



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE DI PIACENZA**

Il Giudice, dott. Gianluigi MORLINI, in funzione di Giudice monocratico, ha pronunciato la seguente:

**SENTENZA EX ART. 281 SEXIES C.P.C.**

**ATTORI:** Ar. Marcello, Ar. Donato, Fl. Fabrizio, Gi. Micon, Mn. Giovanna, N. Anna Maria, S. Vincenzo (avv. \*\*)

**Conclusioni:** Foglio allegato a verbale d'udienza del 21/2/2012

**CONVENUTO:** Immobiliare Mn. s.a.s. di F. Gianmario e C. in scioglimento e liquidazione (avv. \*)

**Conclusioni:** Comparsa di costituzione

Sent. \_\_\_\_ / \_\_\_\_

Cont. \_\_\_\_ / \_\_\_\_

Cron. \_\_\_\_

Rep. \_\_\_\_

Sentenza assunta ex art. 281 c.p.c. il

Depositata il

Il Cancelliere

Oggetto:

## FATTO E DIRITTO

- rilevato che, nella presente controversia, gli attori, quali proprietari di appartamenti e box facenti parte del condominio Europa, deducono l'esistenza di vizi e difetti negli immobili di loro proprietà, e convengono quindi in giudizio il costruttore/venditore Immobiliare Mn. per ottenere il risarcimento dei danni, invocando la tutela sia dell'articolo 1667 c.c., sia dall'articolo 1669 c.c.

Costituendosi in giudizio, resiste la Immobiliare Mn., eccependo la prescrizione e la decadenza per la tardiva denuncia dei vizi ed il tardivo inizio dell'azione giurisdizionale; nonché, comunque, l'infondatezza nel merito degli addebiti mossi.

La causa è istruita con un ATP *ante causam* e con una CTU in corso di causa, entrambi affidati al geometra Draghi;

- ritenuto che, non possono essere accolte le eccezioni di prescrizione e decadenza sollevate dalla difesa di parte convenuta.

Sul punto, deve osservarsi che risulta *per tabulas* come il legale rappresentante di parte convenuta si sia più volte attivato (cfr. in particolare allegati 16 e 17 fascicolo attoreo) al fine di risolvere i problemi ripetutamente denunciati dagli attori (cfr. in particolare allegati 1g, 3, 5, 6, 7, 14, 15).

Ciò posto, va evidenziato che l'impegno dell'appaltatore di provvedere all'eliminazione dei vizi dell'opera, implica il riconoscimento unilaterale dell'esistenza dei vizi stessi, e dà vita ad un'obbligazione nuova rispetto a quella ordinaria, svincolata dai termini di decadenza e di prescrizione di cui all'art. 1667 c.c. e soggetta invece all'originaria prescrizione decennale (*ex pluribus*, cfr. Cass. n. 6670/2009, Cass. n. 23461/2004, Cass. n. 8026/2004, Cass. n. 1320/2001, Cass. n. 5984/2000, Cass. n. 10364/1997, Cass. n. 8439/1997, Cass.

n. 7634/1996, Cass. n. 10772/1995, Cass. n. 7495/1995, Cass. n. 7216/1995, Cass. n. 7651/1994, Cass. n. 7147/1990); e tale impegno, in aderenza ai principi generali, può anche essere assunto tramite comportamenti concludenti (Cass. n. 6670/2009, Cass. n. 7216/1995, Cass. n. 4936/1981).

Ne consegue l'infondatezza delle eccezioni di parte convenuta, atteso che l'intervento del costruttore/venditore per sanare i vizi denunciati, esclude la necessità di una denuncia dei vizi stessi a pena di decadenza, ed impone il solo rispetto di un termine prescrizione decennale, nel caso di specie pacificamente

non decorso;

- considerato che, venendo al merito, la causa può essere decisa sulla base della CTU, svolta con motivazione convincente e pienamente condivisibile, che ha adeguatamente replicato ai rilievi delle parti svolte nei termini concessi dal giudice, dalla quale il giudicante non ha motivo di discostarsi in quanto frutto di un *iter* logico ineccepibile e privo di vizi.

Deve quindi ritenersi che vizi dedotti da parte attrice sono solo in parti esistenti, e per la loro eliminazione sono necessarie le somme di € 9.818 con riferimento alle parti comuni, di € 5.268 con riferimento alla proprietà Ar., di € 2.095 con riferimento alla proprietà Fl., di € 450 con riferimento proprietà Novi, di € 2.005 con riferimento proprietà Sia.

Pertanto, parte convenuta deve essere condannata a pagare agli attori dette somme, già calcolate all'attualità, maggiorate di IVA e di interessi moratori al tasso legale dalla domanda, radicata con il deposito del ricorso per ATP il 22/6/2004, al saldo

- osservato che, non vi sono motivi per derogare ai principi generali codificati dall'art. 91 c.p.c. in tema di spese di lite, che, liquidate come da dispositivo, sono quindi poste a carico della soccombente parte convenuta ed a favore dei vittoriosi attori in solido tra loro. Nella liquidazione degli onorari, peraltro, deve tenersi a mente che, trattandosi di accoglimento solo parziale della domanda, lo scaglione di riferimento è quello relativo al *decisum*, non già al *disputatum* (Cass. Sez. Un. n. 19014/2007).

Per gli stessi principi in tema di soccombenza, anche le spese di ATP e CTU, già liquidate *ante causam* ed in corso di causa con i separati decreti di cui a dispositivo, sono definitivamente poste a carico di parte convenuta.

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

##### **il Tribunale di Piacenza in composizione monocratica**

definitivamente pronunciando, nel contraddittorio tra le parti, ogni diversa istanza disattesa

- condanna Immobiliare Mn. s.a.s. di F. Gianmario e C. in scioglimento e liquidazione, a pagare:

agli attori in solido tra loro € 9.818

alla proprietà Ar. € 5.268

alla proprietà Fl. € 2.095

alla proprietà Novi € 450

alla proprietà Sia € 2.005

il tutto oltre IVA ed oltre interessi legali dal 22/6/2004 saldo;

- condanna Immobiliare Mn. s.a.s. di F. Gianmario e C. in scioglimento e liquidazione, a rifondere agli attori, in solido tra loro, le spese di lite del presente giudizio della precedente fase di ATP, che liquida in € 520 per rimborsi, € 4.000 per diritti ed onorari, oltre IVA, CPA ed art. 14 TP;
- pone definitivamente a carico di Immobiliare Mn. s.a.s. di F. Gianmario e C. in scioglimento e liquidazione, le spese di ATP e di CTU, già liquidate con separati decreti 11/4/2005 *ante causam* e 1/12/2009 in corso di causa.

Piacenza, 1/3/2012

IL CANCELLIERE IL CASO. it  
Il Giudice  
dott. Gianluigi MORLINI

Depositato in Cancelleria il .....

IL CANCELLIERE