



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI PADOVA

SECONDA SEZIONE CIVILE

Il Giudice del Tribunale di Padova, Seconda Sezione civile, dott.
Maddalena Saturni, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n° 9228/2011 del
R.A.C.C. in data 20.10.2011, iniziata con atto di citazione
notificato in data 14.10.2011

d a

(C.F.

(C.F.

(C.F.)

(C.F.

(C.F.

(C.F.

(C.F.

(C.F. I

(C.F.

A (C.F.

I (C.F.

(C.F.

rappresentati e difesi

dall'avv. CANNAROZZO VINCENZO (C.F. CNNVCN73H23G224P) e TAGLIARO
ALESSANDRO (TGLLSN74A22G224H) VIALE DELL'INDUSTRIA N. 21 C/O AVV.
V. CANNAROZZO 35100 PADOVA; elettivamente domiciliato presso
VIALE DELL'INDUSTRIA 21 35129 PADOVA



attori

c o n t r o

- (S.A.S. (C.F.) rappresentata e difesa
dall'avv. , e elettivamente
domiciliati presso

- (C.F. quale accomandatario della
s.a.s.

(C.F. ;) quale accomandatario
della s.a.s.

Convenuti

avente per oggetto: **Appalto: altre ipotesi ex art. 1655 e ss. cc**
(ivi compresa l'azione ex 1669cc),

trattenuta in decisione all'udienza di precisazione delle
conclusioni del 22/02/2017, nella quale le parti hanno formulato
le seguenti

CONCLUSIONI

- + Altri:

*In via principale: ogni contraria istanza domanda ed eccezione
disattesa,*

- accertarsi e dichiararsi la responsabilità della società

S.A.S. di , dei sig.ri e

*in qualità di soci accomandatari, nella causazione
dei danni sofferti dagli attori in conseguenza dei vizi e difetti
meglio descritti in atti e per l'effetto condannarsi la società*

*S.A.S. di ed i soci
accomandatari , ciascuna per il titolo
che gli compete ed in via solidale, al risarcimento in favore
degli attori dei danni patrimoniali per il minor valore
dell'immobile e/o per i costi di ripristino, nella misura indicata*



in euro 229.000,00 oltre IVA, con interessi legali e rivalutazione monetaria dalla domanda al saldo effettivo, oltre alla refusione dei danni patrimoniali ulteriori patiti e patienti dagli attori in conseguenza dei necessari ulteriori interventi di ripristino, il tutto nella misura, anche maggiore o minore, accertata in corso di causa o equamente ritenuta di giustizia;

- accertato che dopo la notificazione dell'atto di citazione si è avuto un aggravamento dovuto ai vizi e difetti costruttivi per cui è causa, del danno riguardante la struttura tetto con strappo e distaccamento delle tegole canadesi in nuovi punti rispetto alla situazione precedente ed infiltrazione di acqua piovana nei locali sottostanti di proprietà esclusiva dei signori

, con conseguente produzione di danni all'interno, che ha richiesto un intervento di riparazione urgente diretto a porre rimedio alle nuove falle nel sottotetto con un costo di Euro 1113,00 nonché un aggravamento del danno riguardante la muffa nella parete della camera da letto dell'unità dei signori

, condannarsi la società S.A.S. di ed i sig.ri

ciascuno per il titolo che gli compete e sempre in via solidale, al risarcimento di tali danni nel rispetto di quanto già formulato in atto di citazione, ai sensi dell'articolo 183 c.p.c.;

Condannarsi, altresì, la società S.A.S.

ed i sig.ri ciascuno

per il titolo che gli compete e sempre in via solidale, al risarcimento in favore degli attori dei danni non patrimoniali patiti dai medesimi, nella misura che sarà accertata in corso di causa e ritenuta di giustizia, o che, in subordine, sarà liquidata



in via equitativa ai sensi dell'art. 1226 c.c., oltre a rivalutazione e interessi legali dalla domanda al saldo effettivo;

- condannarsi, inoltre, la società S.A.S. di

ed i soci accomandatari

ciascuno per il titolo che gli compete e sempre in via solidale, alla refusione in favore degli attori, anche a titolo risarcitorio, di tutte le spese legali e peritali, di parte e di ufficio, sostenute dall'attrice per l'instaurazione del procedimento per a.t.p. ex art. 696 bis c.p.c. (R.G. n. 1002/10), così come documentate nel corso del presente procedimento, oltre a interessi legali dalla domanda al saldo effettivo. Condannarsi, infine, la società S.A.S. di ed i soci accomandatari, ciascuno per il titolo che gli compete e sempre in via solidale, alla refusione in favore degli attori di tutte le spese sostenute - così come esposte in atti nonché al verbale dell'udienza 11.10.2012 - e sostenende per i lavori urgenti e necessari di ripristino delle parti condominiali ed esclusive diretti a porre riparo ai vizi e difetti costruttivi, oltre a interessi legali dalla domanda al saldo effettivo.

In via istruttoria: si chiede l'ammissione delle istanze istruttorie non ammesse nel corso del presente procedimento, formulate con la memoria depositata in data 12.12.2012 ai sensi dell'articolo 183 c. 6 c.p.c..

In ogni caso: con vittoria di spese e competenze di avvocato, oltre IVA e CPA."

- per S.A.S.:

"Disattesa ogni contraria istanza ed eccezione,



-accertare e dichiarare la novità delle domande formulate a verbale dell'udienza del 11.10.2012, per le quale si ribadisce la non accettazione del contraddittorio, e conseguentemente rigettare le stesse in quanto inammissibili e/o improponibili ex art. 183 c. 5 e 6 c.p.c.;

-accertare e dichiarare l'inammissibilità delle azioni avversarie (siano esse ex art. 1667 o 1669 o 2043 c.c.), in merito ai presunti vizi lamentati dagli attori, stante l'intervenuta decadenza e/o prescrizione per la mancata e/o tardiva denuncia dei presunti vizi e in ogni caso per tardività dell'azione proposta e conseguentemente respingersi ogni domanda formulata;

-accertare e dichiarare in ogni caso l'inapplicabilità della normativa ex adverso richiamata in relazione agli asseriti vizi relativi all'insufficiente insonorizzazione degli immobili oggetto di causa, sia per quanto riguarda la presunta riduzione del valore di acquisto degli immobili, sia per quanto riguarda i requisiti acustici passivi degli edifici di cui al D.P.C.M. del 1997 e conseguentemente respingersi ogni avversaria richiesta risarcitoria;

-rigettare in ogni caso ogni domanda attorea in quanto inammissibile e comunque infondata in fatto e/o diritto e comunque non provata.

In via istruttoria: ammettersi le istanze istruttorie come da memoria depositata in data 2 gennaio 2013.

Con vittoria di spese e competenze di lite"

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione regolarmente notificato il Condominio ed alcuni proprietari esclusivi di altrettante unità abitative facenti parte dello stesso (C.



Ma

evocavano in giudizio la società costruttrice ed i due soci accomandatari e per sentirli condannare al risarcimento di tutti i danni derivanti dalla presenza di gravi vizi negli edifici predetti.

Deducevano gli attori:

- che nella prima metà del 2009 gli appartamenti e le zone comuni condominiali iniziavano a manifestare "gravi difetti costruttivi" quali fessurazioni nei pavimenti e nei poggiali, infiltrazioni umidità, trasmissione di rumori tra le varie unità abitative, ecc..
- che con perizia 20.9.2009 il loro consulente arch. Andrea Simionato rilevava una serie di vizi ricondotti all'operato della
- che veniva poi eseguita una consulenza tecnica preventiva ex art. 696 bis c.p.c. affidata al CTU Alessandro Bertin depositata il 14.10.2010 in cui l'ausiliario descriveva i vizi riscontrati e ne individuava le cause;
- che i vizi di cui è causa sarebbero da ricondurre nella fattispecie ex art. 1669 c.c..

Si costituiva la società convenuta, resistendo alle domande avversarie con le argomentazioni che verranno partitamente analizzate in seguito.

In prima udienza (11.10.2012) parte attrice rilevava che dopo la notifica della citazione introduttiva avveniva un aggravamento della situazione del tetto, nonché ulteriori ammaloramenti, eventi questi tutti ricondotti ai medesimi vizi e difetti già denunciati.



In corso di causa veniva acquisito il fascicolo dell'a.t.p., inoltre veniva disposta una nuova consulenza tecnica d'ufficio affidata al CTU Nicola Milan; la causa passa ora in decisione al nuovo giudice istruttore sulla base delle conclusioni rassegnate in epigrafe.

*

1. della qualificazione dell'azione attorea.

Appare corretta la qualificazione dell'azione proposta dalla parte attrice, ai sensi dell'art. 1669 c.c., essendo stata da un lato la domanda proposta nei confronti del costruttore dell'immobile (v. al riguardo Cass. n. 7550 del 1994), ed essendo d'altra parte quelli dedotti in giudizio gravi difetti di costruzione.

Infatti per "gravi difetti" ai fini della citata disposizione devono intendersi quelli che, anche al di fuori dell'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 o l'abitabilità del medesimo (Cass. n. 2436 del 2014).

Sono stati così ad es. ritenuti gravi difetti, nel senso citato, le infiltrazioni d'acqua e umidità nelle murature (Cass. n. 84 del 2013), i distacchi di intonaco (Cass. n. 20644/13), i difetti di impermeabilizzazione (Cass. n. 8140 del 2004), etc..

Già dalla predetta elencazione esemplificativa si evince dunque come i vizi dedotti dalla parte attrice siano suscettibili di rientrare nell'ambito di operatività dell'art. 1669 c.c.: difatti è pacifica l'esistenza di infiltrazioni d'acqua in molteplici punti dell'edificio (rilevate da entrambe le CTU) così come la comprovata esistenza di ponti termici, che, come noto, incidono su aspetti igienico-sanitari (con formazione di muffe dovuta a



condensazione superficiale) e aspetti strutturali (determinando fenomeni di condensa superficiale con riduzione delle prestazioni e della durabilità dei materiali).

Pertanto, la prima eccezione di parte convenuta (che proponeva una diversa qualificazione dell'azione ex art. 1667 c.c. alla luce della natura dei vizi denunciati) non è fondata.

*

2. della denuncia dei vizi

La fin dalla comparsa di costituzione ha precisato che in ipotesi di qualificazione dell'azione ex art. 1669 c.c. deve ritenersi la stessa inammissibile per mancata e/o tardiva denuncia dei vizi.

In particolare, secondo la convenuta, considerato che la consegna degli immobili è avvenuta nell'anno 2002 e considerata la natura dei vizi, sarebbe "inverosimile ed irreal" che i vizi di cui è causa si siano manifestati tutti insieme agli inizi dell'anno 2009.

Anzitutto si rileva che dal documento 1 emerge come molti proprietari abbiano acquistato gli immobili negli anni 2007 e 2008, mentre gli altri nell'anno 2003, sicchè sotto questo primo profilo l'eccezione della difetta di specificità e di sufficiente chiarezza.

In secondo luogo si ricorda che in tema di responsabilità dell'appaltatore per rovina e difetti di cose immobili ai sensi dell'art. 1669 c.c., poichè la disciplina concernente la decadenza e la prescrizione per l'esercizio dell'azione ha lo scopo di non onerare il danneggiato della proposizione di domande generiche a carattere esplorativo, è necessario che la denuncia, per far



decorrere il successivo termine prescrizione, riveli una conoscenza sufficientemente completa del vizio e della responsabilità per lo stesso (Cass. 3040/15).

Il termine di un anno per la denuncia di gravi difetti nella costruzione di un immobile decorre dal giorno in cui il committente consegua una sicura conoscenza dei difetti e delle loro cause.

Se, da un lato, tale termine può essere postergato all'esito degli accertamenti tecnici che si rendano necessari per comprendere la gravità dei vizi e stabilire il corretto collegamento causale, dall'altro, esso decorre immediatamente quando si tratti di un problema di immediata percezione sia nella sua reale entità che nelle sue possibili origini (Cass. 9966/14).

Con riguardo all'apprezzabile grado di conoscenza oggettiva della gravità dei difetti e della loro derivazione causale dall'imperfetta esecuzione dell'opera, la giurisprudenza della Suprema Corte lo ritiene raggiunto, in assenza di anteriori ed esaustivi elementi, solo all'atto dell'acquisizione di relazioni peritali effettuate (Cass. 2460/08).

Nel caso di specie non può dubitarsi del fatto che gli attori abbiano avuto l'esatta contezza della esistenza del vizio e delle sue cause solo a seguito dell'esame delle considerazioni esposte nell'elaborato del consulente di parte arch. Andrea Simionato, che dimetteva il proprio parere tecnico ante causam in data 20.9.2009.

A seguito dell'acquisizione di tale parere è stato depositato il ricorso per accertamento tecnico ex art. 696 bis c.p.c., in data 29.1.2010, poi notificato alla in data 3.3.2010, ricorso notificato che vale ad integrare la tempestiva denuncia prevista



dall'art. 1669 c.c. (tempestiva in quanto rientrante nel lasso di un anno decorrente dal 20.9.2009).

Nel caso di specie non vi sono elementi per poter affermare che gli attori avessero la chiara e completa conoscenza di cui sopra già oltre un anno prima della denuncia, non potendo tale circostanza desumersi in modo univoco dalla mera natura e tipologia dei vizi, come parrebbe intendere la parte convenuta.

*

2. dei problemi acustici riscontrati

2.1. Per quanto riguarda poi la specifica questione del difetto di insonorizzazione e del momento in cui lo stesso viene inteso come "difetto", si rileva:

- il "rumore" dei vicini o degli esterni è un elemento connaturale ad ogni abitazione condominiale; lo stesso, però, viene "percepito" come "normale" o come "esagerato" dagli abitanti di un appartamento in maniera diversa l'uno dall'altro (a seconda di mutevoli capacità di sopportazione dovute a "soglie" di tolleranza più o meno elevate);
- inoltre il fenomeno acustico può apparire più o meno "usuale" a seconda della fonte di emissione del rumore avvertito (è evidente che un nucleo familiare può essere più numeroso o più rumoroso di un altro, così come è evidente che in alcune fasce orarie vi siano maggiori rumori).

Tutte queste naturali "variabili" nella percezione del fenomeno rumoroso rendono estremamente labile ed incerta la qualificazione della vicenda da parte del proprietario attore (che dovrebbe rendersi conto che si tratta di un vizio ascrivibile ad una cattiva edificazione dell'immobile).



Difatti un soggetto potrebbe legittimamente ritenere che i rumori avvertiti dipendano in gran parte dalle abitudini di vita del vicino, mentre prendere in considerazione la questione tecnica della mancata insonorizzazione e della responsabilità del costruttore è un passaggio ulteriore di consapevolezza, che, solitamente, richiede l'intervento di un tecnico che accerti carenze e problematiche in maniera oggettiva (eliminando ogni margine di soggettività nel senso sopra esposto).

Per tale motivo, anche i vizi riconducibili alla "mancata insonorizzazione" sono stati tempestivamente denunciati una volta che la loro essenza e le loro cause sono state appalesate dall'intervento dell'ing. Vincenzo Bacca secondo il ragionamento sopra esposto.

Il professionista predetto ha predisposto una relazione in data 29 maggio 2009 (cfr. doc. 4 attori) quindi la denuncia del vizio (integrata dalla notifica alla del ricorso per a.t.p. in data 3.3.2010) rispetta i tempi di legge.

*

2.2. A ciò si aggiunga che anche la mancata insonorizzazione, di per sé, rientra nel novero dei vizi ex art. 1669 c.c. (sia che si abbia riguardo al rumore fra pareti divisorie di unità abitative distinte o quello da calpestio dei solai o quello generato dai servizi igienici come indicati nelle tabelle alle pagine 6 e 7 della CTU arch. Bertin).

Non pare revocabile in dubbio che i problemi riscontrati pregiudichino in maniera apprezzabile la normale utilizzazione delle abitazioni.

Infatti (ricordato che ogni tre decibel di aumento del rumore viene percepito dall'orecchio umano come un raddoppio del rumore



stesso, cfr. CTU Bertin pag. 6), per quanto concerne le pareti divisorie, la situazione acustica degli attori supera di 9 decibel il limite previsto dalla norma; per il calpestio nei solai nei soggiorni vi è un superamento di sei decibel e nelle camere di un decibel.

Se è pur vero che in alcuni casi v'è una violazione minima dei parametri di legge, si ricorda che il minimo di legge è appositamente studiato per garantire all'unità immobiliare di preservare la tranquillità domestica e la sua inviolabilità, così che, ove esso sia superato, la casa in questione potrebbe non assicurare al proprietario la riservatezza e la facoltà di utilizzare come crede ogni spazio, elementi che attengono a profili nient'affatto secondari di quella pienezza di godimento del bene che caratterizza il diritto dominicale.

Come già affermato da giurisprudenza di merito, non si compra un appartamento per viverci, se, nella vita quotidiana, si renda necessario parlare a bassa voce per non correre il rischio di essere sentiti dai vicini o se, viceversa, si debba costantemente subire il normale rumore altrui.

Del resto, è da sempre affermato che i vizi dell'art. 1669 c.c. possano anche investire elementi secondari della costruzione (ex multis Cass. sez. 2° civ. 28.4.2004 n. 8140 rv 572418).

*

2.3. Quanto alla diversa questione della applicabilità della normativa richiamata nella CTU Bertin (dpcm 5.12.1997) si rileva quanto segue.

Parte convenuta fin dalla costituzione in giudizio ha contestato l'applicabilità al caso di specie della predetta normativa richiamando in proposito i contenuti della legge comunitaria 2009



(l. n. 96 del 4 giugno 2010 recante "disposizioni per l'adempimento di obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia alle Comunità europee - Legge Comunitaria 2009").

In particolare l'art. 15 della legge prevedeva modifiche all'articolo 11 della legge 7 luglio 2009, n. 88 (in materia di inquinamento acustico): "c) il comma 5 è sostituito dal seguente: "5. In attesa dell'emanazione dei decreti legislativi di cui al comma 1, l'articolo 3, comma 1, lettera e), della legge 26 ottobre 1995, n. 447, si interpreta nel senso che la disciplina relativa ai requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti non trova applicazione nei rapporti tra privati e, in particolare, nei rapporti tra costruttori-venditori e acquirenti di alloggi, fermi restando gli effetti derivanti da pronunce giudiziali passate in giudicato e la corretta esecuzione dei lavori a regola d'arte asseverata da un tecnico abilitato".

Come rilevato dagli attori in conclusionale la Corte Costituzionale, con sentenza 29 maggio 2013, n. 103, ha dichiarato costituzionalmente illegittima la predetta lettera a causa della violazione dell'art. 3 Cost., precisando che i requisiti acustici di cui si discute si applicano ai rapporti tra privati.

Con riferimento a quanto indicato dalla convenuta in memoria di replica (~~applicabilità al caso di specie della direttiva Europea 2002/49/CE~~), sia sufficiente rilevare che al momento della edificazione dell'immobile condominiale la stessa non era sicuramente applicabile, considerato che è stata formalmente recepita nel nostro paese con il DLgs 194 del 19/8/2005.

Ad ogni modo, si rileva che il riferimento alla normativa del d.p.c.m. 1997 viene tenuto in considerazione ai fini del decidere quale "indice" della gravità del problema acustico rilevato dai



consulenti: difatti, ritiene il tribunale che i limiti di legge possano anche essere intesi, ai fini che qui occupano, come "indicatori" della tollerabilità, o meno, di un rumore percepito nell'abitazione di riferimento (a prescindere dalla questione di applicabilità appena esposta).

La soglia di decibel delineata dal legislatore, quale riferimento *latu sensu* oggettivo, risponde in pieno alle esigenze di eliminazione di quel range di soggettività e tollerabilità sopra esposto.

*

3. della domanda proposta da parte attrice in sede di prima udienza

Come anticipato, in prima udienza parte attrice ha verbalizzato: "i procuratori di parte attorea, rilevato che dopo la notificazione dell'atto di citazione si è avuto un aggravamento, dovuto sempre ai vizi e difetti costruttivi per cui è causa, del danno riguardante la struttura tetto, con strappo e distacco delle tegole canadesi in nuovi punti rispetto alla situazione precedente (...) e infiltrazioni di acqua piovana nei locali sottostanti di proprietà esclusiva dei signori ... e ... con conseguente produzione di danni all'interno (...) che ha richiesto un intervento di riparazione urgente diretto a porre rimedio alle nuove falle nel tetto con un costo di € 1.113,00 (...) nonché un aggravamento del danno riguardante la muffa nella parete della camera da letto dei signori ..., chiedono il risarcimento di tali danni nel rispetto di quanto già formulato in atto di citazione ... chiedono ... il pieno ristoro economico dei lavori di eliminazione totale



di tali vizi e difetti costruttivi sull'intera copertura del fabbricato condominiale".

Ritiene il tribunale che la predetta verbalizzazione integri mera emendatio libelli non rinvenendosi alcun mutamento della causa petendi bensì solo un ampliamento del petitum al fine di renderlo adeguato alla realtà dei fatti come mutata in corso di causa, nonchè più idoneo al concreto ed effettivo soddisfacimento della pretesa fatta valere.

Difatti la richiesta di condanna della ... avviene sempre in base alla responsabilità ex art. 1669 c.c.; questa poi è individuata sulla base della medesima errata posa in opera della copertura del tetto, come già accertata in corso di a.t.p. e già denunciata alla convenuta, posa che nel corso del tempo ha prodotto svariati distacchi di mattonelle (già l'arch. Bertin affermava che in vari punti le mattonelle si staccavano consentendo infiltrazioni di acqua, cfr. pag. 4 elaborato dimesso in a.t.p.).

*

4. dei vizi lamentati

Quanto poi all'effettiva sussistenza dei lamentati vizi, potrà agevolmente farsi riferimento ai compiuti ed esaustivi accertamenti compiuti al riguardo sia dall'arch. Bertin in sede di a.t.p. (che si è avvalso dell'ausilio dell'ing. Selvatico per la parte di relazione relativa ai requisiti acustici passivi) nonchè dal perito nominato nel corso del presente giudizio ing. Milan.

Costoro hanno potuto verificare l'esistenza dei lamentati fenomeni: cavillature, fessurazioni ed umidità nei pavimenti dei garages, problemi alla copertura del tetto, cavillature sulle tinteggiature esterne, infiltrazioni in alcuni lucernai,



infiltrazioni dal marciapiede, muffe e macchie di umidità negli interni (cfr. relazione arch. Bertin).

Tali problematiche hanno trovato seconda conferma anche in sede di consulenza tecnica affidata all'ing. Milan, con l'unica differenza che il tetto condominiale, al momento del sopralluogo del CTU Milan risultava con copertura totalmente rifatta, sicchè nulla in proposito è stato rilevato.

I CTU hanno quindi concordemente individuato le cause dei vizi in ragioni di tipo esecutivo/strutturale sicuramente riconducibili all'operato della convenuta.

Il Tribunale ritiene in questa sede di prestare completa adesione alle risultanze degli elaborati peritali, in quanto redatti in modo preciso e secondo ineccepibili criteri logico - scientifici, salvo quanto oltre si dirà in punto di quantificazione dei danni.

A ciò si aggiunga che entrambi i consulenti hanno risposto in maniera adeguata e convincente alle (simili) osservazioni dei consulenti di parte, sicchè è sufficiente in proposito richiamare i passaggi dei due elaborati, facendoli propri anche nella presente sede decisionale.

*

5. Dei danni risarcibili

5.1. Per quanto riguarda la quantificazione dei danni risarcibili, valutati in base ai costi per ripristinare i vizi (escluso il problema acustico) le due consulenze sono divergenti, con un aumento di spesa di circa € 18.000,00 da parte dell'ing. Milan (il quale però non ha considerato i costi per il rifacimento della copertura del tetto).

Il Tribunale liquida come segue i singoli danni:



il lasso di tempo trascorso, considerato opportuno valutare il normale periodo di usura come indicato dal CTU Bertin (che si colloca all'incirca al momento della domanda giudiziale, al fine di annullare i tempi del processo), ritenuto di individuare la base di calcolo delle previsioni di costo dell'ing. Milan (in quanto, considerata la recente redazione dell'elaborato, si ritiene che il costo al mq sia maggiormente indicativo delle richieste del mercato attuale), decurtata del 70% la somma di € 21.950,00, ed arrotondato il relativo risultato, liquida in € 6.500,00 il costo per le opere di rimedio dei vizi. Anche per la voce in esame non è possibile considerare i contenuti del documento attoreo n. 28 (trattasi di preventivo datato 21.11.2014 relativo ad un intervento sulle pareti nord ed est intervento su intonaco, nonché delibera condominiale del 12.03.2015 di approvazione dell'intervento) per le stesse ragioni esposte sopra;

- per la voce relativa alle infiltrazioni nelle murature perimetrali, muffe, condense, umidità, nonché per le infiltrazioni di acqua, il CTU Milan quantifica i costi in € 7.500,00 + € 3.500 (voci b4 e b5 pagine 10 e seguenti elaborato), a fronte dell'importo totale di € 1.000,00 calcolato a forfait dal precedente CTU Bertin. Il tribunale ritiene in proposito di aderire alle valutazioni del secondo CTU Milan in quanto la stima puntuale dei costi effettuata voce per voce alle pagine 10 e seguenti appare maggiormente indicativa degli effettivi costi da sostenere al fine di eliminare le cause dei vizi riscontrati (e non solo per eliminare le mere "manifestazioni" esterne degli stessi vizi



- per il pavimento dei garage € 5.365,00 come indicato dall'ing. Milan in quanto, considerata la recente redazione dell'elaborato, si ritiene che il costo al mq sia maggiormente indicativo delle richieste del mercato attuale. Con il deposito della comparsa conclusionale parte attrice dimette il nuovo documento 27 ossia fatture n.518 del 17.11.2015, n.548 del 02.12.2015, n. 605 del 28.12.2015 emesse dalla ditta R. S.r.l. per l'intervento nella pavimentazione dei garages interrati e chiede che il tribunale ne tenga conto ai fini del decidere, liquidando il maggior importo ivi indicato. La richiesta va rigettata in quanto, ancor prima, appare tardivo il deposito delle fatture i cui contenuti non possono quindi rientrare nella presente decisione. Parte attrice avrebbe dovuto produrre in giudizio i documenti predetti nella prima difesa utile successiva alla loro formazione, ossia all'udienza del 30 marzo 2016 o all'udienza del 22.2.2017;
- per le tinteggiature esterne si rileva che il CTU Bertin nei propri calcoli ha proposto una decurtazione percentuale di circa il 70% da applicarsi sul totale preventivato al fine di valutare il normale periodo di usura e annullare così i benefici ulteriori (ed ultronei rispetto al mero ripristino delle cavillature) che il condominio avrebbe ricavato da una nuova tinteggiatura (che, in ipotesi, sarebbe stata comunque necessaria trascorso il decennio quale intervento di manutenzione a carico della proprietà). Il CTU Milan non tiene conto di tali osservazioni e quantifica il € 21.950,00 il costo per gli intonaci esterni. Il Tribunale, condividendo l'impostazione teorica del CTU Bertin, valutato



strutturali, come pare di intendere dalle voci "scostamenti e ripitturazioni puntuali" indicate dal CTU Bertin); in totale quindi si riconoscono € 10.547,00 per le voci in esame così suddivisi: € 7.785,00 quali opere esterne e quindi di competenza condominiale; € 2.762,00 per unità

.. Si precisa poi che alla pagina 13 della CTU l'ing. Milan indica anche € 513,30 per le opere necessarie nella unità : invero tale indicazione, carente anche dei nomi propri, non corrisponde ad alcuno degli attori presenti né è stato specificato a quale singolo attore (eventualmente dante causa di costoro) vadano riconosciuti tali importi. Sul punto quindi non si liquida alcunchè.

*

5.2. Per quanto riguarda la copertura del tetto si ricorda che il Ctu Bertin ha valutato che gli interventi di ripasso della copertura dovevano riguardare circa il 30% della superficie, più eventuali sigillature ove necessarie, per un totale di € 9.000,00. Il CTU Milan, invece, al momento del sopralluogo eseguito in data 21.11.2013, ha rilevato il completo rifacimento della copertura e la presenza in atti di preventivi della ditta

In sede di osservazioni alla CTU il consulente di parte del condominio arch. Simionato ha prodotto fatture della medesima ditta , relative all'esecuzione dei lavori del tetto, che non sono state considerate dal CTU Milan.

Le fatture portano data 26.4.2013, 19.4.2013, 29.10.2012.

In proposito, premesso che correttamente il CTU non ha preso in considerazioni le tre fatture citate in quanto non ritualmente acquisite agli atti di causa, si rileva che all'udienza di



giuramento dell'ing. Milan del 19 settembre del 2013 i tre documenti contabili predetti risultavano già formati ed esistenti, attese le date di loro emissione.

Per tale motivo, il primo momento utile per la loro produzione era sicuramente antecedente o quantomeno concomitante con il giuramento del CTU.

Pertanto, non potendo considerare ai fini del decidere i contenuti delle tre descritte fatture, ricordata la valutazione e quantificazione dei danni del CTU Bertin (che riteneva necessario un ripasso del 30% circa della copertura, considerato che nel corso del tempo si sono verificati ulteriori problematiche in altri punti che possono agevolmente ricondursi ai problemi già rilevati dalla prima CTU, considerato inoltre l'indubbio vantaggio che ricava il condominio dal rifacimento integrale della copertura, anche per le parti non ammalorate, ritiene il tribunale di quantificare in totali € 18.000,00 i costi per porre rimedio ai vizi lamentati.

Il criterio adottato è il raddoppio dell'importo di € 9.000,00 indicato dal CTU Bertin per una zona del 30%, ossia si ritiene congruo stimare, in via equitativa, come necessari interventi per circa il 60% della copertura al fine di adeguare il rapporto costi-benefici che ottiene il condominio dalle opere già eseguite in autonomia (opere che, si ricorda, sono state eseguite in assenza di contraddittorio, nella piena consapevolezza della causa pendente e senza idonea dimostrazione della congruità della spesa sostenuta, considerati i tardivi depositi sopra descritti).

*

5.3. Venendo quindi ai costi calcolati per il rimedio al vizio dell'insufficiente isolamento acustico, si ritiene di liquidare i



singoli danni come da tabella esposta dall'ing. Milan alla pagina 15 della CTU, secondo la soluzione n. 1 (esplicata nella sua consistenza alle pagine 12 e seguenti della CTU dell'arch. Bertin).

La tabella deve intendersi qui integralmente riportata.

La soluzione n. 1 viene preferita per le ragioni indicate dal predetto CTU Bertin alle pagine 13 e 14.

*

5.4. Non viene riconosciuto alcun altro importo di quelli indicati in conclusionale dalla parte attrice ed in particolare:

- altre unità individuali non vengono indicate dal CTU;
- i danni da disagio per l'esecuzione delle opere non vengono liquidati come richiesti, considerato che nella quantificazione dei costi per porre rimedio alla mancata insonorizzazione il CTU Bertin ha già incluso € 500,00 in via forfettaria a tale titolo (cfr. pagina 18 elaborato), importi che si ritengono integralmente soddisfattivi anche per l'esecuzione delle altre opere.

Si riconoscono invece in favore del condominio € 5.404,00 di cui ai documenti 13 a, b, c, d e doc. 17 attorei in cui viene documentata l'esecuzione di interventi urgenti per porre rimedio alla situazione della copertura con posa di teli e loro fissaggio per evitare ulteriori infiltrazioni.

Si tratta di interventi necessari e causalmente collegati con i vizi di causa che devono essere posti a carico della convenuta.

Tutti gli importi fino ad ora indicati debbono intendersi già rivalutati all'attualità e vengono maggiorati con gli interessi al saggio legale dal giorno della domanda al saldo.

*



5.5. Per le spese sostenute per l'a.t.p. si rileva quanto segue:

- quanto ai costi legali questi verranno liquidati unitamente alla liquidazione delle spese del merito, stante l'identità delle questioni trattate;
- viene riconosciuto integralmente l'importo delle competenze del perito d'ufficio per complessivi euro 2.496,00 (si v. all. 12 attoreo);
- per i costi peritali di parte, invece, parte attrice chiede il rimborso di € 6.268,57 (si v. all.11. sub a, b, c, d, e, f, g, h, i attoreo): l'importo appare manifestamente eccessivo alla luce di quanto liquidato al CTU, sicchè lo stesso si quantifica in € 3.500,00 totali.

*

5.6. Nulla viene riconosciuto per il risarcimento di un preteso danno non patrimoniale non condividendosi l'impostazione di un riconoscimento del predetto danno c.d. *in re ipsa*, per il solo fatto della presenza dei lamentati vizi e difetti nelle unità abitative citate.

Invero, non è stata dedotta alcuna specifica istanza istruttoria sul punto, tanto più considerando, per quanto riguarda la questione dell'isolamento acustico, che secondo la giurisprudenza di legittimità (Cass. civ. Sez. II, 19-08-2011, n. 17427): "*Per la riparazione del danno non patrimoniale da immissioni intollerabili è necessaria la dimostrazione della sussistenza di un fatto illecito che costituisce reato o, quantomeno, la lesione di un valore della persona tutelato dalla Costituzione. Ne consegue che sono immeritevoli di tutela, qualora non arrechino nocumento all'integrità psicofisica, quei pregiudizi consistiti in disagi, fastidi, disappunti, ansie ed insoddisfazioni concernenti gli*



aspetti più disparati della vita quotidiana, né possono essere qualificati come diritti risarcibili del tutto immaginari, come il diritto alla qualità della vita o allo stato di benessere e serenità".

Invero lo specifico aspetto del danno alla salute non è stato oggetto di causa; i residui indicatori, fastidi e disagi, come visto, non possono trovare ristoro.

*

La condanna viene emanata contro i tre convenuti, non essendo condivisibile l'eccezione di inammissibilità formulata dalla in punto a condanna dei soci illimitatamente responsabili: invero, ricordato che al doc. 2 parte attrice ha dimostrato la qualità di accomandatari dei convenuti § è sufficiente rilevare che il disposto dell'art. 2268 c.c. (invocato dal patrocinio della , applicabile anche alla s.a.s., non esclude affatto che i soci possano essere debitori solidali rispetto alla stessa obbligazione, seppure in grado diverso.

Inoltre il *beneficium exussionis* opera esclusivamente in sede esecutiva e non impedisce al creditore di agire in sede di cognizione nei confronti del socio (cfr. ex multis Cass. n. 1050/2009).

6. le spese di lite

Le spese per la CTU vanno definitivamente poste a carico dei convenuti, con il vincolo della solidarietà in caso di inadempimento della parte obbligata (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 28094 del 30/12/2009).

Le spese del presente procedimento seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo ai sensi del D.M. 55/2014,



scaglione di valore da € 52.000,00 ad € 260.000,00 (secondo il criterio del *decisum*) evidenziando in particolare che nella presente causa non si rinvencono specifici elementi di personalizzazione che giustifichino il discostarsi dai valori medi.

Non si applica alcun aumento ex art. 4 co. 2 (chiesto con la redazione della nota spese attorea, aumento peraltro discrezionale) in quanto negli atti di causa di parte attrice le questioni sono sempre state presentate in via unitaria, senza distinzione tra i singoli proprietari (ad eccezione di quanto indicato in conclusionale alla pagina 16), così come anche le domande formulate non hanno visto specifica posizione per i singoli proprietari (si chiede la condanna dei convenuti per un totale importo di € 229.000,00 senza suddividere i singoli risarcimenti).

Si ritiene poi che l'importo totale così liquidato ricomprenda anche le spese di lite per l'a.t.p. considerando che le questioni affrontate sono le medesime.

P. Q. M.

Il Giudice, ogni diversa domanda ed eccezione reiette ed ogni ulteriore deduzione disattesa, definitivamente pronunciando,

1) condanna in via solidale i convenuti s.a.s. di
 & c., o e o nella loro
 qualità indicata in atti a pagare le seguenti somme a titolo di
 risarcimento del danno:

- in favore del condominio € 43.054,00;
- in favore di (€ 21.748,00;
- in favore di) €
 24.281,00;



- in favore di a € 7.001,00;
- in favore di M € 31.278,00;
- in favore di € 57.952,00;
- in favore di la € 18.436,00;
- in favore di € 16.446,00;
- in favore di G. € 27.630,00;

somme da maggiorarsi con gli interessi al saggio legale dal giorno della domanda al saldo;

2) condanna in solido i convenuti s.a.s. di c., o e nella loro qualità indicata in atti a rimborsare in favore del condominio le spese sostenute per l'a.t.p. e così € 2.496,00 per compenso CTU ed € 3.500,00 per costi del CTP oltre interessi al saggio legale dal giorno della domanda al saldo;

3) pone in via definitiva le spese di C.T.U. dell'ing. Milan a carico di parte convenuta;

4) condanna in solido i convenuti s.a.s. di o e nella loro qualità indicata in atti a rifondere agli attori le spese legali del presente procedimento e del procedimento di a.t.p. che si liquidano in € 668,00 per esborsi ed € 13.430,00 per compenso, oltre I.V.A. e C.N.P.A., 15% rimborso forfettario;

Così deciso in Padova, il 18 giugno 2018.

Il Giudice

Dott. Maddalena Saturni



