art.15 comma 1 lett. C) l.4 giugno 2010 n.96 (disposizioni per l'adempimento di obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia alle Comunità Europee – Legge comunitaria 2009), sostitutivo dell'art.11 comma 5 legge 7 luglio 2009 n.88 (disposizioni per l'adempimento di obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia alle Comunità Europee – Legge comunitaria 2008) , laddove prevede che "In attesa dell'emanazione dei decreti legislativi di cui al comma 1, l'art.3, comma 1, lett.e) della legge 26 ottobre 1995 n.447 si interpreta nel senso che la disciplina relativa ai requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti non trova applicazione nei rapporti tra privati e, in particolare, nei rapporti tra costruttori-venditori e acquirenti di alloggi, fermi gli effetti derivanti da pronunce giudiziali passate in giudicato e la corretta esecuzione dei lavori a regola d'arte asseverata

² (sul seguente quesito: <<Esaminati atti e documenti di causa, effettuata ispezione dei luoghi, fornisca il CTU descrizione dell'immobile, indicandone le caratteristiche, di cui tenere conto ai fini dell'accertamento demandato, consistente nella verifica in ordine al rispetto o meno dei requisiti acustico passivi dell'appartamento degli attori, avendo a riferimento i parametri di cui al DPCM 5.12.1997 (ovvero quelli dettati dalla buona regola costruttiva vigente al momento dell'esecuzione dei lavori), e ciò considerando che l'edificio di cui l'appartamento fa parte è stato sottoposto a ristrutturazione totale nel 2002 con il rifacimento di tutte le partizioni interne inclusi i solai, e di tutte le dotazioni impiantistiche, con la precisazione che l'accertamento in oggetto deve riguardare in particolare l'isolamento dell'appartamento al rumore di calpestio tra alloggi sovrapposti e accostati, richiedendosi al fine l'effettuazione di tutte le verifiche fonometriche opportune, con indicazione, in caso di riscontrata difformità, dei lavori necessari per l'eliminazione dei vizi e difetti, e con determinazione della somma di denaro corrispondente al costo dei lavori necessari per detta eliminazione dei vizi, oppure, in alternativa, con determinazione del deprezzamento subito dall'immobile a causa degli stessi vizi e difetti ove non completamente emendabili, con ulteriore individuazione, ove possibile, degli adempimenti in relazione ai quali possa ritenersi determinato il vizio acustico in oggetto>>)



da un tecnico abilitato>>. A seguito della citata pronuncia della Consulta, quindi, la disciplina limitativa di responsabilità non può trovare applicazione per le situazioni, come quella in esame, afferenti costruzioni realizzate in epoca antecedente l'entrata in vigore della disposizione di cui all'art.11 comma 5 della legge n.88 del 7 settembre 2009³. L'eccezione in proposito sollevata da parte convenuta, e per verità da quest'ultima infine abbandonata, e ripresa dai terzi chiamati, non può pertanto trovare accoglimento.

Nel merito, le indagini peritali effettuate con la CTU hanno condotto alla conferma della presenza di gravi difetti costruttivi per l'insufficiente isolamento acustico, in relazione soprattutto dalle immissioni sonore per calpestio, presumibilmente determinato dalla mancanza del materassino fonoassorbente di adeguate caratteristiche e spessore. Il CTU ha esattamente individuato gli interventi che risulterebbero idonei a garantire il conseguimento di un'adeguata protezione acustica. E' tuttavia da rilevare che il conseguimento di siffatto risultato postula la disponibilità in tal senso dei proprietari delle unità immobiliari adiacenti a consentire l'accesso ai locali e l'esecuzione delle opere a ciò necessarie. Ciò posto, deve concludersi affermando che è impossibile attuare quanto previsto dal CTU, per l'impossibilità di costringere i proprietari delle predette unità immobiliari non solo a tollerare l'accesso ma anche a subire l'esecuzione in esse delle opere richieste. Che pertanto devono ritenersi possibili soltanto per la parte da eseguirsi nell'unità abitativa degli attori. Per il resto deve operare il criterio risarcitorio correlato al deprezzamento del bene, nella misura percentuale stabilita dal CTU (30% sul prezzo dell'unità abitativa, non considerandosi la parte di prezzo relativa al garage). A ciò va aggiunto il costo sostenuto per la locazione di altra unità immobiliare, così come risultante dalla produzione documentale di parte attrice (doc.4), da ritenersi necessitato per lo meno per la durata del primo quadriennio di contratto, per totali €28.800,00, essendo dipeso il trasferimento dalla salvaguardia della salute del figlio piccolissimo degli attori, che aveva manifestato disturbi per il rumore (deposizione L.P.). Il danno complessivo si determina pertanto in capitale in €134.887,00 (€19.087,08 per gli interventi da eseguire nell'immobile degli attori, comprensivi di opere, competenze professionali ed oneri fiscali e contributivi; €87.000,00 per valore deprezzamento ed €28.800,00 per costo locazione), cui vanno aggiunti interessi al tasso legale quanto al deprezzamento sull'importo di €87.000,00, via via rivalutato, previa devalutazione, dalla data del rogito di acquisto⁴ al saldo; quanto alle spese da sostenersi per la sistemazione dell'unità immobiliare degli attori dalla data della presente sentenza al saldo e quanto al rimborso del canone locatizio sull'ammontare dei singoli ratei con decorrenza dalla data di ogni pagamento e sino al saldo.

La parte convenuta, soccombente, a cui carico vanno perciò poste le spese di CTU, è inoltre tenuta a rimborsare agli attori le spese di lite, che si liquidano in complessivi €13.430,00 per compenso professionale (€2.430,00 per studio, €1.550,00 per fase introduttiva, €5.400,00 per fase istruttoria e di trattazione ed €4.050,00 per fase decisionale), €2.014,50 per spese generali (15% su compenso totale) ed €400,00 per spese, oltre accessori di legge.

Il confronto tra i due testi G.P. e S. R. non ha consentito di pervenire al superamento tra la dicotomia delle due deposizioni.

La prima delle quali appare tuttavia maggiormente attendibile.

³ (la quale dunque trova applicazione "nei rapporti tra costruttori-venditori e acquirenti di alloggi sorti successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge")

⁴ (29 maggio 2007)



Infatti non è dato comprendere quale sia stata la ragione che avrebbe indotto l'impresa costruttrice a disattendere le istruzioni del direttore dei lavori nel senso della posa del materassino fonoassorbente, senza peraltro prendere posizione alcuna al riguardo, né, a maggior ragione, è dato comprendere perché mai il direttore dei lavori, che avrebbe impartito siffatta istruzione, non si sia poi in alcun modo peritato di verificarne l'attuazione.

Appare perciò più ragionevole supporre che l'impresa esecutrice non abbia provveduto a tale incumbente perché nessuno gliel'aveva chiesto.

Con il che evidente appare la responsabilità del progettista e direttore lavori.

Che tuttavia deve ritenersi concorrente e di pari grado rispetto a quella dell'impresa edile, la quale, sulla base dell'esperienza professionale acquisita, ben avrebbe potuto e dovuto porsi il problema, sollecitando il direttore dei lavori e se del caso il committente a porvi rimedio.

Si deve dunque concludere nel senso della corresponsabilità in pari misura dell'impresa esecutrice e del direttore dei lavori nel determinismo del danno.

Va invece senz'altro esclusa qualsiasi responsabilità del committente, apparendo affatto implausibile che, nell'economia complessiva dell'opera di recupero e ristrutturazione del fabbricato, si sia inteso risparmiare sul materassino fonoassorbente⁵, e ciò tanto più considerando i rischi di possibile responsabilità civile, contrattuale e non, nei confronti dei potenziali clienti.

Pertanto, va disposta la condanna del terzo chiamato geom. P.B. a tenere indenne la società S. C. & C snc, in quota del 50%, per quanto dalla stessa dovuto agli attori in forza della presente sentenza; tenuto conto dell'accoglimento della domanda di manleva, in ragione del 50% del dovuto agli attori, va disposta la compensazione per metà delle spese di lite, con condanna del terzo chiamato alla rifusione, in favore della chiamante, della restante metà delle spese stesse, liquidate per l'intero in complessivi €6.150,00, oltre accessori di legge, come da nota.

La società S. C. & C snc è invece tenuta, in quanto soccombente, a rifondere per intero le spese sostenute dal terzo chiamato T.M., liquidate in complessivi €16.409,35 oltre accessori di legge, come da nota.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

condanna la convenuta società S.C. & C snc a corrispondere agli attori la somma di €134.887,00, interessi al tasso legale quanto ad €87.000,00, su tale importo via via rivalutato, previa devalutazione, dalla data del rogito di acquisto al saldo; quanto ad €19.087,08 dalla data della presente sentenza al saldo e quanto al rimborso del canone locatizio, per complessivi €28.800,00, sull'ammontare dei singoli ratei con decorrenza dalla data di ogni pagamento e sino al saldo;

pone le spese di CTU, liquidate come da separato decreto, a carico di parte convenuta;

condanna quest'ultima a rifondere agli attori le spese di lite, che liquida in complessivi €13.430,00 per compenso professionale, €2.014,50 per spese generali ed €400,00 per spese, oltre accessori di legge; in parziale accoglimento della domanda di manleva rivolta dalla convenuta nei confronti del geom.

⁵ (il cui costo non può presumersi elevato)



P.B., ne dispone la condanna a tenere indenne la chiamante di quanto dalla stessa dovuto a parte attrice per capitale interessi e spese in forza della presente sentenza ma nel limite della metà di esso; compensa per metà le spese di lite nel predetto rapporto di chiamata; condanna il terzo chiamato a rifondere alla chiamante la metà delle spese stesse, liquidate per l'intero in complessivi €.6.150,00, oltre accessori di legge, come da nota;

respinge la domanda di manleva rivolta dalla convenuta nei confronti del terzo chiamato T.M. e ne dispone la condanna alla rifusione in favore di quest'ultimo delle spese di lite, liquidate in complessivi €.16.409,35 oltre accessori di legge, come da nota.

Brescia, 5 agosto 2014

Il Giudice
dott. Giuseppe Magnoli

