

**Sentenza n.187/2006**

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI CAGLIARI**

nella persona del giudice istruttore dott.ssa M. Isabella Delitala, in funzione di giudice unico, ha emesso la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 5383 del Ruolo Generale per gli affari contenziosi dell'anno 1998,

**TRA**

\*\*\*\*\* , elettivamente domiciliato in Cagliari presso lo studio dell'Avv. Rosalia Pacifico che lo rappresenta e difende in virtù di procura a margine dell'atto di citazione

**ATTORE**

**E**

\*\*\*\*\* , in persona del legale rappresentante, elettivamente domiciliata in Cagliari presso lo studio dell'Avv. \*\*\*\*\* e dell'Avv. \*\*\*\*\* che la rappresentano e difendono per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta

**CONVENUTA**

**E**

\*\*\*\*\* , in persona del legale rappresentante, elettivamente domiciliata in Cagliari presso lo studio dell'Avv. \*\*\*\*\* che la rappresenta e difende per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta

**CONVENUTA**

**OGGETTO:** risarcimento danni

All'udienza del 23.11.2005 la causa è stata trattenuta per la decisione sulle seguenti

**CONCLUSIONI**

Nell'interesse dell'attore:

1. nei confronti della Società \*\*\*\*\*:  
dichiarare la cessazione della materia del contendere con compensazione delle spese del giudizio;

2. nei confronti della \*\*\*\*\*;

accertare e dichiarare l'esistenza e la gravità dei difetti strutturali e funzionali di costruzione inerenti l'appartamento assegnato all'attore e condannare la \*\*\*\*\* al risarcimento dei danni subiti dall'attore ed a tenere indenne lo stesso dalle spese occorrenti per effettuare le adeguate opere di risanamento dei vizi denunciati;

3. accertare che l'immobile assegnato all'attore è privo della abitabilità legale e condannare la \*\*\*\*\* al risarcimento dei danni;

4. con vittoria di spese e onorari.

Nell'interesse di \*\*\*\*\*:

1. rigettare la domanda attrice;

2. con vittoria di spese.

Nell'interesse di \*\*\*\*\*:

1. dichiarare cessata la materia del contendere con compensazione di spese.

#### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato \*\*\*\*\* ha convenuto in giudizio davanti al Tribunale di Cagliari la \*\*\*\*\* , in persona del legale rappresentante, e la \*\*\*\*\* , esponendo che in data 31.05.95 gli era stato assegnato dalla \*\*\*\*\* un immobile sito in Selargius edificato per sua commissione dalla \*\*\*\*\* .

Ha riferito che nel corso degli anni 1996 e 1997 ebbe a rilevare gravi difetti di costruzione, difformità tra quanto realizzato e le previsioni del capitolato, nonché vizi tali da incidere sulla idoneità dell'immobile a resistere nel tempo.

Ha aggiunto che i predetti vizi vennero riscontrati dalla \*\*\*\*\* in data 18.10.96, ed ha precisato di aver avuto precisa conoscenza di tali difetti solo a seguito della consulenza tecnica in data 15.11.97.

Ha dichiarato che tali difetti concernono persistenti infiltrazioni e ristagni di umidità determinati dalla assenza del muro controterra tra la costruzione ed il giardino e dalla inefficacia della impermeabilizzazione e del drenaggio delle acque nel piano seminterrato.

Ha dichiarato che, a seguito della apertura di una breccia nella parete del seminterrato confinante con il vano tecnico, si era constatata la sussistenza di liquidi fognari per un'altezza di circa 50 cm, l'assenza di fissaggio dei tubi di scarico, il

distacco della guaina di protezione, l'interruzione della guaina per il passaggio del tubo di collegamento dell'autoclave, il non corretto appoggio della trave a spessore, l'assenza del muro di contenimento tra il vano tecnico e il giardino, la mancanza di vespaio in corrispondenza del seminterrato e della rampa di accesso.

Era stata inoltre accertata la mancanza della guaina liquida tra le tegole e la muratura, l'assenza di canali di gronda, tracce di ossidazione nelle opere in ferro, la mancanza di collegamento del pluviale alla rete orizzontale delle acque meteoriche, la mancanza di pavimentazione e tinteggiatura nella mansarda, umidità ai bordi della rampa di accesso per la ostruzione di un pluviale, l'eliminazione del pianerottolo all'attacco della scala che scende all'interrato.

Ha aggiunto che l'immobile è privo della abitabilità.

Ha pertanto chiesto la stima del diminuito valore dell'immobile e la restituzione della differenza rispetto a quanto corrisposto alla cooperativa, e il risarcimento del danno.

La cooperativa \*\*\*\*\* si è costituita in giudizio eccependo che i vizi di costruzione denunciati dall'attore, se sussistenti, non concernono un difetto di progettazione ma di esecuzione delle opere, e pertanto la responsabilità graverebbe esclusivamente sull'impresa costruttrice \*\*\*\*\*.

Ha eccepito il difetto di legittimazione attiva in quanto l'azione per la eliminazione dei vizi e difetti dell'opera spetta esclusivamente al committente, anche dopo l'alienazione del fabbricato a terzi, i quali sono estranei ai rapporti contrattuali tra appaltante e appaltatore.

Ha eccepito la decadenza e la prescrizione ai sensi dell'art. 1667 c.c..

Ha contestato, nel merito, la fondatezza della domanda attrice, precisando che l'abitabilità è stata richiesta al Comune di Selargius, il quale non l'ha ancora rilasciata per problemi inerenti la definizione della variante di assestamento alla lottizzazione ed alla risoluzione di una vertenza in corso con il Comune di Cagliari per il pagamento delle opere di realizzazione del collettore fognario.

Si è ritualmente costituita in giudizio anche la \*\*\*\*\*, affermando che tutti i lavori appaltati furono eseguiti a regola d'arte ed accettati senza riserve dalla committente \*\*\*\*\*, alla quale vennero consegnate nel dicembre 1994.

Ha dedotto che, stante l'estraneità dell'attore al contratto di appalto, l'azione da questi proposta è riconducibile all'art. 1669 c.c. ed ha eccepito la decadenza e la prescrizione del diritto al risarcimento del danno.

Ha eccepito il difetto di legittimazione dell'attore in relazione all'art. 1667 c.c..

Ha chiesto il rigetto della domanda.

All'udienza del 26.05.2003 l'attore e la \*\*\*\*\* hanno dato atto di aver conciliato la controversia ed hanno chiesto che venisse dichiarata la cessazione della materia del contendere con compensazione delle spese.

L'attore ha dichiarato di insistere nella propria domanda nei confronti della \*\*\*\*\*.

La causa, istruita con produzioni documentali e C.T.U., è stata quindi trattenuta per la decisione, previa assegnazione dei termini di legge per comparse conclusionali e repliche, sulle conclusioni riportate in epigrafe.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Premesso che la controversia tra l'attore e la \*\*\*\*\* è stata conciliata e che entrambe le parti hanno chiesto che venisse dichiarata cessata la materia del contendere, la causa è proseguita tra l'attore e la \*\*\*\*\*.

L'attore ha chiesto che, accertata la sussistenza di gravi difetti di costruzione la \*\*\*\*\* venisse condannata al risarcimento dei danni.

L'azione, di natura extracontrattuale stante l'estraneità dell'attore al contratto di appalto, deve essere ricondotta alla previsione di cui all'art. 1669 c.c..

Nel costituirsi in giudizio la \*\*\*\*\* ha eccepito la decadenza dell'attore per la tardività della denuncia, effettuata dopo oltre un anno dalla scoperta dei vizi, nonché la prescrizione del diritto al risarcimento del danno.

Premesso che le predette eccezioni non sono state ribadite dalla convenuta in sede di precisazione delle conclusioni (v. udienza del 16.11.2005), si osserva che, in tema di responsabilità dell'appaltatore ex art. 1669 c.c., l'identificazione degli elementi conoscitivi necessari e sufficienti perché possa individuarsi la "scoperta" del vizio ai fini del computo dei termini annuali posti dalla norma, il primo di decadenza e il secondo di prescrizione, deve effettuarsi sia con riguardo alla gravità dei difetti dell'edificio che con riguardo al collegamento causale dei dissesti alla attività costruttiva espletata.

La denuncia di gravi vizi da parte del committente o del suo avente causa può implicare una idonea ammissione di valida scoperta degli stessi tale da costituire il *dies a quo* per la decorrenza del termine di decadenza solo quando, in ragione degli effettuati

accertamenti tecnici, risulti dimostrata la piena comprensione dei fenomeni e la chiara individuazione ed imputazione delle loro cause (Cass. 108/03).

Nel caso di specie l'attore ha dichiarato di aver contestato alla \*\*\*\*\* rilevanti difetti di costruzione e vizi tali da incidere sulla idoneità dell'immobile a resistere nel tempo e che la \*\*\*\*\* riscontrò i vizi lamentati in data 18.10.96, e risulta in atti che con lettera del 28.02.97, inviata anche alla \*\*\*\*\*, l'attore lamentò la presenza di "vistose, persistenti e maleodoranti macchie di umido, evidentemente causate da infiltrazioni...".

Risulta peraltro che la piena comprensione di tali difetti, della loro gravità e soprattutto del loro rapporto causale con l'esecuzione dell'opera sia avvenuto solo attraverso un accertamento peritale a firma dell'ing. \*\*\*\*\* in data 15.11.97.

Poiché l'atto di citazione risulta notificato alla \*\*\*\*\* in data 15.10.98, le eccezioni di decadenza e di prescrizione non possono ritenersi fondate.

Quanto al merito, il difetto di costruzione che legittima l'azione ai sensi dell'art. 1669 c.c. può consistere in una qualsiasi alterazione, conseguente ad una insoddisfacente realizzazione dell'opera, che, pur non riguardando parti essenziali della stessa (e perciò non determinandone la "rovina" o il "pericolo di rovina") bensì quegli elementi accessori o secondari che ne consentono l'impiego duraturo cui è destinata (quali ad esempio le condutture di adduzione idrica, i rivestimenti, l'impianto di riscaldamento, la canna fumaria), incida negativamente e in modo considerevole sul godimento dell'immobile medesimo (Cass. 108/2003).

Nel caso di specie il consulente tecnico ha accertato:

- l'assenza di fissaggio alle strutture murarie dei tubi di scarico con idonei accorgimenti tecnici, con possibilità di distacchi lungo la tubazione soprattutto in corrispondenza del cambio di direzione tra colonna e collettore,
- il distacco della guaina di protezione nelle pareti laterali del cavedio, dovuto ad una non ottimale aderenza della membrana al supporto la cui posa è stata effettuata per punti anziché saldata,
- lo scorretto rivestimento della tubazione di alimentazione dell'acqua con la membrana impermeabile, strappata intorno ad essa, con possibilità di infiltrazioni d'acqua localizzate,

- l'assenza di un idoneo drenaggio e di una barriera impermeabile sottopavimento, che determinerà nel tempo problemi di umidità per la risalita capillare dal sottosuolo,
- l'errata pendenza della grondaia di raccolta delle acque meteoriche, che può provocare fenomeni di umidità da infiltrazione,
- la presenza di una sola guaina, peraltro non protetta, lungo i canali di gronda, costituente sia una difformità contrattuale che un difetto costruttivo, e inadeguatezza del risvolto a salire sottotegola, che provocheranno problemi di umidità da infiltrazione,
- la presenza di umidità in corrispondenza del lucernario, non essendo stata convenientemente interrotta la continuità muraria tra intradosso ed estradosso del solaio,
- la presenza di umidità ai bordi della rampa di accesso carrabile, dovuta all'assenza di uno strato impermeabile tra la fondazione e la base delle murature,
- la presenza di un gradino nel punto in cui la rampa si raccorda al marciapiede, con difficoltà di accesso per auto basse.

Il consulente tecnico ha quindi individuato i lavori occorrenti per l'eliminazione dei difetti, stimandone il costo complessivo in Lire 13.261.000 pari a Euro 6.848,73.

Questo giudicante ritiene che la valutazione del C.T.U. debba essere sostanzialmente condivisa perché fondata su argomentazioni valide sotto il profilo tecnico ed immune da vizi logici.

Accertata la presenza di gravi difetti nell'esecuzione dell'immobile, la convenuta deve pertanto essere condannata al risarcimento dei danni in favore dell'attore, pari al costo stimato dal C.T.U. per la loro eliminazione.

L'attore ha anche chiesto il risarcimento dei danni per la mancanza di abitabilità dell'immobile.

Il C.T.U. ha accertato che l'immobile è sprovvisto di abitabilità a causa della non ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria della lottizzazione, che, conseguentemente non possono ritenersi ancora collaudabili.

Ha peraltro accertato che non sussistono elementi tali da impedirne il rilascio.

Non essendo stata fornita in giudizio la prova di un comportamento doloso o colposo ascrivibile alla convenuta causativo del mancato rilascio del certificato di abitabilità, la domanda di risarcimento dei danni deve essere rigettata.

Le spese processuali devono essere compensate tra l'attore e la \*\*\*\*\*, come richiesto dalle parti, mentre la \*\*\*\*\*, soccombente, deve essere condannata a rifondere all'attore le spese del presente giudizio.

P.Q.M.

IL TRIBUNALE

Definitivamente pronunciando, disattesa ogni altra istanza e deduzione:

1. dichiara cessata la materia del contendere tra l'attore e la \*\*\*\*\*;
2. condanna la \*\*\*\*\* in persona del legale rappresentante, a pagare all'attore, a titolo di risarcimento del danno, la somma di Euro 6.848,73;
3. compensa le spese del giudizio tra l'attore e la \*\*\*\*\*, e condanna la \*\*\*\*\*, in persona del legale rappresentante, a rifondere all'attore le spese del giudizio che liquida in complessivi Euro 6.351,00 di cui Euro 1.400,00 per diritti, Euro 2.400,00 per onorari, il resto per spese ivi comprese quelle per C.T.U., oltre accessori di legge.

Cagliari 18.01.2006.

Il Giudice