

Abstract. *La responsabilità dell'appaltatore nei confronti del committente sussiste, ex art. 1669 c.c., non solo nelle ipotesi in cui i vizi dell'opera incidano sulla staticità dell'edificio, ma anche qualora gli stessi siano di un'entità tale da pregiudicare il normale utilizzo secondo la sua intrinseca natura causando, così, una grave menomazione del godimento dell'immobile, a prescindere dalla circostanza che lo stesso sia stato o meno abitato. Il termine annuale per la denuncia di vizi o difetti nella costruzione dell'immobile decorre dal giorno in cui il committente abbia effettiva contezza dei difetti e della loro riconducibilità all'operato dell'appaltatore: ne consegue che tale termine possa essere posticipato all'esito degli accertamenti tecnici che si rendano necessari per comprendere la gravità dei vizi e stabilirne il corretto collegamento causale.*

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI PERUGIA**

Il Giudice Onorario del Tribunale di Perugia Dott.ssa A.B. ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. (...) del Ruolo Generale degli affari civili dell'anno 2009 promossa da:

M.C., nata ad (omissis...) rappresentata e difesa, per delega apposta in calce all'atto di citazione dall'Avv. M. P. ed elettivamente domiciliata presso e nello Studio dello stesso in Umbertide, Piazza (...) n. 8/e
ATTRICE

CONTRO

N. COSTRUZIONI S.R.L. in persona dei legali rappresentanti con firma congiunta Sig.ri N.G., Presidente e M.B., consigliere, con sede in (...) rappresentata e difesa, per delega apposta a margine della comparsa di costituzione e risposta dall'Avv. P.B. ed elettivamente domiciliata presso lo stesso in Umbertide, Via (...) n. 3, al quale è stato revocato il mandato con atto del 23.5.2017

CONVENUTA

OGGETTO: Appalto

CONCLUSIONI: Come all'udienza del 29.3.2017, entrambe le parti; come all'udienza del 22.11.2017, solo parte attrice.

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione del 20.5.2009 la Sig.ra M.C., nata ad (...) conveniva in giudizio la N. COSTRUZIONI S.R.L. in persona del legale rappresentante pro tempore, al fine di sentir accertare e dichiarare che l'immobile dalla stessa acquistato e venduto dalla convenuta, presentava i vizi e difetti tutti indicati nella narrativa dell'atto, con la conseguenza di sentirla condannare al pagamento della somma di Euro

41.000,00 quale congruo ristoro e risarcimento per i danni asseritamente patiti e patendi dall'esponente, o nella somma che fosse stata ritenuta di giustizia secondo equità. Con vittoria di spese di lite.

Sosteneva l'attrice che: con Rogito Notaio Bi. del 13.6.2007, Rep.n. (...), acquistava dalla N. Costruzioni S.R.L. una costruenda porzione immobiliare posta in (...), costituita da appartamento e garage, censiti, rispettivamente, al Catasto Fabbricati di detto Comune, al Fog.(...) relativamente all'abitazione e al Fog.(...) relativamente al garage; nel detto atto di compravendita si dichiarava, seppur solo formalmente, l'immediata immissione in possesso da parte dell' acquirente, che avveniva, di fatto, nel Novembre/Dicembre 2007, periodo in cui le venivano consegnate le chiavi dell'appartamento; successivamente, l'acquirente si avvedeva della presenza, nell'immobile, di numerosi vizi e difetti attinenti alla pavimentazione in parquet montata all'interno dell'abitazione, che denunciava verbalmente al legale rappresentante della società costruttrice-venditrice, che prometteva un intervento teso ad emendare tutti i difetti contestati; nonostante ciò, la suddetta non si attivava e l'esponente si rivolgeva al Geom. G.L., che contestava a N. Costruzioni s.r.l. l'errato montaggio del parquet e chiedeva un incontro con la medesima e con chi aveva fornito il pavimento, al fine di tentare di risolvere bonariamente la vicenda; in data 21.1.2008 avveniva un primo incontro presso l'unità immobiliare acquistata dall'esponente per evidenziare sul posto gli eventuali difetti relativi al montaggio-posa in opera del parquet ed in presenza degli interessati, si procedeva alla contestazione e al rilievo dei difetti che la N. (così d'ora in poi per brevità n.d.r.) assicurava di poter emendare; a fronte di ulteriori solleciti del Geom. G., le parti interessate venivano invitate ad un altro incontro, svoltosi presso gli Uffici della N. in data 31.3.2008, nel quale erano presenti anche i legali rappresentanti di S.S.R.L., fornitrice del *parquet* e della N., i quali si impegnavano ad eseguire interventi emendativi per risolvere i vizi lamentati ma nonostante tali ulteriori assicurazioni, ciò non avveniva.

L'attrice proseguiva affermando che, a seguito di mandato al Legale, questi provvedeva, con missiva del 16.6.2008, a contestare alla costruttrice-venditrice, i numerosi vizi e difetti lamentati ma la N. non si prodigava in alcun modo per la risoluzione degli stessi ed anzi, con missiva del proprio Legale, ne contestava l'esistenza e comunque eccepiva l'intervenuta prescrizione-decadenza per far valere gli stessi; che l'esponente incaricava l'Architetto M.C.C., che effettuava una perizia datata 30.3.2009 sull'immobile compravenduto in data 13.6.2007, dal quale risultavano i vizi e difetti ivi riscontrati e relativi all'autorimessa, alle lattoniere e pluviali in rame per la raccolta e smaltimento delle acque piovane, alla pavimentazione esterna, ai muri esterni, all'ingresso dalla via pubblica attraverso il cancello di servizio, al terreno giardino, alle facciate esterne a "mattoncini a vista", alle soglie delle finestre e dei "finestroni", alle finiture tra la muratura esterna a mattoni e la muratura intonacata e tinteggiata, al portone d'ingresso, alle pareti interne, al parquet, alla posizione della caldaia, all'altezza dei locali, alla posizione di alcune tubature all'esterno dell'edificio, alle fogne a vista-scarico di acque nere, determinando la somma necessaria per l'emendamento delle problematiche riscontrate in Euro 31.308,86, oltre Euro 9.700,00 stimati dal Tecnico per la svalutazione dell'immobile a seguito dell'impossibilità di intervento per taluni vizi quali: la rimozione delle soglie e la pulizia delle facciate, l'altezza dei vani, inferiore alle prescrizioni urbanistiche, la tardata consegna delle chiavi ed il mancato utilizzo dell'immobile e così, complessivamente, Euro 41.008,86.

L'esponente asseriva che la tipologia di vizi riscontrati menomava notevolmente il godimento dell'immobile, che non erano stati in alcun modo emendati dalla N. e che in data 27.5.2009 venivano riscontrati vizi e difetti dell'impianto fognario a causa di un improvviso intasamento delle tubature condominiali con eruzione di materiale di scarico dagli elementi del bagno e l'insistenza della rete fognaria nel giardino privato dell'attrice, ravvisando, di conseguenza, la responsabilità del costruttore-venditore ai sensi dell'art.1669 c.c. e l'inapplicabilità dei termini di prescrizione e decadenza per far valere i vizi e difetti di cui sopra.

Con comparsa del 3.11.2009 si costituiva in giudizio la N. Costruzioni S.R.L. in persona dei legali rappresentanti con firma congiunta Sig.ri N.G., Presidente e M.B., consigliere, con sede in (...), la quale sosteneva l'infondatezza delle pretese di parte attrice che, con preliminare di vendita del 12.11.2005, si era impegnata ad acquistare, per sè o per persona da nominare, un appartamento sito in (...) e relativo garage, parte di un condominio costruito sul lotto censito al Catasto Terreni del Comune di (...) e che parte integrante del preliminare era l'allegato capitolato descrittivo e schema planimetrico che la M. provvedeva a sottoscrivere in ogni pagina. La convenuta sosteneva che l'attrice chiedeva che l'impresa apportasse due modifiche al progetto, con la realizzazione di un accesso pedonale in sostituzione del previsto accesso condominiale, indipendente e la realizzazione di una scala esterna sul lato ovest del fabbricato per l'accesso alla rampa condominiale e l'accesso ai garage, oltre ulteriori modifiche rispetto quanto contrattualmente previsto, chiedendo di poter sostituire il parquet alla pavimentazione prevista per l'intero appartamento in gres e in parquet per le camere da letto, con un tipo di parquet non rientrante fra i campioni stabiliti da N. in quanto l'acquirente si era recata personalmente presso la sede della S. s.r.l. ed aveva deciso di acquistare un tipo di parquet di lavorazione artigianale, in ordine al quale la S. avvertiva che era soggetto, anche dopo la posa in opera, a dilatazioni e spaccature determinate dalla temperatura dell'ambiente, che doveva essere sempre superiore a 10 ed inferiore a 20 e ciò nonostante l'attrice chiedeva a N. di acquistare tale tipo di *parquet* per ottenere un'aliquota IVA più bassa. Inoltre, sosteneva sempre la convenuta, l'attrice sceglieva un rivestimento dei bagni non compreso nel capitolato e chiedeva che venissero effettuati ulteriori lavori interni ed esterni di muratura, nonché l'acquisto di canne *inox* per il camino che intendeva realizzare, di un cancello e una finestra per il *garage*, anche questi non previsti in capitolato, con costi aggiuntivi. Il Rogito veniva stipulato in data 13.6.2007 e nello stesso l'acquirente dichiarava, al punto 5) dello stesso, di aver visitato le unità immobiliari acquistate nonché le parti condominiali e di aver trovato "(...) il tutto di suo pieno gradimento e di non dover effettuare osservazione alcuna" e ciò, sosteneva la convenuta, anche in ragione del fatto che le chiavi dell'appartamento erano state consegnate all'attrice prima della stipula del rogito e la stessa vi aveva acceduto liberamente anche in corso di realizzazione dei lavori di arredamento, quali l'installazione di un camino nella zona soggiorno, con il possesso che iniziava dalla data della stipula, 13.6.2007. La convenuta, quindi, ribadiva che l'attrice non aveva mosso alcuna contestazione in riferimento ai lavori eseguiti, stipulava l'atto e provvedeva al pagamento del saldo previsto, risultando, a suo carico, un debito di ulteriori Euro 9.258,18, oltre IVA per l'attivazione delle utenze e per le spese tecnico-catastali e quindi N. sollecitava la M. al pagamento del dovuto e da qui, la stessa lamentava la presenza di vizi e difetti sull'immobile ed in particolare sul parquet, del quale l'impresa asseriva la perfetta posa in opera e che i vizi erano addebitabili ad omessa manutenzione.

Ancora la convenuta riferiva che in data 21.1.2008 veniva effettuato, alla presenza del titolare della S. s.r.l. un sopralluogo, in seguito al quale questi osservava che i piccoli movimenti effettuati dal parquet erano da attribuirsi esclusivamente alla temperatura dell'ambiente ed alla eccessiva umidità dello stesso ed a conferma di ciò, in data 6.3.2008, l'impresa convenuta verificava il conteggio dei consumi di metano registrato dal contatore dell'attrice, rilevando un uso minimo del riscaldamento che, durante i mesi invernali, non aveva permesso la necessaria manutenzione del parquet, dovuto anche al fatto che la proprietaria non si era trasferita nell'immobile.

La convenuta asseriva di non aver mai riconosciuto la presenza di vizi e difetti asseritamente riscontrati dall'attrice sull'immobile compravenduto ed ad essa attribuibili, come rimarcato all'incontro del 26.3.2008 dopo il quale, per un periodo, la stessa non contattava più l'impresa e in data 16.6.2008 N. la invitava al pagamento della fattura emessa per le somme non ancora corrisposte, cui replicava la M. con missiva del proprio legale datata 16.6.2008 ma inviata in data 23.6.2008 con la quale, per la prima volta, lamentava ulteriori vizi sull'immobile, cui la convenuta rispondeva con missiva del 3.7.2008 con il proprio legale,

sostenendo l'infondatezza delle avverse pretese, cui seguiva altra missiva del 17.7.2008 con la quale ribadiva la propria estraneità alle problematiche rilevate dall'attrice.

Inoltre, in data 22.9.2009 l'attrice provocava una fuoriuscita di acqua dal bagno per la tracimazione dal bidet del quale era rimasto aperto il rubinetto e sul quale cadeva un rotolo di carta igienica, allagamento che interessava anche il garage di un vicino di casa, che provvedeva ad avvertire N., il che portava a far concludere la convenuta per l'intervenuta decadenza, in capo all'attrice, del diritto di cui all'art.1669 c.c. stante che i vizi lamentati non erano occulti nè limitavano il godimento dell'immobile e comunque per l'intervenuta prescrizione del diritto di garanzia, per il proponimento dell'azione oltre il termine di un anno dalla denuncia dei vizi del parquet. effettuata nel gennaio 2008 e degli ulteriori vizi lamentati, effettuata in data 16.6.2008.

La convenuta eccepiva anche la prescrizione della garanzia di cui all'art.1667 c.c. per il superamento del termine biennale previsto dalla norma in quanto l'immobile era stato consegnato in data antecedente a quella del rogito, stipulato il 13.6.2007 mentre l'azione giudiziaria era stata promossa in data 18.6.2009, l'inoperatività della garanzia di cui all'art.1667 c.c. per accettazione dell'opera e l'immediata riconoscibilità dei vizi lamentati e la decadenza di cui al medesimo articolo per la denuncia effettuata oltre il previsto termine di sessanta giorni.

Nel merito, la convenuta affermava l'inesistenza dei vizi denunciati e concludeva, in via principale, per il rigetto della domanda, in via riconvenzionale, per la condanna della M. al pagamento della somma di Euro 9.520,35 dalla stessa dovuta ad essa convenuta come da fattura n. 3 del 12.6.2009 ovvero della diversa somma ritenuta di giustizia ed in subordine, compensare l'eventuale credito che fosse stato riconosciuto in favore dell'attrice con la somma che questa doveva ancora versare ad essa convenuta, con vittoria di spese di lite.

All'udienza del 1.12.2009 il giudizio veniva rinviato all'udienza del giorno 8.6.2010, in quanto il procuratore dell'attrice affermava, a verbale, che era in corso di notifica un ricorso per Accertamento Tecnico Preventivo nei confronti della convenuta e in tale sede il Giudice concedeva alle parti termini per note e rinviava la causa all'udienza del 9.11.2010, differita al 26.4.2011 per adesione del Giudicante alla astensione dalle udienze proclamata dalla Federmot ed ancora, d'Ufficio, al 10.5.2011.

Con ricorso del 21.2.2011 veniva instaurato da M.C. il procedimento interdittale n. (...) /2009 R.G. con il quale la stessa chiedeva concedersi sequestro conservativo in danno di Ni.Ce.Ba.s.r.l., ravvisando il *fumus boni iuris* ed il *periculum in mora* per aver asseritamente rilevato, il C.T.U. danni sull'immobile della ricorrente con costo per l'emendamento degli stessi per Euro 15.154,42 IVA compresa, cui replicava l'intimata sostenendo che il C.T.U. aveva anche chiarito che, da tale importo, doveva essere detratto quello afferente le spese dovute per allacci, differenze di materiali e realizzazioni rispetto alle previsioni del "Capitolato Descrittivo", tra cui quelle dovute per l'acquisto della pavimentazione in legno e spese tecnico catastali e con ordinanza del 13.1.2012 il Giudice rigettava la richiesta, non ravvisando la sussistenza nè del *fumus boni iuris* nè del *periculum in mora*, proprio in base alle risultanze della espletata C.T.U. in sede di ATP.

Concessi i termini perentori per il deposito delle memorie di cui all'art. 183 VI. comma nn.1, 2 e 3 c.p.c. con rinvio della procedura al 15.11.2011, in detta sede veniva disposta C.T.U. come richiesta da parte attrice, tesa ad accertare la sussistenza di vizi e difetti dell'impianto fognario relativo all'appartamento di proprietà della stessa, con nomina a C.T.U. del Geom. C.C., che veniva incaricato all'udienza del 5.6.2012 e rinvio del giudizio all'udienza del 5.2.2013. Con ordinanza riservata del 16.2.2013 veniva disposto il richiamo del C.T.U. per l'udienza del 2.7.2013, rinviata al 30.4.2014 pendendo trattative tra le parti relativamente all'impianto fognario.

Con ordinanza del 27.11.2014, a seguito di riserva assunta all'udienza del 19.11.2014, il Giudice disponeva il richiamo del C.T.U. tesa ad accertare la sussistenza o meno dei vizi e difetti relativi all'impianto fognario

condominiale, fissando per il conferimento dell'incarico l'udienza del 18.3.2015, provvedimento revocato con ordinanza del 4.5.2015 con la quale il Giudice, ritenuta la causa esaurientemente istruita con la documentazione versata in atti e le espletate C.T.U., fissava per la precisazione delle conclusioni l'udienza del 26.3.2017, espletata il 29.3.2017 e differita al 14.6.2017 per concedere alle parti di delimitare le prove richieste, escludendo quelle attinenti la parte transatta. Con atto del 23.5.2017 il procuratore di parte convenuta depositava atto di revoca del mandato difensivo conferitogli e quindi alla successiva del 22.11.2017 presenziava solo il procuratore di parte attrice, sebbene il procuratore di parte convenuta avesse precisato le proprie conclusioni alla precedente udienza del 29.3.2017 e la causa veniva trattenuta in decisione, previa concessione dei termini di cui all'art.190 c.p.c. per memorie conclusive e repliche.

Dato atto e considerato che le problematiche riscontrate sull'impianto fognario condominiale sono state risolte congiuntamente dalle parti con accordo transattivo sul punto, come dalle stesse espressamente dichiarato in corso di causa, occorre valutare la fondatezza o meno delle pretese risarcitorie di parte attrice, sia in merito alla sussistenza o meno di quanto da questa lamentato, sia in merito alla tempestività della denuncia di vizi e difetti riscontrati sull'immobile oggetto di compravendita al fine di verificare l'intervenuta decadenza e/o prescrizione dell'azione di garanzia, nonché occorre esaminare la fondatezza o meno della pretesa di parte convenuta e formulata in via riconvenzionale.

A tal fine, nel corso del giudizio sono state espletate due Consulenze Tecniche di Ufficio: una in sede di accertamento tecnico preventivo in corso di causa ed un'altra specificatamente volta ad accertare vizi e difetti dell'impianto fognario relativo all'appartamento dell'attrice, poi risoltasi, come detto, con una transazione intercorsa tra le parti sul punto, transazione che, tuttavia, non ha definito la controversia, sorta e proseguita per l'accertamento della sussistenza di vizi e difetti sull'appartamento acquistato dalla M. e vendutole dalla costruttrice N. s.r.l. ulteriori rispetto le problematiche del detto impianto fognario. Quindi, con riferimento a quanto già rilevato da questo Giudice in sede di procedimento cautelare in corso di causa instaurato dall'attuale attrice nei confronti della convenuta con ordinanza del 13.1.2012, dall'espletato A.T.P., con incarico conferito all'Ing. A.V., che ha compiutamente assolto allo stesso con relazione datata 24.4.2010 e depositata in data 24.5.2010 è emerso che: riguardo il portone di ingresso è stata rilevata l'assenza di alcune porzioni di intonaco, successiva alla posa in opera del parquet e dovute, presumibilmente, al montaggio del portone blindato e "(...) conseguente minore finitura di quelle porzioni di muratura che dovranno essere oggetto di ulteriori lavorazioni, nello specifico la posa in opera di battiscopa"; riguardo le pareti interne, in loco sono state percepite visivamente dal C.T.U. "(...) diffuse asperità ed irregolarità presenti sulla superficie delle pareti interne dell'alloggio (...) da ricercarsi in una non del tutto accurata predisposizione dello stato di sottofondo, che risulta pertanto non adeguatamente livellato e complanare (...) Sono visibili inoltre, nella zona destinata ad ospitare il vano cucina delle modeste crepe superficiali, ovvero piccole fessure dell'intonaco, nella parte superiore della parete, quasi a ridosso del soffitto, dovute al fenomeno del ritiro dell'intonaco stesso nella fase di stagionatura"; riguardo il *parquet*, il C.T.U. rileva che "L'appartamento, a differenza di quanto previsto dal "Capitolato Descrittivo" ma in accordo tra la Società costruttrice e l'acquirente, è pavimentato con applicazione di listoni in legno, forniti dalla Ditta S. s.r.l. (...) e posto in opera dalla stessa ditta N. Costruzioni s.r.l. come risulta agli atti (...) i listoni sono montati in maniera non regolare ovvero le singole tavole, aventi la medesima dimensione, sono disposte nel senso della loro lunghezza, in modo che le giunzioni di testa avvengono in posizioni del tutto irregolari e variate l'una rispetto all'altra, senza un predefinito criterio geometrico. Tale modalità di montaggio, definita "Tolda di nave o cassero irregolare o a correre" ed adottata frequentemente in caso di posa di listoni, nei quali la lunghezza predomina notevolmente sull'altra dimensione, non può quindi definirsi propriamente un vizio di montaggio, sempre a patto che si eviti il contatto tra due giunzioni di testa, per motivi puramente estetici" il che portava il C.T.U. a concludere che, quanto lamentato da parte attrice atteneva ad una mancata conoscenza del posatore circa

le preferenze di montaggio dell'acquirente, mentre un vizio di montaggio, peraltro rilevato solo in uno o due punti dell'appartamento, era la presenza di spazi non colmabili con la semplice posa del battiscopa e la cui causa era da ricercarsi " (...) in un taglio esuberante delle tavole in corrispondenza degli spigoli delle murature". Il C.T.U. rilevava altresì la non perfetta planarità della pavimentazione a causa della presenza di evidenti rilievi che si succedevano e seguivano avvallamenti il che "(...) pregiudica la funzionalità ed abitabilità dell'intero alloggio, che risulta essere interamente pavimentato in legno ed afflitto ovunque dal medesimo difetto. Infatti, oltre all'impossibilità di collocarvi l'arredamento, si evidenzia una sensazione sgradevole di percorrenza degli spazi" ed attribuisce la causa di tale problematica "(...) innanzitutto nella non perfetta stagionatura ed asciugatura del massetto di sottofondo, operazione preventiva e necessaria al corretto montaggio dei listoni. Contestualmente a ciò, occorre osservare come le condizioni di conservazione dell'ambiente, con riferimento alla temperatura e all'umidità relativa interne ai locali, nel caso di specie mai abitati, abbiano contribuito in maniera significativa al manifestarsi e successivo accentuarsi della lamentata questione (...)" situazione dimostrata dalla circostanza che non era stato ancora effettuato il montaggio del battiscopa e che alcuna contestazione era stata effettuata dalla M. all'atto della stipula del contratto di compravendita dell'appartamento, avvenuta il mese successivo al montaggio della pavimentazione " (...) epoca in cui si sarebbero già dovuti rivelare per lo meno i primi segni relativi alla presenza della problematica contestata in sede cdi causa. Occorre infatti tenere presente come il materiale utilizzato sia di origine naturale e quindi soggetto a mutamenti connessi alla variazione delle caratteristiche dell'ambiente circostante" considerato che nella scheda tecnica posta a corredo della fornitura, presente in atti e verificata dal C.T.U., il fabbricante forniva precise prescrizioni riguardanti le modalità di conservazione del materiale relativamente alle condizioni ambientali.

Nessun vizio o difetto costruttivo veniva ravvisato dall'Ausiliare in merito alla posizione della caldaia ,stante che nel rogito l'acquirente affermava di aver visionato l'unità immobiliare acquistata, di aver trovato tutto di suo gradimento e di non avere alcuna osservazione e quindi l'acquirente era consapevole della posizione della caldaia stessa, mentre riguardo l'altezza dei locali dell'appartamento veniva affermato dal C.T.U. che questa era dovuta al difetto di posa in opera della pavimentazione e quindi alla presenza di rilievi ed avvallamenti della superficie calpestabile, come già in precedenza evidenziato, rilevando altresì una non del tutto accurata esecuzione dell'intonaco di finitura delle pareti esterne "(...) nei punti dove sono presenti spigoli ed intersezioni tra materiali di diversa qualità". Ancora: in sede di accertamento peritale è stata rilevata la spaccatura della soglia della porta finestra collocata nel soggiorno che dà accesso al giardino, causa da un sottofondo sul quale è stata montata non perfettamente levigato dovuta al transito di oggetti ingombranti trasportati nell'alloggio attraverso l'apertura, la più ampia dell'appartamento, le soglie delle finestre e porte finestre non presentavano colori uniformi, con implicazioni esclusivamente estetiche attinenti alla qualità della scelta della fornitura di materiale effettuata dal costruttore, in più le soglie si presentavano sporche di calce ormai indurita e in corrispondenza delle aperture venivano rilevate imprecisioni di finitura. Nessuna censura poteva essere mossa in merito al fatto che due finestre risultavano murate ma dotate, esternamente, di persiane completamente chiuse, situazione che l'acquirente, nell'atto, aveva dichiarato di ben conoscere ed approvare, considerato che tale chiusura era legata alla necessità di lasciare inalterato il prospetto esterno dell'edificio "(...) a fronte di probabili modifiche interne del fabbricato intervenute successivamente all'approvazione del progetto da parte degli Organi competenti".

Il C.T.U. ravvisava imperfezioni sulla facciata esterna dell'appartamento dell'attrice e dell'intero fabbricato dovute al trasferimento dei sali solubili presenti nel mattone che vengono in superficie per effetto dell'umidità e cristallizzano sul manufatto, che il "Capitolato Descrittivo" non prevedeva nulla in merito al rinterro del terreno dell'attrice adibito a giardino, che il cancello pedonale era stato montato direttamente sulla pavimentazione del vialetto interno della corte privata senza alcun elemento di invito

al pedone all'ingresso, con rischi di inciampo, situazione dipesa da scelta dell'impresa, considerato che dall'elaborato planimetrico detto cancello, montato quasi a filo della recinzione e quindi direttamente sulla pubblica via, doveva essere arretrato di cm. 60 come da disegno allegato, che le macchie presenti sul muretto esterno e sulla recinzione della corte pertinenziale erano dovute al fatto che la struttura, estesa per diversi metri lineari, era del tutto priva di giunti, che la rottura e sfaldatura, in alcuni punti, di alcune mattonelle della pavimentazione esterna era dovuta ad un sottofondo non ben livellato e non completamente piano, soggetto a probabili assestamenti del fabbricato, notandosi l'assenza di un giunto che segnasse il distacco tra le porzioni della pavimentazione, caratterizzate da pendenze differenti.

Il C.T.U. rilevava il diretto innesto sul gradino della scala che conduce al garage ubicato al piano sottostante, del pluviale discendente in rame di raccolta delle acque meteoriche, che poteva essere realizzato con una differente scelta costruttiva e la presenza di macchie di calce nei pressi della tubazione e sulla pavimentazione, il mancato ancoraggio di alcuni stipiti di finitura dell'autorimessa e il distacco dell'intonaco posti a finitura di un controtelaio in lamiera zincata con deterioramento della muratura cui era ancorato, dovuta, la prima anomalia, al montaggio non del tutto accurato dell'infisso sulla muratura circostante, la seconda, per l'appoggio della basculante ad una delle pareti laterali della rimessa, mentre riguardo le tubature a vista, il C.T.U. ha rilevato la presenza di tubature dell'impianto fognario condominiale a vista, per evidenti motivi di ispezione, inquadrata come servitù coattiva di scarico e non a vizi di costruzione, peraltro a conoscenza della M. all'atto dell'acquisto dell'immobile.

Al fine di dirimere gli inconvenienti rilevati il C.T.U. ha indicato le modalità di risoluzione delle problematiche "ritenute tali" ed indicato le lavorazioni ed i costi ritenuti opportuni e necessari al fine dell'emendamento delle stesse, determinandoli in Euro 11.285,69, oltre IVA e spese tecniche, per il complessivo importo di Euro 15.154,42 e "(...) Da tale cifra occorrerà detrarre le spese comunque dovute alla parte convenuta e riferite ad allacci vari, differenze di materiali e realizzazioni rispetto alle previsioni del "Capitolato Descrittivo" tra anche quelle dovute all'acquisto e relativa posa in opera della pavimentazione in legno e spese tecnico-catastali", ritenendo che, una volta effettuati gli interventi descritti nella Relazione peritale "(...) non rimangano elementi tali da pregiudicare la funzionalità, nè la vivibilità dell'immobile oggetto di causa e delle sue pertinenze", perchè, riguardo la pulizia di tutto il paramento murario costituente le facciate dell'edificio, ciò incideva solo sull'aspetto estetico dell'intero fabbricato.

La convenuta ha eccepito l'intervenuta decadenza e prescrizione dell'azione di garanzia intentata dall'attrice per vizi e difetti sull'immobile acquistato in quanto dalla stessa proposta oltre il termine di legge.

Parte attrice sostiene che, a fronte dell'acquisto dell'immobile con contratto di compravendita Notaio B. del 13.6.2007 rep. n. (...) dalla costruttrice-venditrice N.. Costruzioni s.r.l. e alla contestuale immissione dell'acquirente nel possesso dello stesso, questa aveva inviato la prima denuncia alla venditrice circa la presenza di vizi e difetti sul detto immobile a mezzo del Geom. L.G. con missiva del 10.1.2008, inviata via fax in pari data, seguita da missiva del 14.1.2008 con la quale si programmava un incontro sul luogo per il giorno 21.1.2008, sempre a firma del Geom. G., quindi la missiva del 25.3.2008 con la quale il Geom. G. denunciava vizi e difetti del parquet montato sull'appartamento della M. e ne chiedeva la totale sostituzione (v. dopc. nn. 2,3 e 4 di parte attrice) ed ancora la missiva del 27.3.2008 a firma del Geom. G. che chiedeva alla venditrice-costruttrice un ulteriore incontro per il giorno 31.3.2008 ed avente ad oggetto "Contestazione dei lavori" (v. doc. n. 5 di parte attrice). Con raccomandata 16.6.2008 il Legale di parte attrice contestava alla N. Costruzioni s.r.l. il conteggio da questa inviato con comunicazione del 12.6.2008 e la fattura da questa emessa, n. 3 del 12.6.2008 (v. doc. n. 7 di parte convenuta) per il rimborso di allacci e utenze e lavori in differenza in favore dell'attrice, per un importo, IVA compresa, di Euro 9.520,35, nonchè la presenza di vizi e difformità dell'immobile come poi evidenziati anche in sede di ATP

ed oggetto di Relazione Tecnica di parte ad opera dell'Architetto M.C.C., che li rilevava con proprio elaborato tecnico del 30.3.2009, con il quale, oltre la natura delle anomalie, determinava anche le modalità per emendarle. (v. doc. n. 7 di parte attrice).

Va rilevato che, con la prima missiva, l'attrice lamentava la sussistenza di vizi e difetti che riguardavano esclusivamente lo stato della pavimentazione in parquet, posta sull'intero appartamento su espressa richiesta e commissione della M. ma montato dalla convenuta e soggetto, in quanto tale, a durare nel tempo e quindi di non immediata verificabilità relativamente ad anomalie presenti sullo stesso, mentre con la seconda missiva ed in particolare con quella del proprio Legale, l'attrice ravvisava la presenza di ulteriori vizi e difetti sull'immobile compravenduto. Tuttavia, seppure l'attrice ha acquistato dalla convenuta N. s.r.l. l'appartamento di cui si discute, che è stata anche costruttrice dello stesso, la circostanza che il venditore sia anche il costruttore del bene compravenduto non vale ad attribuirgli le veste di appaltatore nei confronti dell'acquirente, con la conseguenza che quest'ultimo non acquista la qualità di committente nei confronti del primo e non può esercitare pertanto, nei suoi confronti, l'azione per ottenere l'adempimento del contratto d'appalto e l'eliminazione dei difetti dell'opera a norma degli artt. 1667 e 1668 c.c., spettando tale azione, di natura contrattuale, esclusivamente al committente nel contratto d'appalto. Diversamente, la fattispecie prevista dall'art. 1669 c.c. è di natura extracontrattuale ed opera non solo a carico dell'appaltatore ed a favore del committente, ma anche a carico del costruttore ed a favore dell'acquirente (Cassazione civile sez. II - 09/11/2017, n. 26574 Tribunale Bologna sez. II, 08/01/2020, n.44) così che, anche quelle evidenziate con lettera del legale dell'attrice del 16.6.2008 e poi rilevati nella perizia di parte, sono tutte anomalie, quali il distacco di intonaci, il pluviale condominiale inserito quasi al centro della facciata e passante per un gradino della scala privata dell'attrice, le sfaldature della pavimentazione esterna, le macchie sui muri esterni e di recinzione, le fessurazioni sulle stesse, la irregolare assenza della soglia tra il cancello posto alla fine del vialetto privato e la via pubblica, le anomalie su soglie di finestre e finestroni, giardino privo di terra da coltivo, portone di ingresso spaccato e non rifinito, altezza dei locali e fognie, in gran parte non immediatamente evidenti nel loro manifestarsi.

Può essere quindi applicata, al caso di specie, la norma di cui all'art.1669 c.c. risultando, *per tabulas*, una grave menomazione del godimento dell'immobile da parte dell'attrice, come peraltro evidenziato anche dal C.T.U. in sede di ATP, che ha escluso il deprezzamento del valore dello stesso nella misura del 10%, come rilevato dal C.T.P. della M., solo a condizione ed a seguito degli interventi riparativi consigliati, stante che l'art. 1669 c.c. trova applicazione anche oltre i vizi influenti sulla staticità dell'edificio, qualora il vizio incida sulla funzionalità globale dell'edificio stesso, menomandone così il godimento in misura apprezzabile, pregiudicandone la normale utilizzazione, in relazione alla sua funzione economica e pratica e secondo la sua intrinseca natura. I gravi difetti idonei a generare la responsabilità dell'appaltatore *ex art.* 1669 c.c. nei confronti del committente e dei suoi aventi causa consistono in quelle alterazioni che, in modo apprezzabile, riducono il godimento del bene nella sua globalità, pregiudicandone la normale utilizzazione, in relazione alla sua funzione economica e pratica e secondo la sua intrinseca natura, sottolineando che il fatto che l'immobile non sia stato abitato non ne esclude la limitazione al libero godimento. (Tribunale Brindisi, 10/01/2020, n. 39 arg. da Tribunale sez. VII - Milano, 31/12/2018, n. 13129, Cassazione civile sez. II - 04/10/2018, n. 24230).

Quindi, con la prima denuncia tramite missiva Geom. G. del 10.1.2008 e con la seconda del Legale del 10.6.2008, parte attrice, contestava la presenza di vizi e difetti dell'opera come poi evidenziati nella C.T.P. dell'Arch. C. del 30.3.2009 e definitivamente accertati in sede di ATP e stante che il termine annuale per la denuncia dei vizi o dei gravi difetti nella costruzione di un immobile, previsto dall'art. 1669 c.c., decorre dal giorno in cui il committente consegua una sicura conoscenza dei difetti e delle loro cause e che tale termine può essere posticipato all'esito degli accertamenti tecnici che si rendano necessari per comprendere la gravità dei vizi e stabilirne il corretto collegamento causale, nella specie, parte attrice non

è incorsa in nessuna decadenza, avendo avuto piena contezza della natura e della causa dei difetti che affliggevano l'appartamento acquistato dalla convenuta solo tramite l'accertamento tecnico di parte eseguito, posto che tra la data in cui sono stati accertati i vizi dall'Architetto C., in data 30.3.2009 e dunque, conosciuti, fino al momento della notifica dell'atto introduttivo del giudizio, avvenuta in data 17.6.2009, il termine annuale di decadenza non era ancora decorso e anche il termine annuale di prescrizione era stato interrotto con l'inizio del presente giudizio tramite la notifica del detto atto introduttivo in data 17.6.2009. (arg. Tribunale Trani, 31/01/2019, n. 238) stante che la denuncia dei vizi acquista rilevanza solo allorchè colui che la compia abbia raggiunto adeguata consapevolezza della consistenza degli stessi e della loro riconducibilità all'operato dell'appaltatore di talchè alcun rilievo assume la circostanza che il danneggiato abbia sin da principio notato la sussistenza di problemi, potendo ascrivere alla stessa certa consapevolezza della sussistenza di nesso causale fra la condotta del venditore/appaltatore e gli inconvenienti lamentati solo a fronte di apposita relazione tecnica accertante i vizi. (Tribunale Massa, 06/12/2019, n. 739). Nel caso di specie, come emerge dalle produzioni di causa, il Rogito di compravendita dell'immobile di cui si discute è intervenuto, tra l'attrice e la convenuta, in data 13.6.2007, preceduto da un preliminare redatto con scrittura privata del 12.11.2005, quando il bene era ancora da costruirsi, che prevedeva la consegna dello stesso ed il saldo del prezzo entro il 31.3.2007, che alla data dell'inizio delle operazioni peritali in sede di ATP, avvenuto in data 3.2.2010, questo ancora non era stato abitato dall'attrice, la quale, dopo circa sei mesi dalla data del Rogito e quindi dalla consegna dell'appartamento, evidenziava alla venditrice, tramite un proprio tecnico, le problematiche che stavano insorgendo sulla pavimentazione in parquet e quindi, nell'immediatezza, con lettera del proprio Legale del 10.6.2008, quando ancora l'anno dalla stipula dello stesso non era ancora spirato, le ulteriori difformità riscontrate, in ordine alle quali è stato solo il proprio tecnico di parte e quindi il C.T.U. in sede di ATP a stabilire le cause, le modalità ed i costi di emendamento degli stessi, in gran parte attribuiti alla non perfetta esecuzione delle lavorazioni da parte dell'impresa costruttrice.

Quindi, condividendo e facendo proprie, questo Giudice, le conclusioni del C.T.U. in sede di ATP Ing. V. ed accertato che per emendare vizi e difetti riscontrati sull'immobile acquistato da M.C. da N. Costruzioni s.r.l. occorre la somma di Euro 15.145,00, IVA compresa, questa viene condannata a pagare detta somma in favore della M., a titolo di risarcimento del danno, cui vanno aggiunti gli interessi legali e la rivalutazione monetaria dalla domanda al saldo.

Accertato altresì, come emerge dal punto 5 del preliminare intercorso tra le parti in data 12.11.2005 ed in modo generico al punto 7) del Rogito, che "Tutte le spese del Rogito Notarile, quelle tecnico catastali e l'I.V.A. faranno esclusivo carico alla parte promittente acquirente", che a fronte della richiesta di pagamento della somma di Euro 9.250,00 formulata dalla convenuta nei confronti dell'attrice di cui alla fattura n. 3 del 12.6.2008 emessa dalla prima e di cui al doc. n. 7 delle sue produzioni, redatta in base al prospetto del costo dei materiali e delle lavorazioni in favore dell'attrice di cui al doc. n. 4 di parte convenuta, l'attrice stessa si è limitata a contestare la fattura ma nulla ha asserito in merito alla eventuale inveridicità o erroneità dei conteggi, peraltro confermati in sede di ATP laddove il Tecnico incaricato asserisce esplicitamente: "(...) Da tale cifra (Euro 15.154,42 oltre IVA n.d.r.) occorrerà detrarre le spese comunque dovute alla parte convenuta e riferite ad allacci vari, differenze di materiali e realizzazioni rispetto alle previsioni del "Capitolato Descrittivo" tra cui anche quelle dovute all'acquisto e relativa posa in opera della pavimentazione in legno e spese tecnico catastali"(V. Relazione ATP "Conclusioni"), in accoglimento della domanda riconvenzionale della convenuta l'attrice va condannata al pagamento, in favore della stessa, della somma di Euro.9.250,00, oltre interessi e rivalutazione monetaria dalla domanda al saldo. Pertanto, compensata la somma riconosciuta a titolo di risarcimento in favore dell'attrice con quella riconosciuta in favore della convenuta, questa viene condannata a pagare, in favore dell'attrice, per sorte, la somma di Euro 5.904,42, cui vanno aggiunti gli interessi legali e la rivalutazione monetaria dalla

domanda al saldo. Le spese delle espletate C.T.U. anche in sede di ATP e quelle di lite vengono interamente compensate tra le parti.

P.Q.M.

Il G.O.T. del Tribunale di Perugia, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta dalla Sig.ra M.C., nata ad (...) contro N. Costruzioni S.R.L. in persona dei legali rappresentanti con firma congiunta Sig.ri N.G., Presidente e M.B., consigliere, con sede in (...):

Disattesa ogni altra istanza e richiesta, accertata la tempestività, sia sotto il profilo dell'eccezione di decadenza che dell'eccezione di prescrizione, dell'azione di garanzia *ex art.1669 c.c.* proposta dall'attrice nei confronti della convenuta, fatte proprie e condivise le risultanze e conclusioni del C.T.U. nominato nell'ambito dell'espletato ATP in corso di causa Ing. V. ed accertato che per emendare vizi e difetti riscontrati sull'immobile acquistato da M.C. da N. Costruzioni s.r.l. occorre la somma di Euro 15.145,00, IVA compresa, condanna la seconda a pagare detta somma in favore della prima a titolo di risarcimento del danno, cui vanno aggiunti gli interessi legali e la rivalutazione monetaria dalla domanda al saldo;

Accertato altresì che a fronte della richiesta di pagamento della somma di Euro 9.250,00 formulata in via riconvenzionale dalla convenuta nei confronti dell'attrice e di cui alla fattura n. 3 del 12.6.2008 emessa dalla prima nei confronti della seconda, l'attrice stessa si è limitata a contestare la fattura ma nulla ha asserito in merito alla eventuale inveridicità o erroneità dei conteggi posti a base della stessa, peraltro confermati in sede di ATP laddove il Tecnico incaricato asserisce espressamente: "(...) Da tale cifra (Euro 15.154,42 oltre IVA n.d.r.) occorrerà detrarre le spese comunque dovute alla parte convenuta e riferite ad allacci vari, differenze di materiali e realizzazioni rispetto alle previsioni del "Capitolato Descrittivo" tra cui anche quelle dovute all'acquisto e relativa posa in opera della pavimentazione in legno e spese tecnico catastali"(V. Relazione ATP "Conclusioni"), in accoglimento della domanda riconvenzionale della convenuta, l'attrice va condannata al pagamento, in favore della stessa, della somma di Euro 9.250,00, oltre interessi e rivalutazione monetaria dalla domanda al saldo;

Pertanto, compensata la somma riconosciuta a titolo di risarcimento in favore dell'attrice con quella riconosciuta in favore della convenuta, questa viene condannata a pagare, in favore dell'attrice, per sorte, la somma di Euro 5.904,42, cui vanno aggiunti gli interessi legali e la rivalutazione monetaria dalla domanda al saldo;

Le spese delle espletate C.T.U. anche in sede di ATP e quelle di lite vengono interamente compensate tra le parti.

Perugia 15.2.2020