

Sentenza n. 554/2015 pubbl. il 09/04/2015
RG n. 2218/2009
Repert. n. 1138/2015 del 10/04/2015

N. R.G. 2218/2009



TRIBUNALE ORDINARIO di REGGIO EMILIA
SEZIONE PRIMA CIVILE
VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 2218/2009

G [redacted] A B [redacted]

tra

PARTE ATTRICE

M [redacted] A B [redacted]

e

PARTE CONVENUTA

Oggi 9 aprile 2015 ad ore 13.00 innanzi al dott. Niccolò Stanzani Maserati, sono comparsi:

Per parte attrice l'avv. [redacted]
Per parte convenuta l'avv. [redacted] tituzione dell' [redacted]

I procuratori delle parti si riportano alle note conclusive già depositate.

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

Il Giudice
dott. Niccolò Stanzani Maserati



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

Il Giudice del Tribunale di Reggio Emilia, Prima Sezione Civile, dott. Nicolò Stanzani Maserati, in composizione monocratica, pronuncia la seguente:

SENTENZA ex art. 281 sexies c.p.c.

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 2218/2009 di cui in epigrafe.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto

Con atto di citazione notificato in data 07.03.2009, G. [redacted] a B. [redacted] conveniva in giudizio avanti all'intestato Tribunale di Reggio Emilia, B. [redacted] esponendo in fatto:

- che con atto a rogito [redacted] in data [redacted] l'attore aveva acquistato da M. [redacted] B. [redacted] la proprietà di un'unità immobiliare sita in [redacted] prezzo di € 245.000,00=, interamente versato all'atto dell'acquisto (doc. n. 1);
- di avere scoperto, successivamente all'acquisto, che l'immobile era affetto da vizi occulti e segnatamente che l'impianto fognario e quello elettrico non erano conformi alle normative vigenti;
- che tali vizi erano stati tempestivamente denunciati alla parte venditrice;
- che al momento della sottoscrizione del contratto, la B. [redacted] si era impegnata a consegnare all'acquirente la certificazione di conformità degli impianti (elettrico e termo-idraulico), ma che tale impegno era stato disatteso;
- che i predetti vizi comportavano una considerevole diminuzione del valore dell'immobile.

Tanto esposto, l'attore chiedeva – previo accertamento della presenza dei gravi vizi e difetti denunciati – una diminuzione del prezzo d'acquisto in misura pari ad € 25.000,00=, oltre al risarcimento dei danni patiti, quantificati in € 20.000,00=.

* * *

Si costituiva nel procedimento così instaurato M. [redacted] B. [redacted] chiedendo il rigetto delle domande attoree per decadenza e prescrizione e in tutti i casi perché infondate nel merito.

La convenuta precisava in fatto che:



- la stipulazione del contratto definitivo era stata preceduta dalla sottoscrizione, in data 28.09.2007, dalla conclusione *inter partes* di un preliminare di vendita avente ad oggetto l'immobile per cui è causa (doc. n. 1);
- il preliminare prevedeva, tra l'altro, che l'immobile era "*promesso in acquisto nelle condizioni in cui lo stesso attualmente si trova, visto, piaciuto, rinunciando a qualsiasi riserva o contestazione*";
- con scrittura sottoscritta dalle parti in data 07.01.2008, la B [redacted] aveva autorizzato l'odierno attore ad effettuare lavori di manutenzione dell'immobile "*prima del rogito*", a cura, responsabilità e spese del B [redacted] (doc. n. 2);
- non corrispondeva al vero che al momento della stipula del definitivo, essa convenuta si fosse impegnata a consegnare al B [redacted] documentazione attestante la conformità degli impianti, tanto è vero che l'art. 6 del contratto espressamente stabiliva che "*la parte venditrice dichiara che al presente atto non viene allegato l'attestato di qualificazione energetica*";
- solo in data 21.10.2008 l'attore aveva denunciato alla B [redacted] la presenza di "*un odore pestilenziale proveniente dalla fossa biologica, dovuto all'esalazioni provenienti dal pozzo nero*";
- il sistema fognario era comunque conforme alle normative vigenti al momento del rilascio dell'autorizzazione agli scarichi da parte del Comune [redacted] [redacted] [redacted] che non prevedeva alcuna data di scadenza;
- in tutti i casi l'obbligo di richiedere una nuova autorizzazione agli scarichi sarebbe gravato sull'attore, poiché durante i lavori eseguiti prima del rogito, aveva spostato l'ubicazione della cucina e ristrutturato il servizio igienico;
- quanto all'impianto elettrico, lo stesso risultava a norma, come da dichiarazione del Geom. [redacted] [redacted] [redacted] (doc. n. 7).

La causa vedeva l'assunzione delle prove orali ammesse e l'espletamento di CTU volta ad accertare la sussistenza dei vizi e dei difetti dell'impianto fognario e dell'impianto elettrico lamentati dall'attore, nonché i costi per gli eventuali ripristini.

La domanda attorea è fondata nell'*an* e, pertanto, deve essere accolta, seppure nei limiti che seguono in relazione al *quantum*.

La CTU svolta in corso di causa, che appare completa ed esaustiva, ha confermato quanto sostenuto dall'attore in punto alla non conformità dell'impianto fognario rispetto alla normativa

vigente al momento dell'acquisto ossia alla Delibera della Regione Emilia Romagna n. 1053/2003, successiva all'autorizzazione agli scarichi rilasciata dal [REDACTED] 14.10.2000.

Detta ultima autorizzazione (doc. n. 8) prevedeva espressamente che *"l'entrata in vigore di nuove norme urbanistiche od igieniche comporta la decadenza dell'autorizzazione in contrasto con le nuove norme"* e la sussistenza di tale contrasto tra la normativa vigente al momento del rilascio dell'autorizzazione e quella successiva è confermato – oltre che dalla CTU – dallo stesso [REDACTED] che con lettera indirizzata all'attore in data 10.02.2009 ha precisato che l'autorizzazione in parola *"è scaduta il 14.10.2004 e che non è stato presentato nessun rinnovo come disposto dalla Delibera Regionale E.R. n. 1053 del 2003, pertanto l'impianto fognario attuale risulta essere non conforme alle normative vigenti"* (doc. n. 3).

Come confermato anche dalla CTU, trattasi di vizio occulto non conosciuto né conoscibile con l'ordinaria diligenza da parte dell'attore al momento dell'acquisto e, come tale, soggetto alla disciplina dei vizi redibitori di cui agli artt. 1490 ss. c.c., che ne impongono la denuncia – a pena di decadenza – entro 8 giorni dall'effettiva scoperta, che si ha solo quando il compratore ne abbia acquistato certezza obiettiva e completa (Cass. n. 6169/2011).

Parte convenuta ha sostenuto, al riguardo, che l'attore sarebbe invece decaduto dall'azione di garanzia in quanto, avendo effettuato lavori di ristrutturazione dell'immobile prima dell'acquisto, in particolare di modifica dell'impianto di scarico delle acque domestiche, avrebbe conosciuto i vizi in oggetto prima ancora della stipula del contratto definitivo.

L'eccezione di parte convenuta è infondata, come risultato all'esito dell'istruttoria orale svolta. I testi escussi (in particolare [REDACTED] test'ultimo indotto dalla stessa convenuta) hanno dichiarato, infatti, che i lavori di ristrutturazione eseguiti presso l'immobile hanno riguardato lo spostamento della cucina e la realizzazione dell'impianto di riscaldamento a pavimento, escludendo modifiche all'impianto fognario dell'abitazione.

Parte convenuta soggiunge, infine, che la domanda attorea sarebbe comunque infondata poiché il contratto preliminare 28.09.2007 conteneva una clausola "visto e piaciuto" che avrebbe precluso al compratore la possibilità di sollevare eccezioni in ordine ad asseriti vizi della cosa.

Anche tale eccezione è infondata poiché, come noto, la garanzia per vizi della cosa è esclusa dalla clausola "visto e piaciuto" solo a condizione che i vizi fossero facilmente riconoscibili (Cass. n. 3741/1979).

Quanto al costo necessario per il ripristino dell'impianto, ci si riporta alla quantificazione operata dal CTU, pari ad € 7.765,00=, che appare congrua e condivisibile.

* * *

Anche la denunciata non conformità dell'impianto elettrico alla normativa vigente *ratione temporis*, ha trovato conferma nella conclusioni raggiunte dal CTU.

Parte convenuta ha eccepito l'inoperatività della garanzia ai sensi dell'art. 1491 c.c., poiché al momento dell'acquisto la non conformità dell'impianto elettrico era facilmente riconoscibile (come riconosciuto anche dalla CTU).

Al riguardo l'attore ha invece invocato l'operatività della ridetta garanzia, avendo la Ba [redacted] dichiarato, al momento della conclusione del definitivo, che avrebbe consegnato al compratore la certificazione di conformità degli impianti (circostanza in effetti confermata dal teste [redacted], presente al momento del rogito in rappresentanza dell'Istituto di Credito mutuante [redacted] a quale ha precisato che "la convenuta disse che li avrebbe consegnati in un secondo momento").

Non è pertinente, nella specie, il richiamo della convenuta all'art. 6 del contratto di vendita, avendo esso ad oggetto la certificazione energetica (che certifica il fabbisogno termico di un'abitazione) e non già la certificazione di conformità degli impianti, che è cosa ben diversa. L'impegno assunto (e poi disatteso) dalla convenuta di consegnare la certificazione attestante la conformità dell'impianto elettrico determina quindi, nella specie, l'operatività della garanzia invocata dall'attore, pur in presenza di vizi facilmente riconoscibili, posto che la condotta della Bartoli – ingenerando nel compratore un legittimo affidamento – è assimilabile ad una dichiarazione di esenzione della cosa dai vizi (art. 1491, ult. parte, c.c.).

Di nessun pregio, infine, il richiamo della venditrice alla dichiarazione rilasciata dal Geom. [redacted] 31.01.2000 (doc. n. 7), che nulla certifica in ordine alla conformità dell'impianto elettrico e che comunque, tutt'al più, sarebbe riferibile all'epoca in cui è stata rilasciata e non già al momento della compravendita.

In merito alla quantificazione dei costi necessari per il ripristino, si richiamano ancora una volta le conclusioni rese dal CTU, che ne ha determinato la misura in € 1.000,00=.

In definitiva, pertanto, accertati i vizi di cui è risultato affetto l'immobile compravenduto e la tempestività della relativa denuncia, la domanda attorea di riduzione del prezzo deve essere accolta, ancorché nella minor misura di € 8.765,00=.

* * *

Non può trovare accoglimento, invece, la domanda risarcitoria ex art. 1494 c.c. formulata