

N. R.G. 5613/2010



TRIBUNALE DI REGGIO NELL'EMILIA

SEZIONE PRIMA CIVILE

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 5613/2010

LA D

tra

ATTORE

e

FRATELLI MA

CONVENUTO

Oggi **5 giugno 2014** ad ore 13 innanzi al Giudice dott.ssa Luisa Poppi, sono comparsi:

Per LA D [redacted] l'avv. [redacted]

Per FRATELLI MA [redacted] l'avv. [redacted] che in sostituzione dell'avv. [redacted]

Il Giudice invita le parti a precisare le conclusioni.

I procuratori delle parti precisano le conclusioni come da note conclusive depositate.

Dopo breve discussione orale, il Giudice pronuncia sentenza *ex art. 281 sexies c.p.c.* dandone lettura.

Il Giudice

dott. Luisa Poppi





REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI REGGIO NELL'EMILIA
SEZIONE PRIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Luisa Poppi ha pronunciato ex art. 281 *sexies* c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **5613/2010** promossa da:

LA D. [REDACTED] (C.) [REDACTED], con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] dell'avv. [REDACTED] elettivamente domiciliato in [REDACTED] presso il difensore avv. [REDACTED]

ATTORE

contro

FRATELLI M. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]

difensore avv. [REDACTED]

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Il Condominio La [REDACTED] citava in giudizio la Fratelli M. [REDACTED] chiedendo la condanna al pagamento della somma di € 11.989 dovuta a titolo di risarcimento dei danni ex art. 1669 c.c. verificatisi a seguito di "pergolamenti di acqua e vistose macchie di umidità sul fronte esterno sopra le aperture garage e scala adiacente, infiltrazioni di acqua dalle coppelle della copertura condominiale nell'abitazione Annone, infiltrazioni di acqua dal piazzale dentro l'autorimessa P. [REDACTED], sbrecciature del calcestruzzo con espulsione ricopriferro, percolazioni di acqua dalla parete di fondo del garage in corrispondenza del foro di uscita dal condotto fognario condominiale, infiltrazioni negli appartamenti dell'ultimo piano [REDACTED] a seguito dello scioglimento dello straordinario manto nevoso accumulatosi nel mese di dicembre 2009".

Si costituiva in giudizio Fratelli M. [REDACTED] eccependo la prescrizione dell'azione, nonché, nel merito, concludendo per il rigetto della domanda.

Deve, innanzitutto, essere affrontata la questione relativa all'eccepita prescrizione dall'azione.

A tale proposito si ricorda che per costante insegnamento della Suprema Corte, l'identificazione degli elementi conoscitivi necessari e sufficienti onde possa individuarsi la "scoperta" del vizio ai fini del computo dei termini posti dall'art. 1669 c.c., - il primo di decadenza per effettuare la "denuncia" ed il secondo, che dalla denuncia stessa prende a decorrere, di prescrizione per promuovere l'azione- deve effettuarsi con riguardo tanto alla gravità dei vizi dell'opera quanto al collegamento causale di essi con l'attività progettuale e costruttiva espletata. "si che, non potendosi onerare il danneggiato di proporre senza la dovuta prudenza azioni generiche a carattere esplorativo o comunque suscettibili di rivelarsi infondate, la conoscenza completa, idonea a determinare il decorso del doppio termine, dovrà ritenersi conseguita, in assenza di convincenti elementi contrari anteriori, solo all'atto dell'acquisizione d'idonei accertamenti tecnici" (cfr. Cassazione civile, sez. II 31/01/2008 n. 2313; Cass. 9.3.99 n. 1993, 18.11.98 n. 11613, 20.3.98 n. 297794 n. 8053).

In questo caso deve ritenersi che parte attrice avesse già acquisito la completa comprensione anche tecnica della situazione alla data del luglio 2007, quando ha inviato lettera di diffida alla ditta convenuta a mezzo di legale, il cui contenuto -assolutamente specifico e dettagliato e che, tra l'altro, fa riferimento a precedenti diffide ("problemi già più volte segnalati")-, dimostra la piena conoscenza dei vizi oggetto della presente azione (si confronti il contenuto dell'atto di citazione con la diffida 3.7.2007: "*persistenza dei problemi di umidità già più volte segnalati.*")

In particolare, all'interno dell'autorimessa dei Sigg.ri [redacted], in occasione di precipitazioni di pioggia, la stessa penetra attraverso i muri e defluisce all'interno dell'autorimessa medesima e, il cornicione di cemento armato della stessa presenta evidenti macchie di umidità, segno palese di un'infiltrazione.

Nell'autorimessa dei Sigg.ri [redacted] la situazione si presenta identica a quella sopra segnalata con in più una evidente macchia di umidità sul soffitto e sulla parete laterale.

Nell'autorimessa della Sig.ra [redacted] vi è un'infiltrazione di acqua all'altezza del muro di confine con la discesa di accesso ai garages.

Identica situazione anche per l'autorimessa dei Sigg.ri [redacted] che presenta una macchia di umidità nel soffitto e all'interno dell'abitazione vi è una parte dell'intonaco della sala e della cucina che si è staccato a causa dell'umidità.

Quanto al Sig. [redacted] segnalò che i difetti già oggetto di una mia precedente non sono ancora stati risolti.

L'umidità è anche presente nelle parti comuni dell'immobile che infatti si presenta con la scala condominiale con infiltrazioni di acqua all'altezza delle guarnizioni delle finestre.

Come si può facilmente evincere la situazione appare di una gravità tale da giustificare un Vs. immediato e definitivo intervento risolutore.")

Conseguentemente, l'eccezione di prescrizione deve essere accolta con riferimento ai vizi indicati ai punti da 1 a 3 dell'atto di citazione, mentre deve essere rigettata per gli ulteriori vizi, non indicati nella lettera di diffida.

Si tratta ora di verificare se i difetti riscontrati incidono sulla funzionalità e sulla fruizione degli immobili al punto da ritenersi applicabile la disciplina di cui all'articolo 1669 cc.

Il CTU ha così individuato e descritto i vizi:

"Durante i sopralluogo del 01 e 15 marzo 2012 ho riscontrato le seguenti difformità/anomalie:

al piano seminterrato in prossimità dell'autorimessa n. 35, di proprietà ragioni [redacted] in corrispondenza dello spigolo esterno su area condominiale una "sbrecciatura" del calcestruzzo con



"espulsione" del copri ferro inoltre è presente un ripristino ^{Proprietà applicato in precedenza (n. 6)} esso ormai completamente distaccato;

al piano seminterrato nell'autorimessa n. 33, di proprietà ragioni [redacted] muro prospiciente l'ingresso dell'autorimessa, al di sotto dell'uscita della condotta fognaria, presenta segni macchie di acqua già asciutta; al piano secondo l'appartamento denominato "M" il solaio di copertura presenta segni macchie di acqua già in parte asciutta;

al piano copertura, in alcuni punti del tetto, la guaina sottocoppo del tetto non è saldata al risvolto verticale della guaina della parte piana della copertura."

Date queste premesse, il CTU ha ritenuto che i difetti riscontrati non siano di gravità tale da giustificare l'applicazione dell'art. 1669 c.c.

Queste conclusioni, tuttavia, non sono condivisibili.

Infatti, in tema di appalto, i gravi difetti di costruzione che danno luogo alla garanzia prevista dall'art. 1669 cod. civ. non si identificano necessariamente con i fenomeni che influiscono sulla staticità, durata e conservazione dell'edificio, ma "possono consistere in qualsiasi alterazione che, pur riguardando direttamente una parte dell'opera, incidano sulla struttura e funzionalità globale, menomando in modo apprezzabile il godimento dell'opera medesima, come ad esempio si verifica nel caso di infiltrazioni di acqua e di umidità per difetto di copertura dell'edificio" (Cass. n. 84 del 03/01/2013) o "come nell'ipotesi di infiltrazione d'acqua e umidità nelle murature del vano scala, causata dalla non corretta tecnica di montaggio dei pannelli di copertura" (Cass. n. 21351 del 04/11/2005).

In questo caso i vizi riscontrati, per quanto incidano su una parte limitata dell'edificio, riguardando infiltrazioni del manto di copertura e mancata tenuta degli scarichi fognari e, quindi, possono considerarsi "gravi vizi" ai fini dell'applicazione dell'art. 1669 c.c.

Conseguentemente, può essere accolta la domanda limitatamente alla somma di € 2.240 per come quantificata dal CTU a seguito delle osservazioni del CTP. Tale somma dovrà essere rivalutata dal maggio 2012 (epoca in cui è stata liquidata dal CTU) ad oggi e, dalla data della sentenza -con cui, a seguito e per effetto della liquidazione, il credito, essendo divenuto liquido ed esigibile, produce interessi corrispettivi ai sensi dell'art. 1282 c.c.- all'effettivo soddisfo dovranno essere riconosciuti anche gli interessi legali (oltre alla rivalutazione) sulla somma via via rivalutata.

Le spese di lite, tenuto conto della limitato accoglimento della domanda e, dunque, della reciproca soccombenza, devono compensarsi interamente tra le parti.

P.Q.M.

Il Tribunale di Reggio Emilia, in persona del Giudice Unico dott.ssa Luisa Poppi, uditi i procuratori delle parti, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da Condominio La d [redacted] nei confronti di Fratelli M [redacted], ogni altra istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

-accoglie parzialmente la domanda di risarcimento del danno a causa di vizi nell'esecuzione delle opere;

-conseguentemente condanna Fratelli M [redacted] in favore di Condominio La d [redacted] al pagamento di € 2.240 (oltre svalutazione dall'ottobre 2012 ad oggi e, dalla data della sentenza all'effettivo soddisfo, gli interessi legali (oltre alla rivalutazione) sulla somma via via rivalutata;

-compensa tra le parti le spese di lite, ivi comprese quelle di CTU.

Sentenza resa ex articolo 281 *sexies* c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al verbale.



Sentenza n. 846/2014 pubbl. il 05/06/2014

RG n. 5613/2010

Reggio Emilia, 5 giugno 2014

Repert. n. 2271/2014 del 06/06/2014

Il Giudice
dott. Luisa Poppi

