

Abstract. *In tema di compravendita, in caso di vizi o difetti della cosa venduta, il compratore non è tenuto alla denuncia di cui all'art. 1495, comma 1, c.c. qualora il venditore abbia riconosciuto l'esistenza del vizio o lo abbia occultato (ex art. 1495, comma 2, c.c.). Tale riconoscimento può avvenire anche per facta concludentia e determina un'obbligazione che, essendo autonoma e nuova rispetto all'obbligazione originaria di garanzia, è soggetta solo alla prescrizione ordinaria decennale e non ai termini di decadenza e prescrizione fissati dall'art. 1495 c.c. (cfr. Cass., 26 marzo 2010, n. 7301). L'art. 1490 c.c., inoltre, obbliga il venditore a garantire che la cosa venduta sia immune da vizi; di conseguenza, qualora la stessa presenti vizi o difetti che la rendano inidonea all'uso cui è destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore, su richiesta dell'acquirente può essere pronunciata la risoluzione del contratto di vendita (ex art. 1492 c.c.). In tale ultima ipotesi, il venditore deve restituire al compratore il prezzo, le spese ed i pagamenti fatti per la vendita; il compratore, invece, deve restituire la cosa.*

Nel caso di specie, il Tribunale di Perugia, accertata l'esistenza di gravi vizi e difetti dell'immobile venduto, ha disposto la risoluzione del contratto e ha posto a carico della società venditrice l'obbligo di risarcimento del danno non patrimoniale - in particolare, del danno morale - subito dall'attore a causa della lesione di un diritto inviolabile della persona, quale il diritto alla salute leso, nel caso concreto, a causa delle condizioni di invivibilità dell'immobile venduto.

TRIBUNALE DI PERUGIA
REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Perugia Sezione Civile in persona del G.I. Dott. XXXX in funzione di Giudice Unico ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al n. XXX/XX R.G.C.

TRA

XXXX e XXXX, rappresentati e difesi dagli avv.ti XXXX e XXXX presso quest'ultima elettivamente domiciliati in XXXX Via XXXX n. X per delega in calce alla comparsa di costituzione depositata all'udienza del 8.6.2011

-ATTORI-

E

S.r.l. YYYY Costruzioni, in persona del legale rappresentante p.t., rappresentata e difesa dagli avv.ti YYYY e YYYY presso quest'ultima elettivamente domiciliata in YYYY Via YYYY n. Y per delega in calce alla copia notificata dell'atto di citazione

-CONVENUTA-

S.r.l. ZZZZ Costruzioni, in persona del legale rappresentante p.t., rappresentata e difesa dall'avv. ZZZZ presso il quale elettivamente domiciliata in ZZZZ Via ZZZZ n. Z per delega in calce alla copia notificata della citazione notificata

-CHIAMATA IN CAUSA-

OGGETTO: risoluzione contratto e risarcimento danni

CONCLUSIONI DELLE PARTI

PER GLI ATTORI: Voglia il Tribunale in via principale: accertata e dichiarata l'esistenza di gravi vizi e difetti dell'immobile acquistato dagli attori e dichiarato l'inadempimento contrattuale della società XXXX Costruzioni s.r.l., nella sua qualità di parte venditrice dell'immobile in questione, dichiarare l'avvenuta risoluzione del contratto di vendita ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 1453, 1490, 1492 e ss. c.c.; per l'effetto condannare la società XXXX Costruzioni s.r.l. alla restituzione in favore degli attori dell'importo della vendita ammontante ad € 87.800,00, oltre al rimborso di tutti i pagamenti legittimamente fatti per la vendita ammontanti ad € 9.721,47;

condannare la società convenuta al risarcimento dei danni conseguenti all'inadempimento contrattuale, per avere maliziosamente e dolosamente taciuto l'esistenza dei vizi e difetti dell'immobile, che si indicano in € 25.000,00, o nella somma maggiore o minore che il giudice riterrà di giustizia;

condannare la società XXXX Costruzioni s.r.l. al risarcimento di tutti i danni patrimoniali e non patrimoniali subiti dagli esponenti, anche in riferimento al danno morale ed esistenziale (da stress) subito dagli attori e dalla loro famiglia;

danni che si indicano nella somma di € 25.000,00 o nella somma maggiore o minore che il giudice riterrà di giustizia.

In via subordinata: accertato il comportamento fraudolento della società venditrice nella conclusione del contratto di cui è causa - consistente nell'aver dolosamente taciuto circostanze assolutamente determinanti del consenso dei contraenti -, annullare il contratto di vendita del 12.11.2002, per dolo della parte venditrice, ai sensi degli artt. 1427 ss. c.c. , e per l'effetto condannare la società venditrice XXXX Costruzioni s.r.l. alla restituzione in favore degli attori dell'importo della vendita ammontante ad €87.800,00, oltre al rimborso di tutti i pagamenti legittimamente fatti per la vendita ammontanti ad €9.721,47;

condannare la società convenuta al risarcimento dei danni conseguenti all'inadempimento contrattuale, per avere maliziosamente e dolosamente taciuto l'esistenza dei vizi e dei difetti dell'immobile, che si indicano in € 25.000,00, o nella somma maggiore o minore che il giudice riterrà di giustizia;

condannare la società XXXX Costruzioni s.r.l. al risarcimento di tutti i danni patrimoniali e non patrimoniali subiti dagli esponenti , anche in riferimento al danno morale ed esistenziale (da stress) subito dagli attori e dalla loro famiglia; danni che si indicano nella somma di € 25.000,00 o nella somma maggiore o minore che il giudice riterrà di giustizia.

In ogni caso condannare la società convenuta, che con il suo comportamento ha reso necessario il giudizio, al pagamento delle spese, funzioni ed onorari della causa.

PER LA CONVENUTA S.R.L. XXXX COSTRUZIONI: voglia il Tribunale, in via principale, rigettare in toto le avverse domande poiché improponibili ed infondate; in subordine, nella denegata ipotesi di accoglimento delle domande attrici, condannare la S.r.l. YYYY Costruzioni a manlevare e tenere indenne la XXXX S.r.l. Costruzioni per ogni somma che questa fosse in ipotesi tenuta a corrispondere per effetto delle domande attrici, il tutto vinte le spese.

PER LA TERZA CHIAMATA IN CAUSA YYYY COSTRUZIONI S.R.L.: voglia il Tribunale, disattesa ogni contraria deduzione, domanda, eccezione, previa declaratoria di nullità dell'atto di citazione di chiamata del terzo e/o di carenza di

legittimazione passiva della società chiamata in causa, anche in relazione alla domanda di annullamento per dolo del contratto intercorso fra gli attori e la S.r.l. XXXX Costruzioni, rigettare in quanto inammissibili, e comunque infondate in fatto e in diritto le domande tutte avanzate nei confronti della S.r.l. YYYY eventualmente previo accoglimento delle eccezioni di prescrizione e decadenza sollevate dalla terza chiamata con la propria comparsa di costituzione in giudizio. In ogni caso vinte le spese.

RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Nel presente giudizio gli attori XXXX e XXXX agiscono nei confronti della S.r.l. YYYY Costruzioni per ottenere la dichiarazione di risoluzione del contratto di vendita stipulato inter partes ed avente ad oggetto l'immobile sito in comune XXXX loc. XXXX Via XXXX n. X – acquistato dagli attori dalla suddetta società con rogito Notaio RRRR in data 12.11.2002 rep. N. RRRRR- per grave inadempimento della società venditrice.

A sostegno della domanda gli attori hanno richiamato la normativa di vendita di cui agli artt. 1490 ss. c.c. sul presupposto dell'esistenza di gravi vizi nell'immobile oggetto di compravendita e assenza nello stesso delle qualità promesse ed essenziali per l'uso cui era destinato il bene.

In via subordinata gli attori hanno chiesto l'annullamento del contratto di vendita per dolo della parte venditrice consistito nell'aver dolosamente taciuto agli acquirenti l'esistenza dei vizi, circostanza determinante del loro consenso all'acquisto.

La società convenuta costituendosi ha eccepito la decadenza e prescrizione dell'azione di garanzia per i vizi della cosa venduta in mancanza di una tempestiva denuncia dei vizi stante la proposizione dell'azione oltre l'anno dalla consegna del bene ai sensi dell'art. 1495 c.c.; nel merito ha chiesto il rigetto di tutte le domande proposte perché infondate in fatto e in diritto.

La convenuta è stata autorizzata a chiamare in causa la S.r.l. YYYY Costruzioni, costruttrice dell'immobile de quo, per essere dalla stessa manlevata in caso di accoglimento delle domande attrici.

La chiamata in causa si è costituita eccependo la nullità per indeterminatezza dell'oggetto, in difetto di specificazione in ordine al titolo della chiamata ovvero quale venditrice dell'immobile o quale costruttore dello stesso; ha eccepito in ogni caso la decadenza e prescrizione della domanda sia ai sensi dell'art. 1492 c.c. sia dell'art. 1669 c.c.; ha eccepito, inoltre, il proprio difetto di legittimazione passiva in relazione alla chiamata in garanzia con riferimento alla domanda di annullamento del contratto di vendita per dolo.

La causa veniva istruita documentalmente, mediante escussione di vari testimoni ed espletamento di CT.U. al fine di accertare la sussistenza dei vizi e difetti lamentati dagli attori.

All'esito, sulle conclusioni delle parti come riportate in epigrafe, la causa veniva trattenuta in decisione con assegnazione dei termini ex art. 190 c.p.c..

Va preliminarmente rilevata l'infondatezza delle eccezioni di decadenza e prescrizione sollevate dalla difesa della XXXX S.r.l. Costruzioni nei confronti degli attori.

Invero, ai sensi dell'art. 1492 c.c. 2° comma, la denuncia dei vizi al venditore di cui al primo comma della norma in esame non è necessaria se il venditore ha riconosciuto l'esistenza del vizio o l'ha occultato.

Nel caso in esame deve ritenersi, alla luce dell'istruttoria svolta, che sia intervenuto il riconoscimento da parte del venditore del vizio.

Invero, costituisce una circostanza incontestata il fatto che, in seguito alla protesta degli attori circa la presenza nell'immobile di fenomeni di infiltrazione di acqua, la S.r.l. XXXX Costruzioni provvide ad inviare un proprio incaricato, tale ZZZZ, al fine di eseguire opere dirette ad eliminare le infiltrazioni; lo stesso operaio provvide, sempre su incarico della società convenuta, in occasione dell'allargamento del locale garage e dei fondi, a sistemare le pompe di tiraggio e a sostituire una pompa risultata bruciata con una nuova pompa.

Le circostanze sopra indicate, con riferimento alle opere eseguite per eliminare le infiltrazioni eseguendo la posa di una guaina impermeabilizzante sul marciapiede intorno all'appartamento degli attori, hanno trovato conferma nelle dichiarazioni rese dal teste ZZZZ all'udienza del 13.10.2009.

Sostiene, tuttavia, la società convenuta, di non avere mai espressamente riconosciuto l'esistenza di vizi e di aver inviato un proprio operaio solo a titolo di cortesia.

L'assunto non può essere condiviso atteso che, il riconoscimento da parte del venditore dei vizi della cosa alienata può avvenire anche "per facta concludentia" quali l'esecuzione di riparazioni o la sostituzione di parti della cosa medesima ovvero la predisposizione di un'attività diretta al conseguimento od al ripristino della piena funzionalità dell'oggetto della vendita; ciò determina la costituzione di un'obbligazione che, essendo oggettivamente nuova ed autonoma rispetto a quella originaria di garanzia, è sempre svincolata indipendentemente dalla volontà delle parti, dai termini di decadenza e di prescrizione fissati dall'art. 1492 cod. civ. ed è, invece, soggetta soltanto alla prescrizione ordinaria decennale (cfr. Cass. sez. II, 26.3.2010 n. 7301).

Dunque in considerazione dell'intervenuto riconoscimento da parte della società venditrice dell'esistenza di vizi nella cosa venduta, seppur "per facta concludentia" ovvero mediante l'esecuzione di opere dirette all'eliminazione dei vizi stessi, deve ritenersi non necessaria la denuncia dei vizi nel termine indicato nell'art. 1495 c.c.; per lo stesso motivo non opera nella fattispecie in esame il termine di prescrizione breve previsto dalla stessa norma, dovendo trovare applicazione la disciplina della prescrizione ordinaria decennale.

L'immobile venne acquistato e consegnato nel novembre del 2002 e quindi nell'anno 2004, allorché venne notificato l'atto introduttivo del presente giudizio, certamente non era maturato il termine di prescrizione decennale.

Passando al merito della causa, si rileva che ai sensi dell'art. 1490 c.c., il venditore è tenuto a garantire che la cosa sia immune da vizi che la rendono inidonea all'uso a cui è destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore.

Dunque l'inadempimento del venditore, che si sostanzia nella consegna di una cosa affetta da vizi tali da rendere la cosa inidonea all'uso cui è destinata o ne diminuiscono in modo apprezzabile il valore, su richiesta dell'acquirente può dar luogo ad una pronuncia di risoluzione del contratto per grave inadempimento della società venditrice.

Invero, le risultanze dell'espletata C.T.U., da ritenere logiche ed esaurienti, come tali pienamente condivisibili, hanno posto in evidenza l'esistenza di vizi e difetti nell'immobile compravenduto tali da farlo considerare inidoneo all'uso destinato ovvero ad essere abitato.

In particolare il C.T.U. ha accertato l'esistenza nell'immobile in questione di evidenti macchie d'umidità (cfr. fotografie allegate alla relazione del C.T.U.) indicando quale causa del fenomeno l'insufficiente isolamento tecnico dei tratti di parete interessati e ha escluso la ricollegabilità degli inconvenienti e deficienze nel riscaldamento e nell'aerazione dei locali ad opera degli attori.

Appare evidente, dall'esame delle fotografie allegate alla relazione del C.T.U. sub nn. da 1 a 14, che si è in presenza di un diffuso fenomeno di infiltrazione di umidità in tutti i locali dell'appartamento e del garage e fondi posti al seminterrato.

Le rilevate macchie di umidità sono accompagnate dalla formazione di muffe e, secondo quanto riferito dal C.T.U., sono da attribuire alla presenza di ponti termici fra le pareti interne ed esterne dell'immobile; ciò determina la condensazione del vapore acqueo, contenuto nell'aria, nelle pareti fredde interne dei vari locali in difetto di un adeguato isolamento dall'esterno.

La circostanza dell'insufficienza dell'isolamento termico scaturisce dal fatto che presso il Comune di XXXX, come accertato dal C.T.U. incaricato, la pratica relativa all'isolamento termico dell'immobile de quo non risulta neppure depositata (cfr. all. 4 alla relazione del C.T.U.).

Parimenti sono stati riscontrati i segni di infiltrazione di acqua e di pregressi fenomeni di allagamento nei locali del piano seminterrato.

Del resto in sede di interrogatorio formale il legale rappresentante della società convenuta ha ammesso che nei locali garages si erano verificati fenomeni di allagamento con l'intervento dei Vigili del Fuoco.

Anche il solaio di calpestio dell'appartamento è risultato del tutto privo di materiale termoisolante, pur essendo un elemento essenziale per scongiurare i fenomeni di umidità, trattandosi di solaio posto a separazione fra locali riscaldati e locali aperti verso l'esterno e dunque non riscaldati.

I tentativi di eliminare le infiltrazioni di umidità posti in essere dalla società convenuta, come la posa in opera di una guaina impermeabilizzante al di sotto della pavimentazione intorno all'appartamento, si sono rivelati inutili stante la persistenza dei fenomeni di infiltrazioni.

La gravità della situazione esistente all'interno dell'appartamento, e le conseguenti condizioni di invivibilità dello stesso sono state accertate anche dall'Unità Sanitaria Locale n. 2, distretto n. 4 del XXXX che già in seguito a sopralluoghi eseguiti nel febbraio del 2004 e nel febbraio del 2006 aveva ritenuto l'alloggio "antigienico"; in esito ad un ulteriore sopralluogo nel gennaio 2008 venne parimenti accertata la presenza diffusa di muffa e macchie di umidità igroscopica all'interno delle camere, soggiorno, bagno e cucina, confermando l'antigienicità dell'appartamento (cfr. certificazione ASL n. X del 9.1.2008 prodotta dagli attori e successiva certificazione del 25.2.2009).

Il C.T.U., richiesto di indicare le opere necessarie per eliminare i vizi e i difetti accertati e riportare l'immobile in condizioni di vivibilità, nonché i presumibili costi, ha indicato le opere necessarie e quantificato nel complessivo importo di circa € 50.000,00 la somma per il ripristino.

Orbene, a parere di questo giudice, sussistono i presupposti per ritenere la sussistenza del grave inadempimento della società venditrice e la fondatezza della richiesta di risoluzione del contratto di compravendita stipulato inter partes avanzata dagli attori ai sensi dell'art. 1492 c.c., stante l'accertata esistenza nell'immobile compravenduto di vizi e difetti di tale gravità da rendere l'immobile stesso inidoneo all'uso cui è destinato ovvero ad essere abitato, per la cui eliminazione occorrerebbe una somma corrispondente a più della metà del prezzo di acquisto dell'immobile.

Va dunque dichiarata la risoluzione del contratto di compravendita stipulato tra gli attori e la S.r.l. XXXX Costruzioni con atto notaio RRRR in data 12.11.2002 rep. N. RRRRR.

Ciò detto si rileva che ai sensi dell'art. 1493 c.c., in caso di risoluzione del contratto il venditore deve restituire il prezzo e rimborsare al compratore le spese e i

pagamenti fatti per la vendita; e a sua volta il compratore dovrà restituire la cosa acquistata.

Nel caso in esame la s.r.l. XXXX Costruzioni dovrà, pertanto, essere condannata a restituire agli attori il prezzo incassato ovvero la somma di € 87.800,00 oltre gli interessi di legge con decorrenza dal 12.11.2002 al saldo; a ciò va aggiunta la somma di € 4.600,00 corrisposta dagli attori al Notaio RRRR come da fattura n. XXX del 20.11.2002 e la somma di € 619,76 corrisposta dagli attori all'agenzia immobiliare NNNN per l'intermediazione immobiliare come da fattura n. XXX del 16.11.2002 emessa dalla suddetta agenzia.

Quindi la s.r.l. XXXX Costruzioni dovrà essere condannata al pagamento anche della somma di € 4.600,00 oltre interessi dal 20.11.2002 al saldo e della somma di € 619,76 oltre interessi dal 16.11.2002 al saldo.

Naturalmente gli attori, contestualmente alla restituzione del prezzo e delle spese nei termini di cui sopra, devono restituire alla s.r.l. XXXX Costruzioni l'immobile oggetto del contratto di compravendita.

Va invece disattesa la richiesta di risarcimento danni che è rimasta sfornita di prova.

Merita, invece, accoglimento la richiesta degli attori di condanna della società convenuta al risarcimento del danno non patrimoniale da loro subito quale conseguenza del grave inadempimento della società.

Infatti, il danno morale, inteso come sofferenza soggettiva, rappresenta una voce dell'ampia categoria del danno non patrimoniale e ben può derivare da un inadempimento contrattuale che pregiudichi un diritto inviolabile della persona, nella specie il diritto alla salute in considerazione delle condizioni di invivibilità dell'immobile compravenduto come sopra accertato e in cui gli attori hanno vissuto per alcuni anni insieme ai loro figli; l'esistenza del danno scaturisce da nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza (arg. da Cass. sez. III, 24.10.2011 n. 21999).

La quantificazione di detto danno non può che essere effettuata in via equitativa; in tal senso si ritiene equo liquidare l'importo all'attualità di € 20.000,00 che la

società convenuta dovrà corrispondere agli attori con gli interessi di legge a decorrere dalla data di pubblicazione della presente sentenza al saldo.

Per il principio di soccombenza la s.r.l. XXXX Costruzioni dovrà altresì essere condannata al rimborso in favore degli attori delle spese di lite liquidate come in dispositivo; per il medesimo principio le spese di C.T.U. come già liquidate, vanno poste definitivamente a carico della S.r.l. XXXX Costruzioni.

Resta da esaminare la domanda di manleva svolta dalla società convenuta nei confronti della terza chiamata S.r.l. ZZZZ Costruzioni. La s.r.l. XXXX Costruzioni ha chiarito di aver svolto la chiamata in causa per la stessa causa petendi e petitum esplicitati dagli attori e quindi sulla base del pregresso rapporto contrattuale di vendita del medesimo immobile intervenuto fra la chiamata in causa (venditrice) e la società convenuta (compratrice) con atto a rogito notaio SSSS del 23.12.1997 rep. N. SSSSS.

La società terza chiamata ha eccepito la decadenza e prescrizione del diritto alla garanzia per vizi della cosa venduta in mancanza di qualsivoglia denuncia dei vizi e stante il decorso dell'anno dalla consegna dell'immobile.

Le eccezioni sono fondate e meritano accoglimento.

Invero, a fronte della stipulazione del contratto di compravendita in data 23.12.1997 e dunque di contestuale consegna dell'immobile, la s.r.l. XXXX Costruzioni acquirente non ha provato di aver denunciato alcun vizio; inoltre l'azione di garanzia è prescritta, come eccepito, essendo decorso l'anno dalla consegna del bene compravenduto al momento della proposizione della domanda. Né può condividersi l'assunto della società convenuta secondo cui il termine per la tempestiva denuncia decorrerebbe dal momento in cui il compratore, tramite la contestazione degli attori ai quali il bene era stato successivamente venduto, era stato messo nella condizione di conoscere i vizi.

Invero, l'acquisto da parte degli attori dell'immobile de quo è avvenuto addirittura cinque anni dopo l'acquisto della s.r.l. XXXX Costruzioni del medesimo immobile dalla ZZZZ Costruzioni.

Al rigetto della domanda di manleva segue, per il principio della soccombenza, la condanna della chiamante in causa al rimborso in favore della s.r.l. YYYY delle spese di lite, liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, in persona del G.I. XXXX in funzione di Giudice Unico, definitivamente pronunciando nella causa di cui in epigrafe, così provvede:

- a) in accoglimento della domanda principale svolta dagli attori, dichiara la risoluzione del contratto di compravendita stipulato fra gli attori e la s.r.l. XXXX Costruzioni con atto notaio RRRR in data 12.11.2002 rep. N. RRRRR;
- b) condanna la s.r.l. XXXX Costruzioni a restituire agli attori la somma di € 87.800,00, oltre gli interessi di legge con decorrenza dal 12.11.2002 al saldo;
- c) condanna altresì la s.r.l. XXXX Costruzioni a rimborsare agli attori la somma di €4.600,00 con gli interessi di legge a decorrere dal 20.11.2002 al saldo e la somma di € 619,76 con gli interessi di legge a decorrere dal 16.11.2002 al saldo;
- d) condanna la s.r.l. XXXX Costruzioni al pagamento in favore degli attori della somma di € 20.000,00 con gli interessi di legge a decorrere dalla data di pubblicazione della presente sentenza al saldo a titolo di risarcimento del danno non patrimoniale;
- e) dispone che gli attori, contestualmente al pagamento da parte della società convenuta delle somme di cui ai punti a) b) c) e d) del presente dispositivo, restituiscano alla s.r.l. XXXX Costruzioni l'immobile sito in XXXX loc. XXXX Via XXXX n. X;
- f) condanna la s.r.l. XXXX Costruzioni al rimborso in favore degli attori delle spese di lite che liquida, d'ufficio in difetto di nota, in € 500,00 per le spese, €7.000,00 per diritti ed € 8.000,00 per onorari, oltre al rimborso forfetario ed accessori di legge;
- g) pone le spese di C.T.U., nell'ammontare già liquidato, definitivamente a carico della s.r.l. XXXX Costruzioni;
- h) rigetta la domanda di manleva svolta dalla società convenuta nei confronti della YYYY s.r.l. Costruzioni;

i) condanna la s.r.l. XXXX Costruzioni al rimborso in favore della s.r.l. ZZZZ Costruzioni delle spese di lite, che liquida, d'ufficio in difetto di nota, in € 2.000,00 per diritti ed € 2.500,00 per onorari, oltre rimborso forfetario ed accessori di legge.

Perugia, 11.1.2012

Il G.I.
Dott. XXXX