

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
**TRIBUNALE DI MODENA**  
**II SEZIONE CIVILE**

**SENTENZA**  
Nr. 1065  
in data 30/06/11  
Nr. Cron. 4245  
Nr. Rep. 2327

IL GIUDICE UNICO, DOTT. [REDACTED]  
HA PRONUNCIATO LA SEGUENTE

**SENTENZA**

NELLA CAUSA N.3199/2005 PROMOSSA DA

[REDACTED], rapp.ti e difesi dall' Avv.to Fabio Benatti

Parte attrice

CONTRO

[REDACTED] S.R.L., rapp.ta e difesa dall'Avv.to [REDACTED]

Parte convenuta

Oggetto: art.1667-1669 c.c.

**CONCLUSIONI**

Per parte attrice: Voglia il Tribunale di Modena, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione respinta, previo accertamento che [REDACTED] è responsabile ex art.1669 c.c. per i gravi difetti denunciati, condannare parte convenuta a pagare a favore dei signori [REDACTED] e [REDACTED] la somma di Euro 10.250,00 oltre ad Iva, somma determinata nella relazione tecnica del CTU Geom. [REDACTED], o quella diversa, maggiore o minore somma che il Tribunale riterrà dovuta, oltre interessi legali e rivalutazione monetaria nonché a pagare a favore dei signori [REDACTED] la somma di Euro 10.250,00 oltre ad Iva, somma determinata nella relazione tecnica del CTU Geom. [REDACTED], o quella diversa, maggiore o minore somma che il Tribunale riterrà dovuta, oltre interessi legali e rivalutazione monetaria.

Con vittoria di spese, competenze ed onorari di causa.

Per parte convenuta: Contrariis reiectis, respingere integralmente le domande tutte svolte dai signori [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] s.r.l. con l'atto introduttivo del presente giudizio per l'intervenuta decadenza del termine di denuncia ex art..1669 c.c. e per intervenuta prescrizione dell'azione ex art. 1669 u.c. c.c., nonché perché inammissibili, improcedibili, infondate in fatto ed in diritto e non provate.

Con vittoria di spese e competenze di giudizio.

1 ef

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

Con citazione notificata il 20.4.2005 gli attori, premesso di essere proprietari di immobili siti in Modena, Località Albereto, via [redacted], per averli acquistati dalla società [redacted] s.r.l. costruttrice dell'immobile, nel giugno 1999 quanto ai coniugi [redacted] e nel febbraio 2000 quanto ai coniugi [redacted], esponevano, in fatto, di aver notato la presenza di umidità nel piano seminterrato e di aver incaricato il Geom. [redacted] di verificarne le cause, dovute a non adeguato isolamento del fabbricato rispetto all'esterno ed in particolare al sottosuolo; che i difetti erano stati denunciati alla convenuta, cui era stato richiesto di provvedere all'eliminazione, senza ottenere riscontri; che era stata quantificata una spesa di Euro 19650,00 per rimediare al problema.

In diritto assumevano che i difetti lamentati rientrassero nel disposto dell'art.1669 c.c., per cui chiedeva il risarcimento dei danni rappresentati dalle spese necessarie per l'eliminazione dei vizi, oltre rivalutazione ed interessi.

Si costituiva [redacted] s.r.l., contestando da un lato la tardività della denuncia, dall'altro la prescrizione dell'azione, dal momento che la scoperta dei vizi risaliva al gennaio 2004 e la citazione era stata notificata oltre l'anno (aprile 2005); negando comunque che i vizi lamentati potessero rientrare nella sfera di applicazione dell'art.1669 c.c..

Chiedeva quindi il rigetto delle domande attoree.

La causa veniva istruita attraverso consulenza tecnica; all'udienza del 29.3.2011 le parti precisavano le conclusioni in epigrafe indicate ed il giudice tratteneva la causa in decisione, concedendo i termini ex art.190 c.p.c..

L'immobile per cui è causa è costituito da due unità abitative abbinata (cd. a schiera) di proprietà rispettivamente il civico 44 dei coniugi [redacted] ed il civico 46 dei coniugi [redacted]; nulla quaestio sulla costruzione della palazzina da parte della società convenuta.

Il CTU ha riscontrato che gli ambienti ad uso di servizi alle abitazioni (autorimesse e cantine), ubicate al piano seminterrato, risultano interessate da fenomeni di umidità di risalita per capillarità nelle pareti interne (tramezze) ed in quelle esterne (muri di cemento armato) per un'altezza pari a circa cm.70/80 per quelle interne e pari a circa cm.20/25 per quelle perimetrali; tali fenomeni hanno causato la rovina della tinteggiatura e di parte dell'intonaco civile realizzato a finitura delle pareti.

Evidenza il Geom. [redacted] che il godimento di tali ambienti risulta limitato, in quanto la presenza accentuata di umidità non consente un'ottimale conservazione di materiali, scorte alimentari e non nonché crea sicuramente problemi alle apparecchiature elettriche presenti all'interno di detti ambienti (lavatrici, congelatori, ecc.).

Dalle considerazioni sopra svolte si desume che la domanda proposta da parte attrice per il risarcimento dei danni provocati dalla convenuta, quale venditrice e costruttrice, rientri senz'altro nella sfera di applicabilità dell'art.1669 c.c.

Il consulente ha infatti rilevato che l'umidità di risalita avviene a causa della mancanza di impermeabilizzazione delle pavimentazioni e delle tramezze di separazione tra autorimesse e cantine.

Sussistono quindi i presupposti dell'invocata norma, costituendo gravi difetti di costruzione che interessano in maniera estesa il piano interrato, destinato per sua natura a lunga durata,

2 ef

impedendone il godimento, perché incidenti sulla funzionalità del bene e sulla sua conservazione.

Quanto alla tempestività della denuncia, l'art.1669 c.c. stabilisce che la denuncia vada fatta entro un anno dalla scoperta e che il diritto del committente si prescrive entro un anno dalla denuncia.

La scoperta può farsi risalire soltanto all'esito della relazione datata 14.1.2004 del Geom. [redacted], in quanto in forza della ormai consolidata giurisprudenza di legittimità in materia "Il termine di un anno per la denuncia del pericolo di rovina o di gravi difetti nella costruzione di un immobile, previsto dall'art. 1669 c.c. a pena di decadenza dall'azione di responsabilità contro l'appaltatore, decorre dal giorno in cui il committente consegua un apprezzabile grado di conoscenza oggettiva della gravità dei difetti e della loro derivazione causale dall'imperfetta esecuzione dell'opera, non essendo sufficienti, viceversa, manifestazioni di scarsa rilevanza e semplici sospetti; tale conoscenza deve ritenersi, di regola, acquisita, in assenza di anteriori ed esaustivi elementi, solo all'atto dell'acquisizione di relazioni peritali effettuate (Cass. 2460/2008).

La denuncia compiuta dagli attori a mezzo della raccomandata 4.6.2004 deve quindi ritenersi tempestiva, come pure interrotta la prescrizione dalla notifica dell'atto di citazione avvenuta il 20.4.2005.

Per quanto concerne il danno risarcibile, le conclusioni del consulente sono da ritenersi condivisibili, in quanto adeguatamente motivate, laddove è stato quantificato un costo di Euro 10.250, per l'eliminazione dei difetti in ogni porzione immobiliare; si ritiene di non dover aggiungere il danno derivante da mancato utilizzo delle porzioni per il tempo necessario all'esecuzione dei lavori (circa 15 giorni), considerato che i locali sono destinati ad uso non abitativo e che è già stato conteggiato il costo per la rimozione dei materiali presenti e il loro riposizionamento.

In conclusione parte convenuta va dichiarata tenuta e condannata al risarcimento dei danni in favore di parte attrice liquidati in complessivi Euro 10.250,00 oltre iva a favore di ciascuna porzione immobiliare ed oltre a rivalutazione monetaria su detto importo dalla deposito della CTU (gennaio 2009) al saldo ad interessi nella misura legale sulla somma come annualmente rivalutata.

In punto spese di lite, parte convenuta va condannata al pagamento integrale di quelle sostenute da parte attrice, liquidate in dispositivo, e delle spese di CTU essendo risultata del tutto soccombente.

P.Q.M.

Il Giudice istruttore, in qualità di Giudice Unico, definitivamente pronunciando nella causa in epigrafe indicata,

ogni contraria istanza, eccezione e deduzione reietta,  
dichiara tenuta a condanna la convenuta al risarcimento dei danni subiti dagli attori e quantificati in Euro 10.250,00 oltre ad iva per ogni porzione immobiliare, oltre a rivalutazione monetaria su detto importo dalla deposito della CTU (gennaio 2009) al saldo ad interessi nella misura legale sulla somma come annualmente rivalutata;  
condanna la convenuta al pagamento delle spese di lite a favore di parte attrice liquidate in Euro 400,00 per spese, Euro 1500,00 per diritti, Euro 1800,00 per onorari, oltre spese generali, IVA e CPA, nonché le spese per la consulenza come già liquidate;

3ef

Modena, 20.6.2011

Deposito Minute 21-6-11  
g

TRIBUNALE DI MODENA  
 DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
 pubblicata  
 30 GIU. 2011  
 IL CANCELLIERE C1  
 Nella Uff. Uff. Spampinato



Il Giudice

Dott. [Redacted]

Casimirofanti

30/6/11

Trasferimento

IL CANCELLIERE C1  
Nella Uff. Uff. Spampinato

TRIBUNALE DI MODENA