

**Sentenza n. 747/2021 pubbl. il 17/05/2021**

**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

La Corte d'Appello di L'Aquila

riunita in camera di consiglio nelle persone dei sotto indicati Magistrati:

Dott. Giancarlo De Filippis Presidente

Dott. Barbara Del Bono Consigliere rel.

Dott. Mariangela Fuina Consigliere

ha pronunciato la seguente

### **SENTENZA**

nella causa civile di appello iscritta al n.549/2020 R.G., promossa da

**DFG,**

**APPELLANTE**

Contro

**MH Srl.,**

**APPELLATO**

per la riforma della sentenza n. 306/2020 resa dal Tribunale di Teramo pubblicata in data 30 aprile 2020.

All'udienza tenutasi in data 22 dicembre 2020 con trattazione scritta come da provvedimento del Presidente di Sezione civile del 25 novembre 2020, secondo l'art. 83 del decreto legge 18 del 2020, le parti hanno rassegnato le conclusioni con note scritte e la Corte ha trattenuto la causa in decisione con assegnazione dei termini ex art. 190 c.p.c. (60 per comparse conclusionali e 20 per memorie di replica) con ordinanza del 22 dicembre 2020.

### **FATTO E DIRITTO**

Con sentenza n. 306/2020 pubblicata in data 30 aprile 2020 il Tribunale di Teramo decideva in ordine a domanda proposta da DFG nei confronti della MH s.r.l. per ottenerne la condanna al risarcimento danni in proprio favore per la somma di euro 65.000,00 in relazione all'appartamento acquistato dalla suddetta società in data 4 giugno 2014 in Atri, che aveva evidenziato difetti e vizi per vistose infiltrazioni d'acqua dal solaio sovrastante la camera da letto e la cucina, con muffe e danni alla

mobilia, nonché per violazione del DPCM 5 dicembre 1997 in materia di requisiti acustici, non presentando l'immobile i requisiti minimi per ambiente abitativo ad uso residenziale.

Si costituiva la MH s.r.l. eccependo la decadenza dalla azione di garanzia per vizi e difetti e nel merito rilevando la mancanza dei difetti, contestati nell'an e nel quantum. Svolta una CTU la causa veniva trattenuta in decisione.

**1) La sentenza di primo grado:** Il primo giudice osservava come dalla CTU svolta emergeva la sussistenza sia dei vizi lamentati per infiltrazioni d'acqua che per violazione della normativa acustica.

Precisava però il Tribunale che in relazione alla violazione della normativa acustica, quest'ultima aveva visto l'intervento della Corte Costituzionale, che dichiarava l'illegittimità della legge l. 96/2010, nella parte in cui sanava gli edifici edificati prima dell'entrata in vigore della legge 88/2009 non in linea con i parametri acustici, e che aveva di fatto eliminato la responsabilità del costruttore per gli edifici rumorosi realizzati tra la fine del 1997 ed il luglio del 2009.

Rilevava il primo giudice che per effetto della predetta sentenza, i parametri acustici non trovavano applicazione con riferimento ai contratti tra privati stipulati dopo il luglio 2009, tra i quali rientrava anche quello avente ad oggetto l'immobile per cui è causa. Pertanto non potevano ritenersi sussistere i vizi denunciati per violazione della normativa acustica, non essendo applicabile al caso di specie.

Quanto ai vizi per infiltrazioni d'acqua il Tribunale accoglieva l'eccezione di decadenza non risultando provata l'epoca di manifestazione di dette infiltrazioni, né risultando richiesta di prova in tal senso da parte dell'attore onerato.

In conclusione la domanda veniva rigettata con condanna dell'attore al pagamento delle spese di lite in favore della controparte.

**2) Appello:** avverso la predetta sentenza proponeva appello DFG per i motivi di seguito indicati:

2.1) Erroneità della decisione impugnata in relazione ai vizi e/o difetti di costruzione contestati in relazione ai parametri riferiti all'acustica.

Rilevava l'appellante l'applicabilità della normativa di settore illustrandone le motivazioni e comunque rilevava come tali parametri normativi potessero essere considerati anche solo come modelli di riferimento per valutare la sussistenza dei vizi lamentati in ordine al mancato isolamento acustico ed alla sussistenza di gravi difetti o vizi di costruzione.

2.2) Erroneità della sentenza di primo grado relativamente alla domanda di garanzia per vizi e/o difetti da infiltrazione e umidità.

Rilevava l'appellante come il DF avesse tempestivamente denunciato la manifestazione dei suddetti vizi attraverso la pec del 16 giugno 2015, riscontrata da controparte con risposta dell'Avv. M. Si osservava inoltre che il termine per la denuncia doveva decorrere dalla conoscenza effettiva dei vizi che si era verificata dalla ctu svolta in primo grado, risultando pertanto infondata l'eccezione di decadenza accolta dal primo giudice.

Si chiedeva pertanto la riforma della sentenza impugnata con accoglimento della domanda di risarcimento danni spiegata in primo grado e vittoria di spese del doppio grado.

Si costituiva la MH s.r.l. preliminarmente rilevando la nullità della CTU per essere stata depositata telematicamente a mezzo del procuratore dell'attore.

Nel merito si rilevava l'infondatezza dell'appello e se ne chiedeva il rigetto con vittoria di spese.

Si sottolineava comunque l'erroneità della ctu in ordine alla determinazione dei vizi nell'an e nel quantum.

**3) Motivi della decisione.** L'appello è parzialmente fondato per le ragioni di seguito indicate.

Preliminarmente questa Corte osserva come la domanda azionata vada inquadrata ai sensi dell'art. 1667 c.c. avendo parte appellante azionata la garanzia per vizi che, alla luce delle prospettazioni di parte ed ancor più alla luce degli accertamenti emersi dall'elaborato del CTU, approfondito e privo di contraddizioni logiche e fattuali e che si condivide pienamente, devono considerarsi vizi e difetti non tali da comportare il

pericolo di rovina di edificio o la mancata assoluta funzionalità del bene, ai sensi dell'art. 1669 c.c., bensì vizi e difformità dell'opera ai sensi dell'art. 1667 c.c.

Quanto alle infiltrazioni lamentate, infatti si tratta di difetti derivanti dalla mancata impermeabilizzazione del terrazzo del piano superiore, che comportano danni quali muffe, umidità di alcuni ambienti con danneggiamenti anche del mobilio, ma comunque non tali da impedirne la normale funzionalità dell'appartamento, che risulta infatti essere comunque abitato dall'appellante.

In ordine alla violazione dei limiti acustici, ciò che risulta accertato è il superamento dei limiti consentiti solo in alcuni ambienti e solo per rumore di facciata e comunque, pur trattandosi di limiti che superano i parametri previsti dalla legge indicata dall'appellante e dal CTU, non risulta dimostrato che si tratti di superamento tale da inficiare la funzionalità del bene, dovendosi anche per tali difetti considerarsi vizi da inquadrare nell'ambito dei vizi e difformità di cui all'art. 1667 c.c.

Fatta tale doverosa premessa e ricordando che la qualifica dell'azione spetta all'organo giudicante sulla base degli elementi fattuali prospettati dalle parti, deve affrontarsi per primo il motivo di impugnazione attinente all'eccezione di decadenza sollevata in primo grado ed accolta dal primo giudice, quanto meno in ordine ai vizi da infiltrazioni, risultando assorbita la questione relativa ai vizi da difetti acustici, non riscontrati nel merito dal giudice di primo grado.

In ordine ai vizi da infiltrazioni, questa Corte ritiene fondata l'eccezione di decadenza sollevata in primo grado per le ragioni che seguono.

Risulta in atti che l'appartamento in oggetto sia stato acquistato da DFG con atto del 4 giugno 2014 e che lo stesso abbia lamentato e denunciato al venditore – costruttore i difetti derivanti da infiltrazioni con lettera inviata a mezzo pec in data 15 giugno 2015, ricevuta da controparte in data 16 giugno 2015.

Tuttavia non risulta dimostrato il momento in cui l'appellante ebbe conoscenza dell'esistenza di tale vizio, non essendo stata proposta ed offerta alcuna prova in tal senso. Dalla CTU è emerso che parte appellante era ben a conoscenza di tali vizi già prima dello svolgimento della consulenza tecnica stessa, tanto da aver dovuto già una

volta intervenire per bonificare il soffitto della propria camera da letto, proteggendo la parte superiore dell'armadio per evitare che umidità e muffa continuassero a danneggiare mobili e indumenti contenuti all'interno.

Tuttavia non risulta dimostrato da quando il DF avesse avuto contezza di tali difetti e pertanto non risulta dimostrato che la denuncia del 16 giugno 2015 fosse stata inviata entro i termini tempestivi di cui all'art. 1667 c.c.

Per costante orientamento giurisprudenziale, infatti, "in tema di appalto, allorchè l'appaltatore eccepisca la decadenza del committente dalla garanzia di cui all'art. 1167 c.c. per i vizi dell'opera, incombe su questi l'onere di dimostrare di averli tempestivamente denunciati, costituendo tale denuncia una condizione dell'azione" (Cass. Sent. n. 10579 del 25 giugno 2012).

Quanto ai danni e difetti da violazione dei limiti acustici, la denuncia risulta essere stata effettuata dal DF con missiva del 18 aprile 2015, inviata a mezzo pec in data 5 maggio 2015, nonché con missiva del 19 maggio 2015, ricevuta da controparte.

Per tale denuncia il termine di decorrenza per azionare la garanzia ai sensi dell'art. 1667 c.c. deve farsi decorrere dalla effettiva conoscenza dei difetti, dimostrata dalla relazione tecnica di parte svolta a firma dell'Ing. B e che reca la data del 23 marzo 2015, dovendosi quindi considerare tempestiva in tal caso la denuncia inviata dal DF alla MH s.r.l.

Passando al merito dei lamentati difetti relativi all'inosservanza di limiti acustici, ritenuti insussistenti dal primo giudice per inapplicabilità al caso di specie della normativa specifica di settore, questa Corte ritiene il relativo motivo di appello per le ragioni di seguito indicate.

La normativa di settore sulle costruzioni nel rispetto dei limiti acustici al fine di rendere immobili ad uso abitativo secondo standard accettabili di insonorizzazione, ha origine con la L. 447 del 1995, che, quale legge quadro sull'inquinamento acustico, aveva attribuito allo Stato la determinazione dei requisiti acustici passivi e di quelli delle sorgenti sonore degli edifici, rinviando la relativa disciplina ad apposito decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, poi emanato con il DPCM

5 dicembre 1997, che prevedeva i limiti espressi in decibel che gli edifici dopo la sua entrata in vigore dovevano rispettare. Le direttive comunitarie in materia vennero poi recepite con la legge delega del 7 luglio 2009 n.88 che prevedeva tra l'altro la disciplina dei requisiti acustici passivi degli edifici non trovasse applicazione nei rapporti tra privati, specie tra costruttori- venditori e acquirenti degli alloggi. Tale disciplina e deroga veniva sancita con la L. 4 giugno 2010 art. 15, norma che però venne dichiarata incostituzionale dalla Corte Cost. 29 maggio 2013 n. 103. A fronte di tale dichiarazione di incostituzionalità il primo giudice riteneva che per gli alloggi, come quello in esame, acquistato dopo il 2009, non potesse applicarsi la normativa sui parametri acustici.

Parte appellante impugnava la sentenza sul punto rilevando l'erronea interpretazione normativa, risultante invece applicabile nel caso di specie, oltre a rilevare il riferimento a tali limiti acustici normativi solo da utilizzare come parametro di riferimento per la verifica della sussistenza o meno di difetti o vizi di insonorizzazione così come lamentati.

Questa Corte rileva come sia corretta l'impostazione di parte appellante nei limiti di seguito indicati.

Si osserva al riguardo come, indipendentemente dall'applicazione tra privati e quindi nel caso di specie della normativa specifica di riferimento che fissa i valori decibel massimi applicabili per insonorizzare gli ambienti abitativi, deve ritenersi che i difetti di cui lamenta parte DFG nell'atto di citazione, attengano non alla violazione della normativa di cui al DPCM 5 dicembre 1997 fine a sé stessa, bensì alla violazione di parametri utilizzati come riferimento di costruzione secondo *leges artis*, quindi come violazione di quanto previsto tra le parti in ordine alla realizzazione e vendita di immobile che sia conforme a quanto pattuito, quindi immobile destinato ad uso abitativo secondo gli standard medi ed accettabili qualitativi.

L'indicazione della violazione della normativa specifica di riferimento deve essere considerata solo un parametro in base al quale, indipendentemente dall'applicabilità della stessa al caso di specie, verificare se l'immobile in oggetto risponda a sufficienti

canoni di isolamento acustico, dovendosi in mancanza ritenere che l'abitazione sia difforme da quanto previsto e preveda difetti e vizi tali da far sorgere il diritto dell'acquirente alla loro eliminazione e/o risarcimento danni subiti.

In tal senso deve essere utilizzato e letto l'elaborato del CTU che riscontra il superamento dei limiti acustici, presentando "rumore da facciata" in alcuni ambienti, quali la camera da letto ed il soggiorno, non ravvisando invece difetti di insonorizzazione di altro tipo, come rumore derivante da altri appartamenti posti di fianco o sopra o sotto quello in esame.

Deve pertanto ritenersi fondata la domanda di garanzia proposta dal DFG in primo grado con particolare riferimento ai vizi da difettoso isolamento acustico nei limiti indicati dal CTU, che si condivide anche sul punto.

Quanto alle conseguenze, il consulente d'ufficio ha indicato in ordine alla valutazione del danno, con argomentazione completa, esauriente e convincente, quindi condivisibile da questa Corte, che al fine di ovviare al "rumore di facciata" occorrerebbero interventi su serramenti ed infissi, pareti, cassonetti e cappotto, con quantificazione di costi di esercizio e spese per un importo pari al 10% del valore dell'immobile, quindi quantificando i danni nella somma di euro 23.504,00.

In conclusione, l'appello deve essere parzialmente accolto ed in riforma della sentenza impugnata, deve condannarsi MH s.r.l. al pagamento in favore dell'appellante della somma di euro 23.504,00, oltre rivalutazione e interessi dalla pronuncia della presente sentenza all'effettivo saldo.

Quanto alle spese di giudizio, stante la parziale soccombenza del DF, MH s.r.l. dovrà rifondere le spese di giudizio di controparte del primo e secondo grado di giudizio, con una compensazione di un terzo delle stesse e fatta esclusione della fase istruttoria di secondo grado non svolta.

### **P.Q.M.**

definitivamente pronunciando sull'appello proposto da DFG, contro la sentenza n.306/2020 resa dal Tribunale di Teramo pubblicata in data 30 aprile 2020, nei confronti di MH S.R.L. , in persona del legale rappresentante pro tempore, così

provvede:

- Accoglie parzialmente l'appello e per l'effetto, accertati vizi relativi all'insonorizzazione dell'immobile acquistato con atto del 4 giugno 2014, condanna MH s.r.l. a versare a titolo di risarcimento danni a DFG la somma di euro 23.504,00 oltre rivalutazione e interesse dalla data della presente sentenza all'effettivo saldo;
- Condanna MH s.r.l. al rimborso delle spese di lite in favore di DFG, liquidate, già effettuata la compensazione di un terzo, in euro 4.836, oltre Iva, Cap e spese generali, per il primo grado, ed in euro 4.410,00 oltre Iva, Cap e spese generali, per il secondo grado.

Così deciso nella camera di consiglio tenuta in video conferenza su relazione della Dott. Barbara Del Bono in data 11 maggio 2021.

Il Consigliere rel. Il Presidente

Dott. Barbara Del Bono Dott. Giancarlo De Filippis