

R.G. 2020/500



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI

Il sottosezione civile

composta da:

Donatella Aru	Presidente
Emanuela Cugusi	Consigliera
Grazia M. Bagella	Consigliera rel.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al n.ro 500 del ruolo affari generali del contenzioso civile dell'anno 2020
promossa

da

██████████ ██████████ elettivamente domiciliato in Cagliari, via ██████████ presso lo studio
dell'Avv. ██████████ ██████████ che lo rappresenta e difende unitamente all'Avv. ██████████ ██████████ in
forza di procura speciale allegata telematicamente all'atto di citazione in appello,

appellante

CONTRO

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ elettivamente domiciliati in
Cagliari, via ██████████ presso lo studio dell'Avv. ██████████ ██████████ che li rappresenta e difende in forza
di procura speciale allegata telematicamente alla comparsa di costituzione e risposta in appello,

appellati



All'udienza del 17.06.2022 la causa è stata tenuta a decisione, con l'assegnazione dei termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e delle repliche, sulle seguenti

CONCLUSIONI

Nell'interesse dell'appellante: *“Voglia l'Ecc.ma Corte d'Appello di Cagliari, contrariis reiectis, accogliere il presente gravame e per l'effetto, in riforma della impugnata sentenza (Tribunale di Cagliari, Giudice Dott. Paolo Corso, sentenza n. 2147/2020, pubblicata in data 14 ottobre 2020, R.G. n. 2882/2015, repert. n. 2373/2020 del 16 ottobre 2020), ogni avversa istanza, eccezione e deduzione disattesa, in accoglimento ai motivi su esposti, previa sospensione dell'efficacia esecutiva della sentenza impugnata: IN VIA PRELIMINARE - sospendere l'efficacia esecutiva della sentenza impugnata per i motivi esposti; IN VIA PRELIMINARE - accertare la decadenza degli attori dalla garanzia di cui all'art. 1667 c.c. per non avere gli stessi mai denunciato le presunte difformità e/o vizi e comunque non entro il termine di sessanta giorni dalla scoperta, e per l'effetto rigettare la domanda attrice; - sempre in via preliminare, qualora si intenda ricondurre la domanda attrice alla fattispecie di cui all'art. 1669 c.c., accertata l'inosservanza del termine annuale dalla scoperta dei vizi, previsto dal predetto articolo, dichiarare l'improcedibilità dell'azione e/o comunque dichiarare la prescrizione del relativo diritto non avendo gli attori proposto l'azione giudiziale entro un anno dalla denuncia e per l'effetto rigettare la domanda attrice; - accertare la decadenza degli attori dalla garanzia di cui all'art. 1495 c.c. per non avere gli stessi mai denunciato le presunte difformità e/o vizi e comunque non entro il termine di otto giorni dalla scoperta, ed entro un anno dalla scoperta, e per l'effetto rigettare la domanda attrice; NEL MERITO - in via principale, rigettare la domanda attrice perché infondata in fatto ed in diritto; - in via subordinata, salvo gravame, indicare la minore somma dovuta dal sig. [REDACTED] [REDACTED] IN OGNI CASO - con vittoria di spese ed onorari dei due gradi del giudizio, compresa cassa, Iva e le spese forfetarie. Si deducono le medesime prove formulate da parte odierna appellante in sede di memorie ex art. 183 comma VI n. 2 cpc, non ammesse in sede di giudizio di primo grado e si insiste per l'accoglimento delle medesime.*



(istanze prove orali di cui alla memoria ex art. 183 co. 6 n. 2: ...si deduce, chiedendone l'ammissione, interrogatorio formale agli attori [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] sulle seguenti circostanze di fatto: 1) vero che l'immobile per cui è causa è stato realizzato a regola d'arte dalla Ditta del signor [REDACTED] la quale, nel corso dell'esecuzione dei lavori, ha sempre operato nel rispetto di tutte le normative vigenti; 2) vero che il predetto immobile è stato regolarmente consegnato nell'aprile del 2011, senza che i signori [REDACTED] - [REDACTED] abbiano contestato l'esistenza di vizi, difformità e/o difetti di qualsivoglia natura; 3) vero che le immissioni acustiche lamentate dai signori [REDACTED] - [REDACTED] ed oggetto del presente giudizio, qualora esistenti, sono comprese entro i limiti della normale tollerabilità e comunque entro i parametri di legge; 4) vero che il documento di cui al n. 2 delle avverse produzioni qualificato come "prova fonometrica" è in realtà l'esito di alcune misurazioni eseguite in modo non sistematico; 5) vero che non è stato possibile effettuare ulteriori misurazioni in quanto, a causa del deteriorarsi dei rapporti tra i signori [REDACTED] - [REDACTED] ed il loro vicino [REDACTED] questi non ha più consentito l'accesso al suo appartamento; 6) vero che tra i signori [REDACTED] - [REDACTED] ed il loro vicino [REDACTED] è tuttora in corso un aspro conflitto giudiziale, in sede sia civile che penale; 7) vero che gli interventi, asseritamente eseguiti dal convenuto, sull'immobile degli attori nel maggio del 2011 e nel settembre 2013, rappresentano esclusivamente delle prestazioni ulteriori e aggiuntive rispetto a quelle originariamente pattuite; 8) vero che il [REDACTED] ha precisato ai signori [REDACTED] - [REDACTED] di porre in essere detti interventi, di sua volontà e nella consapevolezza di non esserne obbligato, al solo fine di accontentare le loro particolari richieste e garantirne, per quanto possibile, il soddisfacimento; 9) vero che gli odierni attori, in sede di ATP lamentavano solamente la provenienza di immissioni sonore dall'appartamento dei vicini e solamente con l'atto di citazione introduttivo del presente giudizio hanno lamentato immissioni anche dalla strada prospiciente il prospetto dell'ingresso principale dell'abitazione; 10) vero che il signor [REDACTED] in via transattiva, si è sempre dichiarato e si dichiara, anche in questa sede, disposto ad eseguire sia la posa in opera, nell'appartamento del vicino, di una cassetta di scarico di tipo insonorizzato in luogo di quella non



insonorizzata attualmente esistente che l'installazione nell'esistente portoncino d'ingresso di apposito kit insonorizzante; 11) vero che tali proposte sono state comunque sempre respinte dagli odierni attori. Senza inversione alcuna dell'onere della prova si deduce, chiedendone l'ammissione, prova per testi sui medesimi capi, per quanto ammissibili, indicando quali testi i sig. ri [REDACTED] e [REDACTED] Ing. [REDACTED] residenti in Villaspeciosa.)

Nell'interesse degli appellati: *"... concludono affinché la Corte d'Appello adita voglia: 1) in via preliminare dichiarare inammissibili le nuove domande formulate dall'appellante in questo giudizio, laddove differenti da quelle formulate in primo grado; 2) nel merito rigettare l'appello proposto perché infondato in fatto ed in diritto e per l'effetto confermare la sentenza appellata; 3) con vittoria di spese e compensi professionali del giudizio."*

Ragioni di fatto e di diritto

[REDACTED] ha proposto appello avverso la sentenza n. 2147/2020 del Tribunale di Cagliari, pronunciata all'esito del giudizio instaurato da [REDACTED] e [REDACTED] per ottenere la rimozione dei vizi di un immobile sito in Villaspeciosa, via [REDACTED] distinto al N.C.E.U. al foglio n. [REDACTED] mappale [REDACTED] z. c. U, categoria A/2, classe 8, vani 7, sup. cat. mq. 159, Nuova Strada di Lottizzazione Località via [REDACTED] piano S1/T/1, che avevano acquistato dal Sedda con contratto di compravendita (doc. n. 1 attori) stipulato in data 20.12.2010, per l'importo di euro 234.000,00. La consegna dell'immobile, costruito dalla ditta di cui il [REDACTED] era titolare, era avvenuta nel mese di aprile 2011.

A definizione del primo grado di giudizio, il Tribunale aveva così statuito: *"... 1. condanna [REDACTED] a pagare ad [REDACTED] e [REDACTED] in solido l'importo complessivo di euro 20.875,00 oltre interessi legali dalla domanda al saldo; 2. condanna [REDACTED] a rifondere ad [REDACTED] in solido le spese legali, che si liquidano per questo giudizio in complessivi euro 5.380,00 (di cui euro 4.835,00 per onorari ed euro 545,00 per spese documentate) e per l'ATP in complessivi euro 2.458,00 (di cui euro 2.225,00 per onorari ed euro 233,00 per spese documentate), oltre rimborso spese forfettario,*



IVA e CPA come per legge per entrambe le fasi; 3. pone a carico di [REDACTED] le spese per le CTU separatamente liquidate in sede di ATP e nel presente giudizio.”

Gli attori avevano allegato che l'unità immobiliare acquistata presentava dei vizi consistenti in immissioni sonore eccedenti la soglia legale e, in ogni caso, la normale tollerabilità, provenienti sia dall'unità immobiliare adiacente, anch'essa realizzata e venduta dal [REDACTED] sia dalla strada prospiciente l'ingresso principale dell'abitazione; siffatte immissioni erano riconducibili all'inosservanza della normativa concernente l'isolamento acustico, avendo il costruttore realizzato gli immobili in modo che il vano destinato alla camera da letto degli attori fosse adiacente al bagno della vicina abitazione, senza adottare gli accorgimenti necessari ad evitare che i rumori dell'ambiente bagno si propagassero. Messo al corrente dei vizi, [REDACTED] ne aveva riconosciuto l'esistenza e nel mese di maggio 2011 aveva effettuato dei lavori finalizzati ad eliminarli, realizzando una tamponatura fono isolante all'interno dell'immobile degli attori, lungo il muro di confine con l'unità immobiliare adiacente; tuttavia, siffatto intervento non si era rivelato risolutivo, come confermato dalla prova fonometrica (doc. n. 2), commissionata dallo stesso [REDACTED] che aveva rilevato un superamento dei parametri di cui al DPCM del 5.12.1997. Pertanto, nel mese di settembre 2013 [REDACTED] [REDACTED] aveva realizzato un nuovo intervento edilizio all'interno dell'immobile, installando una nuova tamponatura fono isolante, in sostituzione di quella precedente. Nonostante ciò, la problematica acustica era persistente, cosicché gli attori avevano instaurato il procedimento di accertamento tecnico preventivo di cui al R.G. n. 9538/2013 presso il medesimo Tribunale di Cagliari, in occasione del quale era stato conferito all' Ing. [REDACTED] [REDACTED] l'incarico peritale al fine di effettuare una verifica tecnica circa la sussistenza e la portata del vizio lamentato dagli acquirenti. Già allora il consulente di parte dott. [REDACTED] [REDACTED] aveva manifestato delle perplessità circa le modalità di esecuzione delle verifiche e i relativi risultati, quantificando in euro 38.302,00 il costo degli interventi necessari all'eliminazione dei vizi, diversamente dalla quantificazione effettuata dal CTU pari a euro 20.875,00.

Firmato Da: ARU DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 598e4ec46b91bb5357528f564c50cb1
Firmato Da: PILI DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 27828b8934ed76b7d72b2c8c5d6f27b
Firmato Da: BAGELLA GRAZIA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5b106a9bb316341e05c116b9de7bb4f6



██████████ costituitosi in giudizio, aveva preliminarmente eccepito la decadenza degli attori dalla garanzia di cui all'art. 1667 c.c. non avendo essi denunciato i vizi entro il relativo termine di cui alla disposizione richiamata, nonché la prescrizione della relativa azione ai sensi dell'art. 1667 c.c., e comunque, l'improcedibilità per decadenza e, da ultimo, per prescrizione dell'azione ai sensi dell'art. 1669 c.c. In proposito aveva precisato che gli ulteriori interventi che aveva effettuato sull'immobile rappresentavano prestazioni aggiuntive rispetto a quelle originariamente pattuite, eseguite a sue spese con intento meramente transattivo. In ogni caso, aveva contestato sia la sussistenza di vizi riconducibili a difetti di costruzione sia che le immissioni lamentate fossero effettivamente superiori alla normale tollerabilità ovvero ai parametri di legge, negando, altresì, che il doc. n. 2 prodotto dagli attori (la *prova fonometrica* che egli stesso aveva commissionato il 12 maggio 2011, dopo la prima tamponatura) attestasse in maniera fedele, per l'insufficienza dei dati disponibili, il superamento delle soglie di legge. Aveva fatto poi rilevare come la stessa consulenza espletata nel corso dell'accertamento tecnico preventivo aveva segnalato una differenza, rispetto ai valori di legge, di soli 3dB relativamente al parametro di isolamento acustico della facciata; quanto ai rumori provenienti dall'appartamento vicino, il Consulente non aveva rilevato alcuno scostamento dai limiti di legge per l'impianto igienico sanitario del piano terra, mentre lo aveva rilevato di appena 1,1 dB per l'impianto di scarico del bagno del primo piano, trattandosi, dunque, di difformità eliminabili con interventi dal costo limitato. Inoltre, l'esito dell'accertamento tecnico preventivo era contestabile poiché il CTU aveva effettuato delle verifiche anche con riferimento a profili non richiesti, quale l'isolamento acustico della facciata, in conseguenza del quale gli acquirenti avevano ampliato la loro pretesa in sede di giudizio ordinario di cognizione, rispetto a quella esposta in sede cautelare. Ancora, il consulente nominato dal Tribunale non aveva adempiuto a una parte dell'incarico, avendo formulato una proposta conciliativa del tutto inadeguata alla composizione bonaria della lite.

Da ultimo, il convenuto aveva contestato la quantificazione del danno effettuata dagli attori in euro 38.302,00 quale costo necessario per rimuovere i vizi lamentati, poiché, per contro, sarebbe



stato possibile eliminarli eseguendo degli interventi minimi, con un costo non superiore ad euro 500,00.

Con ordinanza del 21.02.2017 il Giudice aveva rilevato: i) che il consulente nominato dal Tribunale nel procedimento di accertamento tecnico preventivo non aveva svolto verifiche diverse, né ulteriori, rispetto a quelle richieste, essendo uno dei quesiti incentrato sulla verifica della sussistenza, in generale, dei requisiti di legge cui è subordinato il rilascio della certificazione acustica, occorrente per il certificato di agibilità dell'immobile; ii) l'inammissibilità delle prove orali dedotte in quanto irrilevanti, facendo proprio l'orientamento della giurisprudenza di legittimità secondo cui il certificato di abitabilità costituisce elemento essenziale del contratto di vendita di immobile destinato ad uso abitativo, in difetto del quale si ricade nell'ipotesi di vendita di *aliud pro alio*, che dà luogo all'applicazione dei rimedi della risoluzione del contratto e del risarcimento del danno, entro il termine di prescrizione ordinario; iii) l'opportunità di formulare una proposta di conciliazione da attuare mediante il pagamento da parte del convenuto di euro 20.000,00 in favore degli attori, somma necessaria allo svolgimento dei lavori occorrenti per ottenere il certificato di abitabilità.

Atteso il mancato perfezionamento dell'accordo proposto dal Giudice, la causa era stata istruita con produzioni documentali e integrazione della consulenza tecnica d'ufficio effettuata in sede di ATP, finalizzata a verificare se l'intervento minimo suggerito dal Consulente, ossia la sostituzione del portoncino d'ingresso con uno dotato di pannellatura fonoassorbente e di ghigliottina acustica, fosse stato sufficiente ad ottenere l'isolamento acustico della facciata.

Il Tribunale ha così motivato la decisione:

- premessa l'applicabilità della normativa in materia vendita, essendo stato posto a fondamento della domanda attrice un contratto di compravendita immobiliare, l'eccezione di tardività della denuncia dei vizi risultava infondata alla luce di quanto disposto dall'art. 1495 co. 2 c.c. - che esclude l'operatività del termine di decadenza in caso di riconoscimento del vizio da parte del



venditore - così come interpretato dalla consolidata giurisprudenza della Suprema Corte all'uopo richiamata. Nel caso di specie, il riconoscimento sarebbe provato dalle stesse dichiarazioni contenute nella comparsa di costituzione e risposta, nella quale il venditore aveva confermato di aver eseguito ben due interventi di insonorizzazione dell'immobile, riconoscendo così il vizio mediante fatti concludenti;

- la domanda di risarcimento svolta dagli acquirenti risultava meritevole di accoglimento in quanto il vizio dell'immobile era stato dapprima appurato con le verifiche tecniche effettuate *ante causam*, con il procedimento di accertamento tecnico preventivo, e successivamente confermato in corso di causa con l'espletamento della consulenza integrativa, con la quale era stata acclarata la difformità rispetto ai requisiti di isolamento acustico previsti dal DPCM del 05.12.1997;
- visto l'esito dell'istruttoria, risultava pertanto provato che [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] avessero subito un danno dell'ammontare di euro 20.875,00, pari al costo dei lavori necessari per la rimozione del vizio insito nell'immobile acquistato.

[REDACTED] ha proposto appello formulando i seguenti motivi di gravame:

1. sarebbe inesatta la ricostruzione effettuata dal primo Giudice, avendo questi erroneamente accertato il riconoscimento del vizio da parte del venditore, nella realtà mai verificatosi. L'appellante avrebbe infatti effettuato i lavori atti a migliorare l'insonorizzazione dell'immobile con finalità meramente conciliativa; in ogni caso, la denuncia del vizio sarebbe avvenuta oltre il termine di cui all'art. 1495 c.c.;
2. sarebbe, inoltre, errato l'accertamento circa l'adempimento degli appellati all'onere della prova dell'esistenza del vizio dell'immobile, dovendo a tal proposito ribadirsi le contestazioni alla consulenza tecnica d'ufficio già svolte nel primo grado di giudizio;



3. sarebbe, infine, da censurare la sua condanna al risarcimento di euro 20.875,00, essendo, al più, dovuta la minor somma di euro 13.752,00 per lo svolgimento dei lavori di insonorizzazione (posto che gli altri erano stati già eseguiti).

L'appellante ha quindi insistito per l'ammissione dei mezzi istruttori già proposti con il primo grado di giudizio e non ammessi dal Tribunale.

Gli appellati, costituitisi in giudizio, preliminarmente eccepita l'inammissibilità delle domande formulate nell'atto d'appello in quanto ritenute nuove (siccome riferite, come meglio specificato dagli stessi appellati, nella comparsa conclusionale, alla vendita e non più all'appalto), nel merito hanno contestato la fondatezza delle censure svolte. Lo stesso ██████ nei propri atti, avrebbe ammesso di aver effettuato dei lavori finalizzati a rimuovere il difetto dell'insonorizzazione, così riconoscendo l'esistenza dei vizi, con conseguente inoperatività dei brevi termini di decadenza e prescrizione tipici delle azioni edilizie. Sarebbero, infine, prive di pregio le contestazioni mosse all'operato del CTU, sia con riferimento alle conclusioni tratte, pienamente conformi ai quesiti posti dal Giudice, sia con riguardo alle modalità operative, avendo questi adempiuto al proprio incarico con rigore e, in ogni caso, essendo le contestazioni medesime tardive.

L'appello è solo parzialmente fondato.

Va anzitutto premesso che:

- a) Diversamente da quanto sostenuto da ██████ ██████ in comparsa conclusionale, la vendita a terzi, nel 2019, pendente il giudizio, dell'immobile oggetto di contestazione da parte degli appellati, non implica il venir meno in capo ai medesimi dell'interesse alla domanda di risarcimento del danno né la cessazione della materia del contendere, trattandosi di tutelare una situazione ormai acquisita al patrimonio dell'acquirente, vale a dire il diritto alla eliminazione del vizio del bene acquistato (incidente negativamente sul valore del suddetto bene rispetto a quello rappresentato all'atto della compravendita e al prezzo corrisposto) ovvero alla rifusione del corrispondente costo per l'eliminazione;



- b) Con riferimento alla domanda di parte appellante con la quale è stato chiesto di *“accertare la decadenza degli attori dalla garanzia di cui all'art. 1495 c.c. per non avere gli stessi mai denunciato le presunte difformità e/o vizi e comunque non entro il termine di otto giorni dalla scoperta, ed entro un anno dalla scoperta, e per l'effetto rigettare la domanda attrice”*, asseritamente nuova in quanto proposta per la prima volta in sede d'appello, in ragione dell'inquadramento giuridico operato dal Tribunale, pur evidenziando che si tratta di termini ancor più stringenti rispetto a quelli previsti in materia di appalto, oggetto della originaria eccezione di decadenza e prescrizione, deve ritenersi che la questione risulti assorbita dal rilievo, già svolto dal primo Giudice, per cui il venditore ha tenuto un comportamento concludente implicante riconoscimento del vizio, oltre che, come meglio approfondito appresso, eventuale rinuncia a valersi della eccezione medesima.
- c) Devono essere rigettate le istanze istruttorie reiterate in questa sede (riportate nel testo delle conclusioni di cui sopra), confermandosi il giudizio di inammissibilità e irrilevanza già espresso dal Tribunale. Difatti i capi della prova orale nn. 1 e 7 sono valutativi (esemplificativamente, il cap. 1: *“Vero che l'immobile per cui è causa è stato realizzato a regola d'arte dalla ditta del signor [REDACTED] la quale, nel corso dell'esecuzione dei lavori, ha sempre operato nel rispetto di tutte le normative vigenti”*), i capi nn. 2, 4, 5 e 6 sono irrilevanti o superflui (esemplificativamente, il cap. 6: *“Vero che tra i signori [REDACTED] – [REDACTED] ed il loro vicini [REDACTED] è tutt'ora in corso un aspro conflitto giudiziale, in sede sia civile che penale”*), ovvero riguardano circostanze totalmente inconferenti ai fini della decisione, il cap. 8 è generico e incompatibile con la dichiarata finalità conciliativa per cui erano stati eseguiti gli interventi di miglioramento dell'isolamento acustico, mentre i capi nn. 3, 9, 10, 11 sono generici e in ogni caso superflui ai fini della decisione.

Nel merito deve, anzitutto, condividersi l'inquadramento operato dal Tribunale del contratto inter partes e l'individuazione delle corrispondenti regole codicistiche in tema di vizi della cosa: agli atti è prodotto il (solo) contratto di compravendita, a conferma che è questo il rapporto contrattuale che



si è inteso far valere; né il contratto stipulato richiama l'attività di costruzione o presenta riferimenti alla qualità di committente in capo all'acquirente.

Tanto premesso, il primo motivo di gravame (riconoscimento del vizio da parte del venditore) è privo di fondamento.

La giurisprudenza di legittimità è ormai costante nell'attribuire rilevanza giuridica al riconoscimento del vizio del bene compravenduto da parte del venditore, manifestato tramite fatti concludenti; in proposito è stato precisato che: *"In tema di garanzia per vizi nella compravendita, il riconoscimento dei difetti da parte del venditore, che, ai sensi dell'art. 1495, secondo comma, cod. civ., esonera il compratore dall'onere della tempestiva denuncia, può aver luogo anche tacitamente, per "facta concludentia", come nel caso in cui lo stesso venditore provveda alla sostituzione della cosa (nella specie, dell'intera fornitura di materiale edile di elevato valore)"* (Cass. n. 23970/2013) e, ancora: *"In tema di garanzia per i vizi della cosa venduta, il riconoscimento da parte del venditore, che esclude la necessità della denuncia da parte del compratore, concerne la materiale esistenza del vizio (nella specie, lo sfaldamento delle tegole antichizzate oggetto della fornitura), non essendo necessaria un'ammissione di responsabilità del venditore medesimo."* (Cass. n. 18050/2013). Alla luce dell'interpretazione elaborata dalla Suprema Corte, gli interventi compiuti da ██████████ per sua stessa ammissione, nel 2011 e nel 2013, finalizzati all'isolamento acustico dell'immobile, sono qualificabili come fatti concludenti volti inequivocabilmente a riconoscere il vizio dell'immobile e a risolverne le problematiche di insonorizzazione e miglioramento acustico. Riconoscimento che comporta, al contempo, anche implicita/tacita rinuncia ad avvalersi dell'eccezione ex art. 2937 c.c. D'altra parte, anche l'intento transattivo dichiarato dal venditore indica che era sorta una controversia tra le parti, non certo che questi si fosse adoperato nei confronti degli acquirenti per mero spirito di liberalità e senza nessun riconoscimento. I tentativi posti in essere per far fronte alle problematiche lamentate, inoltre, evidenziando la oggettiva difficoltà a riconoscerne cause e reale entità, accertabili solo attraverso verifiche tecniche ed apposite strumentazioni, spostano in avanti il momento della scoperta del



vizio. Alla luce di tali considerazioni va soggiunto che: *“In tema di garanzia per i vizi della cosa venduta, di cui all'art. 1490 cod. civ., qualora il venditore si impegni ad eliminare i vizi e l'impegno sia accettato dal compratore, sorge un'autonoma obbligazione di “facere”, che, ove non estingua per novazione la garanzia originaria, a questa si affianca, rimanendo ad essa esterna e, quindi, non alterandone la disciplina. Ne consegue che, in tale ipotesi, anche considerato il divieto dei patti modificativi della prescrizione, sancito dall'art. 2936 cod. civ., l'originario diritto del compratore alla riduzione del prezzo e alla risoluzione del contratto resta soggetto alla prescrizione annuale, di cui all'art. 1495 cod. civ., mentre l'ulteriore suo diritto all'eliminazione dei vizi ricade nella prescrizione ordinaria decennale.”* (Cass. S.U. n. 19702/2012). In ogni caso, il comportamento del venditore ha, comunque, implicato rinuncia ad avvalersi della prescrizione, il cui decorso è stato successivamente interrotto dall' ATP instaurato il 20.11.2013 ex artt. 2944 e 2943 c.c., e, quindi, dalla causa di merito. In proposito si precisa che l'eccezione di interruzione della prescrizione configura eccezione in senso lato e può essere rilevata ex officio sulla base degli elementi probatori acquisiti nel corso del giudizio (v. Cass. n. 12876/2015).

Con riguardo alle censure sub 2 e 3 (sussistenza del vizio dell'immobile e verifica della sua entità), se ne rileva la fondatezza limitatamente al profilo della quantificazione degli interventi ancora necessari per portare l'immobile entro i limiti legali in materia di isolamento acustico (profilo scollegato dall'acquisizione del certificato di agibilità, che esula dalla prospettazione attrice contrariamente a quanto ritenuto dal primo giudicante nel corso dell'istruttoria svolta). Invero, il consulente nominato dal Tribunale ha rilevato il superamento dei parametri di legge sia in sede di accertamento tecnico preventivo, che di integrazione peritale effettuata nel corso del primo grado di giudizio, pur riscontrando un miglioramento a seguito della sostituzione del portone d'ingresso da parte del venditore.

Specificamente, in un primo momento l'Ausiliario, previa descrizione dello stato dei luoghi come da richiesta di cui al quesito sub lett. a) *“verificare lo stato dei luoghi”*, per rispondere al successivo quesito sub lett. b) *“verificare la sussistenza di una anomala e/o illegittima*



propagazione nell'abitazione dei ricorrenti dei rumori provenienti dall'adiacente abitazione",

aveva in via generale indicato i requisiti acustici minimi di cui al DPCM del 5.12.1997 per le unità immobiliari a destinazione residenziale, nello specifico (pag. 5 relazione tecnica): 1) 50 dB per il potere fonoisolante apparente di partizioni tra ambienti; 2) 40 dB per l'isolamento acustico standardizzato di facciata; 3) 63 dB per il rumore da calpestio; 4) 35 dB per il rumore da impianti tecnici discontinui. A seguire, dato atto delle tecniche di misurazione utilizzate, aveva enunciato i valori rilevati: 1) > 50 dB il potere fonoisolante apparente di partizioni tra ambienti; 2) < 40 dB l'isolamento acustico standardizzato di facciata (nello specifico 37 dB); 3) > 63 dB il rumore da calpestio (nello specifico 72 dB); > 35 dB il rumore da impianti tecnici discontinui. Aveva quindi concluso nel senso che l'immobile non rispettasse i requisiti minimi di legge per l'isolamento acustico della facciata (cfr. pag. 7 della relazione). Relativamente al quesito: *"Individuare le cause e/o la natura dell'inquinamento acustico, gli interventi da eseguire per la eliminazione degli stessi, qualora eliminabili, ed i relativi costi"* aveva quindi osservato che, nello specifico, i minimi legali non risultavano rispettati per quanto riguarda le tamponature esterne e le emissioni sonore dell'impianto igienico sanitario, precisando, con riguardo all'isolamento acustico della facciata, che il limite legale avrebbe potuto essere raggiunto aumentando la capacità isolante di finestre e portefinestre e/o con la sostituzione del portoncino d'ingresso, suggerendo l'effettuazione di tale modifica prima di procedere ad una nuova verifica acustica, provvedendo poi alla quantificazione di tutti gli interventi potenzialmente occorrenti in euro 20.875,00, di cui: I) euro 3.850,00 per lo spostamento della colonna di scarico del bagno del primo piano dell'immobile del [REDACTED] (unità immobiliare adiacente); II) euro 800,00 per la sostituzione della cassetta del wc incassata del bagno del primo piano dell'immobile del [REDACTED] III) euro 2.500,00 per fornitura e posa in opera di portoncino esterno dotato di pannellatura fonoisolante, certificata 40 dB e ghigliottina acustica; IV) euro 13.752,00 per sostituzione infissi esterni con infissi certificati 40 dB. Infine, con riferimento al quesito sub lett. d) *"in caso di accertamento di sussistenza di inquinamento acustico, l'incidenza della predetta situazione di inquinamento acustico e comunque di anormale propagazione dei*



rumori sul valore commerciale dell'immobile di proprietà dei ricorrenti, gli effetti delle propagazioni rumorose sulla struttura e sulla agibilità e/o abitabilità dell'immobile e inoltre se sussistono i presupposti di legge per la certificazione acustica dell'immobile", aveva chiarito che la diminuzione del valore dell'immobile risultava pari al costo dei lavori potenzialmente occorrenti così come quantificati e che lo stato dell'immobile, in quel momento, non consentiva il rilascio della certificazione acustica (per dettagli v. pag. 12 relazione). Successivamente, con l'integrazione peritale effettuata nel primo grado del giudizio, l'Ausiliario aveva rilevato che a seguito della sostituzione del portoncino d'ingresso era aumentato di 1 dB il potere fonoassorbente della facciata, pur rimanendo inferiore ai 40 dB precisando che, peraltro, a seguito dell'aggiornamento della parte VI delle direttive regionali in materia di inquinamento acustico ambientale precedentemente approvate con la Delib. G.R. n. 62/9 del 14.11.2008, mediante la Deliberazione n°18/19 del 05/04/2016, sarebbe stato comunque possibile, nel caso concreto, il rilascio del certificato di agibilità con riferimento ai requisiti acustici passivi. Tuttavia (aspetto, questo, non colto dal CTU), il certificato di agibilità era stato rilasciato all'epoca della compravendita e di questo si era dato atto nello stesso contratto. Alla luce di quanto poi precisato anche in sede di appello, risulta pacificamente che, sulla base dello stesso certificato, gli attori, avessero a loro volta venduto l'immobile garantendone l'agibilità. Come sopra rilevato, peraltro, non si controverte in questa sede sull'agibilità dell'immobile, bensì sul superamento dei parametri di tollerabilità di immissioni acustiche, sicché, nonostante l'introduzione della nuova tabella acustica che consente il conseguimento del certificato di agibilità anche per valori dell'isolamento acustico standardizzato di facciata inferiori a 40 dB, siffatto superamento è risultato confermato dal CTU in sede di integrazione peritale, seppure in termini assai più contenuti, successivamente agli interventi -efficaci ma non risolutivi - posti in essere dal venditore. Per farvi fronte, in base alle approfondite e dettagliate verifiche peritali, che qui si condividono, risulta ancora necessario porre in essere l'intervento sub IV, di sostituzione infissi esterni con altri, certificati 40db, per un costo di euro 13.752,00. Tale è



l'importo al cui pagamento deve essere condannato [REDACTED] [REDACTED] avendo egli già provveduto alla esecuzione degli altri interventi.

Sotto tale profilo, pertanto (motivo sub c), l'appello deve trovare accoglimento e la sentenza deve essere parzialmente modificata.

Le ragioni della decisione, avuto riguardo anche alla disponibilità manifestata dalla parte venditrice anteriormente al giudizio e agli interventi dalla stessa posti in essere in corso di causa, giustificano la compensazione nella misura di un terzo delle spese processuali del primo e secondo grado (valore entro euro 26.000, parametro medio, esclusa fase istruttoria in appello), dovendosi la restante parte porre a carico di [REDACTED] [REDACTED] secondo la regola della soccombenza.

Le spese di ATP e CTU restano integralmente a carico di [REDACTED] [REDACTED]

PQM

La Corte, definitivamente decidendo, accogliendo l'appello per quanto di ragione e in parziale riforma della sentenza n. 2147/2020 del Tribunale di Cagliari;

condanna [REDACTED] [REDACTED] a pagare ad [REDACTED] [REDACTED] in solido, l'importo complessivo di euro 13.752,00 oltre interessi legali dalla domanda al saldo;

2. dichiara compensate nella misura di un terzo le spese dei due gradi del giudizio e condanna [REDACTED] a rifondere ad [REDACTED] in solido la restante parte, che liquida, a titolo di compensi professionali, quanto al primo grado in euro 3223,33, nonché euro 363,33 per spese vive e, quanto al secondo grado in euro 2518,00, oltre iva, c.p.a. e rimborso forfettario, nonché al rimborso integrale delle spese di a.t.p. e c.t.u. anticipate dalla parte attrice.

Così deciso in Cagliari, nella camera di consiglio del 20 ottobre 2022.

La Presidente

Dot.ssa Donatella Aru

La Cons. Est.

Dot.ssa Grazia M. Bagella

