

**N. R.G. 13515/2012**



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO di ROMA**  
**X Sezione civile**

Il Tribunale in composizione monocratica,  
nella persona della dott.ssa Maria Grazia Giammarinaro,  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa tra

LEOGRANDE DANIELA, CF LGR DNL 78M71 H501S;  
rappresentata e difesa come da procura in atti dall'Avvocato Franco Pascucci,  
elettivamente domiciliata presso il suo studio in Roma, via Carlo Ludovico Bragaglia n. 200.

attrice

e

SOCIETÀ FABRICA IMMOBILIARE-SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.p.A.- Quale  
Società di gestione del fondo "Seneca" - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso",  
CF 07753061006, in persona del legale rappresentante pro tempore  
rappresentata e difesa come da procura in atti dall'avv. Giancarlo Nunè,  
elettivamente domiciliata presso il suo studio in Roma, Lungotevere Flaminio n. 34.

convenuta

PORTO TORRE SPA, P.I. 05665291000, in persona del legale rappresentante pro tempore,  
rappresentata e difesa come da procura in atti dall'Avvocato Antonia Lucchesi  
elettivamente domiciliata presso il suo studio in Roma, via Giacomo Puccini 9.

Terzo chiamato in causa dalla convenuta

DUE V. PARVEDIL SRL, in persona del liquidatore pro tempore,  
con sede in Montesarchio (BN), via Matteotti n. 72.

Terzo chiamato in causa da Porto Torre - Contumace



Avente ad oggetto: Vendita immobiliare

## FATTO E MOTIVI

La sig.ra Leogrande Daniela ha convenuto in giudizio la SOCIETÀ FABRICA IMMOBILIARE-SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.p.A.- Quale società di gestione del fondo "Seneca" - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso" (di seguito Fabrica), allegando di avere acquistato in data 8.07.2009 da Fabrica l'appartamento sito in Roma, via Carlo Ludovico Bragaglia n. 200 scala B interno 14. In data 31.01.2011 l'acquirente comunicava a Fabrica una situazione di rumore eccessivo riscontrata dalla sig.ra Leogrande. Nel mese di luglio 2011, stante il mancato riscontro di Fabrica, veniva dato incarico ad un tecnico di effettuare una verifica eseguita dall'ing. Nicolino Ermocida. Detta verifica riguardava soltanto il rumore da calpestio, non potendosi effettuare ulteriori accertamenti audiometrici per l'impossibilità di accedere a tutte le unità immobiliare confinanti. La perizia rilevava il mancato rispetto dei parametri di cui al DPCM 05/12/2007 in tema di requisiti acustici passivi degli edifici. La relazione dell'ing. Ermocida veniva inviata a Fabrica con raccomandata r.r. in data 1/12/2011 e ricevuta dalla sig.ra Leogrande in data 05/12/2011. Tale verifica evidenziava che il rumore proveniente dai soffitti aveva un valore medio di 71 decibel. In data 7/12/2011 veniva inviata raccomandata a.r. alla società venditrice, di denuncia del difetto riscontrato, raccomandata che rimaneva priva di riscontro.

L'attrice chiede pertanto di accertare che l'appartamento *de quo* non rispetta i parametri richiesti dal DPCM del 05/12/97; conseguentemente, accertata la violazione dell'art. 1490 c.c. e del DPCM del 05/12/97, condannare Fabrica ad eseguire tutti gli interventi necessari per adeguare l'immobile ai parametri; ove ciò non fosse possibile, accertare e dichiarare che i vizi riscontrati comportano una diminuzione di valore dell'immobile nella misura di euro 56.000,00 o quella maggiore o minore ritenuta di giustizia, oltre interessi legali dalla data dell'atto di compravendita (08/07/2009). Con vittoria di spese da distrarsi in favore del procuratore antistatario avv. Franco Pascucci.

Si è costituita SOCIETÀ FABRICA IMMOBILIARE-SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.p.A.- quale società di gestione di fondo "Seneca" - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso" (di seguito Fabrica), chiedendo di essere autorizzata alla chiamata in causa di Porte Torre Spa; il rigetto delle domande attoree; la declaratoria di intervenuta decadenza e prescrizione del diritto dell'attore alla garanzia ex art. 1495 c.c., con vittoria di spese.

Si costituiva Porto Torre Spa, eccependo la decadenza e prescrizione, chiedendo il rigetto delle domande svolte dall'attrice perché infondate, non provate e prescritte; in via subordinata, ed in caso di condanna di Porto Torre S.p.A., accertare e dichiarare il diritto di questa ad essere manlevata dalla Due V Parvedil Srl; via sempre subordinata condannare la predetta al risarcimento dei danni in favore di Porto Torre S.p.A. nella misura di quanto questa fosse condannata a pagare a favore dell'attrice o di Fabrica immobiliare S.p.A., con vittoria di spese.

Due V. Parvedil SRL, chiamata in causa, è rimasta contumace.

\*\*\*

La prospettazione della parte attrice è fondata.



Innanzitutto occorre osservare che, con riferimento alle eccezioni di prescrizione e decadenza, il termine di decadenza di otto giorni dalla scoperta del vizio occulto di cui all'art. 1495 c.c. decorre dal momento in cui il compratore ne ha acquisito la certezza obiettiva e completa, sicché, ove la scoperta del vizio avvenga gradatamente e in tempi diversi e successivi, in modo da riverberarsi sulla consapevolezza della sua entità, occorre far riferimento al momento in cui si sia completata la relativa scoperta (Cass. Sez. 2, n. 11046 del 27/05/2016 (Rv. 64058-01)). La giurisprudenza ha inoltre chiarito che a tal fine – trattandosi di vizi occulti – il *dies a quo* deve farsi risalire al momento in cui il compratore acquisisce la certezza obiettiva del vizio, non essendo sufficiente il semplice sospetto (Cass. Sez. 2 n. 5732 del 10/03/2011 (Rv. 617171-01)).

Nel caso in esame, il vizio lamentato riguarda la soglia di rumore, che non può certo essere valutata compiutamente se non a seguito di un accertamento tecnico specialistico. Il mancato o insufficiente isolamento acustico è intanto per sua natura un vizio occulto, poiché non si può avere contezza di una rumorosità eccessiva se non quando nell'appartamento si venga ad abitare stabilmente, ed anche in questo caso la percezione non è sempre immediata. E anche quando si realizza la sensazione di un rumore disturbante, non si può avere la certezza che una rumorosità percepita come fastidiosa sia in effetti tale da superare la soglia consentita e dunque sia suscettibile di configurarsi come vizio giuridicamente rilevante dell'immobile.

Dunque correttamente l'attrice, a seguito di una prolungata esposizione al rumore, commissionò una perizia tecnica, che confermò i suoi sospetti. Solo all'esito della ricezione della relazione del perito decorre dunque il *dies a quo* per il termine di decadenza e di prescrizione. Poiché la relazione dell'ing. Ermocida fu spedita alla sig.ra Leogrande in data 1/12/2011 e ricevuta dalla destinataria in data 05/12/2011, e poiché in data 7/12/2011 quest'ultima inviava alla società venditrice raccomandata a.r. di denuncia del vizio riscontrato dal perito, deve concludersi che l'attrice ha agito nel rispetto del termine di decadenza previsto dall'art. 1495 c.c.

Nel merito, sussiste il vizio lamentato dall'attrice.

La Consulenza tecnica svolta nel corso del giudizio ha consentito infatti di accertare, attraverso le misurazioni eseguite in loco, che il rumore di calpestio è di 74 dB(A) – dunque superiore a quello indicato dal consulente di parte attrice - contro un valore limite di 63 dB(A) previsto per gli ambienti adibiti a residenza dal DPCM 5.12.1997. Tale parametro deve considerarsi vigente, non incidendo la mancata adozione di una normativa secondaria di dettaglio sull'indicazione del parametro consentito - e in ogni caso deve essere considerato il valore di riferimento allo scopo di valutare se una certa rumorosità dell'immobile oltrepassi o no la soglia della normale tolleranza.

Nel caso di specie, e con riferimento al solo piano di calpestio, il CTY conclude che i valori soglia sono superati in maniera rilevante.

In relazione alla causa dei danni accertati, alla possibilità di eliminarli e al costo degli interventi necessari, il CTU conclude che la causa dei danni accertati sia direttamente riconducibile all'inidoneità della progettazione dell'intervento, incapace di garantire il rispetto dei valori limite delle grandezze che determinano i requisiti acustici passivi degli edifici con riferimento al rumore di calpestio.

Nel silenzio delle parti sulla possibilità di eliminare gli inconvenienti accertati, il CTU ritiene che in casi del genere non sussistano rimedi in grado di garantire il rispetto dei limiti previsti dalla normativa, anche perché il superamento della soglia è di ben 11 dB, e che si tratta pertanto di un valore elevato; il CTU ha tenuto in considerazione anche il fatto che l'interpiano è di solito cm 272,



e pertanto non permette di adottare alcun plausibile intervento di isolamento per rispettare simultaneamente anche i parametri di altezza minima interna delle abitazioni.

Il CTU conclude pertanto che allo stato attuale della tecnica è impossibile eliminare gli inconvenienti accertati.

Con riferimento alla deprezzamento dell'abitazione, il CTU ritiene che per un livello di rumore del piano di calpestio superiore a 70 dB, deve considerarsi congrua la svalutazione dell'appartamento del 20% rispetto al suo valore di mercato.

Pertanto, in base alle risultanze della CTU, sussiste il vizio lamentato dall'attrice, in quanto la misurazione ha consentito di accertare il superamento – in dimensione importante – della soglia stabilita dal DPCM 5.12.1997.

Sempre in base alle conclusioni del CTU, non è possibile dare corso alla domanda in via principale proposta dall'attrice, vale a dire la condanna di Fabrica all'eliminazione del vizio, considerata dal CTU impossibile allo stato attuale della tecnica. Dunque l'attrice ha diritto alla diminuzione del prezzo nella misura del 20% indicata dal CTU.

Poiché il prezzo di acquisto indicato nell'atto di compravendita era di euro 277.650,00, l'attrice ha diritto a una diminuzione del prezzo pari al 20%, e dunque a percepire dal proprio venditore Fabrica Immobiliare Srl la somma di euro 55.530,00 oltre interessi e rivalutazione monetaria dalla domanda al saldo.

Fabrica ha chiesto di essere manlevata dalla società appaltatrice Porto Torre, deducendo di essere una società di gestione del risparmio, a vocazione bancaria e finanziaria, e non una società di costruzioni con tecnici e maestranze alle proprie dipendenze, e dunque estranea alla materiale edificazione del fabbricato che è stata realizzata da Porto Torre S.p.A., che a sua volta la concesse in appalto alla Due V Parvedil Srl, come da contratto del 26.02.2007.

Porto Torre Spa sua volta ha chiesto di essere manlevata dall'appaltatrice Due V Parvedil Srl.

Orbene, Fabrica Immobiliare Srl risponde nei confronti di Leogrande Daniela a titolo contrattuale, in qualità di venditore dell'appartamento per cui è causa. La responsabilità che qui si invoca di Porto Torre S.p.A. e di Due V Parvedil Srl si configurerebbe invece come responsabilità dell'appaltatore ex articoli 1667 e 1669 c.c.. Esclusa la ricorrenza dei presupposti di cui all'articolo 1669 c.c., poiché il vizio denunciato non riveste tale gravità da integrare non solo il pericolo di rovina, ma neanche i gravi difetti previsti da tale norma, così come interpretata dalla giurisprudenza consolidata, resta da esaminare l'eventuale profilo di responsabilità ex articolo 1667 c.c..

Si verte qui in un'ipotesi di garanzia impropria, in cui la chiamata in causa del terzo presuppone l'autonomia dei rapporti. Il principio dell'estensione automatica della domanda dell'attore nei confronti del terzo chiamato in causa dal convenuto opera solo quando tale chiamata sia effettuata dal convenuto per ottenere la sua liberazione dalla pretesa attorea, individuandosi il terzo come l'unico obbligato nei confronti dell'attore, in posizione alternativa al convenuto e in relazione ad un unico rapporto (Cass. Sez. 2 n. 8411 del 27/04/2016 (Rv. 639737-01)). Tale estensione automatica della domanda non opera nel caso di specie, laddove i rapporti sottostanti sono autonomi, avendo origine rispettivamente nel contratto di compravendita tra attrice e convenuta, e, per quanto concerne i terzi chiamati, nel contratto di appalto versato in atti e ammesso all'ultima udienza.

Ne consegue che il titolo di responsabilità di Porto Torres nei confronti di Fabrica, e di DUE V. PARVEDIL SRL nei confronti di Porto Torre e Fabrica, è autonomo da quello di Fabrica nei confronti dell'acquirente Leogrande Daniela.



La posizione di Porto Torre – poi fusa con COSTEDIL - e di Due V Parvedil Srl va valutata alla luce della normativa in materia di appalto. Orbene, Porto Torre è General Contractor di Fabbrica Immobiliare; a sua volta Porto Torre ha appaltato i lavori di costruzione dell'immobile per cui è causa a Due V Parvedil. Le condizioni generali di contratto e il contratto di appalto COSTEDIL-Due V Parvedil non possono che essere interpretati nel senso di una completa autonomia dell'appaltatrice nei confronti della committente. D'altra parte Porto Torre, non appena ricevuta la notificazione dell'atto di citazione, e dunque non appena venuto a conoscenza della contestazione sui vizi, indirizzò formale comunicazione a Due V Parvedil con raccomandata datata 11.04.2012.

Ne consegue che Porto Torre deve essere tenuta indenne da qualunque responsabilità nei confronti di Fabbrica Immobiliare. Per contro DUE V PARVEDIL va condannata al risarcimento del danno nei confronti di Fabbrica Immobiliare, in una misura pari a quella del deprezzamento dell'immobile, così come sopra valutata, nonché alla rifusione delle spese di lite nei confronti di Porto Torre Spa e di Fabbrica Immobiliare.

Alla soccombenza di Fabbrica e di Due V Parvedil segue la condanna alle spese di giudizio, liquidate come da dispositivo, tenuto conto del valore della causa e della durata del processo. Le spese di CTU vanno poste definitivamente a carico delle parti soccombenti.

#### P.Q.M.

Il Tribunale di Roma, definitivamente pronunciando, ogni avversa domanda ed eccezione rigettata o assorbita, così provvede:

1) Accerta e dichiara la sussistenza del vizio lamentato dall'attrice, e per l'effetto condanna SOCIETÀ FABRICA IMMOBILIARE-SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.p.A.- Quale Società di gestione del fondo "Seneca" - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso", CF 07753061006, in persona del legale rappresentante pro tempore, al pagamento in favore di LEOGRANDE DANIELA, della somma di euro 55.530,00, oltre interessi e rivalutazione monetaria dalla domanda al saldo.

2) Condanna SOCIETÀ FABRICA IMMOBILIARE-SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.p.A.- Quale Società di gestione del fondo "Seneca" - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso", CF 07753061006, in persona del legale rappresentante pro tempore, alla rifusione delle spese di lite nei confronti di LEOGRANDE DANIELA, che liquida in complessivi euro 10.000,00 oltre IVA, CPA e spese generali, da distrarsi in favore del procuratore avv. Franco Pascucci, dichiaratosi antistatario.

3) Condanna DUE V. PARVEDIL SRL, in persona del liquidatore pro tempore, al risarcimento del danno nei confronti di SOCIETÀ FABRICA IMMOBILIARE-SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.p.A.- Quale Società di gestione del fondo "Seneca" - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso", CF 07753061006, in persona del legale rappresentante pro tempore, che liquida in complessivi euro 55.530,00, oltre interessi e rivalutazione monetaria dalla domanda al saldo.

4) Condanna DUE V. PARVEDIL SRL, in persona del liquidatore pro tempore, alla rifusione delle spese di lite nei confronti di PORTO TORRE SPA, in persona del legale rappresentante pro tempore, e di SOCIETÀ FABRICA IMMOBILIARE-SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.p.A.- Quale Società di gestione del fondo "Seneca" - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso", CF 07753061006, in persona del legale rappresentante pro tempore, che liquida in complessivi euro 10.000,00, oltre IVA, CPA e spese generali.



5) Pone definitivamente a carico di SOCIETÀ FABRICA IMMOBILIARE-SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.p.A.- Quale Società di gestione del fondo “Seneca” - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso”, CF 07753061006, in persona del legale rappresentante pro tempore, e di DUE V. PARVEDIL SRL, in persona del liquidatore pro tempore, in solido, le spese di CTU, già liquidate con separato provvedimento.

Roma, 21.02.2017

Il giudice

Maria Grazia Giammarinaro

