

N. R.G. 15425/2008



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

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Lucia Cannella
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **15425/2008** promossa da:
AABB, con il patrocinio dell'avv.

ATTORE/I

contro

I.A. S.R.L., con il patrocinio dell'avv. e dell'avv.

CONVENUTO/

E.P., con il patrocinio dell'avv.

TERZO CHIAMATO

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni.



Concisa esposizione delle ragioni di fatto e diritto della decisione

A.A., acquirente per atto 2.10.2007 a rogito notaio

un immobile da adibire a propria abitazione sito in
, con citazione notificata il 23.9.2008, prima della conclusione con deposito di
perizia dell'ATP rubricato al n. 11664/08, da lui stesso promosso ha convenuto in
giudizio la società venditrice-costruttrice I.A. srl allegando di essersi
accorto sin dall'ingresso nell'immobile di una eccessiva rumorosità che gli rendeva
difficoltoso dormirvi, che da perizia fonetica fatta eseguire ad un proprio tecnico di
fiducia aveva appurato che l'indice di potere fono isolante di partizione tra gli ambienti
risultava inferiore ai 50 previsti dal DPCM 5.12.1997 emesso in applicazione della L.
26.10.1995 n. 447 per gli edifici adibiti a residenza o assimilabili e che a distanza di
dieci mesi dal rogito non era stato rilasciato il certificato di agibilità e chiedendo la
condanna della venditrice al risarcimento di tutti i danni patrimoniali e non patrimoniali
cagionati tenuto conto in particolare del minor valore dell'immobile, dei costi necessari
per la rimessione a regola dello stato di esso, qualora possibile sia con riguardo ai
requisiti di isolamento acustico che rispetto al completamento della pratica
amministrativa diretta al rilascio del certificato di agibilità.

Si costituiva tempestivamente la I.A. srl sollevando la eccezione
di decadenza e prescrizione dell'azione di garanzia esperita dall'acquirente per mancato
rispetto dei termini posti dall'art. 1495 c.c., nel merito contestava le doglianze attoree;
quanto all'aspetto dell'isolamento acustico dell'immobile venduto all'attore, allegava



che prima della ristrutturazione eseguita negli anni 2000/2002 con Regolare CE n. 52/90 e variante del 2000 l'immobile fosse una vecchia scuola con muri esterni di circa 60 cm di spessore, con un unico muro divisorio interno, che erano stati realizzati sei appartamenti ed una banca al pian terreno con impermeabilizzazione ed isolamento acustico secondo le norme vigenti al momento della esecuzione dei lavori; rispetto alla concessione del certificato di agibilità nel settembre del 2008 era stato presentato al Comune di il certificato di regolare esecuzione delle opere con la conseguenza che erano trascorsi i sessanta giorni per il silenzio assenso ed il conseguente rilascio del certificato.

Chiedeva quindi il rigetto della domanda ed in subordine che la condanna al risarcimento del danno fosse commisurata alle spese effettive necessarie per la regolarizzazione dei requisiti di isolamento acustico, e chiamava a tal fine in manleva il progettista e direttore dei lavori di ristrutturazione geom. E.P.

Il terzo chiamato, comparso personalmente alla udienza di prima comparizione e trattazione tenutasi il 25.6.2009, nella quale parte attrice ha esteso la domanda risarcitoria nei confronti del geom. P., si è costituito con deposito di comparsa in cancelleria il 17 luglio 2009, sollevando eccezione di decadenza e prescrizione ex art. 1495 c.c. e chiedendo il rigetto nel merito dell'azione principale poiché infondata. Chiedeva altresì il rigetto della domanda di manleva proposta nei suoi confronti dalla convenuta, allegando che si trattasse della società costruttrice dell'immobile e non della mera venditrice, avendo essa appaltato la costruzione ad altra società denominata



M. srl con identica compagine sociale nonché amministratore unico che aveva svolto in autonomia l'intera opera di ristrutturazione.

Conclusosi l'ATP e disposta una CTU integrativa in fase istruttoria sono stati effettuati plurimi tentativi di conciliazione non conclusi positivamente e la causa è stata trattenuta in decisione.

Va in primo luogo effettuata la qualificazione dell'azione proposta dall'attore in citazione ove viene fatto esplicito riferimento alla responsabilità del venditore costruttore per gravi vizi dell'immobile venduto, in relazione sia al vizio di mancata insonorizzazione sia alla mancanza del certificato di agibilità ed ha chiesto la condanna della convenuta al risarcimento dei danni, specificati nel minor valore dell'immobile, dei costi necessari per la rimessione a regola d'arte del disagio patito per risiedere in loco. Come precisato nella memoria depositata il 24.7.2009 ai sensi dell'art. 183 comma VI n. 1 l'azione esperita è di garanzia per gravi vizi di costruzione prevista dall'art. 1669 c.c., che ha natura di responsabilità extracontrattuale gravante sull'appaltatore anche nella veste di costruttore- venditore dell'immobile fattispecie speciale rispetto alla concorrente e residuale ipotesi di responsabilità aquiliana prevista dall'art. 2043 c.c. (come da ultimo riconosciuto da SU 3.2.2014 n. 2284), in quanto diretta a finalizzare la responsabilità del costruttore ad assicurare una tutela più efficace a committenti, aventi causa e terzi in generale in particolare sotto il profilo probatorio ove la responsabilità del costruttore si presume sino a prova contraria.



Contesta la convenuta di essere costruttore dell'immobile, che avrebbe appaltato alla M srl, ma ha fornito la prova di aver nominato il direttore dei lavori e progettista Paiardi, tramite le fatture a lei intestate ed emesse dal professionista, in allegato alla memoria depositata il 25.9.2009, ed è quindi da ritenersi impresa costruttrice e come tale passivamente legittimata all'azione di responsabilità per rovina e difetti di cose immobili, prevista dall'art. 1669 cod. civ. che “ può essere esercitata anche dall'acquirente nei confronti del venditore che risulti fornito della competenza tecnica per dare direttamente, o tramite il proprio direttore dei lavori, indicazioni specifiche all'appaltatore esecutore dell'opera, gravando sul medesimo venditore l'onere di provare di non aver avuto alcun potere di direttiva o di controllo sull'impresa appaltatrice, così da superare la presunzione di addebitabilità dell'evento dannoso ad una propria condotta colposa, anche eventualmente omissiva (così da ultimo Cass. 467/14).

Risultano quindi superate le eccezioni preliminari di decadenza e prescrizione che la convenuta ha sollevato con riguardo alla disciplina dell'azione di garanzia per vizi della vendita (art. 1495 c.c.), tenuto peraltro conto che pienamente rispettati risultanti i termini di decadenza e prescrizione sanciti dall'art. 1669 c.c. (un anno dalla scoperta per la denuncia ed un anno dalla denuncia per l'inizio della azione).

La CTU disposta in giudizio ha effettuato le misurazioni strumentali ponendo quale normativa di riferimento il D.P.C.M. 5.12.1997 del titolo “Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici”, fatti propri dal regolamento locale della Regione Lombardia, del Regolamento Edilizio del Comune di . Riferimento che appare



corretto alla luce della sentenza 29.5.2013 n. 103 con la quale la Corte Costituzionale ha dichiarato la illegittimità dell'art. 15 comma 1 lettera c della legge 4.6.2010 n. 96 sostitutivo dell'art. 11 comma 5 della L. 88/09 che disponeva "in attesa della emanazione del decreto legislativo di cui al comma 1 l'art. 3 comma 1 lettera e della legge 26.10.1995 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 ed in particolare nei rapporti tra costruttori venditori ed acquirenti di alloggi" e quindi sanava le irregolarità degli edifici realizzati e venduti dopo il 1997 e sino al luglio 2009 in relazione ai requisiti tecnici previsti dal DPCM 5.12.2007.

Dalla CTU emerge che con riferimento all'immobile acquistato dall'attore, posto al piano 2 e 3 della palazzina, la cui ristrutturazione è iniziata nel 1999 ed ultimata nel 2008, i valori di isolamento acustico da rispettare sono 50,00 db per potere fonoisolante apparente per via area (valore minimo da raggiungere), 63,0 dc quale indice di valutazione del rumore di calpestio (valore massimo da non superare) e 35,0 db quale livello massimo del rumore rilevato con curva di ponderazione A e costante di tempo slow durante la fase di attivazione dell'impianto (pag. 30). Non sono rispettati nelle pareti verticali dal piano 2 e 3, della rumorosità dell'impianto di scarico del WC al piano 3, e che non è stato effettuato da parte di tutti i soggetti coinvolti nel progetto edilizio un piano adeguato per il rispetto dei requisiti di isolamento acustico. Il CTU ha infine individuato gli interventi da effettuare per regolarizzare la rumorosità della scarico del WC e la messa a norma della parete verticale al 2 piano, al costo di euro 4000,00 in linea



capitale (pagg. 39 e 40), mentre la difficoltà di esecuzione degli interventi relativi alla eliminazione delle irregolarità al piano 3, ove si presenta il vizio di isolamento delle pareti per l'intera zona notte dell'abitazione con isolamento fonoisolante di dc 37 o 38 a fronte di un valore minimo da soddisfare di 50 db e la considerazione che anche in tal caso data al struttura dell'edificio che presenta pareti inadeguate non si possa pervenire ad una riduzione ai parametri richiesti presenti sostanzialmente un vizio ineliminabile, in misura grave, poichè la riduzione del potere fonoisolante si riflette sulla maggiore intrusione di rumore esterno nell'intero appartamento posto ai piani 2 e 3, che determina una percentuale di deprezzamento dell'immobile del 30% come stimato dal CTU che in relazione al valore di mercato di euro 245.000,00 è da ritenersi quantificabile in euro 73500,00.

Quanto alla mancanza del certificato di agibilità, sostiene parte convenuta di aver adempiuto ai propri obblighi contrattuali poiché il procedimento amministrativo si è concluso positivamente per mancanza di diniego decorso dopo la richiesta presentata al comune corredata dei documenti necessari.

Ma nel caso in esame come accertato dal CTU la agibilità concessa dal Comune di non è legittima, poiché non sussistono i requisiti acustici passivi che anche il regolamento edilizio del Comune stesso richiede.

In applicazione della regola di giudizio contenuta in Cass. 7.10.2008 n. 24729., qualora si sia formata la fattispecie di assenso delineata dall'art. 4 del d.P.R. n. 425 del 1994 il costruttore-venditore che, al momento del rogito o nel corso del giudizio, offra la



documentazione attestante la regolare presentazione dell'istanza e il decorso del tempo idoneo ad integrare la fattispecie legale tipica del silenzio-assenso ha assolto ai propri obblighi di diligenza ai fini dell'abitabilità (oggi agibilità) dell'immobile promesso in vendita; tuttavia, é a suo carico l'onere, a richiesta del notaio rogante o dell'acquirente, di comprovare che l'istanza sia stata presentata con il dovuto corredo documentale. Ne consegue che in caso di contestazione, in sede giurisdizionale, circa la sussistenza di fatto dei requisiti urbanistici e igienico-sanitari, ove la contestazione non sia meramente esplorativa o dilatoria, ma sia puntuale e specifica, in modo da consentirne una verifica mirata, l'autorità giurisdizionale procedente può rivolgersi all'ente locale competente perché manifesti espressamente se ravvisa la sussistenza delle condizioni per l'abitabilità dell'immobile e, in mancanza di risposta alla richiesta di informazioni del giudice, deve farsi luogo a istruttoria ed eventuale accertamento tecnico al fine di una pronuncia sul punto controverso, che avrà effetto limitatamente alle parti contraenti in contesa.”

Di conseguenza la interpretazione adeguatrice della fattispecie del silenzio assenso e delle sue conseguenze sul piano contrattuale tra le parti non comporta che al compimento della procedura l'acquirente non possa più porre in discussione l'avvenuto adempimento del costruttore venditore agli obblighi contrattuali, ma che a seguito di verifica presso l'ente pubblico o con accertamento tecnico si controlli se i requisiti previsti nelle norme tecniche al fine della concessione della abitabilità siano effettivamente sussistenti secondo un parametro di “abitabilità sostanziale”.



Nel caso posto all'esame del Tribunale non solo questi requisiti difettano, ma non potranno essere raggiunti dalle opere di risanamento necessarie per garantire il godimento dell'abitazione al fine di eliminarne i gravi difetti costruttivi riscontrati ma in ogni caso la quantificazione è la stessa determinata dal vizio di isolamento acustico ovvero la diminuzione di valore dell'immobile ed il costo degli interventi da realizzare.

Non può essere risarcito il danno non patrimoniale conseguente alle immissioni rumorose, seppure intollerabili ai sensi dell'art. 844 c.c. in relazione all'art.2043 c.c., considerato che non è stato provato un danno biologico sorto in capo all'attore bensì allegata una mera necessità di assumere tranquillanti per dormire, circostanza che al più determina una diversa abitudine di vita non rilevabile quale lesione del diritto di rango costituzionale della integrità della salute (art. 32 Cost.).

Il danno risarcibile ammonta quindi ad euro 78.000 oltre interessi legali dalla data della notifica della citazione al saldo ed a fronte della estensione della domanda nei confronti del direttore lavori e progettista geom. P. effettuata dall'attore alla prima udienza consente una condanna in solido della convenuta e del terzo chiamato entrambi responsabili ai sensi dell'art. 1669 c.c.

In relazione alla domanda di manleva esperita dalla convenuta avverso il terzo chiamato, che costituitosi tardivamente rispetto al termine previsto dall'art. 166 cpc è decaduto dal diritto processuale di proporre eccezioni di merito non rilevabili d'ufficio (art. 167 comma secondo cpc) quali la decadenza e prescrizione dell'azione esperita dall'attore, osserva il Tribunale che le cause del vizio rilevato sono state individuate



nell'assenza di alcuna progettazione sul piano del rispetto della normativa acustica, omissione che va imputata sia al progettista che alla impresa costruttrice in misura paritaria, poiché la costruttrice nell'ambito delle proprie cognizioni tecniche aveva l'onere di verificare la totale omissione di un elemento cos' importante ai fini della regolarità amministrativa dell'immobile in corso di ristrutturazione.

Di conseguenza la domanda va accolta per la quota del 50% degli importi che la convenuta sarà tenuta a versare all'attore.

Il regime delle spese processuali, liquidate in dispositivo secondo i paramtro del DM 55/14, segue la soccombenza.

Vengono infine poste a carico della convenuta e del terzo chiamato in via definitiva le spese di CTU e di ATP.

P.q.M.

Definitivamente pronunciando;

Ogni contraria istanza eccezione e deduzione disattesa;

accoglie la domanda e condanna la società convenuta ed il terzo chiamato in solido tra loro al pagamento in favore dell'attore di euro 78.000,00 oltre interessi dal calcolarsi come in parte motiva ed al pagamento delle spese processuali, liquidate secondo lo scaglione di valore da euro 52.000 ad euro 260.000 quanto all'ATP in euro 1080 per la fase di studio, euro 945,00 per la fase introduttiva, euro 1620 per la fase istruttoria, per un totale di euro 3645,00 per compensi, euro 260,00 per spese, oltre a rimborso forfettario 15% sui compensi, Iva e Cpa , per la causa di merito in euro 2430,00 per la



fase di studio, euro 1550,00 per la fase introduttiva, euro 5400,00 per la fase istruttoria, euro 4050 per la fase decisoria, e quindi per un totale di euro 13430,00 per compensi, euro 250,00 per spese, oltre a rimborso forfettario sui compensi, ad Iva e Cpa , ed al rimborso delle spese sostenute per ATP e CTU i cui oneri vengono posti a carico della convenuta in via definitiva.

accoglie la domanda di manleva proposta dalla convenuta nei confronti del terzo chiamato e per l'effetto lo dichiara tenuto a manlevare la società I.A.

srl di qualsiasi somma che sarà tenuto a corrispondere a parte attrice in forza della presente sentenza ivi comprese le spese di giudizio nei limiti del 50%;

condanna il terzo chiamato al pagamento delle spese processuali sostenute dalla convenuta, liquidate in euro all'ATP in euro 1080 per la fase di studio, euro 945,00 per la fase introduttiva, euro 1620 per la fase istruttoria, per un totale di euro 3645,00 per compensi, oltre a rimborso forfettario 15% sui compensi, Iva e Cpa , per la causa di merito in euro 2430,00 per la fase di studio, euro 1550,00 per la fase introduttiva, euro 5400,00 per la fase istruttoria, euro 4050 per la fase decisoria, e quindi per un totale di euro 13430,00 per compensi, euro 250,00 per spese, oltre a rimborso forfettario sui compensi, ad Iva e Cpa.

Brescia, 14 gennaio 2015

Il giudice
dott.ssa Lucia Cannella



