

Abstract. *Il venditore di unità immobiliari che (come nella specie) ne curi direttamente la costruzione, anche nella ipotesi in cui i lavori siano appaltati ad un terzo, risponde dei gravi difetti (art. 1669 cod. civ.) - quali devono ritenersi quelli da cui derivi una ridotta utilizzazione di esse, come nel caso di umidità, dipendente da difetto di adeguata coibentazione termica - nei confronti degli acquirenti, indipendentemente dall'identificazione del contratto con essi intercorso, a titolo di responsabilità extracontrattuale, essendo la relativa disciplina di ordine pubblico.*

* * * * *

RAGIONI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1. A seguito dello svolgimento del giudizio per accertamento tecnico preventivo, i sig.ri B.F. e P.M. si sono rivolti al Tribunale di Perugia onde ottenere, previo accertamento dei vizi e difetti di cui l'opera costruita e venduta risulta affetta per come già accertati in sede di ATP, la condanna del sig. P.S. al risarcimento dei danni subiti sia patrimoniali - quantificati in € 53.645,74 siccome indicati in sede di ATP ed in € 8.627,47 per le spese ed i costi sostenuti per l'accertamento tecnico preventivo quali pagamento del consulente tecnico d'ufficio, consulente tecnico di parte e legali - che non patrimoniali.

A fondamento della propria domanda, gli attori espongono:

- di aver stipulato con l'impresa del sig. P.S. un contratto preliminare avente ad oggetto l'acquisto di un immobile in corso di costruzione in data (*omissis*);
- di aver stipulato l'atto definitivo in data (*omissis*), nel quale si dava atto che era stata presentata al Comune di Perugia la domanda per il rilascio del certificato di abitabilità, con l'impegno a sostenere e documentare le relative spese e con la dichiarazione che tutti gli impianti erano stati realizzati a norma di legge;
- di aver provveduto a saldare regolarmente il prezzo di compravendita;
- che, tuttavia, l'immobile ha presentato innumerevoli vizi e difetti di costruzione, alcuni dei quali tali da comprometterne radicalmente l'utilizzabilità secondo la normale destinazione d'uso e pregiudicando la sicurezza delle persone che vi abitano;

1.1. Riferiscono, quindi, gli attori di aver tempestivamente denunciato i vizi e difetti riscontrati e di aver introdotto, a fronte dell'omesso riscontro delle missive con cui i vizi venivano contestati, un giudizio per accertamento tecnico preventivo, all'esito del quale venivano riscontrati i vizi, già allegati nel proprio elaborato di parte e di seguito indicati: umidità alle pareti del secondo piano, la pendenza della rampa del garage di proprietà, l'erroneo funzionamento dell'impianto di riscaldamento, l'erroneo funzionamento della gestione delle riserve idriche, alcuni difetti costruttivi che hanno determinato la frana del giardino esterno, il ritardo nel rilascio del certificato di agibilità, rilasciato solo in data (*omissis*).

Da qui, a fronte di una stima dei danni operata dal proprio CTP in termini di € 44.612,23, la quantificazione degli stessi in sede di ATP pari ad € 53.645,74, di cui si è chiesto il pagamento in questa sede.

1.2. Celebrata la prima udienza di trattazione in data (*omissis*), senza la costituzione del convenuto, nella pendenza per i termini delle memorie di trattazione, si è costituito il sig. P.S., con comparsa del (*omissis*), contestando la sussistenza dei vizi denunciati.

Ha, in particolare, censurato le conclusioni cui è giunto il CTU in sede di procedimento per accertamento tecnico preventivo, richiamando sul punto le conclusioni del proprio tecnico di parte, ed ha dedotto che alcuni dei difetti che si erano manifestati erano, in realtà, conseguenza di una errata conduzione dell'appartamento, in quanto al suo interno si generava vapore acqueo in quantità maggiori rispetto a quelle normali e non veniva correttamente attuato il ricambio d'aria, ed ha dedotto, più in generale, che l'immobile degli attori era stato modificato rispetto al momento dell'acquisto, quanto al fenomeno franoso, che la pendenza della rampa del garage era circostanza nota la quale non avrebbe mai precluso l'utilizzo del locale, che l'abitabilità era stata successivamente rilasciata e che, infine, le problematiche concernenti l'allaccio alla rete idrica, oltre ad essere note, erano nei fatti prive di conseguenze pregiudizievoli dal momento che la riserva idrica era sufficiente per quantità e pressione ed i costi dell'utenza erano integralmente sopportati dal convenuto.

Ha, in particolare, osservato il convenuto:

- che i problemi di umidità e muffa non sarebbero riconducibili all'impresa come comprovato dal fatto che gli stessi non si erano verificati in alcuna delle altre unità abitative e che, peraltro, in occasione di un accesso presso l'unità abitativa degli attori aveva visto biancheria umida stesa ad asciugare;

- che, sempre con riferimento all'umidità sulle pareti, l'uso residenziale dei locali sotto tetto, previa installazione di un impianto di riscaldamento su esplicita richiesta degli attori, costituiva una tipologia di uso non contemplata;

- che la corsia dei garage era stata, sin dall'immissione in possesso dei beni e comunque sin dall'acquisto, strutturata con la forma lamentata dagli attori che, peraltro, la utilizzavano regolarmente e che alla stessa non era applicabile il D.M. 01.02.1986 in quanto il garage aveva una capacità di parcheggio inferiore a nove veicoli;

- che le disfunzionalità dell'impianto di riscaldamento potevano dipendere da problemi di manutenzione ordinaria che comunque, ove imputabili all'impresa, il sig. P.S. si era dichiarato disponibile a rimuovere;

- che la problematica inerente la gestione delle riserve idriche dipendeva dalla gestione della pratica amministrativa presso la società Umbria Acque in relazione alla quale il sig. P.S. si era interessato per chiedere gli allacci individuali di tutti gli appartamenti che, nelle more, utilizzavano, tutte e gratuitamente, il solo contatore intestato proprio all'impresa del convenuto il quale garantisce sufficiente approvvigionamento di acqua sia per quantità che per pressione; ha evidenziato inoltre che la società Umbra Acque aveva nel proprio programma il potenziamento della linea, sicché il relativo problema non sarebbe stato allo stesso imputabile;

- che la frana nel giardino sarebbe, invece, determinata dalla copiosa infiltrazione di acqua dovuta allo sganciamento delle calate del tetto occorso in occasione della sistemazione dei giardini a monte, per il quale l'impresa del sig. P.S., che ha eseguito tali lavori, avrebbe attivato la pratica di risanamento; ha, però, lamentato che gli attori, nel cui giardino pure insisterebbero fontanelle di acqua potabile con scarico diretto sul terreno, ritenuta potenziale concausa dello slittamento, avrebbero rifiutato tali interventi.

1.3. Sicché, contestata in punto di diritto la decadenza dalla denuncia dei vizi *ex art. 1669 c.c.*, e richiamate integralmente le deduzioni e contestazioni svolte dal proprio CTP al fine di escludere la stessa sussistenza dei vizi denunciati, il convenuto ha altresì contestato la sussistenza di qualsivoglia danno per il ritardato rilascio del certificato di agibilità ed ha invocato un concorso di colpa degli stessi attori, escludendo, inoltre, la sussistenza di lesioni

alla sfera non patrimoniale degli attori.

Da qui le conclusioni svolte in sede di comparsa di costituzione e risposta cui, per brevità, si opera integrale rinvio.

1.4. La causa è stata trattata con lo scambio delle memorie di trattazione, dovendosi osservare che parte convenuta ha depositato, contestualmente al deposito della comparsa di costituzione, anche la seconda memoria istruttoria.

Quindi, istruita con le prove orali richieste dalle parti ed ammesse nei limiti della loro rilevanza, e disattese entrambe le richieste di accertamento tecnico, la causa è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni.

Quindi, mutato il giudice istruttore nella persona fisica, il fascicolo è stato assegnato allo scrivente dinanzi al quale le parti hanno, dunque, precisato le conclusioni sicché la causa è stata trattenuta in decisione con assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.

2. Reputa, in primo luogo, il Tribunale di dover premettere quanto segue circa la costituzione del convenuto, pacificamente avvenuta in maniera tardiva rispetto alla prima udienza indicata dall'attore, ove si consideri che detta costituzione è avvenuta con comparsa depositata in data 5 luglio 2013 unitamente alla seconda memoria di trattazione, contenente le richieste di prova.

Come è noto, le cadenze processuali introdotte dalla l. n. 353 del 1990 e sancite in modo maggiormente stringente con la novellata formulazione dell'art. 183 c.p.c. entrato in vigore, ex l. n. 51 del 2006 di conversione del d.l. n. 273 del 2005, dal 1 marzo 2006 (con particolare riferimento al sesto comma della norma che prevede, per ciò che rileva in questa sede, la concessione di tre progressivi termini istruttori), rispondono non solo all'interesse delle parti ma anche all'interesse pubblico al corretto e celere andamento del processo al fine di dare attuazione al principio costituzionalizzato della sua ragionevole durata (art. 111 cost.).

La S.C. ha affermato, con orientamento al quale si intende dare seguito, che "...le norme che prevedono preclusioni assertive ed istruttorie nel processo civile (tanto dinanzi al giudice di pace, quanto dinanzi al tribunale) sono preordinate a tutelare interessi generali, e la loro violazione è sempre rilevabile d'ufficio, anche in presenza di acquiescenza della parte legittimata a dolersene..." (cfr. Cass. 7270/2008; cfr. Cass. civ. sez. III, 26 giugno 2018, n. 16800).

A ciò si accompagna la previsione dell'art. 115 c.p.c. sulla disponibilità delle prove che richiama il principio di non contestazione con espresso riferimento alle parti costituite, ed escludendo pertanto la sua validità rispetto a quelle contumaci.

Ciò posto, nella specie si ha che il convenuto, pur intempestivamente costituitosi, ha svolto sostanzialmente mere difese, tese ad escludere la riconducibilità allo stesso dei vizi denunciati ovvero la radicale insussistenza degli stessi: in relazione a tali deduzioni alcuna preclusione è maturata.

Come si dirà, invece, discorso diverso dovrà farsi con riferimento all'eccezione di prescrizione e decadenza; prima, tuttavia, reputa il Tribunale opportuno prendere posizione circa la natura del rapporto intercorso tra le parti e la disciplina concretamente applicabile anche alla luce della tipologia dei vizi concretamente riscontrati.

3. Si osserva, allora, che con contratto preliminare del 19.10.2006, l'impresa E. P.S. G.S. aveva promesso di vendere ai sig.ri B.F. e P.M. una porzione immobiliare da realizzare costituita da una villetta a schiera, composta da piano interrato, piano primo e piano sottotetto, con corte esterna esclusiva al prezzo di € 272.000,00; la struttura plurifamiliare, composta da 5 porzioni

immobiliari con annesse rate di corte pertinenziale, sono state costruite dalla medesima impresa del sig. P.S. il quale, con contratto del 19.5.2009 ha, poi, trasferito ai sig.ri B.F. e P.M. la proprietà del fabbricato di civile abitazione al prezzo di € 340.000,00, oltre IVA.

Nel medesimo contratto si dava atto che le porzioni immobiliari compravendute venivano accettate nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano e che le stesse erano già occupate dalla parte acquirente.

3.1. Nel caso di specie, la domanda di parte attrice è sin dal principio diretta a ricondurre la responsabilità della convenuta nell'alveo della disciplina della garanzia cui è tenuta l'impresa per l'erronea esecuzione dell'opera affidata.

Ora, secondo la giurisprudenza consolidata, le disposizioni speciali in tema di inadempimento del contratto di appalto (artt. 1667, 1668, 1669 c.c.) integrano, ma non escludono, l'applicazione dei principi generali in materia di inadempimento contrattuale che sono applicabili quando non ricorrono i presupposti delle norme speciali, nel senso che la comune responsabilità dell'appaltatore *ex artt. 1453 e 1455 c.c.* sorge allorché egli non esegua interamente l'opera o, se l'abbia eseguita, si rifiuti di consegnarla o vi proceda con ritardo rispetto al termine di esecuzione pattuito, mentre la differente responsabilità dell'appaltatore, inerente alla garanzia per i vizi o difformità dell'opera, prevista dagli artt. 1667 e 1668 c.c., o la rovina e i difetti di beni immobili *ex art. 1669 c.c.*, ricorre quando il suddetto ha violato le prescrizioni pattuite per l'esecuzione dell'opera o le regole imposte dalla tecnica (*ex multis*, Cass. civ. 9.8.1996 n. 7364; Cass. Civ. sez. II, 20/06/2019, n. 16609).

In sostanza, quindi, nel caso in cui l'opera è completata, ma presenta vizi e difformità si applica la disciplina speciale con tutte le relative conseguenze.

A riguardo, in particolare, chiarito che il riferimento normativo concretamente applicabile, e nella cui cornice individuare la regola di giudizio del caso di specie, sia quello delle garanzie apprestate dagli art. 1667 c.c. ovvero, ricorrendone i presupposti, dall'art. 1669 c.c. - anche per l'ipotesi, ricorrente nella specie, in cui il venditore assommi in sé anche il ruolo di costruttore - osserva il Tribunale che nota è la differenza tra le due forme di garanzie.

Strutturata sulla distinzione dei vizi sulla base di un criterio di natura quantitativa tra vizi meno gravi (ricadenti sotto l'egida dell'art. 1667 c.c.) e vizi più gravi (soggetti, invece, alla disciplina di cui all'art. 1669 c.c.), nel primo caso, il venditore-costruttore è tenuto alla garanzia per i vizi che siano stati denunciati entro sessanta giorni dalla loro scoperta e prima che siano decorsi due anni dalla consegna; nel secondo, invece, qualora l'immobile "destinato per sua natura a lunga durata" rovini ovvero presenti evidente pericolo di rovina o gravi difetti nel corso di dieci anni dal compimento dell'opera, l'appaltatore è tenuto alla garanzia purché la denuncia sia fatta entro un anno dalla scoperta e il relativo diritto del committente si prescrive in un anno dalla denuncia.

Deve, poi, osservarsi, come anche chiarito dalla giurisprudenza della corte di legittimità, che "...il difetto di costruzione che, a norma dell'art. 1669 c.c., legittima il committente all'azione di responsabilità extracontrattuale nei confronti dell'appaltatore, come del progettista, può consistere in una qualsiasi alterazione, conseguente ad un'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, incida negativamente e in modo considerevole sul godimento dell'immobile medesimo..." (Cass. n. 20307 del 2011).

In sostanza, "...i gravi difetti che, ai sensi dell'art. 1669 c.c., fanno sorgere la responsabilità

dell'appaltatore 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..." (Cass. n. 19868 del 2009; si veda anche Cass. civ., sez. II, 18 giugno 2014, n. 13882).

3.2. Peraltro, per ragioni di completezza espositiva, si evidenzia anche che in tali ipotesi non sussiste incompatibilità tra le norme di cui agli artt. 1667 c.c. e 1669 c.c., nel senso che il committente di un immobile che presenti gravi difetti ben può invocare, oltre al rimedio risarcitorio del danno (contemplato soltanto dall'art. 1669), anche quelli previsti dall'art. 1668 c.c. (eliminazione dei vizi, riduzione del prezzo, risoluzione del contratto) con riguardo ai vizi di cui all'art. 1667 c.c., purché non sia incorso nella decadenza stabilita dal secondo comma dello stesso art. 1667 (Cass. Civ. sez. II, 25/07/2019, n. 20184).

Infatti, quanto a struttura - diversamente da ciò che riguarda la diversa natura giuridica della responsabilità rispettivamente disciplinata dalle anzidette norme (l'art. 1669 c.c. avente natura extracontrattuale, quella di cui all'art. 1667 c.c. avente natura contrattuale) - le relative fattispecie si configurano l'una (l'art. 1669) come sottospecie dell'altra (art. 1667), perché i gravi difetti dell'opera si traducono inevitabilmente in vizi della medesima, sicché la presenza di elementi costitutivi della prima implica necessariamente la presenza di quelli della seconda, "...con la conseguenza - non smentita dal alcun dato testuale, logico e sistematico - che la norma generale continua ad applicarsi anche in presenza dei presupposti di operatività della norma speciale, così da determinare una concorrenza delle due garanzie, quale risultato conforme alla ratio di rafforzamento della tutela del committente sottesa allo stesso art. 1669 c.c. Ne consegue, altresì, che non è dato ravvisare un contrasto dell'art. 1669 c.c. con l'art. 3 cost., sotto il profilo della irragionevole disparità di trattamento rispetto alla disciplina posta dall'art. 1667 c.c. in tema di prescrizione, non patendo il committente alcun deficit di protezione per il fatto che i difetti dell'opera presentino il carattere di particolare gravità indicato dall'art. 1669 c.c. citato..." (Sez. 2, Sentenza n. 3702 del 15/02/2011, Rv. 616711).

3.3. Sicché, in via di sintesi, deve ritenersi che i principi di diritto che consentono di individuare la disciplina concretamente applicabile alla fattispecie sono i seguenti:

- l'azione di responsabilità per rovina e difetti di cose immobili prevista dall'art. 1669 c.c. può essere esercitata non solo dal committente contro l'appaltatore ma anche dall'acquirente contro il venditore che abbia costruito l'immobile sotto la propria responsabilità allorché lo stesso venditore abbia assunto nei confronti dei terzi e degli stessi acquirenti una posizione di diretta responsabilità nella costruzione dell'opera e sempre che si tratti di difetti che, al di fuori della ipotesi di rovina o di evidente pericolo di rovina, pur senza influire sulla stabilità dell'edificio, pregiudichino o menomino in modo rilevante il normale godimento, la funzionalità e l'abitabilità del medesimo (cfr. Cass. n. 2238 del 2012);

- l'art. 1669 c.c. trova applicazione (nei rapporti tra venditore ed acquirente di un immobile) oltre che nei casi in cui il venditore abbia provveduto alla costruzione con propria gestione di uomini e mezzi, anche nell'ipotesi in cui, pur avendo utilizzato l'opera di soggetti estranei, la costruzione sia comunque a lui riferibile, in tutto o in parte, per avere a essa partecipato in posizione di autonomia decisionale, mantenendo il potere di coordinare lo svolgimento dell'altrui attività o di impartire direttive o di sorveglianza, sempre che la rovina o i difetti dell'opera siano riconducibili all'attività da lui riservatasi (cfr. Cass. n. 16202/2007);

- si ritiene responsabile *ex art.* 1669 c.c. anche il venditore che abbia costruito l'immobile con propria gestione diretta, per impedire che a danno del compratore giochino i più brevi e

rigorosi termini previsti per la garanzia per vizi nella vendita, la cui azione si prescrive, in ogni caso, dopo un anno dalla consegna (art. 1495 c.c.);

- la soluzione è una conseguenza della natura extracontrattuale della responsabilità decennale di cui all'art. 1669 c.c. in tema di appalto, in quanto il compratore agirebbe non come diretto contraente ma come semplice danneggiato, e soggetto passivo della responsabilità *ex* art. 1669 c.c. sarebbe il venditore non come tale ma come puro e semplice costruttore dell'immobile (Cass., Sez. 2, Sentenza n. 4622 del 29/03/2002 anche in motivazione);

- il venditore di unità immobiliari che (come nella specie) ne curi direttamente la costruzione, anche nella ipotesi in cui i lavori siano appaltati ad un terzo, risponde dei gravi difetti (art. 1669 c.c.) - quali devono ritenersi quelli da cui derivi una ridotta utilizzazione di esse, come nel caso di umidità, dipendente da difetto di adeguata coibentazione termica - nei confronti degli acquirenti, indipendentemente dall'identificazione del contratto con essi intercorso, a titolo di responsabilità extracontrattuale, essendo la relativa disciplina di ordine pubblico (cfr. testualmente Cass. Sez. 2, Sentenza n. 3146 del 25/03/1998; cfr. Cass. n. 2098 del 1980; Cass. n. 5623 del 1985; Cass. n. 1618 del 1987; Cass. n. 2805 del 1990; Cass. n. 11450 del 1992; Cass. n. 12304 del 1993; Cass. n. 1081 del 1995; Cass. n. 7619 del 1997; Cass. Sez. 3, Sentenza n. 4692 del 12/05/1999).

Si rileva ancora, sotto altro e concorrente profilo, che:

- i gravi difetti di costruzione che - in materia di appalto - a norma dell'art. 1669 c.c. possono dare luogo all'azione di responsabilità del committente nei confronti dell'appaltatore non si identificano soltanto con i fenomeni che incidono sulla stabilità dell'edificio, ma possono consistere in alterazioni che, pur riguardando direttamente una parte dell'opera, compromettano in modo apprezzabile l'estetica, la funzionalità ed il godimento dell'immobile e delle singole sue funzioni (cfr. *ex multis* Cass. Sez. 2, Sentenza n. 21351 del 04/11/2005; Cass. Sez. 3, Sentenza n. 4692 del 12/05/1999; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1468 del 22/02/1999);

- infatti, il difetto di costruzione che, ai sensi dell'art. 1669 c.c., legittima il committente alla relativa azione può consistere in una qualsiasi alterazione, conseguente ad un'insoddisfacente realizzazione dell'opera, che, pur non riguardando parti essenziali della stessa (e perciò non determinandone la rovina od 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, l'impermeabilizzazione, gli infissi, i rivestimenti, l'impianto di riscaldamento, la pavimentazione, la canna fumaria etc.), incida negativamente ed in modo considerevole sul godimento, sulla funzionalità e sulla abitabilità dell'immobile medesimo (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 11740 del 01/08/2003) e sia eliminabile solo con lavori di manutenzione, ancorché ordinaria, e cioè mediante opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici o che mediante opere che integrano o mantengono in efficienza gli impianti tecnologici installati (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 8140 del 28/04/2004);

- tra i gravi difetti di costruzione per i quali è operante a carico dell'appaltatore la garanzia prevista dall'art. 1669 c.c. rientrano le infiltrazioni d'acqua e di umidità determinate da carenze della impermeabilizzazione, perché esse indubbiamente incidono sulla funzionalità dell'opera menomandone il godimento, l'inadeguatezza recettiva e l'errata pendenza delle tubazioni della rete fognaria, che determinino la fuoriuscita di liquami, i difetti costruttivi dei lastrici solari e delle coperture a tetto che determinino infiltrazioni, il passaggio di acqua piovana attraverso la porta dei *garages* con deflusso all'interno dei locali, la pendenza dei balconi verso l'interno del fabbricato con conseguenti infiltrazioni e ristagni di acqua nei muri di tamponamento, la mancanza di battiscopa sui terrazzi di copertura, provocante infiltrazioni di umidità, il distacco

di parte della stilatura dei giunti di recinzione del giardino condominiale, la caduta dell'intonaco per infiltrazioni di umidità, il distacco, per vizio di costruzione, del rivestimento o degli elementi decorativi del fronte o della parte sottostante della soletta dei balconi degli appartamenti (cfr. *ex multis* Cass. Sez. 2, Sentenza n. 21351 del 04/11/2005; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 117 del 08/01/2000; Cass. N. 2260 del 1998; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 2775 del 28/03/1997; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 3301 del 10/04/1996; Cass. n. 10218/1994; Cass. n. 13112/1992; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 12792 del 28/11/1992; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 3339 del 21/04/1990);

- tale valutazione di rilevante alterazione (*ex art. 1669 c.c.*) delle normali godibilità e funzionalità dell'immobile deve essere compiuta alla luce dell'entità complessiva di tutte le conseguenze che ne siano derivate, comprese quelle che siano state eventualmente eliminate dal costruttore e quelle ulteriori, anche se suscettibili di rimozione con spesa modesta (cfr. testualmente al riguardo Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1468 del 22/02/1999);

- al giudice di merito spetta al riguardo stabilire se le acquisizioni processuali sono sufficienti a formulare compiutamente il giudizio finale sulle caratteristiche dei difetti, dovendo egli, al riguardo, non limitarsi alla mera verifica della sussistenza del pericolo di crollo ovvero alla valutazione dell'incidenza dei medesimi sulle parti essenziali e strutturali dell'immobile, bensì accertare anche se, pur afferendo ad elementi secondari ed accessori, essi siano tali da incidere negativamente, pregiudicandoli in modo considerevole nel tempo, sulla funzionalità e sul godimento dell'immobile (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 8577 del 26/04/2005).

3.4. Orbene, muovendo da tali principi, non pare errato sussumere l'azione svolta entro il parametro di cui all'art. 1669 c.c., per le tipologie di difetti denunciati, a prescindere, per ora, dalla loro imputabilità.

Dalla lettura dell'atto di citazione, in particolare, si ricava che la tipologia di vizi lamentati attengono a (i) umidità alle pareti del secondo piano, (ii) erronea pendenza del garage, (iii) erroneo funzionamento dell'impianto di riscaldamento, (iv) l'erronea gestione delle riserve idriche, (v) la frana del giardino esterno.

Come ricordato, in tema di responsabilità dell'appaltatore, le disposizioni dell'art. 1669 c.c. tendono essenzialmente a disciplinare le conseguenze dannose dei vizi costruttivi che incidono negativamente in maniera profonda sugli elementi essenziali di struttura e di funzionalità dell'opera, influenzando sulla sua solidità, efficienza e durata, mentre quelle dell'art. 1667 c.c. riguardano l'ipotesi in cui la costruzione non corrisponde alle caratteristiche del progetto e del contratto di appalto, ovvero sia stata eseguita senza il rispetto delle regole della tecnica (Cass. civ., n. 3002 del 1.3.2001).

L'accertamento relativo alla "capacità" dei difetti in concreto riscontrati a pregiudicare o meno la conservazione ed il godimento della costruzione ed a ricadere, quindi, rispettivamente nella previsione dell'art. 1669 c.c. o in quella dell'art. 1667 c.c., con conseguente applicazione della diversa corrispondente disciplina in tema di decorrenza e durata dei termini di decadenza e prescrizione, costituisce accertamento di merito, rientrando nei compiti del giudice di merito l'indagine volta a stabilire se i difetti costruttivi ricadono nella disciplina dell'art. 1669 c.c., che comporta la responsabilità extracontrattuale dell'appaltatore, ovvero in quella posta dagli artt. 1667 e 1668 c. c. in tema di garanzia per le difformità e i vizi dell'opera (Cass. Civ., n. 8577 del 26.4.2005).

Ebbene, se così è non v'è dubbio che i difetti denunciati rientrino tra i difetti sussumibili nel novero di quelli rilevanti ai sensi dell'art. 1669 c.c.1, non potendo di contro essere inquadrati

nell'ambito dell'art. 1667 c.c., trattandosi di deficienze costruttive incidenti sulla funzionalità ed abitabilità dell'opera e comportanti una menomazione del godimento con pericolo per la durata e la conservazione della costruzione.

4. Fatta tale premessa, è possibile esaminare il merito dell'eccezione di prescrizione e decadenza, trattandosi, come noto, di elementi che potrebbero determinare l'inoperatività dei termini di prescrizione e decadenza previsti dall'art. 1667 c.c. o dall'art. 1669 c.c.; osserva il Tribunale che l'esame delle eccezioni di prescrizione e decadenza assume carattere necessariamente prodromico alla valutazione del merito atteso che l'eventuale decadenza del committente dalla garanzia è potenzialmente idonea ad assorbire le questioni inerenti all'effettiva esistenza dei vizi dallo stesso dedotti: la decadenza, infatti, paralizza il diritto del committente a far valere la garanzia, precludendo ogni indagine sul fondamento della pretesa fatta valere nei confronti del prestatore d'opera sicché la relativa eccezione non può non essere esaminata prima di ogni altra questione che attenga al merito della pretesa stessa.

Sulla valutazione di tali elementi incide, inevitabilmente, la tardiva costituzione del convenuto.

Più nel dettaglio, la costituzione avvenuta addirittura dopo la celebrazione della prima udienza di comparizione, comporta certamente l'impossibilità della parte di eccepire l'intervenuta prescrizione, trattandosi quest'ultima pacificamente di eccezione di merito non rilevabile d'ufficio ma, al contrario, rimessa al rilievo di parte che, pertanto, avrebbe dovuto essere svolto per il tramite di una costituzione tempestiva.

4.1. Quanto all'eccezione di decadenza si osserva, invece, quanto segue.

Giova, in verità, evidenziare che la deduzione della decadenza dell'acquirente dalla denuncia dei vizi della res è stata ritenuta non una eccezione in senso proprio, ma una difesa dell'interessato - consistente nella semplice negazione di una delle condizioni dell'azione - che così facendo investe il giudice dell'accertamento di tale condizione; ne consegue, aderendo a tale impostazione, che la deduzione per la quale la parte non abbia mai denunciato nei modi e nei termini di legge la sussistenza di vizi e difetti dell'opera, del tutto correttamente è interpretata come una difesa diretta a far valere il decorso del termine stabilito a pena di decadenza del diritto alla garanzia, per la quale non è imposto il rispetto del termine di decadenza di costituzione (cfr. in tal senso Cass. civ., sez. II, 9 giugno 2014, n. 12957).

Nondimeno, accanto alla posizione giurisprudenziale ora citata, è stato ritenuto, con orientamento invero reiterato e risalente nel tempo oltre che anche più recentemente riproposto, che la decadenza del committente dall'azione di garanzia per vizi dell'opera, prevista dall'art. 1667 c.c. non è rilevabile d'ufficio (Cass. civ., Sez. II, 11 novembre 1988, n. 6077) e deve essere eccepita dal convenuto con la comparsa di costituzione in giudizio a norma dell'art. 167, comma secondo, c.p.c. (cfr. Cass. civ., Sez. II, 19 ottobre 2012, n. 18078; nonché l'ordinanza Cass. Civ. sez. IV n. 5931/2016 della Sezione IV).

Sicché, nella fattispecie, il convenuto si è tardivamente costituito in giudizio e pertanto l'eccezione di decadenza dalla denuncia dei vizi non può essere esaminata.

4.2. Ad ogni buon conto, se anche si volesse andare nel merito dell'eccezione di decadenza, la stessa sarebbe certamente da disattendere; ma, prima di far ciò, sia consentito, ancora, svolgere alcune premesse in punto di diritto anzitutto quanto alla disciplina concretamente applicabile.

Invero, "...in tema di appalto, allorché l'appaltatore eccepisca la decadenza del committente dalla garanzia di cui all'art. 1667 c.c. per i vizi dell'opera, incombe su questi l'onere di dimostrare di averli tempestivamente denunciati, costituendo tale denuncia una condizione

dell'azione. (Nella specie, in applicazione dell'enunciato principio, la S.C. ha confermato la sentenza di merito, la quale aveva ritenuto non assolto l'onere del committente di provare la tempestività della denuncia di vizi riconoscibili, dovendosi tener conto dell'epoca di esecuzione delle opere, nonché della presenza di un direttore dei lavori...) (cfr. Sez. 2, Sentenza n. 10579 del 25/06/2012, Rv. 622877 - 01).

Con riferimento alla decorrenza del termine di decadenza, in via generale deve rilevarsi che il termine di sessanta giorni previsto dall'art. 1667 c.c. ovvero quello di un anno per la denuncia del pericolo di rovina o di gravi difetti della costruzione di un immobile previsto dall'art. 1669 c.c. a pena di decadenza dall'azione di responsabilità contro l'appaltatore decorre dalla scoperta, cioè a dire dal giorno in cui il committente consegua un apprezzabile grado di conoscenza oggettiva della gravità dei difetti e della loro derivazione causale dall'imperfetta esecuzione dell'opera, non essendo sufficienti, viceversa, manifestazioni di scarsa rilevanza e semplici sospetti (Cass. n. 81 del 2000).

Proprio in considerazione di ciò la giurisprudenza ha altresì ritenuto che "...la conoscenza completa idonea a provocare la decorrenza del doppio termine (decadenziale e prescrizione) deve ritenersi acquisita, in assenza di anteriori esauritivi elementi, solo all'atto dell'acquisizione delle disposte relazioni peritali... (Cass. n. 11740 del 2003), non potendosi onerare il danneggiato della proposizione di azioni generiche a carattere esplorativo..." (cfr. sempre Cass. civ., sez. II, 18 giugno 2014, n. 13882).

Ne discende che la prova della sussistenza di un diverso e preciso momento temporale di maturazione del grado di conoscenza sopra descritto (e consistente, giova ribadire, nella consapevolezza della esistenza dei gravi difetti in un momento antecedente all'espletamento, su loro incarico, degli accertamenti da parte del tecnico di parte) deve essere offerta dall'appaltatore che intenda invocare a danno del committente l'inutile decorso del termine decadenziale per l'attivazione delle relative tutele: solo una volta che sia stato positivamente assolto tale onere di allegazione, la parte committente dovrà (e sarà messa nelle condizioni di) dimostrare l'avvenuto rispetto del termine di decadenza e prescrizione.

4.3. Ancora, a tal fine deve ritenersi priva di rilievo, con riferimento alla possibilità di dedurre la sussistenza dei vizi, l'accettazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava al momento della consegna dell'opera, o la previa occupazione ed utilizzo della stessa.

In verità, ferma rimanendo la considerazione per cui il *dies a quo* di decorrenza del termine decadenziale è fissato *ex lege* nel momento della scoperta dei vizi dell'opera e non già in quello della presa in possesso, tale fatto non può certo esimere l'appaltatore dalla garanzia per vizi, a meno di una espressa e consapevole accettazione, che nel caso in esame non può ritenersi sussistente, non essendovi elementi che consentano di ritenere i difetti denunciati riconoscibili.

Ciò che rileva, infatti, è che la scoperta atteso che un conto è discorrere dell'esistenza di un vizio, inteso quale rilevazione della sua esistenza, altro è discorrere della sua qualificazione come difetto e della consapevolezza della sua derivazione causale⁴ da un vizio di costruzione, essendo solo tale aspetto e non anche il primo il solo idoneo a far decorrere il termine di decadenza della denuncia dei vizi.

Del resto, in tema di garanzia per gravi difetti dell'opera ai sensi dell'art. 1669 c.c. o dell'art. 1667 c.c., il termine per la relativa denuncia non inizia a decorrere finché il committente non abbia conoscenza sicura dei difetti e tale consapevolezza non può ritenersi raggiunta sino a quando non si sia manifestata la gravità dei difetti medesimi e non si sia acquisita, in ragione degli effettuati accertamenti tecnici, la piena comprensione del fenomeno e la chiara

individuazione ed imputazione delle sue cause, non potendosi onerare il danneggiato della proposizione di azioni generiche a carattere esplorativo, facendo quindi coincidere l'inizio del decorrere dei termini dalla conclusione dell'eventuale accertamento tecnico e non essendo al riguardo sufficienti, viceversa, manifestazioni di scarsa rilevanza e semplici sospetti (v. tra le varie, Sez. 2, Sentenza n. 4364 del 2015; Sez. 2, Sentenza n. 1463 del 23/01/2008; Sez. 1, Sentenza n. 2460 del 01/02/2008; Sez. 3, Sentenza n. 567 del 13/01/2005).

4.4. Sicché, volendo anche in questo caso compendiare i principi di diritto applicabili alla fattispecie concreta, si osserva che:

- l'azione spettante al committente contro l'appaltatore per far valere vizi dell'opera di tale tipologia si prescrive in un anno dalla denuncia dei vizi, la quale a sua volta deve essere fatta a pena di decadenza entro un anno dalla scoperta dei vizi medesimi (cfr. l'art. 1669 c.c.).

- il termine di un anno per la denuncia del pericolo di rovina o di gravi difetti della costruzione di un immobile, previsto dall'art. 1669 c.c. a pena di decadenza dall'azione di responsabilità contro l'appaltatore, decorre dal giorno in cui il committente consegua un apprezzabile grado di conoscenza oggettiva della gravità dei difetti e della loro derivazione causale dall'imperfetta esecuzione dell'opera, non essendo sufficienti, viceversa, manifestazioni di scarsa rilevanza e semplici sospetti (cfr. testualmente *ex multis* Cass. Sez. 2, Sentenza n. 15551 del 25/07/2005; Cass. Sez. 3, Sentenza n. 567 del 13/01/2005; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 4622 del 29/03/2002; Cass. 10.4.2001 n. 5319; Cass. 12.4.2000 n. 6092; Cass. 10.5.2000 n. 6000; Cass. 17.7.1999 n. 7612; Cass. 15.4.1997 n. 3756; Cass. 29.5.1998 n. 5311);

- spetta al giudice del merito stabilire se la segnalazione dell'acquirente al venditore - costruttore di difetti dell'opera è idonea ad integrare la denuncia di cui all'art. 1669 cod. civ., avuto riguardo alla necessità della conoscenza obbiettiva e completa della loro gravità o del pericolo di rovina e della derivazione causale dai vizi di costruzione, ai fini della decorrenza del termine annuale di prescrizione stabilito dal secondo comma di tale norma per l'esperimento dell'azione di responsabilità, e pertanto, può esser tempestiva anche la denuncia contenuta nella domanda giudiziale, pur se ultrannuale rispetto alla predetta segnalazione, se tale consapevolezza è acquisita nel corso del giudizio, in conseguenza dell'espletata C.T.U. (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1993 del 09/03/1999);

- è rilevante precisare che mentre il primo dei predetti termini (ossia quello decadenziale), essendo legato alla scoperta, presuppone l'adeguata conoscenza da parte del committente, del vizio e delle sue cause, il secondo (ossia quello di prescrizione di un anno dalla denuncia), essendo legato alla denuncia, prescinde dalla data dell'accertamento del vizio che, con la denuncia, il committente ha rivelato di conoscere (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 7612 del 17/07/1999).

- il termine per la relativa denuncia, quindi, non inizia a decorrere finché il committente non abbia conoscenza sicura dei difetti e tale consapevolezza non può ritenersi raggiunta sino a quando non si sia manifestata la gravità dei difetti medesimi e non si sia acquisita, in ragione degli effettuati accertamenti tecnici, la piena comprensione del fenomeno e la chiara individuazione ed imputazione delle sue cause, non potendosi onerare il danneggiato della proposizione di azioni generiche a carattere esplorativo (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1463 del 23/01/2008).

Si osserva ancora, in relazione alla individuazione del *dies a quo* del termine decadenziale *ex art.* 1669 c.c. (dal quale a sua volta inizia a decorrere, come visto, il successivo termine prescrizione annuale per l'esercizio della relativa azione: cfr. il già richiamato art. 1669,

comma 2, c.c.: “Il diritto del committente si prescrive in un anno dalla denuncia”), che:

- l'art. 1669 c.c. prescrive - dopo aver collocato il rapporto sostanziale di responsabilità dell'appaltatore (ricollegabile anche alla posizione del venditore-costruttore) nel termine decennale, due ulteriori termini, uno di decadenza, per la denuncia del pericolo di rovina o dei gravi difetti, di un anno dalla scoperta dei vizi o dei difetti, e l'altro di prescrizione per l'esercizio dell'azione di responsabilità, di un anno dalla denuncia;

- i detti termini sono interdipendenti, nel senso che, ove soltanto uno di essi non sia rispettato, la responsabilità dell'appaltatore nei confronti del committente e dei suoi aventi causa, non può più essere fatta valere (Cass. 14561 del 2004);

- l'inizio del decorso di tali termini si identifica quindi, quanto al termine decadenziale, dal giorno in cui il committente consegue un apprezzabile grado di conoscenza oggettiva della gravità dei difetti e della loro derivazione causale dall'imperfetta esecuzione dell'opera e quanto al termine prescrizione - dal giorno in cui il medesimo abbia (eventualmente) assolto ad un tale onore di tempestiva denuncia (cfr. il già richiamato art. 1669, comma 2, c.c.: “Il diritto del committente si prescrive in un anno dalla denuncia”), senza alcun rilievo per eventuali aggravamenti che costituiscano la naturale evoluzione di una grave situazione già precedentemente manifestatasi e denunciata.

4.5. Ebbene, tirando le fila di tale discorso e calando i principi appena esposti nella presente fattispecie, dalla documentazione versata in atti dalle parti emerge che stipulato il contratto di compravendita in data 16.5.2009, i vizi sono stati contestati con distinte note del 27.8.2010 (ove si lamentava la mancata consegna del certificato di agibilità e l'omesso completamento delle opere di urbanizzazione primaria), del 30.9.2010 (ove venivano contestati fenomeni di infiltrazioni) e del 3.12.2010 (ove veniva contestato il cedimento del giardino).

A ciò ha fatto seguito una relazione di parte del 17.2.2011 nella quale si è compiutamente rappresentato agli attori l'eziologia dei fenomeni di umidità e le questioni legate alla pendenza dalla rampa dei garage, al funzionamento dell'impianto di riscaldamento, alla gestione delle riserve idriche, nonché alla frana nel giardino esterno ed al mancato rilascio dell'agibilità, già precedentemente contestati.

A fronte di tali emergenze documentali, non vi sono elementi che consentono di individuare un diverso e più risalente momento temporale in cui sarebbe maturata tale consapevolezza e che la stessa sia maturata in epoca antecedente all'anno dalla denuncia, essendo evidentemente irrilevante l'accettazione dell'opera nello stato di fatto in cui si trovava, senza il palesarsi dei vizi, e non risultando indicato il momento di immissione anticipata nel possesso da parte degli attori.

4.5.1. In considerazione di quanto precede, pertanto, gli attori - ma la circostanza non è nemmeno in contestazione - risultano pienamente legittimati alla proposizione della odierna iniziativa giudiziaria *ex art.* 1669 c.c. nei confronti del convenuto per essere questi venditore-costruttore dell'immobile da loro acquistato e, anche a volerla delibera nel merito l'eccezione di decadenza è destituita di ogni fondamento.

5. Così risolte le questioni preliminari, si osserva quanto segue.

Giova, invero, ribadire che il contratto di appalto ha ad oggetto l'obbligazione, verso il committente, di compiere, a fronte di corrispettivo, un'opera o un servizio a regola d'arte, senza vincolo di subordinazione e con assunzione di rischio da parte di chi li esegue (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 7307 del 29/05/2001; Cass. 17 settembre 1997 n. 9237; Cass. 4 giugno 1999

n. 5451; Cass. 17 luglio 1999 n. 7606).

Pertanto, l'appaltatore assume nei confronti del committente una obbligazione di risultato, nel senso che si impegnano a garantire al medesimo la realizzabilità dei lavori loro commissionati (Cass. n. 22487/2004; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 2540 del 21/03/1997).

Inoltre, all'appaltatore è applicabile il principio che nell'adempimento delle obbligazioni inerenti all'esercizio di una attività professionale, la diligenza deve valutarsi, ai sensi dell'art. 1176, comma 2, c.c., nel modo più intenso e concreto proprio del lavoratore qualificato.

Ne deriva che la diligenza nell'eseguire a regola d'arte e secondo le tecniche proprie di quell'attività a lui richiesta, non è solo quella generica del buon padre di famiglia, bensì la diligenza più intensa e concreta che incombe al lavoratore qualificato ed esperto in una certa attività professionale e con riferimento al risultato specifico che comporta l'obbligazione da lui assunta.

Come prima osservato, nell'ipotesi di inadempimento dell'appaltatore che si concretizzi in vizi o in difformità dell'opera, il committente può chiedere che gli uni e le altre siano eliminati a spese dell'appaltatore, oppure che il prezzo sia proporzionalmente diminuito, salvo, in aggiunta o in alternativa al primo o al secondo dei predetti rimedi e senza identificarsi con questi ultimi, il risarcimento del danno nel caso di colpa dell'appaltatore medesimo (cfr. *ex multis* Cass. Sez. 2, Sentenza n. 3002 del 2001; Cass. 10/1/1996 n. 169; Cass. 1/3/1995 n. 2346; 4110/1994 n. 8043; Cass. N. 4747/1988).

Inoltre, il committente il quale agisce nei confronti dell'appaltatore per il risarcimento dei danni derivati da vizio o difformità dell'opera, non è tenuto a dimostrare la colpa dell'appaltatore medesimo, in quanto, vertendosi in tema di responsabilità contrattuale, tale colpa è presunta fino a prova contraria (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 14124 del 26/10/2000).

Se il costruttore è anche venditore dell'opus, l'obbligo di garantire la controparte dall'esistenza di vizi della cosa venduta gli deriva anche dalla disciplina di diritto comune della compravendita (cfr. gli artt. 1476 s.s c.c.).

5.1. Ciò posto, con indagine condotta con rigoroso metodo scientifico, frutto di un esame attento ed approfondito della fattispecie (da cui è derivata la superfluità di una ripetizione dell'accertamento tecnico in questa sede), il CTU in sede di ATP ha riscontrato quanto dappresso si va sinteticamente ad illustrare.

Seguendo, invero, le stesse allegazioni dell'attore, il CTU ha, anzitutto, riscontrato la presenza di umidità alle pareti del secondo piano.

Il CTU ha, infatti, evidenziato che l'umidità alle pareti è presente in quattro locali al piano sottotetto, due dei quali adibiti a camere da letto, una a piccola palestra, l'altra a bagno con finestra.

L'umidità, con formazione di muffe nere, è concentrata nello spigolo orizzontale tra tetto e pareti esterne, quanto alle tre camere, mentre nel bagno il fenomeno è stato riscontrato sulla finestra sopra la zona del piatto doccia; di contro alcuna formazione di umidità è stata riscontrata sull'angolo verticale interno al pilastro.

Ha, ancora, osservato il CTU che la presenza di muffe superficiali è concentrata su tutti gli angoli esterni tra parete e tetto a falda e coincide con l'imposta della gronda esterna in cemento armato costituita da una trave a spessore di bordo; trattasi di un "...punto critico ai fini termigrometrici quindi potenziale fonte di ponti termici...", la cui manifestazione viene, dunque, dal CTU ritenuta la causa dei fenomeni di umidità.

Per il vero, contesta la convenuta la riconducibilità alla stessa del vizio denunciato atteso che lo stesso sarebbe, in realtà, dovuto al fatto che al suo interno sarebbero stati installati termosifoni progettualmente non previsti e lamentando, pertanto, l'erronea conduzione dell'appartamento che avrebbe dovuto essere destinato a zona sottotetto non riscaldata laddove, invece, vi era stato collocato un *tapis roulant*.

L'assunto non merita condivisione.

In verità, osserva il Tribunale che, in effetti, deve ritenersi provato quanto allegato dalla convenuta circa la destinazione della zona sottotetto nella quale non era originariamente prevista l'installazione di termosifoni; deve, quindi, ritenersi accertato che l'installazione degli strumenti di riscaldamento sia avvenuta su richiesta degli attori, con ciò sostanzialmente modificando la destinazione d'uso dell'immobile: ciò, del resto, trova conferma nell'accertamento condotto dal CTU il quale ha verificato che i volumi della zona sottotetto non risultano riscaldati ma anche che l'installazione dei termosifoni non trova corrispondenza in alcuna specifica progettazione.

È, dunque, evidente che i termosifoni sono stati installati al di là delle previsioni progettuali.

Nondimeno, non essendo dubbio il fatto che all'installazione dei termosifoni vi abbia provveduto l'impresa del sig. P.S., questi dovrà rispondere dell'eventuale inesatta esecuzione o delle problematiche verificatisi ove allo stesso riconducibili.

Tanto evidenziato, deve, anzitutto, osservarsi che risultano sguarnite di ogni riscontro le deduzioni di parte convenuta circa la causa di fenomeni di umidità e dalla stessa ravvisati proprio nell'installazione di tali termosifoni inizialmente non prevista o nella creazione di volumi anomali di vapore dovuti proprio all'utilizzo di tali locali come palestra.

Quanto al primo aspetto è sufficiente richiamare quanto appena evidenziato: l'installazione dei riscaldamenti è avvenuta ad opera dell'impresa del sig. P.S. il quale, se del caso, avrebbe dovuto, ancorché espressamente richiesto in tal senso, astenersi dall'installazione dei termosifoni ove non idonea a consentire l'uso dell'immobile o di una superata secondo la destinazione che la parte promissaria acquirente intendeva attribuirgli.

Al contrario e per l'effetto, è evidente che procedendo il venditore-costruttore all'inserimento di termosifoni, ciò avrebbe dovuto fare adottando tutti gli accorgimenti necessari, conseguenti all'installazione dei termosifoni, idonei a consentire una diversa destinazione d'uso; ove ciò non sia avvenuto, dunque, ed al contrario il venditore-costruttore abbia installato le componenti richieste dall'acquirente anche se non trovanti rispondenza negli elaborati progettuali, si ribadisce che di eventuali difetti lo stesso debba rispondere.

Ancor più infondata è l'affermazione di parte convenuta circa l'erronea conduzione dell'appartamento e la formazione di anomale quantità di vapore: l'assunto non ha trovato conforto alcuno nell'istruttoria svolta, essendo del tutto evidente che non può essere l'utilizzo di un *tapis roulant* o di uno stenditoio per la biancheria a creare anomali accumuli di vapore.

Ciò posto, come si diceva, il CTU ha ravvisato la causa dell'umidità nella creazione di ponti termici in quanto "...accertato che i volumi scaldati escludono le soffitte, è ragionevole credere che nessuna specifica soluzione è stata adottata per i ponti termici...".

Da qui la conclusione per cui, ancorché sulle porzioni di cemento armato che potevano essere esposte è stato apposto un qualche isolante ed una tavella (parti peraltro non interessate dai fenomeni di umidità), "...appare quindi evidente che la continuità del ponte termico sia possibile attraverso la trave a spessore di bordo che si sviluppa fino allo sporto di gronda e che

quindi 'entra' dentro il volume interno nello spessore del solaio di copertura a falde...".

Ciò costituisce all'evidenza un difetto costruttivo di cui l'impresa non può che rispondere.

Sul punto il CTU ha stimato il costo dell'intervento in € 4.806,63 (oltre IVA) cui vanno aggiunti gli oneri di sicurezza per € 336,46 (oltre IVA) per un importo complessivo di € 5.143,09 oltre IVA).

5.2. Priva di pregio alcuno è, invece, la richiesta di ristoro per i danni conseguenti al funzionamento dell'impianto di riscaldamento: come riscontrato dal CTU si tratta di un semplice cattivo funzionamento, per il quale è sufficiente un ordinario intervento di manutenzione del quale non è dato comprendere per quale motivo debba farsi carico l'impresa venditrice ove si consideri che lo stesso "...parrebbe ascrivibile ad un guasto di alcune valvole di zona..." piuttosto che, contrariamente a quanto opinato dagli attori, ad un difetto costruttivo.

5.3. Analoga statuizione di rigetto, poi, merita la richiesta di ristoro concernente la gestione delle riserve idriche.

Non v'è dubbio, infatti, che con riferimento a tale problematica vi sia un "problema di fondo" legato all'impossibilità da parte del gestore di fornire singoli contratti di utenza per questa zona, legata alla ridotta potenzialità della rete del gestore in zona.

Tale dato è stato sempre noto al costruttore il quale, anzi, non a caso, ha predisposto una nicchia nella quale è stato installato un contatore allo stesso intestato.

Il CTU ha, ancora, evidenziato che l'impresa aveva predisposto il tutto affinché, qualora la rete fosse stata potenziata, i singoli utenti potessero chiedere l'allaccio, accollandosi l'onere dei costi derivanti dai consumi.

Sicché, se per un verso, è indubbiamente vero che (i) l'impresa abbia venduto un immobile con un allaccio evidentemente provvisorio e con costi al metro cubo più elevati (si tratta, cioè, di un'utenza di cantiere) nella prospettiva di una sistemazione che avrebbe consentito di predisporre allacci singoli, (ii) che sarebbe stato opportuno, al fine di garantire l'entità di portata (ancor più che di pressione) dotare le singole unità di un piccolo autoclave - della cui installazione, invero, menzionata dal convenuto non v'è prova - e (iii) che, ancora, tale situazione, era nota all'epoca di stipula dell'atto di compravendita (maggio 2009) ma anche dell'immissione del possesso (che solo grazie al CTU si può collocare al dicembre del 2008) e addirittura all'epoca della stipula del preliminare, il danno in questione è pressoché nullo ove si consideri che, a fronte del costo per i necessari adattamenti dell'impiantistica, i costi delle erogazioni dei consumi idrici sono stati sostenuti dall'impresa.

Come si diceva, si osserva che non v'è prova del fatto che sia stato installato un riduttore di pressione e l'autoclave, ma al contempo non v'è prova di difficoltà di consumi da parte degli attori né di altri danni patiti per tale ragione.

Sul punto si tornerà in seguito ma si osserva che è scarsamente plausibile quanto indicato dagli attori nella propria conclusionale ove rivendicano il ristoro di "...tutti i danni non patrimoniali derivanti da patimenti che gli attori hanno subito negli anni per la mancanza di acqua, l'impossibilità di utilizzare i servizi sanitari, fare la doccia, fare il bucato ecc. oltre che per mancanza di autonomia nella gestione dell'acqua...".

Tali circostanze sono palesemente smentite da alcune, semplici, considerazioni rappresentate dal fatto che nei locali in cui vi è la presenza di muffa vi è l'adibizione di una stanza a palestra e di un altro locale a bagno con doccia e finestra.

A ciò si aggiunga che è a dir poco inverosimile che gli attori non abbiano potuto utilizzare per un determinato lasso di tempo i servizi sanitari, fare la doccia o fare il bucato ove si consideri che gli stessi non hanno mai allegato di aver dovuto abbandonare l'immobile in questione, del quale, anzi, gli stessi hanno preso possesso prima ancora della stipula della compravendita e che un locale è adibito a palestra.

5.4. Fondata, invece, risulta la doglianza concernente la pendenza della rampa del garage.

Il CTU ha, invero, riscontrato una pendenza media in asse rampa di circa il 28% (in verità, ben lontana da quella indicata dal CTU di parte attrice), verificando altresì la difformità di tale pendenza rispetto al progetto di variante presentato; è stata anche riscontrata la difformità rispetto al progetto della porzione di sistemazioni esterne verso valle.

Da qui la conclusione, del tutto condivisibile, fatta propria dal CTU per cui sussiste una non rispondenza di quanto eseguito al progetto.

Del pari condivisibile è la valutazione sul piano tecnico per cui tale problema di eccessiva pendenza non risulta risolvibile se non per l'allungamento della rampa ai due lati per impedire all'acqua piovana di passare sotto la basculante; ma, al di là di questo aspetto, residua la difformità tecnica che, pregiudicando il normale utilizzo del bene non può che essere valutata in termini di decremento di valore dell'immobile.

Da qui la stima operata dal CTU pari ad € 454,09 oltre IVA per l'esecuzione dei lavori di allungamento ai due lati della griglia di fondo della rampa, oltre € 25,07 oltre IVA per oneri di sicurezza, pari ad € 479,16 oltre IVA.

Quanto al decremento di valore dell'immobile, derivante dell'erronea pendenza della rampa e conseguente all'impossibilità di utilizzare il vano interrato quale garage (ma cantina) lo stesso è stato quantificato dal CTU in € 8.970,00 determinato tra la differenza di valore delle due diverse destinazioni d'uso, tenuto conto della superficie del locale di mq 44,85, sull'assunto della non emendabilità del difetto riscontrato.

Anche a voler ritenere che il difetto riscontrato non pregiudichi l'utilizzo del bene, è evidente che la pendenza riscontrata ed il difetto progettuale riscontrato non altrimenti emendabile - e verosimilmente causato proprio in occasione della variante che ha determinato la modifica dell'altezza del piano interrato da 2,50 m a 2,70 - costituisca un difetto costruttivo che cagiona un decremento del valore dell'immobile incidente sulla sua commerciabilità.

5.5. Ancora risulta fondato il motivo di doglianza, concernente il fenomeno franoso che si è realizzato nel giardino esterno.

Ha evidenziato il CTU, con indagine assolutamente precisa e puntuale, che su tutto il fronte di valle, "...la giacitura originaria del sito ha subito un intervento di costipazione di diverso materiale per integrare a valle i volumi e le superfici interessate rispetto a quelli consentiti nel progetto autorizzato. La natura stessa del terreno di riporto, a prescindere dalla sua specifica capacità coesiva e quindi dalle proprie possibilità di stabilizzare, fanno sì che sia legittimo pensare che nell'arco di alcuni mesi abbia iniziato un assestamento in calo tale da coinvolgere... le tubazioni di scarico delle acque meteoriche che hanno gradualmente imbibito il terreno in sito, la cui giacitura ha fatto da strato di scorrimento 'lubrificato' per il materiale di riporto del primo gradone che ha ruotato 'a conchiglia' spingendo anche sul secondo gradone fino a attivare lo scalzamento al piede dei due 'muri con reggiscarpa'...".

Quindi, pur riconoscendo l'accelerazione che le infiltrazioni determinate dalla pioggia possono aver comportato, il CTU ha comunque precisato che "...naturalmente la posa non corretta dei

reggiscarpa... ha reso tale dinamica priva di ostacoli...”, rilevando ancora che “..nella relazione dell'intervento immobiliare alle conclusioni il geologo raccomandava di evitare la formazione di cumuli di terra di provenienza dallo scavo nella stessa area di intervento, ovvero non consigliava di utilizzare il terreno di scavo dei primi 2/4 metri per formare rilevati all'interno del lotto. Questo aspetto può darci un altro segnale sulla scarsa capacità del terreno originario in sito a 'stabilizzare'; tanto da sconsigliarne l'uso in loco ma suggerirne il trasporto in discarica...”.

Sicché appare evidente anche in tal caso l'esistenza di un errore esecutivo certamente ascrivibile all'impresa.

A riguardo, si osserva che risulta priva di ogni riscontro - ed anzi confutata dalla CTU svolta in sede di ATP - la spiegazione causale alternativa del fenomeno franoso proposta dal convenuto e tesa a ravvisare l'origine di tale accadimento dalla percolazione dell'acqua potabile degli erogatori in giardino.

Tale eventualità è stata ritenuta dal CTU “poco suffragabile” tenuto conto, anzitutto, del fatto che il quantitativo di acqua riscontrato era coerente con il consumo annuo medio tale da non rappresentare un valore anomalo rispetto agli altri immobili; inoltre il carattere generalizzato del fenomeno e non circoscritto rende scarsamente plausibile l'incidenza di un'azione specifica rendendo quanto accaduto compatibile, nei termini in cui si è detto, con una problematica diffusa legata ad un errore esecutivo.

Coerente, poi, risulta la quantificazione dei costi necessari per porre rimedio a tale circostanza, quantificata dal CTU in € 29.602,66 oltre IVA, cui si aggiungono gli oneri di sicurezza per € 2.072,19 nonché le spese tecniche per la pratica edilizia pari ad € 4.750,00 oltre IVA: il tutto per un importo stimato in € 36.426,07 oltre IVA.

6. Discorso a parte, invece, deve farsi con riferimento alla, pacifica, ritardata acquisizione del certificato di agibilità dell'immobile, in relazione al quale sia consentito osservare quanto segue.

Invero, ben prima della entrata in vigore del Testo Unico in materia edilizia del 2001 e del d.P.R. n. 425/1994, la giurisprudenza di Legittimità aveva avuto modo di chiarire che “nella negoziazione di beni immobili con destinazione residenziale, fra i documenti relativi alla proprietà ed all'uso della cosa negoziata che il promittente o l'alienante deve mettere a disposizione del promissario o dell'acquirente, a norma dell'art. 1477, comma 3, c.c., è compreso il certificato di abitabilità, in quanto, di massima, il possesso di tale documento è indispensabile ai fini della piena realizzazione della funzione socio-economica del contratto. L'introduzione nel sistema legislativo della licenza di abitabilità per gli edifici a destinazione residenziale non risale al R.D. 27 luglio 1934 n. 1265 (artt. 220 e 221), ma, almeno, alla legge 22 dicembre 1888 n. 5849, la quale, nell'art. 39, in seguito trasfuso nell'art. 69 del R.D. 1 agosto 1907 n. 636, prescrisse che le case di nuova costruzione, od in parte rifatte, non possono essere abitate se non dopo autorizzazione del sindaco e predeterminò le condizioni per il rilascio di tale provvedimento” (cfr. Cass. n. 953 del 1995). In altra (risalente) pronuncia si legge ancora che “...il requisito dell'abitabilità legale e non meramente di fatto del bene avente tale destinazione è, infatti, elemento integrante l'identità del bene stesso ai fini dell'intesa contrattuale, di tal che la vendita di immobile destinato ad abitazione privo di licenza di abitabilità integra una ipotesi di alienazione di *aliud pro alio*...”.

Sussiste, pertanto, “...l'obbligo del venditore nei confronti dell'acquirente di dotare il bene venduto, mediante licenza di abitabilità, della normale attitudine a realizzare la funzione sua propria e, quindi, di sopportarne le relative conseguenze economiche (v. sent. 29 gennaio 1983

n. 829; 28 novembre 1986 n. 7022). Mancando, dunque, le unità immobiliari di cui trattasi della licenza di abitabilità, richiesta dall'art. 221 R.D. 27 luglio 1934 n. 1265 (approvazione del testo unico delle leggi sanitarie), correttamente la Corte di Appello ha osservato che tale difetto incideva sull'attitudine del bene compravenduto ad assolvere la sua funzione economico-sociale, risolvendosi nella mancanza di un requisito giuridico essenziale ai fini del legittimo godimento del bene stesso e della sua commerciabilità..." (cfr. Cass. n. 11521 del 1995).

Si è poi chiarito, al riguardo, che è irrilevante la circostanza che l'immobile sia stato costruito in conformità delle norme igienico - sanitarie, della disciplina urbanistica e delle prescrizioni della concessione ad edificare, ovvero che sia stato concretamente abitato (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 1701 del 23/01/2009; Cass., nn. 8880/2000, n. 15969/2000, 1391/98, 442/96, 11521/95).

Ancora, è opportuno innanzitutto ricordare, in relazione al mancato rilascio del certificato di abitabilità dell'immobile compravenduto, che:

- l'abitabilità o l'agibilità (la differenza è più terminologica che sostanziale) consiste nel nulla osta rilasciato dall'ufficio sanitario, con il quale si attesta l'idoneità igienico-sanitaria del locale da occupare. Il comma 2 dell'art. 221 r.d. 27 luglio 1934 n. 1265 (t.u. delle leggi sanitarie) sanziona penalmente il proprietario che abita o fa abitare un edificio privo del necessario certificato;

- il venditore di un immobile destinato ad abitazione ha l'obbligo di consegnare all'acquirente il certificato di abitabilità, senza il quale l'immobile stesso è incommerciabile e non acquista la normale attitudine a realizzare la sua funzione economico-sociale (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 1701 del 23/01/2009). Lo stesso obbligo vale con riferimento al certificato di agibilità, qualora si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 1701 del 23/01/2009);

- nella compravendita d'immobili destinati ad abitazione ovvero all'esercizio di attività commerciali, il venditore ha quindi l'obbligo di ottenere dall'autorità competente la licenza di abitabilità o di agibilità, che deve essere rimessa all'acquirente al momento della consegna dell'immobile; si tratta di documento relativo all'uso della cosa venduta, da consegnare in esecuzione degli obblighi di cui all'art. 1477 c.c. (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 1701 del 23/01/2009; Cass., nn. 8880/2000, cui adde n. 15969/2000, 1391/98, 442/96, 11521/95; Cass. 20 agosto 1990, n. 8450; Cass., 11 agosto 1990, n. 8199);

- nelle vendite immobiliari, il certificato di abitabilità o di agibilità costituiscono dunque requisito giuridico essenziale del bene compravenduto poiché valgono a incidere sull'attitudine del bene stesso ad assolvere la sua funzione economico-sociale, assicurandone il legittimo godimento e la commerciabilità (Cass., n. 1514 del 2006) e quindi di soddisfare i concreti bisogni che hanno indotto l'acquirente ad effettuare l'acquisto (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 442 del 20/01/1996); pertanto, la consegna del certificato di abitabilità dell'immobile oggetto del contratto, ove questo sia un appartamento da adibire ad abitazione, pur non costituendo di per sé condizione di validità della compravendita, integra un'obbligazione incombente sul venditore ai sensi dell'art. 1477 c.c., attenendo ad un requisito essenziale della cosa venduta, in quanto incidente sulla possibilità di adibire legittimamente la stessa all'uso contrattualmente previsto (Cass., n. 16216/2008);

- il mancato o il tardivo rilascio dei suddetti certificati, a prescindere dalle cause che abbiano determinato una tale evenienza, comportano comunque l'inadempimento del promittente venditore agli obblighi contrattuali sussistenti verso il promissario acquirente (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 15969 del 2000 anche in motivazione).

- ne consegue che la sola conoscenza da parte del compratore del mancato rilascio della licenza di abitabilità al momento della stipulazione, non accompagnato da una rinuncia da parte dello stesso al requisito dell'abitabilità, soddisfatto solo da rilascio della relativa licenza o dalla di lui volontà di esonerare comunque il venditore del relativo obbligo, non vale ad escludere l'inadempimento del venditore per consegna di *aliud pro alio* (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 442 del 20/01/1996; Sez. 2, Sentenza n. 10703 del 1994; Cass. 10 giugno 1991 n. 6576);

- parimenti, per gli stessi motivi, si ritiene che il rifiuto del promissario acquirente di stipulare la compravendita definitiva di un immobile privo dei certificati di abitabilità o di agibilità e di conformità alla concessione edilizia, pur se il mancato rilascio dipende da inerzia del Comune - nei cui confronti, peraltro, è obbligato ad attivarsi il promittente venditore - è giustificato, ancorché anteriore all'entrata in vigore della l. 28 febbraio 1985, n. 47, perché l'acquirente ha interesse ad ottenere la proprietà di un immobile idoneo ad assolvere la funzione economico sociale e a soddisfare i bisogni che inducono all'acquisto, e cioè la fruibilità e la commerciabilità del bene, per cui i predetti certificati devono ritenersi essenziali (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 10820 del 11/05/2009; Cass. n. 15969 del 19/12/2000; Cass. n. 12556 del 22.09.2000, Cass. 19.7.1999 n. 7681; Cass. 20.1.1996 n. 442);

- conseguentemente, la mancata consegna di tale licenza implica un inadempimento che, sebbene non sia tale da dare necessariamente luogo a risoluzione del contratto, può comunque essere fonte di un danno risarcibile ovvero costituire il fondamento dell'*exceptio* prevista dall'art. 1460 c.c., per il solo fatto che si è consegnato un bene che presenta problemi di commerciabilità, essendo irrilevante la circostanza che l'immobile sia stato costruito in conformità delle norme igienico-sanitarie, della disciplina urbanistica e delle prescrizioni della concessione ad edificare, ovvero che sia stato concretamente abitato (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 1701 del 23/01/2009; Cass., nn. 8880/2000, cui adde n. 15969/2000, 1391/98, 442/96, 11521/95);

- la violazione di tale obbligo può legittimare sia la domanda di risoluzione del contratto, sia quella di risarcimento del danno, sia l'eccezione di inadempimento (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 1701 del 23/01/2009) e non è sanata dalla mera circostanza che il venditore, al momento della stipula, avesse già presentato una domanda di condono per sanare l'irregolarità amministrativa dell'immobile (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 1701 del 23/01/2009; Cassazione civile sez. II, 18/09/2019, n.23265);

- pertanto, la consegna del certificato di abitabilità dell'immobile oggetto del contratto, ove questo sia un appartamento da adibire ad abitazione, pur non costituendo di per sé condizione di validità della compravendita, integra un'obbligazione incombente sul venditore ai sensi dell'art. 1477 c.c., attenendo ad un requisito essenziale della cosa venduta, in quanto incidente sulla possibilità di adibire legittimamente la stessa all'uso contrattualmente previsto (cfr. Cass. n. 16216/2008).

- in tale prospettiva, non rileva appurare neppure il momento in cui l'acquirente ha appreso del mancato rilascio del certificato di abitabilità. La domanda proposta, infatti, non è annoverabile nel paradigma di cui all'art. 1669 c.c. né in quella di cui agli art. 1490 ss. c.c., la quale resterebbe comunque esperibile - esclusivamente - nei confronti del venditore;

- la consegna del certificato di abitabilità dell'immobile da adibire ad abitazione, pur non costituendo di per sé condizione di validità della compravendita, integra un'obbligazione incombente sul venditore ai sensi dell'art. 1477 c.c. rilevante nella fase attuativa del contratto e concernente la possibilità di adibire l'immobile all'uso contrattualmente previsto. Per tale ragione l'inadempimento, non configurando un vizio materiale dell'immobile, non è rimesso ai

termini di decadenza e prescrizione previsti dall'art 1495 c.c. (cfr. Cass. n. 4307 del 2018).

6.1. Tanto premesso in punto di diritto, è incontrovertibile, in punto di fatto, che il rilascio del certificato di agibilità sia tardivo essendo intervenuto in data 22 novembre 2010, a fronte della stipula della compravendita del maggio 2009.

Reputa, tuttavia, il Tribunale che ciò non integri alcun danno risarcibile non essendone in alcun modo allegati i fatti costitutivi.

Non si ignora quanto stabilito dalla giurisprudenza di Legittimità secondo cui il mancato o il tardivo rilascio del certificato di abitabilità comporta l'inadempimento del venditore agli obblighi contrattuali assunti, giustificando, astrattamente, la violazione di tale obbligo sia la risoluzione del contratto, sia il risarcimento del danno, sia l'eccezione di inadempimento (cfr. Cass. Sez. 3, Sentenza n. 1701 del 23/01/2009 e n. 25040 del 2009).

La stessa Suprema Corte, a ben vedere, ha però operato una serie di distinguo, evidenziando come la mancanza del certificato di abitabilità non determini in via automatica la risoluzione del contratto per inadempimento del venditore e la conseguente risarcibilità del danno, dovendo essere verificata, in concreto, l'importanza e la gravità dell'omissione in relazione al godimento e alla commerciabilità del bene.

Si è, più in particolare, osservato che:

- nella vendita di immobili destinati ad abitazione, pur costituendo il certificato di abitabilità un requisito giuridico essenziale ai fini del legittimo godimento e della normale commerciabilità del bene, la mancata consegna di detto certificato costituisce un inadempimento del venditore che non incide necessariamente in modo dirimente sull'equilibrio delle reciproche prestazioni delle parti comportando l'inidoneità del contratto a realizzare la funzione economico-sociale che gli è propria ed escludendo rilievo alla causa effettiva dell'omissione, giacché la mancata consegna può anche dipendere da circostanze che non escludono in modo significativo la oggettiva attitudine del bene a soddisfare le aspettative dell'acquirente;

- infatti, soltanto nel caso in cui non ricorrano le condizioni per l'ottenimento del certificato in ragione di insanabili violazioni di disposizioni urbanistiche può ipotizzarsi nella mancata consegna del documento un inadempimento *ex se* idoneo alla risoluzione della compravendita, mentre nelle altre ipotesi l'omissione del venditore non si sottrae a tale fine ad una verifica dell'importanza e gravità dell'inadempimento in relazione alle concrete esigenze del compratore di utilizzazione diretta od indiretta dell'immobile (cfr. Cass., n. 3851 del 2008; Cass., n. 17140 del 2006; Cass., n. 24786 del 2006);

- non può negarsi, di conseguenza, rilievo al rilascio della certificazione predetta nel corso del giudizio promosso dal compratore, nonostante l'irrilevanza dell'adempimento successivo alla domanda di risoluzione stabilita dall'art. 1453, comma 3, c.c. perché si tratta di circostanza che evidenzia l'inesistenza originaria di impedimenti assoluti al rilascio della certificazione e l'effettiva conformità dell'immobile alle norme urbanistiche;

- il rilascio del certificato di abitabilità, infatti, costituisce una circostanza che, essendo sintomatica dell'insussistenza di un impedimento assoluto al suo rilascio e documentando la conformità dell'immobile alle norme igienico-sanitarie ed urbanistiche e alle prescrizioni della concessione, deve essere esaminata dal giudice, unitamente alle altre prospettate dalle parti, nella valutazione della gravità, sotto il profilo qualitativo e quantitativo, dell'inadempimento costituito dalla mancata consegna del detto certificato al compratore (cfr. Cass. n. 6548 del 2010 in motivazione);

- si è dunque concluso stabilendosi che nel caso di compravendita di una unità immobiliare per la quale, al momento della conclusione del contratto, non sia stato ancora rilasciato il certificato di abitabilità, il successivo rilascio di tale certificato esclude la possibilità stessa di configurare l'ipotesi di vendita di *aliud pro alio* e di ritenere l'originaria mancanza di per sé sola fonte di danni risarcibili;

- la mancata consegna al compratore del certificato di abitabilità non determina, pertanto, in via automatica, la risoluzione del contratto per inadempimento del venditore, dovendo essere verificata in concreto l'importanza e la gravità dell'omissione in relazione al godimento e alla commerciabilità del bene;

- deve, in definitiva, essere verificata in concreto l'importanza e la gravità dell'omissione in relazione al godimento e alla commerciabilità del bene; e la risoluzione non può essere pronunciata ove in corso di causa si accerti che l'immobile promesso in vendita presentava tutte le caratteristiche necessarie per l'uso suo proprio e che le difformità edilizie rispetto al progetto originario erano state sanate a seguito della presentazione della domanda di concessione in sanatoria, del pagamento di quanto dovuto e del formarsi del silenzio-assenso sulla relativa domanda (cfr. Cass. n. 13231 del 2010);

- è dunque necessaria una indagine tendente ad accertare la causa effettiva del mancato rilascio, posto che lo stesso può dipendere da molteplici cause, quali una grave violazione urbanistica, la necessità di interventi edilizi oppure dall'esistenza di meri impedimenti o ritardi burocratici che non attengono alla oggettiva attitudine del bene ad assolvere la sua funzione economico-sociale;

- pertanto, l'eventuale relativo inadempimento del venditore può assumere connotazioni di diversa gravità senza necessariamente esser tale da dare luogo a risoluzione del contratto (cfr. Cass. n. 24786 del 2006), ovvero, per quanto ora rileva, essere fonte di danno risarcibile.

6.2. Se così è, è del tutto evidente l'infondatezza della domanda risarcitoria sul punto, non essendo stato prospettato quale sarebbe il danno risarcibile non potendosi ritenere, in considerazione dell'assorbente profilo prima indicato, cioè a dire l'avvenuto rilascio dell'abitabilità, che l'inadempimento ascrivibile al venditore abbia determinato un pregiudizio concretamente risarcibile nei termini prospettati di incommerciabilità del bene compravenduto, ovvero sia sotto il profilo del c.d. lucro cessante.

Al riguardo, non pare ultroneo ricordare che, mirando il risarcimento del danno alla reintegrazione del pregiudizio che determini una effettiva diminuzione del patrimonio del danneggiato, attraverso il raffronto tra il suo valore attuale e quello che sarebbe stato ove la obbligazione fosse stata esattamente adempiuta, ove diminuzione non vi sia stata (perdita subita e/o mancato guadagno), ovvero non sia stata provata in giudizio, il diritto al risarcimento non è configurabile (Cass., Sez. un., Sentenza n. 6572 del 2006 in motivazione).

In altri termini, la forma rimediale del risarcimento del danno opera solo in funzione di neutralizzare la perdita sofferta, concretamente, dalla vittima, mentre l'attribuzione ad essa di una somma di denaro in considerazione del mero accertamento della lesione, finirebbe con il configurarsi come somma-castigo, come una sanzione civile punitiva, inflitta sulla base del solo inadempimento, ma questo istituto non ha vigenza nel nostro ordinamento (Cass. Sez. U, Sentenza n. 6572 del 2006 in motivazione; per l'inesistenza nel nostro ordinamento dell'istituto dei cd. "danni punitivi" cfr. da ultimo Cass. sent. n. 1183 del 19.1.2007).

Ragioni di completezza argomentativa impongono di evidenziare che non conduce, in verità, a soluzioni differenti quanto affermato da Cass. Civ. sez. III, 10 ottobre 2019, n. 25418 secondo

cui "...nella vendita di immobili destinati ad abitazione, l'inadempimento dell'obbligo, gravante sul venditore-costruttore, di consegnare all'acquirente il certificato di abitabilità è ex se foriero di danno emergente, per il minor valore di scambio del bene che da ciò consegue; tale danno, ove accertato nell'*an*, è suscettibile di essere liquidato dal giudice in via equitativa, essendo obiettivamente impossibile, o particolarmente difficile, provarne il preciso ammontare..."

Ed infatti, la fattispecie portata all'attenzione della S.C. era relativa ad una ipotesi di mancato rilascio del certificato laddove, nella specie, il rilascio è avvenuto unicamente in ritardo (novembre 2010) e non risulta che l'astratta minor commerciabilità dell'immobile in tale arco temporale abbia in alcun modo concretamente pregiudicato gli interessi degli attori.

Sicché sul punto alcun danno è risarcibile.

7. Occorre, dunque, procedere alla quantificazione dei danni, non senza prima aver osservato che la superfluità dell'esame di tutte le deposizioni testimoniali raccolte in corso di causa, non menzionati nel corpo della presente motivazione.

Sul punto, pare opportuno ricordare che spetta in via esclusiva al Giudice del merito - in forza del principio generale di cui all'art. 116 c.p.c. - il compito di individuare le fonti del proprio convincimento, di assumere e valutare le prove, di controllarne l'attendibilità e la concludenza, di scegliere, tra le complessive risultanze del processo, quelle ritenute maggiormente idonee a dimostrare la veridicità dei fatti ad esse sottesi, dando, così, liberamente prevalenza (salvo i casi tassativamente previsti dalla legge) all'uno o all'altro dei mezzi di prova acquisiti (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 7074 del 28/03/2006).

Conseguentemente, ai fini di una corretta decisione, il giudice non è tenuto a valutare analiticamente tutte le risultanze processuali, né a confutare singolarmente le argomentazioni prospettate dalle parti, essendo invece sufficiente che egli, dopo averle vagliate nel loro complesso, indichi gli elementi sui quali intende fondare il suo convincimento e l'iter seguito nella valutazione degli stessi e per le proprie conclusioni, implicitamente disattendendo quelli logicamente incompatibili con la decisione adottata (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 10484 del 2004 anche in motivazione Cass. 6 settembre 1995, n. 9384), al pari di quanto avvenuto nel caso di specie.

7.1. Parte attrice ha richiesto - come prima indicato - anzitutto il risarcimento del danno di fatto commisurato ai costi necessari al ripristino a regola d'arte dei lamentati vizi, come evincibile dal fatto che la stesso ha richiamato gli esiti raggiunti in sede di Accertamento Tecnico Preventivo, siccome indicati dal CTU, evidentemente anche con riferimento al minor valore dell'immobile per il difetto non eliminabile relativo alla pendenza della rampa.

Al riguardo, si osserva in termini generali che:

- il risarcimento del danno da responsabilità aquiliana (quale quella di cui all'art. 1669 c.c. per quanto sopra evidenziato) può avvenire, come è noto, per equivalente in denaro (art. 2056 c.c.) o in forma specifica (art. 2058 c.c.) ed ha la funzione di porre il patrimonio del danneggiato nello stesso stato in cui si sarebbe trovato in assenza del fatto dannoso e quindi trova presupposto e limite nell'effettiva perdita subita da quel patrimonio (Cass. 3.10.1987, n. 7389; Cass. Sez. 3, Sentenza n. 2402 del 1998; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 9740 del 05/07/2002);
- qualora, quindi, si provveda al risarcimento per equivalente, l'elemento principale per computare la somma da liquidare è costituito dalla differenza di valore tra bene integro e bene lesa, pur senza escludere eventuali altri pregiudizi subiti;
- qualora, invece, si richieda il risarcimento in forma specifica, la domanda può consistere sia

nella pretesa che il debitore stesso provveda al ripristino della situazione materiale da restaurare come nella domanda di una somma di denaro corrispondente alle spese necessarie per tale ripristino, cui il creditore stesso intenda provvedere personalmente (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 2402 del 1998);

- come è evidente, la differenza tra questo modo di riparazione in forma specifica ed il risarcimento per equivalente in denaro consiste nel fatto che nel primo la somma di denaro è calcolata sui costi di riparazione o il ripristino in genere della situazione materiale, mentre nel secondo è computata sulla base della diminuzione patrimoniale subita, ossia della differenza di valore del bene prima e dopo della lesione, oltre ad altro eventuale pregiudizio subito (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 2402 del 1998);

Nella fattispecie, la parte attrice ha richiesto il risarcimento del danno in forma specifica, richiamando, appunto, i costi necessari al ripristino (siccome indicati dal CTU in sede di ATP) e richiedendo, dunque, la condanna della convenuta al risarcimento di tutte le somme necessarie alla eliminazione dei vizi, ivi riscontrati

7.2. Facendo, quindi, seguito a quanto sopra illustrato, tenuto conto delle risultanze della CTU, il danno risarcibile è, dunque pari ad € 44.175,74 (oltre IVA) per gli interventi necessari a porre rimedio ai difetti riscontrati, cui si aggiunge l'importo di € 8.970,00 per il deprezzamento dell'immobile, derivante dal difetto riscontrato e non eliminabile nei termini espressi nei punti che precedono della presente motivazione.

Quanto all'importo di € 44.175,74 l'importo riconosciuto dovrà essere maggiorato dell'IVA nella misura attualmente vigente, ricordandosi che, poiché il risarcimento del danno patrimoniale si estende agli oneri accessori e consequenziali, se esso è liquidato in base alle spese da affrontare per la riparazione, il risarcimento comprende anche l'IVA (cfr. Cass. n. 1688 del 2010).

Si osserva che tali importi costituiscono, indubbiamente, di debito di valore (al contrario del debito del committente per il compenso dell'appalto che è di valuta: cfr, Cass. sez. 2 civ. 22.6.2004 n. 11594 rv 573805 secondo cui "...in tema di appalto, mentre la somma liquidata a favore del committente per la eliminazione dei vizi e difformità dell'opera - a titolo di risarcimento del danno o anche di riduzione del prezzo di cui all'art. 1668 c.c. - ha ad oggetto un debito di valore dell'appaltatore, che, non essendo soggetto al principio nominalistico, deve essere rivalutato in considerazione del diminuito potere d'acquisto della moneta intervenuto fino al momento della decisione, il diritto dell'appaltatore al corrispettivo ha natura di debito di valuta, che non è suscettibile di automatica rivalutazione per effetto del processo inflattivo della moneta; pertanto, in caso di inadempimento o ritardato adempimento della relativa obbligazione la rivalutazione monetaria del credito può essere riconosciuta, sempreché il creditore allegli e dimostri, ai sensi del secondo comma dell'art. 1224 c.c., l'esistenza del maggior danno derivato dalla mancata disponibilità della somma durante il periodo di mora e non compensato dalla corresponsione degli interessi legali previsti con funzione risarcitoria in misura forfettariamente predeterminata dal primo comma dell'art. 1224 c.c...."); deve tuttavia ritenersi che le somme indicate dal Consulente in sede di CTU quali costi necessari al fine di emendare i vizi riscontrati siano già stati espressi in moneta attuale.

Sicché gli stessi dovranno essere maggiorati unicamente di interessi legali dalla domanda al saldo.

7.3. Parimenti fondata è la domanda di ristoro a titolo di danno patrimoniale delle spese sostenute per il procedimento di ATP e documentate in atti, pari alle spese del CTU per €

2.977,55 e per ulteriori € 400,00, le spese del proprio CTP per € 1.887,60, le spese di assistenza tecnica per € 2.611,44 e per ulteriori € 750,88, così per un importo complessivo di € 8.627,47.

7.4. Alcun importo può invece riconoscersi a titolo di danno non patrimoniale, non avendo lo stesso il benché minimo fondamento non avendo ricevuto alcun conforto dall'istruttoria, ove si consideri che al netto del certificato del 16 ottobre 2012 riferito al solo sig. B.F. - peraltro in epoca ben distante dall'origine dei fatti oggetto del presente procedimento - null'altro è stato allegato mentre in occasione della seconda memoria vi era solo la articolazione di un capitolo di prova (oltre modo generico) teso a far confermare un generico aggravamento della "condizione di salute psichica con un malessere generalizzato di tutto il nucleo familiare" - cui si è risposto con un laconico "si è vero", senza la specificazione da parte del teste (che avrebbe dovuto trovare in realtà riscontro in una corrispondente allegazione da parte degli attori per vero del tutto inesistente) delle modalità di manifestazione di siffatto malessere.

A ciò si aggiunga anche la non verosimiglianza di quanto indicato dagli attori nella propria conclusionale ove rivendicano il ristoro di "...tutti i danni non patrimoniali derivanti da patimenti che gli attori hanno subito negli anni per la mancanza di acqua, l'impossibilità di utilizzare i servizi sanitari, fare la doccia, fare il bucato ecc. oltre che per mancanza di autonomia nella gestione dell'acqua...".

Tali circostanze sono palesemente smentite da alcune, semplici, considerazioni rappresentate dal fatto che nei locali in cui vi è la presenza di muffa vi è l'adibizione di una stanza a palestra e di un altro locale a bagno con doccia e finestra.

A ciò si aggiunga che è a dir poco inverosimile che gli attori non abbiano potuto utilizzare per un determinato lasso di tempo i servizi sanitari, fare la doccia o fare il bucato ove si consideri che gli stessi non hanno mai allegato di aver dovuto abbandonare l'immobile in questione, del quale, anzi, gli stessi hanno preso possesso prima ancora della stipula della compravendita.

8. Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate tenuto conto del valore della controversia.

P.Q.M.

Il Tribunale di Perugia, definitivamente pronunciando sulla causa di cui in epigrafe, ogni altra istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- accoglie la domanda di parte attrice e, per l'effetto, accerta e dichiara la sussistenza di una responsabilità *ex art.* 1669 c.c. del convenuto nei confronti delle parti attrici per i vizi e difetti interessanti l'immobile compravenduto per come descritti in atti e nei sensi di cui in parte motiva;

- accerta e dichiara che i costi necessari al ripristino dei sopra citati difetti, ammontano a complessivi € 44.175,74, oltre IVA e per l'effetto condanna il sig. P.S. a corrispondere il predetto importo oltre gli interessi corrispettivi al tasso legale ai sensi dell'art. 1282 c.c., dalla domanda al saldo al saldo;

- accerta e dichiara che in ragione del vizio descritto *sub* 5.4. della presente motivazione, l'immobile ha subito un deprezzamento per complessivi € 8.970,00 e per l'effetto condanna il sig. P.S. a corrispondere il predetto importo oltre gli interessi corrispettivi al tasso legale ai sensi dell'art. 1282 c.c., dalla domanda al saldo al saldo;

- condanna il sig. P.S. a corrispondere l'importo di € 8.627,47 oltre gli interessi corrispettivi al tasso legale ai sensi dell'art. 1282 c.c., dalla domanda al saldo al saldo per le ragioni di cui in parte motiva;

- condanna il sig. P.S. a corrispondere le spese di lite in favore della parte attrice che si liquidano in complessivi € 450,00 per spese ed in € 7.800,00 oltre rimborso forfetario (15%) ed accessori fiscali e previdenziali come per legge;

Perugia, 22 dicembre 2019