

Comitato scientifico:

*Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Magistrato, Ufficio massimario presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) - Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPIA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di Corte di Appello) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato, Vice Capo dell'Ufficio legislativo finanze del Ministro dell'economia e delle finanze) - Antonio VALITUTTI (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato).*

---

## **Vendita dei beni in corso di causa: estinzione del procedimento?**

*Non ha luogo una ipotesi di estinzione del procedimento avente ad oggetto la richiesta di condanna del venditore al risarcimento dei danni derivanti dai vizi riscontrati sugli immobili, nell'ipotesi in cui taluni degli acquirenti procedano alla vendita dei beni in corso di causa. In circostanze siffatte, invero, ricorre l'ipotesi di successione a titolo particolare nel diritto controverso, ex art. 111 c.p.c., e deve, conseguentemente, farsi applicazione del principio secondo cui nel processo resta l'alienante, sebbene non sia più titolare del diritto controverso, tale essendo divenuto l'acquirente.*

## **Tribunale di Treviso, sezione prima, sentenza del 1.7.2013**

*...omissis...*

M.D.Z. e altri, proprietari di singole unità immobiliari ubicate nel complesso denominato "Condominio dei Carpini" hanno convenuto in giudizio la ditta venditrice Faro S.a.s. al fine di sentirla condannare al pagamento di una somma corrispondente al minor valore degli immobili da loro acquistati rispetto al prezzo corrisposto e pari al 30% di quest'ultimo. A sostegno della richiesta, gli attori hanno allegato gravi carenze di isolamento tra i solai e gli appartamenti, ritenuti viziati per superamento dei parametri previsti dal D.P.C.M. 5 dicembre 1997, come da perizia eseguita ed allegata sub doc. n. 1. Si è costituita la Faro S.a.s., contestando in fatto ed in diritto la pretesa attorea ed ogni asserita responsabilità. In particolare, la convenuta ha ribadito che gli

appartamenti erano stati realizzati a regola d'arte, anche sotto il particolare profilo dell'isolamento acustico e che gli attori avevano abitato per lungo tempo gli appartamenti in oggetto, senza lamentare alcun problema. La convenuta ha dunque eccepito la decadenza e prescrizione dell'azione quanti minoris svolta dagli attori e, deducendo l'inapplicabilità al caso in esame dei parametri previsti dal D.P.C.M. 5 dicembre 1997 (sulla cui violazione era stata fondata la domanda) in quanto rilevanti esclusivamente nei rapporti di natura pubblicistica con la P.A., ha chiesto, nel merito, il rigetto di qualsiasi domanda avanzata nei suoi confronti.

La causa è stata istruita mediante acquisizione di documentazione, assunzione di prove orali ed espletamento di prova tecnica, ed all'udienza del 5.12.2012 (fissata a seguito di riassunzione del giudizio, interrotto in conseguenza del decesso del procuratore della convenuta) è stata trattenuta in decisione sulle conclusioni delle parti come in epigrafe trascritte dalla dott.ssa S.C., alla quale nel frattempo è stato assegnato l'intero ruolo del dott. A.G..

Preliminarmente dovrà essere rigettata l'eccezione relativa alla invocata declaratoria di estinzione del giudizio con riferimento alle domande proposte dagli attori F.M. e A.M. e D.Z.M. (eccezione con riferimento alla quale, a dire il vero, la convenuta nulla argomenta negli scritti conclusivi) in considerazione del fatto che costoro hanno venduto gli appartamenti oggetto di causa. Ricorre evidentemente, nel caso di specie, quell'ipotesi di successione a titolo particolare nel diritto controverso disciplinata dal codice di rito all'art. 111 (istituto ritenuto applicabile anche all'alienazione del bene in pendenza di una domanda di risarcimento dei danni) il quale al primo comma prevede appunto che "se nel corso del processo si trasferisce il diritto controverso per atto tra vivi a titolo particolare, il processo prosegue tra le parti originarie". In applicazione del principio ora ricordato, dunque, nel processo resta l'alienante, sebbene costui non sia più titolare (affermato o sperato) del diritto controverso, tale essendo divenuto l'acquirente.

Orbene, nell'introdurre il presente giudizio gli attori rappresentano di aver acquistato dalla Ditta Faro S.a.s. cinque unità immobiliari site nel "Condominio dei Carpini", in Oderzo; si tratta di appartamenti di varia metratura, con garage ed altri accessori di pertinenza. Allegano altresì di aver fatto eseguire, notata la rumorosità ed il difetto di coibentazione tra le unità immobiliari, una perizia volta a determinare lo stato degli isolamenti tra gli appartamenti e tra solai. Deducono come dalla perizia sia emersa non solo l'esistenza di gravi carenze di isolamento, ma altresì il dato secondo il quale gli immobili non sarebbero stati costruiti nel rispetto delle norme che regolano la materia (cfr. perizia redatta dall'ing. xxx allegata dagli attori sub doc. n. 1). Rappresentano ancora gli attori di aver inviato, subito dopo la scoperta dei vizi, due diffide, rispettivamente in data 13.5.2004 e 1.6.2004 (cfr. docc. nn. 2 e 3 allegati al fascicolo degli attori) senza tuttavia ottenere un intervento risolutore. Peraltro, evidenziano di aver tentato anche successivamente una composizione bonaria della vicenda (cfr. diffida inviata dall'avv.to xxx alla Faro S.a.s. in data 24.6.2004, allegata sub doc. n. 4); nonostante l'intervento del procuratore e l'effettuazione di alcuni rilievi in contraddittorio tra le parti (che hanno confermato l'esistenza dei vizi denunciati) alcun accordo era stato tuttavia raggiunto.

Le prove testimoniali hanno confermato la ricostruzione dei fatti così come operata dagli attori. In particolare l'ing. xxx sentito all'udienza del 23.10.2007,

ha confermato di aver redatto la perizia allegata dagli attori sub doc. n. 1 e di aver subito informato delle risultanze dell'indagine l'ing. Z. (che all'epoca era il consulente dei venditori/costruttori degli appartamenti). Il teste ha altresì confermato come, subito dopo il deposito della relazione, vennero eseguiti dei sopralluoghi, unitamente al consulente tecnico della Faro S.a.s.. Ancora, l'ing. Camata ha ricordato di aver concordato con l'ing. Z. i lavori da eseguire sulle pareti divisorie e sui solai, al fine di conseguire il desiderato isolamento acustico. In ultimo, il professionista ha confermato altresì che "i lavori non vennero in seguito eseguiti perché la società Faro non dette il proprio benessere" (cfr. verbale d'udienza del 23.10.2007).

Ancora, il teste F.M., socio accomandante della Faro S.a.s., sentito all'udienza del 17.4.2007, ha confermato innanzitutto le date del rogito e del contestuale trasferimento del possesso dei singoli immobili, ricordando altresì come gli fosse stato richiesto di fare delle misurazioni acustiche perché i proprietari lamentavano l'esistenza di rumori; ha altresì ricordato di aver preso visione della perizia redatta dall'ing. xxxe di aver incaricato l'ing. Z.; in ultimo il teste ha confermato come già all'inizio del 2004 i condomini avessero inoltrato richiesta di risarcimento.

Emerge dalle dichiarazioni testimoniali appena richiamate non solo la sussistenza dei vizi, ma altresì il riconoscimento dei vizi stessi da parte del venditore (che ha addirittura incaricato un proprio consulente di effettuare rilievi in contraddittorio con il tecnico di parte attrice e di concordare gli interventi necessari per conseguire l'isolamento desiderato) ed il conseguente impegno all'adozione di interventi riparatori (poi non eseguiti). Si tratta di dato dirimente ai fini del rigetto dell'eccezione relativa alla prescrizione dell'azione quanti minoris, preliminarmente svolta dalla convenuta: secondo l'orientamento ormai consolidato della giurisprudenza di legittimità, infatti, l'impegno del venditore a riparare il bene implica il riconoscimento del vizio da cui il bene è affetto e impedisce quindi la decadenza comminata al compratore dall'art. 1945 c.c. per il caso di mancata tempestiva denuncia; in tale ipotesi, sorge un'autonoma obbligazione di "facere", che "ove non estingua per novazione la garanzia originaria, a questa si affianca, rimanendo ad essa esterna e, quindi, non alterandone la disciplina. Ne consegue che, in tale ipotesi, anche considerato il divieto dei patti modificativi della prescrizione, sancito dall'art. 2936 cod. civ., l'originario diritto del compratore alla riduzione del prezzo e alla risoluzione del contratto resta soggetto alla prescrizione annuale, di cui all'art. 1495 cod. civ., mentre l'ulteriore suo diritto all'eliminazione dei vizi ricade nella prescrizione ordinaria decennale" (cfr., da ultimo, Cass. SS.UU. n. 19702/12).

Sotto il profilo eminentemente tecnico, vengono in considerazione le risultanze della consulenza tecnica d'ufficio svolta dall'ing. Miraglia (alle quali il giudice ritiene di dover aderire in quanto chiare, coerenti, convincenti; proprio per questo la consulenza non necessita di integrazione o rinnovazione alcuna, non ritenendosi che i rilievi dei consulenti di parte o delle parti valgano a scalfire le conclusioni alle quali il C.T.U. è pervenuto all'esito dello svolgimento di una indagine condotta con metodo scientificamente corretto) il quale, dopo aver descritto la situazione e le caratteristiche costruttive delle singole unità immobiliari, ha accertato che "in realtà sussistono i vizi lamentati dagli attori", che "gli elementi valutati indicano, in generale, un insufficiente grado di isolamento acustico posseduto dal fabbricato. In particolare l'isolamento al

calpestio dei solai con finitura in legno ed il potere fonoisolante posseduto dalla parete al di sotto della copertura in legno indicano una grave insufficienza dei requisiti acustici" (cfr. pagg. 10, 12 della relazione depositata in data 18.1.2008). Peraltro, il C.T.U. ha affermato chiaramente la necessità di eseguire le lavorazioni nel rispetto della normativa di cui al D.P.C.M. n. 5 del 5 dicembre 1997, già al momento della ristrutturazione dell'intero immobile da parte del venditore.

Quanto al minor valore degli immobili, tenuto conto degli interventi da adottare per l'eliminazione dei vizi riscontrati, il C.T.U. ha elaborato due diverse ipotesi: nella prima, viene considerato l'importo derivante dalla svalutazione delle unità immobiliari oggetto degli interventi di sistemazione, al quale si somma l'importo da sostenere per l'esecuzione dei lavori; nella seconda ipotesi, invece, viene determinato il minor valore degli alloggi per l'ipotesi in cui le opere non vengano eseguite. In entrambe le ipotesi, l'importo complessivo dovuto dalla convenuta agli attori sarebbe pari ad Euro 94.778,07.

Orbene, nella comparsa conclusionale il procuratore attoreo dà atto del fatto che, ad oggi, nessun intervento è stato realizzato; di talché, non resta che fare riferimento alla tabella elaborata dal C.T.U. alla pagina 24 della relazione peritale (le cui risultanze sono state sostanzialmente confermate nell'integrazione depositata in data 26.1.2010) che prevede un importo complessivo di Euro 94.778,07, da suddividere in proporzione al prezzo di acquisto indicato dagli attori.

Ebbene, in applicazione del computo suddetto e distinguendo tra le varie posizioni:

- la convenuta Faro S.a.s. deve essere condannata a rifondere a M.D.Z. la somma di Euro 18.662,52, oltre rivalutazione monetaria a far data dal deposito della perizia (18.1.2008), a titolo di risarcimento dei danni accertati nell'immobile;
- la convenuta Faro S.a.s. deve essere condannata a rifondere a N.T. e F.C., in solido, la somma di Euro 22.241,68, oltre rivalutazione monetaria a far data dal deposito della perizia (18.1.2008), a titolo di risarcimento dei danni accertati nell'immobile;
- la convenuta Faro S.a.s. deve essere condannata a rifondere a D.L. la somma di Euro 23.320,58, oltre rivalutazione monetaria a far data dal deposito della perizia (18.1.2008), a titolo di risarcimento dei danni accertati nell'immobile;
- la convenuta Faro S.a.s. deve essere condannata a rifondere a S.A. la somma di Euro 10.266,99, oltre rivalutazione monetaria a far data dal deposito della perizia (18.1.2008), a titolo di risarcimento dei danni accertati nell'immobile;
- la convenuta Faro S.a.s. deve essere condannata a rifondere a M.F. e M.A., in solido, la somma di Euro 20.287,59, oltre rivalutazione monetaria a far data dal deposito della perizia (18.1.2008), a titolo di risarcimento dei danni accertati nell'immobile.

Su tali somme spettano poi agli attori gli interessi dalla data degli eventi (gennaio 2004). Gli interessi sono, però, calcolati sulla somma indicata svalutata al gennaio 2004 e via via rivalutata anno per anno, il tutto secondo gli indici Istat, fino alla data del deposito della presente sentenza.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo, secondo i nuovi parametri introdotti con Decreto del Ministero della Giustizia n. 140/2012, in vigore dal 23 agosto scorso. Liquidazione disposta tenuto conto anche della sentenza Cass. SS.UU. n. 17406/2012 che ha chiarito i termini

temporali di applicazione di detto innovativo decreto.

Le spese di C.T.U. vengono poste definitivamente a carico della convenuta.

p.q.m.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- accoglie per quanto di ragione la domanda attorea e condanna la ditta Faro S.a.s. di B.R. & C., in persona del legale rappresentante pro tempore, al pagamento, nei confronti di M.D.Z., della somma di Euro 18.662,52, oltre rivalutazione monetaria a far data dal deposito della perizia (18.1.2008), oltre interessi calcolati sulla somma svalutata al gennaio 2004 e via via rivalutata anno per anno, il tutto secondo gli indici Istat, fino alla data del deposito della presente sentenza;

- condanna la ditta Faro S.a.s. di B.R. & C., in persona del legale rappresentante pro tempore, al pagamento, nei confronti di N.T. e F.C., in solido tra loro, della somma di Euro 22.241,68, oltre rivalutazione monetaria a far data dal deposito della perizia (18.1.2008), oltre interessi calcolati sulla somma svalutata al gennaio 2004 e via via rivalutata anno per anno, il tutto secondo gli indici Istat, fino alla data del deposito della presente sentenza;

- condanna la ditta Faro S.a.s. di B.R. & C., in persona del legale rappresentante pro tempore, al pagamento, nei confronti di D.L., della somma di Euro 23.320,58, oltre rivalutazione monetaria a far data dal deposito della perizia (18.1.2008), oltre interessi calcolati sulla somma svalutata al gennaio 2004 e via via rivalutata anno per anno, il tutto secondo gli indici Istat, fino alla data del deposito della presente sentenza;

- condanna la ditta Faro S.a.s. di B.R. & C., in persona del legale rappresentante pro tempore, al pagamento, nei confronti di S.A., della somma di Euro 10.266,99, oltre rivalutazione monetaria a far data dal deposito della perizia (18.1.2008), oltre interessi calcolati sulla somma svalutata al gennaio 2004 e via via rivalutata anno per anno, il tutto secondo gli indici Istat, fino alla data del deposito della presente sentenza;

- condanna la ditta Faro S.a.s. di B.R. & C., in persona del legale rappresentante pro tempore, al pagamento, nei confronti di M.F. e M.A., della somma di Euro 20.287,59, oltre rivalutazione monetaria a far data dal deposito della perizia (18.1.2008), oltre interessi calcolati sulla somma svalutata al gennaio 2004 e via via rivalutata anno per anno, il tutto secondo gli indici Istat, fino alla data del deposito della presente sentenza;

- condanna la convenuta alla rifusione delle spese di lite nei confronti degli attori, spese che liquida in complessivi Euro 8.008,00 di cui Euro 7.500,00 per compenso professionale, oltre I.V.A. e C.P.A. nella misura di legge;

- pone definitivamente a carico della ditta Faro S.a.s., in persona del legale rappresentante pro tempore, le spese di C.T.U..

Così deciso in Treviso, il 20 giugno 2013.

Depositata in Cancelleria il 1 luglio 2013.