

*Acquisto immobiliare dal costruttore e garanzia
per vizi dell'appalto*

Tribunale di Mantova, 11 settembre 2014. Giudice Mauro Pietro Bernardi.

Tutela dell'acquirente nella compravendita immobiliare – vizi e difetti dell'immobile – garanzia dell'appalto – gravi difetti - decorrenza dei termini per la denuncia - condizioni

Anche alla compravendita immobiliare dal costruttore si applica la garanzia prevista per l'appalto, la quale regola un'ipotesi di responsabilità extracontrattuale e spetta quindi anche all'acquirente dell'immobile.

I gravi difetti di cui all'art. 1669 cod. civ. possono sussistere, a prescindere da una lesione strutturale, anche allorquando il costo degli interventi per ovviare al problema e il deprezzamento che consegue all'immobile dagli interventi stessi non sia di modico importo.

Non potendosi onerare il danneggiato della proposizione di azioni generiche a carattere esplorativo, la denuncia di gravi vizi da parte del committente può implicare una idonea ammissione di valida scoperta degli stessi solo quando, in ragione degli effettuati accertamenti tecnici, risulti dimostrata la piena comprensione dei fenomeni e la chiara individuazione e imputazione delle loro cause.

(Massime a cura di Giorgio Bassi - Riproduzione riservata)

omissis

Concisa esposizione delle ragioni di fatto
e di diritto della decisione

Con atto di citazione notificato in data 5-7-2011 l'attrice esponeva 1) che con atto pubblico n. 43.047 racc. e n. 9.993 rep. notaio dott. Luca Lubrano di Ricco del 10-7-2003 aveva acquistato, dall'impresa C.B. s.r.l., un appartamento facente parte del condominio denominato "Le Margherite" sito in Mantova, via Gola Maria censito al fg. 8 m.n. 530, sub 3; m.n. 530 sub 44 e mapp. 530 sub 58 meglio descritto nell'atto introduttivo; 2) che era stato pagato un corrispettivo di € 119.700,00 e che la consegna del cespite era avvenuta il 10-7-2003 in occasione della stipula del contratto definitivo; 3) che nel mese di giugno 2010 essa aveva notato la presenza sulla parete esterna del lato est dell'edificio, in corrispondenza della parte di confine con la prima porzione del fabbricato condominiale, di una fessurazione che interessava la facciata per la sua intera altezza; 4) che aveva incaricato il geom. Tellini di appurare la causa ditale fessurazione e che il professionista aveva riferito che il fenomeno, esteso anche all'interno nella camera d letto, era da

attribuirsi ad un assestamento dell'intera struttura condominiale; 5) che il geom. Tellini aveva osservato che la fessurazione aveva determinato una diminuzione del valore commerciale del cespite e che essa, con raccomandata a.r. del 1-26 luglio 2010, aveva denunciato il vizio alla società venditrice; 6) che in epoca successiva essa aveva potuto rilevare anche una inadeguata pendenza dei condotti di scarico dell'impianto idraulico e la totale assenza di condotte autonome di scarico per le acque saponose che quindi confluivano in un unico scarico; 7) che aveva incaricato un professionista degli opportuni accertamenti il quale aveva constatato l'esistenza del vizio lamentato; 8) che i vizi sopra menzionati dovevano considerarsi gravi ai sensi dell'art. 1669 c.c. e che essa li aveva tempestivamente denunciati: alla stregua di tali considerazioni la difesa dell'attrice chiedeva la condanna della società venditrice al risarcimento dei danni conseguenti o comunque la restituzione del maggior prezzo pagato tenuto conto del minor valore del cespite acquistato.

Si costituiva la società C.B. s.r.l. la quale evidenziava 9) che i vizi erano insussistenti; 10) che, comunque, essi rientravano nell'ambito di previsione di cui all'art. 1667 c.c. sicché erano maturati i termini di prescrizione e decadenza stabiliti da tale norma posto che la consegna era avvenuta nel luglio del 2003 e che, fino a quel momento, non era stato lamentato alcun inconveniente; 11) che le condizioni di manutenzione dell'edificio condominiale non erano buone ciò che era stato determinato dall'incuria dei condomini: la difesa della convenuta instava quindi per il rigetto della domanda e, in via preliminare, chiedeva di essere autorizzata a chiamare in causa la I. s.r.l. società costruttrice dell'edificio onde essere manlevata in caso di soccombenza.

Autorizzata la chiamata si costituiva la società I. s.r.l. la quale svolgeva difese analoghe a quelle proposte dalla C.B. s.r.l. evidenziando che i vizi erano insussistenti e che, comunque, erano maturate la decadenza e la prescrizione dell'azione; tale società eccepiva inoltre la decadenza e la prescrizione dell'azione di garanzia posto che l'atto introduttivo del giudizio le era stato notificato il 24-11-2011 mentre la denuncia le era pervenuta il 3-11-2010 e, in ogni caso, che la quantificazione del danno operata dall'attrice era eccessiva.

Rigettate le istanze di prova orale ed espletata c.t.u., affidata al dott. Ing. Alberto Resta, la causa veniva rimessa in decisione sulle conclusioni in epigrafe riportate.

La domanda è parzialmente fondata e merita accoglimento nei limiti che seguono.

In primo luogo va rilevato che sono stati acquisiti sufficienti elementi per la decisione e che non occorre pertanto dare ingresso alla istanza di prova orale dedotta dalla difesa di parte convenuta peraltro unicamente a prova contraria sui capitoli formulati dall'attrice e a suo tempo non ammessi.

In via generale va rilevato che il rapporto intercorso fra l'attrice e la società C.B. s.r.l. è stato di vendita (e non di appalto) e che la domanda è stata proposta ai sensi dell'art. 1669 c.c., norma che, per consolidato orientamento giurisprudenziale, regola un'ipotesi di responsabilità extracontrattuale e spetta anche all'acquirente dell'immobile (cfr. Cass. 13-1-2014 n. 467; Cass. 27-11-2012 n. 21089); merita aggiungere che è pacifico che la consegna dell'appartamento sia avvenuta nel luglio del 2003.

Quanto ai vizi lamentati occorre rilevare che il c.t.u. non ha riscontrato il vizio riguardante la supposta inadeguata pendenza dei condotti di scarico

dell'impianto idraulico di cui ha per contro positivamente constatato il buon funzionamento: in proposito va osservato che la stessa difesa attorea in comparsa conclusionale ha rinunciato ad ogni domanda sul punto.

In ordine alla fessurazione esterna deve escludersi che si tratti di grave vizio costruttivo sia perché esso non incide sulla stabilità ovvero sulla funzionalità dell'opera sia perché è possibile porvi rimedio con una modesta spesa come accertato dall'ing. Resta: ne consegue che la proposta azione non è fondata in relazione all'art. 1669 c.c. e sarebbe prescritta in relazione al disposto di cui all'art. 1495 c.c..

Con riguardo invece alla fessurazione presente nella camera da letto matrimoniale (ampiamente visibile nelle foto allegate alla relazione tecnica ed in quelle prodotte dalla difesa attorea) va evidenziato che il c.t.u. ha accertato l'esistenza del difetto e ne ha riscontrato la causa nella mancata considerazione della presenza del giunto strutturale di dilatazione in quel punto ciò che avrebbe dovuto comportare la realizzazione di due pareti di tamponamento adiacenti, una per fronte di giunto.

Orbene se pure tale fessurazione (invero piuttosto estesa) non costituisce una lesione strutturale, nondimeno la stessa integra un grave difetto atteso che il costo degli interventi (di demolizione di parte dell'intonaco, di applicazione di un profilo in alluminio tipo Joint De 25/400, di rifacimento dell'intonaco e di tinteggiatura) necessari per porvi rimedio ammonta al non modico importo di € 4.000,00 (come riconosciuto dalla difesa della convenuta), che la soluzione prospettata per ovviare al problema determina comunque un deprezzamento di valore dell'immobile dovuta alla creazione di un inestetismo architettonico non presente al momento dell'acquisto, deprezzamento valutato dal c.t.u. nella percentuale del 6% del corrispettivo a suo tempo pattuito e pari a € 5.000,00; non può infine andare sottaciuto che l'intervento proposto determina un minore isolamento acustico (v. pag. 12 della relazione tecnica) e non è quello conforme alla migliore tecnica costruttiva, implicante, come chiarito dall'ing. Resta, la realizzazione di una parete di tamponamento, ciò che non si può fare per le ragioni espresse alle pagine 10 e 11 della consulenza.

Va poi rilevato che non sono maturati i termini di decadenza e di prescrizione stabiliti dall'art. 1669 c.c. rammentandosi in proposito che, non potendosi onerare il danneggiato della proposizione di azioni generiche a carattere esplorativo, la denuncia di gravi vizi da parte del committente può implicare una idonea ammissione di valida scoperta degli stessi solo quando, in ragione degli effettuati accertamenti tecnici, risulti dimostrata la piena comprensione dei fenomeni e la chiara individuazione e imputazione delle loro cause (cfr. Cass. 31-1-2011 n. 2169; Cass. 19-9-2011 n. 19099): nel caso di specie va osservato che l'istante nel maggio del 2010 aveva incaricato il geom. Tellini della verifica dell'esistenza dei difetti lamentati e che il professionista ne ha constatato l'esistenza e la riferibilità all'imperfetta esecuzione dell'opera con relazione del 30-6-2010, laddove la denuncia è stata recapitata alla società venditrice con raccomandata a r. il 26-7-2010 (e, quindi, nel rispetto del termine di decadenza) mentre la notifica dell'atto introduttivo si è perfezionata in data 5-7-2011 (in tal modo risultando osservato il termine di prescrizione).

Da quanto precede deriva che la società convenuta va condannata a versare all'attrice sia per la sistemazione della fessurazione nella stanza da letto sia per il deprezzamento del valore dell'appartamento acquistato la complessiva somma di € 9.500,00 (importo comprensivo di interessi e rivalutazione monetaria: cfr. Cass. 20-4-2007 n. 9515) riducendosi in via equitativa a € 500,00 l'importo per i disagi che l'istante dovrà subire in conseguenza dell'esecuzione dei lavori, oltre agli interessi legali dalla data della sentenza sino al saldo definitivo.

In ordine alla domanda di garanzia esercitata da C.B. s.r.l. nei confronti della società costruttrice dell'immobile venduto all'attrice appare fondata l'eccezione di prescrizione sollevata dalla difesa della terza chiamata posto che essa ha ammesso di avere ricevuto la denuncia il 3-11-2010 laddove la sua chiamata in causa è avvenuta con atto di citazione notificato il 29-11-2011 e, pertanto, oltre il termine annuale previsto dall'art. 1669 c.c..

Ogni altra questione risulta assorbita.

In considerazione della parziale reciproca soccombenza le spese di lite vengono compensate nella misura della metà nei rapporti fra l'attrice e la società convenuta e liquidate come da dispositivo in conformità dei parametri di cui al d.m. 44/2014, ponendosi quelle di consulenza tecnica parimenti definitivamente a carico di tali parti per metà ciascuna, mentre nei rapporti fra la convenuta e la terza chiamata le spese seguono la soccombenza.

P.Q.M.

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

- condanna C.B. s.r.l. a corrispondere a Be. M. l'importo di € 9.500,00 oltre agli interessi legali dalla data della sentenza sino al saldo definitivo;
 - rigetta la domanda di garanzia formulata dalla convenuta nei confronti della terza chiamata;
 - condanna la parte convenuta a rimborsare alla parte attrice le spese di lite, compensandole per la metà e, per l'effetto, liquidandole in € 97,50 per spese, € 2.400,00 per onorari, oltre al 15 % per spese generali, i.v.a. e c.p.a., ponendosi gli oneri di consulenza tecnica definitivamente a carico di tali parti per metà ciascuna;
 - condanna la parte convenuta a rimborsare alla società I. s.r.l. le spese di lite liquidandole in € 2.000,00 per onorari (tenuto conto che non ha redatto scritti conclusionali), oltre al 15 % per spese generali, i.v.a. e c.p.a.
- Mantova, 7 luglio 2014.

Il Giudice

dott. Mauro Pietro Bernardi