

N. R.G. 47662/2014



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO  
SETTIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Serena Nicotra  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 47662/2014 promossa da:

~~FRANCESCO DI ...~~ (C.F. ~~DCCC...~~), ~~ANNA MARIA ...~~ (C.F. ~~DLNMR...~~), con il patrocinio dell'avv. ~~MONTAGNA ...~~ ~~MARIA GRAZIA ...~~ (MNTMCR655411130) VIA ~~CALIFORNIA ...~~ ~~STREPTO ...~~ (STREPTO70E27F205E) VIA ~~CALIFORNIA ...~~ MILANO;

ATTORI

contro

~~FRANCESCO DI ...~~ ~~CONFINZIONI SRL~~, con il patrocinio dell'avv. ~~FASCETTO ...~~ e dell'avvocato stabilito ~~SAR ...~~, elettivamente domiciliato in ~~VIA SUORA ...~~ 4-20099 ~~CEVA~~ presso il difensore avv. ~~...~~

CONVENUTO

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni.



### SINTESI DELLE DOMANDE DELLE PARTI

Con atto di citazione ritualmente notificato, il Condominio ~~Giro~~, via ~~Torre~~ nonché i condomini ~~Vaselli Stefania, Baldo Pasquale, Carrassa Giuseppe, Claudio, Galloni Stefano, Pierangelo, Gatti Nadia, Ueda Giuseppina, Citelli Marco, Cappelli Ilario, Casella, Spiniello, Riccardo, M. Rossanda, Scopelliti Stefano, Marcano Caterina, Di Carlo Marco e Di Anna Lucia~~ hanno convenuto in giudizio la società ~~Iacovelli Costruzioni s.r.l.~~ chiedendone la condanna, ai sensi dell'art. 1669 c.c. o in subordine ai sensi degli artt. 1218 cod.civ. ed ai sensi dell'art. 2043 cod.civ., al risarcimento dei danni subiti in conseguenza dei vizi inerenti l'impianto geotermico di raffrescamento e riscaldamento delle unità immobiliari costruite e vendute dalla convenuta.

In particolare gli attori hanno dedotto che ~~Iacovelli Costruzioni~~ non aveva consegnato la fideiussione a garanzia delle somme percepite né consegnato la polizza postuma decennale, non aveva ultimato e consegnato l'impianto geotermico promesso e che quanto realizzato aveva presentato una serie di difetti pregiudicanti il funzionamento dell'impianto ed incidenti sulla classificazione energetica delle unità abitative.

Secondo la prospettazione attorea tali vizi, oltre ad essere stati accertati in sede di ATP, erano stati riconosciuti dalla convenuta che aveva posto in essere alcuni interventi volti alla eliminazione degli stessi rivelatisi non risolutivi.

Gli attori hanno quindi chiesto la condanna della convenuta al risarcimento del danno da quantificarsi nella spesa necessaria alla eliminazione dei vizi e, in subordine, in caso di eliminazione senza realizzazione dell'impianto geotermico secondo la soluzione più economica individuata in sede di ATP, anche alla riduzione del corrispettivo della vendita, data la minore classe energetica attribuibile ai singoli immobili.

Si è costituita la società convenuta che preliminarmente ha eccepito la prescrizione dell'azione ex art. 1669 cod.civ. delle azioni svolte in quanto i vizi erano stati scoperti nel 2012 e dopo la notifica del ricorso per accertamento tecnico preventivo, l'azione era stata promossa con atto di citazione notificato in data 23 luglio 2014, oltre l'anno previsto dalla citata norma. La convenuta ha inoltre eccepito l'intervenuta prescrizione e decadenza anche delle azioni di garanzia previste dall'art. 1667 cod.civ.

Nel merito la convenuta ha contestato la sussistenza dei vizi denunciati e le risultanze dell'accertamento tecnico preventivo allegando che, a seguito di danni causati dalla manovalanza alle linee di scambio termico, il costruttore era stato autorizzato alla sostituzione della pompa geotermica con due macchinari, ovvero una pompa di calore ad aria ed una pompa di calore geotermica in grado di garantire la funzionalità dell'impianto centralizzato con il mantenimento della medesima efficienza energetica.

Inoltre ~~Iacovelli Costruzioni~~ ha dedotto che vi era la responsabilità del condominio per ogni problema di funzionamento per avere lasciato incustodita la gestione della centrale, senza nomina di manutentore e rendendo inutilizzabile l'impianto di geotermia.

In via riconvenzionale la convenuta ha chiesto la condanna degli attori al risarcimento del danno per responsabilità processuale aggravata ai sensi dell'art. 96 c.p.c.

Con successiva comparsa, sono intervenuti i condomini ~~Turacci Michela~~ e ~~De Caracci Andrea~~ che hanno svolto le medesime domande svolte dagli attori.

La causa è stata istruita mediante l'acquisizione del fascicolo dell'accertamento tecnico preventivo e l'espletamento di una consulenza tecnica.

Dopo il deposito dell'elaborato peritale e la richiesta delle parti di vari rinvii a seguito della stipula di una transazione prevedente l'esecuzione di opere da parte di ~~Iaconelli Costruzioni~~ relative all'impianto, tutti gli attori e gli intervenuti, ad eccezioni dei condomini ~~D. [redacted]~~ e ~~[redacted]~~, hanno dichiarato di rinunciare alle domande svolte nei confronti della convenuta, che ha accettato la relativa rinuncia ed è stata quindi dichiarata l'estinzione del processo ai sensi dell'art. 306 c.p.c. limitatamente a tali domande

La causa è quindi stata trattenuta in decisione sulle conclusioni precisate dagli attori ~~D. [redacted]~~ e ~~[redacted]~~ e dalla convenuta ed è stata trattenuta in decisione ai sensi dell'art. 190 c.p.c.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

### 1. Le questioni preliminari

Va premesso che a seguito della rinuncia agli atti svolta dagli attori Condominio ~~[redacted]~~, ~~V. [redacted]~~, ~~[redacted]~~, ~~Basquino Pasquino~~, ~~Carmassi Giuseppe~~, ~~Claudio~~, ~~Gallou Stefano~~, ~~Franzello~~, ~~Gala Nadia~~, ~~Ursula~~, ~~Giamanna~~, ~~Giulini Marco~~, ~~Cappelli Irene~~, ~~Poncetta~~, ~~Spinelli Davide~~, ~~[redacted]~~, ~~[redacted]~~, ~~Seppice Stefano~~, ~~[redacted]~~, ~~Mancuso Caterina~~ e dagli intervenuti, rinuncia accettata dalla convenuta ~~Iaconelli Costruzioni s.r.l.~~, il *thema decidendum* rimane circoscritto alle domande svolte dagli attori ~~[redacted]~~ e ~~[redacted]~~ in relazione ai vizi relativi alle parti comuni ed alle parti di proprietà esclusiva.

In via generale, poiché il condominio si configura come un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale l'amministratore, non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa dei diritti esclusivi e comuni inerenti all'edificio condominiale.

Quanto alla transazione invocata in giudizio dalla convenuta, come rilevato dalla giurisprudenza di legittimità, se è vero che l'assemblea dei condomini, avendo il potere di autorizzare l'amministratore ad agire in giudizio per l'esercizio di diritti che, pur riferendosi alle parti comuni dell'edificio condominiale, in base ai singoli contratti di compravendita, non rientrano nella rappresentanza giudiziale attribuita allo amministratore dall'art 1131 cod civ, è legittimata a concordare con il costruttore una transazione avente ad oggetto i lavori da eseguire sulle parti comuni dell'edificio per eliminarne i vizi ed i difetti in esse riscontrati, è pur vero che i singoli condomini, possono liberamente fare valere nei confronti del costruttore, nonostante la transazione nei limiti della loro quota, il diritto al risarcimento di eventuali danni ad essi derivanti dall'inadempimento dello stesso ( Cass.civ., II sez., 25 marzo 1980 n.1994).

Orbene, nel caso in esame la transazione stipulata tra gli altri attori, i condomini intervenuti in giudizio e la società convenuta, cui sono rimasti estranei i condomini ~~[redacted]~~ e ~~[redacted]~~, non dispiega quindi effetti nei loro



confronti, né è suscettibile di determinare la cessazione della materia del contendere in relazione alle pretese fatte valere dagli stessi nel presente giudizio.

Venendo alle eccezioni di prescrizione formulate dalla convenuta, se ne rileva l'infondatezza in relazione all'azione ex art. 1669 cod.civ., atteso che il termine annuale previsto dalla citata norma è stato interrotto dalla notifica del ricorso per accertamento tecnico preventivo fino al deposito della relazione peritale, avvenuto in data 30.9.2013. L'atto di citazione è stato notificato il 24 luglio 2014 e quindi entro l'anno dalla conclusione del procedimento di accertamento tecnico preventivo.

A diverse conclusioni si perviene in relazione a quei vizi che non risultino riconducibili ai gravi difetti di cui all'art. 1669 cod.civ.

In tal caso, poiché gli attori agiscono quali aventi causa dalla società venditrice dell'immobile, non sono applicabili i termini di prescrizione previsti dall'art. 1667 cod.civ bensì quelli di cui all'art. 1495 cod.civ in tema di contratto di compravendita.

Al riguardo ai sensi dell'art. 1495 comma terzo cod.civ. il termine annuale di prescrizione decorre dalla consegna, non rilevando in senso contrario che l'acquirente non abbia la possibilità di scoprire il vizio, nonostante l'avvenuta consegna.

Ciò posto l'atto di acquisto degli attori è stato stipulato il 12 luglio 2011 mentre l'azione è stata proposta nel 2014.

Pertanto per tutte le doglianze che non dovessero rientrare nel paradigma di cui all'art. 1669 cod.civ e diverse dai malfunzionamenti dell'impianto di riscaldamento, si dovrà verificare se il termine annuale di prescrizione sia stato interrotto dagli attori o dal riconoscimento del singolo vizio da parte della venditrice o se la venditrice abbia assunto una autonoma obbligazione di eliminazione del vizio.

## 2. L'accertamento tecnico preventivo

Dalle relazione redatta dal consulente tecnico nominato, ing. ~~Y. s.~~, emerge il rilievo dei seguenti vizi:

- 1) il muro di confine a delimitazione del corsello e di alcune autorimesse presenta in corrispondenza delle riprese di getto e dei giunti naturali apertisi con crepe, infiltrazioni di umidità provenienti dal terreno a causa della mancanza di una impermeabilizzazione verticale esterna ed essendo il muro realizzato in calcestruzzo normale trattato con cemento osmotico. Il CTU ha rilevato che tale vizio pregiudica la tenuta all'acqua, che è un requisito fondamentale per garantire la integrità delle strutture verticali e della funzione nel tempo sia nelle parti comuni del corsello sia in quelle private.
- 2) la presenza di un fenomeno infiltrativo in corrispondenza della copertura dei boxes derivante dal giardino soprastante di proprietà ~~S. s.~~; dalle verifiche eseguite con prove di allagamento di tale giardino è emerso che lo strato di tenuta in corrispondenza del raccordo del giardino con il marciapiede presenta problemi di infiltrazione in occasione di forti piogge. Anche in tal caso il CTU ha rilevato che tale vizio pregiudica la tenuta all'acqua della copertura dei box e quindi la integrità delle strutture orizzontali;
- 3) la non corretta pendenza delle porzioni laterali della pavimentazione antistante i boxes, che determina il



- formarsi di ristagni d'acqua ed è suscettibile di creare disagio agli utenti in occasione di fenomeni di precipitazioni meteoriche;
- 4) la presenza in corrispondenza della pavimentazione di ingresso del vano scala comune al piano interrato di allagamenti del pavimento in occasione di forti piogge, che incide sul normale godimento della parte comune in modo saltuario;
  - 5) la sussistenza di collegamenti irregolari dell'impianto elettrico con i tubi corrugati al piano interrato, con conseguente pregiudizio per l'impianto e per la sicurezza delle parti comuni;
  - 6) la presenza di perdite di acqua nel pluviale in rame posato sul soffitto del corsello dei boxes in corrispondenza dei collegamenti;
  - 7) la presenza di una infiltrazione nella cucina della proprietà ~~D. [redacted]~~ in corrispondenza dell'uscita del tubo di scarico in facciata;
  - 8) il difficoltoso smaltimento dell'acqua piovana sul marciapiede di ingresso in autobloccanti lato giardino per errate pendenze, con conseguente formarsi di ristagni di acqua a seguito di piogge;
  - 9) la mancata protezione dei tubi del gas posti in facciata all'inizio della rampa;
  - 10) il distacco della scossalina a protezione del risvolto della guaina in alcune porzioni sul perimetro dell'edificio e l'assenza di scossalina a protezione del muro antistante la rampa di accesso ai box;
  - 11) la mancanza di un tappo di ispezione nel pozzetto del collettore fognario prima della fossa e di un raccordo a giunto a bicchiere con diametri differenti; inoltre si è rilevato che, in assenza dell'installazione di una valvola di ritorno sul collettore fognario, si manifestano in caso di accumulo di parte solida in superficie un rigurgito per difficoltà di scarico del collettore;
  - 12) la presenza nella fossa dell'ascensore di proprietà ~~D. [redacted]~~ di acqua infiltrata nel terreno, derivante dalla mancata impermeabilizzazione della fossa;
  - 13) la presenza, in corrispondenza della proprietà ~~D. [redacted]~~ ed in particolare dell'ascensore privato collegato direttamente alla sua unità immobiliare, di una temperatura inferiore a quella prevista per un ambiente abitato;
  - 14) con riferimento all'impianto di riscaldamento, si è rilevato che quello attuale è del tipo autonomo con caldaie murale a condensazione, posizionata ad incasso nella parete del balcone di ogni appartamento; il riscaldamento avviene con pannelli radianti a pavimento calcolati per funzionare con acqua calda compresa tra 29° C e 32°C. Vi è poi la presenza di pannelli solari termici ad integrazione dell'acqua calda sanitaria e di pompa di calore alimentata da un impianto geotermico ad integrazione dell'impianto di riscaldamento, raffrescamento del fabbricato. Si è inoltre riscontrato che vi è una pompa di calore ad aria posizionata nel piano interrato ad integrazione dell'impianto di riscaldamento e raffrescamento che non risultava attiva. Nella relazione ex L.10/91 l'impianto di riscaldamento risulta autonomo con caldaia a condensazione e con integrazione del riscaldamento dell'impianto geotermico. Il CTU ha verificato che l'impianto inizialmente prevedeva una macchina in grado di soddisfare l'esigenza di riscaldamento dell'intero stabile e che, essendosi accertato in sede di collaudo che la configurazione delle sonde non



poteva garantire la potenza di scambio in maniera continuativa, nel giugno 2011 veniva sostituita la macchina con una di 20KW. Dalle verifiche svolte è emerso che l'impianto di riscaldamento subisce ripetuti blocchi durante la stagione fredda comportando l'intervento della caldaia privata per garantire il riscaldamento degli ambienti.

Il CTU ha evidenziato la necessità, per evitare i blocchi di tale impianto durante il funzionamento per la produzione di calore, dell'esecuzione di alcuni interventi finalizzati alla regolarizzazione del funzionamento dell'impianto geotermico. Inoltre per fornire la potenza totale di 39KW come da calcoli ai sensi della L.10/91, il CTU ha individuato due soluzioni alternative, una più economica, consistente nella installazione di un'ulteriore pompa di calore ad aria, già disponibile presso il Condominio, da ubicare in un punto adeguato all'esterno; in alternativa, ove necessario per mantenere la classe A prevista nei rogiti, si dovrebbe integrare le serpentine attuali orizzontali con sonde verticali, garantendo in tal modo la potenza di 40 KW.

Il consulente tecnico ha quindi indicato analiticamente gli interventi ed i costi di ripristino dei difetti riscontrati e quanto all'impianto di riscaldamento ha stimato i costi della soluzione più economica in € 43.026,00 e di quella meno economica in € 80.026,00.

### 3. La consulenza tecnica

Nel corso del giudizio è stata espletata una consulenza tecnica al fine di verificare la modalità di funzionamento della pompa di calore ad aria installata a seguito del verbale prodotto da ~~\_\_\_\_\_~~lli, sottoscritto dall'amministratore del Condominio e dalla convenuta, datato 5 giugno 2011, prevedente per l'appunto l'impegno della convenuta di eseguire tali interventi, in modo da accertare se tale sistema integrato sia idoneo a garantire gli stessi risultati dell'impianto geotermico e la stessa classe energetica.

Il consulente tecnico, dopo avere proceduto alla messa in funzione della pompa di calore ad aria presente del condominio, ha verificato che nel periodo di prova tale pompa ha funzionato con un *set point* di due gradi superiore a quello della pompa di calore con scambio geotermico e che a fronte del funzionamento a regime continuo delle due macchine, la temperatura dell'utenza non è mai sceso al di sotto di 35°, con conseguente idoneità di tale sistema a garantire il funzionamento di un impianto a pannelli radianti a pavimento.

Si è poi evidenziato che nel periodo di prova l'impianto ha fornito prestazioni energetiche superiori rispetto a quella di una caldaia a condensazione di ultima generazione. Inoltre durante la prova sei degli otto condomini avevano usato normalmente il servizio senza che vi siano state segnalazioni di disservizi mentre, in base alla lettura del contatore dei consumi, due dei condomini non avevano utilizzato l'impianto, e precisamente uno né nel periodo di prova né precedentemente (condomino ~~\_\_\_\_\_~~), e l'altro nel periodo successivo alle prime due letture.

Alla luce delle verifiche effettuate il CTU ha quindi ritenuto che la modifica apportata, derivante dall'accostamento della pompa di calore ad aria, non infici la classe energetica A ottenuta nella certificazione originale.

Per quanto riguarda le opere da eseguire per la integrazione di pompa di calore ad aria, il CTU ha riscontrato la necessità di spostare la pompa di calore ad aria all'esterno dell'autorimessa a seguito di incontri eseguiti con i



Vigili del Fuoco stimando il costo in € 8000,00 comprensivo della presentazione della Scia, oltre ad € 10.000,00 per le opere di regolarizzazione della pompa di calore geotermica attuale.

All'esito dell'invio delle osservazioni dei CTP, il CTU ha confermato le conclusioni assunte nella bozza, sottolineando come lo sposamento della pompa di calore ad aria non comporti pregiudizi alla resa della macchina ed al contributo per il riscaldamento dei luoghi ed il mantenimento della classe A.

#### 4. La qualificazione dei vizi.

Le risultanze dell'accertamento tecnico e della consulenza tecnica portano anzitutto a ricondurre ai gravi vizi costruttivi di cui all'art. 1669 cod.civ. con riferimento alle parti comuni i difetti relativi alle infiltrazioni di cui ai punti 1 e 2 dell'accertamento tecnico preventivo, alla mancanza di scossalina e di protezione del muro antistante la rampa di cui al punto 10, alle irregolarità nell'impianto elettrico di cui al punto 5, alla omessa protezione dell'impianto gas di cui al punto 9, ai problemi dell'impianto fognario di cui ai punti 11 e 12.

Invero, secondo la giurisprudenza di legittimità, la nozione di difetto di costruzione ricomprende anche alterazioni che non investono parti essenziali dell'immobile ma quegli elementi secondari o accessori funzionali all'impiego duraturo dell'opera e tali pertanto da incidere in modo considerevole sul godimento dell'immobile (Cass.civ., II 4 ottobre 2011 n.20307, Cass.civ., II, 19 febbraio 2007 n.3752).

Nel caso in esame, con riferimento ai problemi relativi alle infiltrazioni ed alla formazione di ristagni di acqua e di umidità, il giudizio sull'applicabilità di tale disposizione si fonda sulla constatazione della natura dei fenomeni riscontrati, che, come rilevato dal CTU sono suscettibili di arrecare pregiudizio alle strutture, nonchè della causa degli stessi, derivanti prevalentemente dalla esecuzione non a regola d'arte delle opere di impermeabilizzazione e protezione delle strutture dagli agenti atmosferici, il che evidenzia il rischio di ulteriori manifestazioni o di aggravamento con il decorso del tempo suscettibili di portare ad un precoce deterioramento dei manufatti e di incidere sul godimento del bene.

Analoghe considerazioni valgono con riferimento alle irregolarità dell'impianto elettrico e all'omessa protezione delle tubazioni dell'impianto del gas, avendo il CTU evidenziato come tali anomalie possano comportare un rischio per la sicurezza dei luoghi.

Per quanto riguarda l'impianto fognario, anche in tal caso si è in presenza di un grave difetto costruttivo, in quanto gli inconvenienti riscontrati, pregiudicando la tenuta del collettore ed impedendo il corretto scarico del liquame, incidono in modo rilevante su funzione ed uso di tale impianto.

A diverse conclusioni si perviene in relazione agli altri difetti.

Invero per quanto riguarda i problemi del ristagno di acqua dovuti alla pendenza del pavimento nella porzione antistante due boxes, della mancanza della soglia di ingresso idonea ad evitare il passaggio dell'acqua sul pavimento sotto la porta, delle perdite di acqua dal pluviale (punti 3,4 e 6 dell'ATP), dalla descrizione del vizio nella relazione peritale si desume che si tratta di fenomeni di consistenza non particolarmente rilevante ed aventi manifestazioni saltuarie, il che esclude che si tratti di difetti strutturali suscettibili di incidere su stabilità e durata dell'opera.



Parimenti non costituisce grave vizio costruttivo il problema del mancato drenaggio dell'acqua nel sottofondo della pavimentazione dell'ingresso principale, determinante il formarsi di pozze di acqua nel marciapiede, avuto riguardo all'entità del fenomeno ed al fatto che la manifestazione del vizio, seppure suscettibile di creare disagio nel percorrere il marciapiede, non si reputa incidere su durata e su stabilità dell'opera.

Con riferimento ai problemi descritti ai punti 7 e 13 essi attengono ad immobili di proprietà di altri condomini e non degli attori ~~D. Ciglio e S. Ciglio~~, sicchè tali parti non sono titolari del diritto di agire per fare valere tali vizi.

Venendo all'impianto di riscaldamento, va anzitutto escluso che possa essere esperita la tutela di cui all'art. 1669 cod.civ. in relazione alla doglianza sulla non rispondenza dello stato dei luoghi ai requisiti previsti per l'attribuzione alle unità immobiliari della classe energetica A, così come previsto negli atti di acquisto stipulati dai singoli acquirenti.

Invero in tal caso non viene in rilievo un grave difetto costruttivo, in quanto la attribuzione di una minore classe energetica non costituisce un fatto che comprometta la idoneità dell'impianto a svolgere la propria funzione, incidendo soltanto sull'aspetto del migliore confort energetico e soprattutto del contenimento dei consumi. Al riguardo l'eventuale tutela spettante all'acquirente è data dalle ordinarie azioni di garanzia nascenti dal contratto di vendita, prospettandosi non un vizio ma la mancanza di una qualità promessa.

Orbene in relazione a tale doglianza, è fondata l'eccezione di prescrizione svolta dalla convenuta, applicandosi il termine di prescrizione annuale previsto dall'art. 1495 cod.civ., non essendo riconducibile il rapporto intercorso tra le parti alla fattispecie dell'appalto, ed essendo decorso l'anno dalla consegna del bene, risalente al 12 luglio 2011, quando è stato stipulato il rogito di acquisto dell'immobile.

Come rilevato dalla Suprema Corte, in tema di vizi della cosa venduta, la prescrizione dell'azione di garanzia accordata al compratore decorre, in ogni caso, dalla consegna allo stesso del bene, non rilevando in senso contrario che l'acquirente non abbia la possibilità di scoprire il vizio, nonostante l'avvenuta consegna, o che questo gli sia stato dolosamente occultato dal venditore, con espedienti o raggiri, salva tuttavia la possibilità, in tale ultimo caso, di invocare la sospensione della prescrizione agli effetti dell'art. 2941 n. 8, c.c., ove si accerti la sussistenza di una dichiarazione del venditore, non solo obiettivamente contraria al vero quanto, altresì, caratterizzata dalla consapevolezza dell'esistenza della circostanza taciuta e dalla conseguente volontà decipiente (Cass.civ., II, 28 luglio 2017 n.18891)

Nel caso in esame non è prospettato né risulta che la difformità lamentata sia stata occultata da ~~Iaconelli~~ ~~Costanzioni~~.

Neppure vi sono atti interruttivi del termine di prescrizione, in quanto il ricorso per accertamento tecnico preventivo è stato depositato il 14 luglio 2012 e notificato dopo il decorso dell'anno mentre tutte le lettere di denuncia inviate dal Condominio a novembre 2011, nei mesi di marzo, maggio ed il 3 luglio 2012 non contengono alcun riferimento al problema della classe energetica, così come l'impegno assunto da ~~Iaconelli~~ a seguito del sopralluogo eseguito nel 2011 non riguarda tale aspetto (cfr. doc.10,11, 13,14, 16 e 17 fascicolo attoreo).



In ogni caso, alla luce delle risultanze della CTU - che si condividono integralmente in quanto fondate sulle verifiche e prove dell'impianto svolte direttamente dal consulente nel corso delle operazioni peritali, basate sui criteri tecnici esenti da censure e congruamente motivate - le modifiche relative all'integrazione dell'impianto con la pompa ad aria sono state ritenute idonee a garantire le stesse prestazioni dell'impianto geotermico e la stessa classe energetica, il che esclude la fondatezza della domanda risarcitoria e della domanda restitutoria per la riduzione del corrispettivo della vendita svolta dagli attori ~~Di Ciglio Dilcoi~~ a tale titolo.

Le stesse considerazioni sulla prescrizione valgono con riferimento agli altri vizi non rientranti nella tutela di cui all'art. 1669 cod.civ. in quanto non sono oggetto di espresso riconoscimento da parte della venditrice nella corrispondenza prodotta né si reputano riconducibili all'elenco dei vizi allegato alla lettera del Condominio del 25.11.2011.

Né in questa sede è possibile fare valere le obbligazioni assunte da ~~Iaconelli Costruzioni~~ nella transazione stipulata con le altre parti in quanto, laddove invocata dagli attori, tale negozio, investendo anche l'oggetto della domanda svolta dagli stessi, determinerebbe una decisione di infondatezza della pretesa, per effetto o novativo, in caso di transazione novativa, o impeditivo, in caso di transazione semplice (Cass.civ. S.U. 28 settembre 2000 n. 1048, Cass.civ., 3 marzo 2006, n. 4714).

Parimenti non è applicabile la tutela di cui all'art. 2043 cod.civ. trattandosi di norma invocabile laddove ricorrano i presupposti della gravità dei difetti previsti dall'art. 1669 cod.civ. e in caso di prescrizione di tale azione.

Con riferimento alle altre doglianze relative all'impianto di riscaldamento-raffrescamento, come si è visto in sede di ATP si è accertata la effettiva presenza di malfunzionamenti, dovuti a frequenti blocchi dell'impianto di riscaldamento durante la stagione fredda, comportante l'intervento della caldaia per garantire il riscaldamento degli ambienti.

Tali fenomeni, oltre ad essere stati denunciati dal Condominio, sono stati riconosciuti da ~~Iaconelli Costruzioni~~ che si è impegnata ad eseguire le opere indicate nella scrittura del 20 giugno 2011 relative all'installazione della macchina ad aria proprio al fine di garantire il corretto funzionamento dell'impianto (doc. 4 fascicolo convenuta).

In tal caso, sia che si riconducano i vizi alla fattispecie di cui all'art. 1669 cod.civ., sia che si riconducano ai vizi di cui all'art. 1490 cod.civ., va esclusa la fondatezza dell'eccezione di prescrizione, dal momento che la venditrice, mediante la stipula della citata scrittura, ha assunto una autonoma obbligazione di facere, soggetta all'ordinario termine di prescrizione.

Pertanto anche in relazione a tale vizio occorre valutare nel merito la domanda risarcitoria.

##### **5. La verifica in ordine alla responsabilità della convenuta ~~Iaconelli Costruzioni~~ s.r.l.**

Tale società è legittimata passiva in relazione all'azione ex art. 1669 cod.civ., quale società venditrice e costruttrice del bene e, come tale, la stessa assume la responsabilità nei confronti del danneggiato, in solido con gli altri soggetti che hanno collaborato alla realizzazione dell'opera, e salvo eventuale regresso, per tutti i gravi difetti costruttivi riscontrati.



La convenuta, quale venditrice dei singoli immobili facenti parte del Condominio, è altresì responsabile nei confronti degli attori per i vizi e difformità del bene compravenduto ai sensi dell'art. 1490 cod.civ.

#### 6. La quantificazione dei danni

Con riferimento al *quantum debeatur*, si ritiene corretta e condivisibile la stima dei costi degli interventi di ripristino relativi ai vizi afferenti le parti comuni svolta dal CTU ing. ~~Elia~~ in sede di ATP per i vizi relativi alle infiltrazioni, impianto fognario e elettrico e di quelli stimati in sede di consulenza tecnica per la risoluzione dei malfunzionamenti relativi all'impianto di riscaldamento.

Relativamente ai primi il totale dei costi di ripristino ammonta a € 9.570,00.

In relazione all'impianto di riscaldamento, si ritiene di aderire alla stima effettuata dal consulente tecnico nell'elaborato redatto nel presente giudizio, pari a complessivi € 18.000,00, stima che tiene conto della integrazione dell'impianto con pompa ad aria e dei costi necessari alle modifiche alla pompa di calore ed allo spostamento del macchinario all'esterno.

Al riguardo le osservazioni critiche svolte dagli attori non consentono di disattendere le conclusioni cui è pervenuto il CTU.

Da un lato nella relazione peritale il consulente ha tenuto conto degli esiti del sopralluogo dei Vigili del fuoco del marzo 2016 e quindi delle opere e delle pratiche necessarie a regolarizzare l'impianto.

Dall'altro lato si rileva che gli attori, dopo il deposito della CTU nel 2016 e l'avvio di una fase di trattative tra le parti che ha portato alla richiesta di vari rinvii dell'udienza ed alla stipula del negozio transattivo tra il Condominio e tutti gli altri condomini parte del presente giudizio, hanno contestato le risultanze della consulenza tecnica e richiesto una integrazione peritale sulla base principalmente della valutazione tecnica contenuta in una relazione risalente a maggio 2018.

Si tratta quindi di un documento non utilizzabile nel presente giudizio in quanto prodotto dopo il maturare delle preclusioni istruttorie e peraltro formato anche dopo l'ultimazione delle operazioni peritali, dopo la scadenza dei termini assegnati ai consulenti delle parti per la trasmissione delle osservazioni e delle rispettive relazioni.

Né assume rilievo il fatto che tale documento abbia data successiva a tali scadenze, atteso che ciò deriva dalla scelta della parte di fare eseguire una perizia tecnica a distanza di oltre un anno dal deposito dell'elaborato peritale, in una fase in cui il *thema decidendum* è ormai cristallizzato sulle risultanze istruttorie acquisite e sulle allegazioni e produzioni già svolte dalle parti.

Ciò posto, alla stregua dei formulati rilievi, il costo totale degli interventi di eliminazione dei difetti accertati ammonta a € 27.570,00.

Poiché il Condominio e tutti gli altri attori hanno rinunciato alle rispettive domande di risarcimento del danno e dal momento che non sono stati accertati difetti inerenti direttamente l'immobile di proprietà esclusiva di ~~Ciglio e Diacci~~, la domanda di risarcimento del danno derivante dai vizi inerenti le parti comuni va accolta nei limiti della quota del diritto di proprietà spettante a tali parti che è rappresentata dalla quota dei millesimi attribuita agli stessi pari a 124,86 millesimi.

Pertanto il credito degli attori è pari a € 3.442,39 oltre Iva.

L'intervenuta stipula della transazione contenente l'impegno di ~~Jaconelli Costruzioni~~ s.r.l. ad eseguire le opere di emenda dei vizi accertati in sede di ATP e le opere necessarie all'integrazione dell'impianto geotermico, non consente di ritenere che sia cessata la materia del contendere in relazione a tale domanda.

Invero, come si è visto, il giudizio relativo alle domande svolte dalle altre parti si è estinto ai sensi dell'art. 306 c.p.c. e non vi è evidenza del fatto che le opere oggetto della transazione siano state eseguite al momento della rimessione della causa in decisione.

Alla luce di quanto sopra, la convenuta deve essere condannata al pagamento in favore degli attori ~~Di Giglio Franco e Pizzani Anna~~ della somma di € 3.442,39 oltre Iva.

Su tale importo devono essere riconosciuti, quali componenti indispensabili del risarcimento, gli interessi compensativi del danno derivante dal mancato tempestivo godimento del *quantum* risarcito, decorrenti - secondo l'insegnamento delle Sezioni Unite della Suprema Corte - dalla produzione dell'evento di danno sino alla liquidazione odierna e da calcolarsi sulla somma via via rivalutata nell'arco di tempo suddetto.

Così, tenuto conto di questo criterio, considerando la data di deposito del ricorso in ATP (27.9.2013) quale momento di manifestazione dell'evento dannoso nella sua effettiva portata e considerando le somme liquidate espresse già in moneta attuale alla data dell'accertamento, vanno quindi aggiunti all'importo liquidato a titolo di risarcimento la rivalutazione e gli interessi compensativi nella misura legale dal 27.9.2013 fino alla data odierna. Da oggi decorrono sul totale gli interessi legali sino al saldo effettivo.

#### 7. Le spese

In ragione dell'esito del giudizio, che vede una soccombenza reciproca delle parti, dato l'accoglimento solo parziale delle domande degli attori ed il rigetto della domanda di riduzione e restituzione di parte del corrispettivo, va disposta la compensazione integrale tra le parti delle spese di lite, ivi comprese le spese della fase di ATP.

#### P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

1. accertata la responsabilità di ~~Jaconelli Costruzioni~~ s.r.l. per i vizi indicati in motivazione, condanna ~~Jaconelli Costruzioni~~ s.r.l. a pagare agli attori ~~Di Giglio Franco e Pizzani Anna~~ la somma di euro 3442,39 oltre Iva oltre a rivalutazione e agli interessi al tasso legale dalla data del 27.9.2013, da calcolarsi sulle somme via via rivalutate, fino al saldo;
2. rigetta le altre domande svolte dai citati attori;
3. compensa integralmente tra le parti le spese del presente giudizio e le spese relative alla fase di ATP.

Milano, 16 gennaio 2020

Il Giudice  
dott. Serena Nicotra

