



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Se compro casa con infiltrazioni risarcisce il costruttore?

Autore: Redazione | 16/11/2016



Il risarcimento del danno è carico di chi era proprietario dell'immobile al momento in cui questo ha prodotto la perdita d'acqua con infiltrazione nell'appartamento del vicino di casa.

Se hai da poco **acquistato casa** e, dopo poche settimane, ti arriva la lettera del vicino con cui ti chiede di risarcirgli i danni prodotti, negli ultimi giorni, da alcune **infiltrazioni d'acqua** dovute alle tubature del tuo appartamento puoi girare la richiesta di risarcimento a chi era proprietario dell'appartamento al momento in cui la perdita si è verificata. È quanto chiarito dal Giudice di Pace di Taranto **[1]**.

L'acquirente non può essere dichiarato responsabile dei fatti lamentati dal vicino di casa se «quei danni sono antecedenti al suo acquisto della casa». Si configura quella che, in termini tecnici, viene detta «carenza di legittimazione passiva» dell'acquirente.

Costruttore responsabile per 10 anni delle infiltrazioni d'acqua

Se il precedente titolare dell'immobile è il **costruttore**, quest'ultimo è responsabile, ai sensi del codice civile **[2]**, per i danni verificatisi entro 10 anni dall'ultimazione dell'immobile a condizione che il proprietario denunci il vizio dell'immobile (con raccomandata a.r.) entro un anno dalla scoperta e avvii il giudizio per il risarcimento nell'anno successivo.

A riguardo, la pronuncia in commento ha il pregio di chiarire che i danni provocati da **infiltrazioni di acqua** rientrano in quei difetti di costruzione per i quali opera la garanzia decennale del costruttore.

La legge, a riguardo, stabilisce quanto segue: se, entro dieci anni dal compimento dell'edificio, quest'ultimo, a causa di un vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, oppure presenta evidente pericolo di rovina o gravi difetti, il costruttore è responsabile nei confronti del committente e dei successivi acquirenti dell'abitazione, purché gli sia inviata una diffida entro un anno dalla scoperta del vizio. Il giudizio per il successivo risarcimento del danno va avviato entro l'anno successivo.

Ebbene, nella portata di tale norma vanno ricompresi non solo i **difetti di costruzione** in senso stretto e i casi di rovina o di evidente pericolo di rovina, totale o parziale, dell'edificio, ma anche quei vizi come le **infiltrazioni di acqua** che, pur non incidendo sulla statica delle strutture dell'immobile, **pregiudicando in modo grave la funzione** cui questo è destinato, ne limitano in modo notevole la possibilità di normale godimento.

La ditta di costruzioni, dunque, per 10 anni, è tenuta a risarcire i danni dalla **mancata impermeabilizzazione del lastrico solare o dei terrazzi a livello** da cui le acque piovane si siano infiltrate negli appartamenti sottostanti.

Note

[1] G.d.P. Taranto, dr. Martino Giacobelli, sent. n. 108/15 del 14.01.2015. [2] [Art. 1669 cod. civ.](#) Autore immagine: Pixabay.com

Sentenza

REPUBBLICA ITALIANA In nome del Popolo Italiano UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI TARANTO-SEZ 1^ **Il Dr. Giacobelli Martino**, ha pronunciato la seguente **SENTENZA n.108/2015** nella causa iscritta al n° 629/2014, avente ad oggetto: risarcimento per la somma di € 2.699,87 nella causa promossa da: Ing. Vittoria, elettivamente domiciliata in Taranto, presso lo studio dell'Avv. Massimo T., che la rappresenta e difende in virtù di mandato in atti, debitamente informata ai sensi dell'art. 4 comma 3° D. Lgs. n. 28/2010 e successive modifiche,

parte attrice **CONTRO P.R.** ,

corrente in Taranto, elettivamente domiciliata in Taranto presso lo studio dell'Avv.

Vito V. dal quale è rappresentata e difesa giusta mandato in calce alla copia notificata dell'atto di citazione, convenuta

NONCHE' contro D.ALESSANDRO e P. DANIELA , entrambi residenti in Taranto e quivi elettivamente domiciliati presso lo studio dell'Avv. Vincenzo

Tacente **terzo chiamato** Conclusioni per l'opponente:

"Voglia l'Ill.mo Sig. Giudice di Pace adito, contrariis reiectis, così provvedere: l) ai sensi e per gli effetti della normativa vigente, accertati e dichiarati

l'inadempimento e la responsabilità della P.R.Srl, per come emersi in sede di accertamento tecnico preventivo, condannare la stessa, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, al risarcimento dei danni tutti subiti dall'attrice,

quantificati in €. 1.028,50, o in quell'altra somma maggiore o minore che sarà determinata in corso di causa e risulterà dovuta all'esito dell'espletanda istruttoria, nonché alla rifusione, a titolo di danno consequenziale dell'illecito, degli esborsi sostenuti per la procedura di accertamento tecnico preventivo: €. 855,71, per spese di CTU corrisposte al Geom. Giovanni De Pasquale, come liquidati dal Giudice di Pace, ed €. 815,66, per spese e compensi legali, come da fattura quietanzata allegata, ovvero di quell'altra somma che sarà ritenuta di giustizia, anche in via equitativa, per un totale di €. 2.699,87, S. E. e/o O., oltre alla rivalutazione monetaria e/o agli interessi legali compensativi e/o moratori dal giorno della costituzione in mora sino al dì dell'effettivo soddisfo; il tutto da contenersi, comunque, nei limiti della competenza del giudice adito (€. 5.000,00), con espressa rinuncia all'eventuale esubero." Conclusioni per la convenuta P.R. srl: Come dagli atti processuali che qui si intendono riportate. Conclusioni per i coniugi D.Alessandro e P. Daniela: Voglia l'On.le Giudice di Pace adito, contrariis reiectis, così provvedere -1) In via preliminare autorizzare i coniugi D.-P. chiamata in causa della Sig.ra R. L. per essere garantita e manlevata, e comunque essere tenuta indenne, da ogni e qualsivoglia responsabilità nessuna esclusa che dovesse essere loro addebitata per i fatti di Causa; -2) Nel merito dichiarare che la chiamata in causa spiegata dall'Ing. P. VITTORIA è inammissibile, improponibile, improcedibile ed irrituale, oltre che infondata in fatto e diritto. -3) Si eccepisce comunque la nullità dell'atto di chiamata in causa in relazione all'art. 163, n.4 cpc per la genericità della domanda di controparte sotto il profilo della indeterminazione delle presunte ragioni di diritto e di fatto, negate dalla stessa attrice in atti. -4) Accertare e dichiarare comunque che i deducenti non sono stati gli autori materiali, e quindi non sono responsabili, dei presunti danni lamentati dall'attrice in atti. -5) Dichiarare che i coniugi D.-P. non accettano il contraddittorio sugli atti e sulle conclusioni formulate dal C.T.U. Geom. DE PASQUALE nel procedimento di istruzione preventiva n. 4679/2012 -Ufficio Giudice di Pace di Taranto per le causali indicate in atti. -6) Dichiarare ed accertare conseguentemente che nessun onere di ordine economico relativo all'Accertamento Tecnico Preventivo può essere addebitato ai deducenti, perché non sono stati citati in quel procedimento e quindi non vi hanno partecipato, e precisamente quelle relative alle spese (€855,71) di CTU e quelle di € 815,66 per spese e competenze legali. -7) Condannare l'attrice al pagamento delle spese e competenze di lite da distrarsi in favore dell'Avv. VINCENZO TACENTE che si dichiara antistatario. **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO** Premetteva e sosteneva parte attrice con l'atto ritualmente notificato che: 1) La Sig.ra P. Vittoria, proprietaria dell'immobile sito in Taranto C.da Lama alla Via Sciabelle piano 5° int. 14, così come si evince dall'allegato contratto di compravendita per Notar Frascolla di Taranto del 17/6/2011 (rep. n. 221374, fascicolo n. 16993), nel mese di febbraio 2012, aveva constatato la presenza di una macchia di umidità nel vano soggiorno-cucina del proprio appartamento,

dandone immediata comunicazione all'amministratore del Condominio. 2) La Sig.ra P. si era rivolta, quindi, all'Arch. Maristella Maraglino, perché descrivesse i fenomeni infiltrativi e ne determinasse le cause. 3) Con relazione del 5/3/2012, l'Arch. Maraglino, a seguito di un sommario sopralluogo, aveva ritenuto che le infiltrazioni fossero da imputare alle cattive condizioni dello strato impermeabilizzante sovrastante. Infatti, nella terrazza a livello, di pertinenza dell'immobile della Sig.ra R. Lorella, il riempitivo delle fughe risultava lesionato in più punti e, persino, mancante in altri, con conseguente rigonfiamento delle piastrelle ed impossibilità per la guaina di svolgere la sua funzione protettiva. 4) Con una prima personale raccomandata del 7/3/2012, l'odierna istante aveva denunciato l'incipiente fenomeno di infiltrazione umida nel proprio appartamento, proveniente dalla terrazza a livello sovrastante, chiedendo invano un sollecito intervento, in ragione delle rispettive competenze ed eventuali responsabilità, al Condominio di Via Sciabelle Lama - Taranto, alla Sig.ra R. Lorella, proprietaria dell'immobile sovrastante, e alla Soc. P.R. Costruzioni, quale costruttore dell'edificio. 5) Con successiva raccomandata AR del 30/3/2012, l'esponente aveva invitato nuovamente, ma sempre invano, gli stessi soggetti a far rimuovere "con assoluta urgenza" le cause del detto fenomeno, onde evitare l'aggravamento dei danni e maggiori pregiudizi, nonché a far ripristinare l'appartamento della Sig.ra P. e a risarcire i danni tutti dalla stessa subiti. 6) Nella suddetta lettera si prospettava, altresì, la problematica di eventuali vizi costruttivi, quale causa originaria del fenomeno infiltrativo, con possibile coinvolgimento, quindi, dell'Impresa costruttrice. 7) Con raccomandata del 22/3/2012, a firma dell'Avv. Alessandro Gigante, anche la Sig.ra R. aveva costituito in mora l'amministrazione condominiale e la società di costruzioni, chiedendo la rimozione della causa dell'infiltrazione ed il ripristino dei luoghi. 8) Con lettera del 18/4/2012, il Sig. S. Alessandro, quale amministratore pro tempore del Condominio di Via Sciabelle, aveva comunicato l'intenzione della P.R. di esperire un sopralluogo ed intervenire per l'eliminazione di causa e danno, ove si fosse riscontrato un difetto di costruzione. Pur riservando ulteriori informazioni sull'evolversi degli accadimenti, la nota del 18/4/2012 era rimasta l'unico riscontro dell'amministratore. Nessun'altra comunicazione era pervenuta da chicchessia. 9) Ferma la preventiva necessaria quanto pronta eliminazione delle cause del fenomeno infiltrativo sulla terrazza, sia per evitare che lo stesso si estendesse ulteriormente ed incidesse sulla stabilità del solaio-soffitto sia per rendere pienamente fruibile il bene sottostante, occorre procedere al ripristino dell'immobile danneggiato, con esecuzione delle seguenti opere, previa -ove del caso- autorizzazione amministrativa: asportazione della pittura a tempera esistente sul soffitto; verifica dello stato di consistenza degli intonaci interessati dall'infiltrazione e rimozione delle parti ammalorate del soffitto e delle altre zone interessate; rifacimento parziale dell'intonaco nella zona predetta; rasatura, stuccatura e scartavetratura

del soffitto; tinteggiatura del soffitto con idropittura traspirante bianca; smaltimento rifiuti. 10) Il costo dei detti lavori di rifacimento era stato preventivato in €. 1.000,00 circa. 11) Nel silenzio e nell'inerzia delle controparti interessate alla vicenda, assurdi ed ingiustificati, l'istante aveva interesse a far rimuovere con solerzia le cause del fenomeno infiltrativo, onde evitare che si aggravasse, a far ripristinare l'immobile e a promuovere, se costretta, un giudizio per il risarcimento dei danni tutti patiti; ma, prima del procedimento di merito, sussisteva l'urgenza e la necessità di fare verificare, attraverso appositi saggi, ed accertare lo stato dei luoghi da un consulente tecnico d'ufficio, che potesse fornire valutazioni anche in ordine alle cause e ai danni prodottisi e, quindi, alle conseguenti responsabilità.

12) Allo scopo, sussistendone i presupposti e la necessità, è stato proposto legittimamente un accertamento tecnico preventivo, con evocazione in giudizio dei soggetti sopra menzionati: Condominio di Via Sciabelle - Taranto, Sig.ra R. Lorella, proprietaria dell'immobile sovrastante, e Soc. P.R., costruttrice dell'edificio. 13) Il ricorso, depositato in data 2/7/2012 e contraddistinto dal numero di R.G. 4679/2012 G. di P. Taranto, era stato assegnato al Dott. Martino Giacobelli, il quale aveva nominato CTU il Geom. Giovanni De Pasquale ed aveva fissato per la comparizione delle parti, la formulazione dei quesiti ed il giuramento del CTU l'udienza del 26/7/2012. 14) Notificato ritualmente il ricorso per ATP ed il pedissequo decreto, si erano costituiti tutti i convenuti. 15) Il Condominio di Via Sciabelle- Taranto, difeso dall'Avv. L. Cristina C. aveva chiesto dichiararsi la nullità della domanda, perché priva di prova in ordine all'esistenza di un pericolo, rilevando, tuttavia, che la probabile causa del fenomeno infiltrativo sul soffitto avrebbe potuto essere la scarsa impermeabilizzazione di alcune zone del piano di calpestio superiore; 16) ai sensi dell'art. 1669 c.c., il costruttore era da ritenere responsabile dei danni nel caso di rovina totale o parziale dell'edificio o di evidenti gravi difetti verificatisi entro dieci anni e che responsabile del danno poteva essere la P.R., in caso di carenze strutturali, ovvero il proprietario dell'immobile superiore e giammai il Condominio nell'ipotesi di un'infiltrazione d'acqua scaturente da una problematica del detto piano sovrastante. 17) La Sig.ra R. Lorella, patrocinata dall'Avv. Alessandro Gigante, osservando di essersi messa prontamente a disposizione, onde individuare le cause del fenomeno e procedere alla loro immediata rimozione, e asserendo che la responsabilità era da attribuirsi al Condominio, atteso che le infiltrazioni provenivano dalla terrazza a livello, ovvero in malleva all'impresa costruttrice, in virtù della garanzia decennale non ancora scaduta, ha chiesto darsi atto della fondatezza dei presupposti per l'ATP. 18) La P.R. Srl, assistita dall'Avv. Vito V., eccependo preliminarmente il difetto di legittimazione attiva della ricorrente e rilevando che l'onere della manutenzione della terrazza sovrastante competeva alla proprietaria della stessa, eventualmente in solido con il Condominio di Via Sciabelle, senza alcuna responsabilità della P.R. Srl, tanto meno per presunti vizi costruttivi, ha chiesto accertarsi -sostanzialmente-

lo stato manutentivo degli immobili in questione, al fine di rilevare la causa dei fenomeni e/o l'aggravamento dei danni per azioni od omissioni delle proprietarie e del Condominio. 19) Dalle comparse redatte dalle parti convenute in sede di ATP, si evinceva che ognuna respingeva la propria responsabilità, addebitandola alle altre, se non addirittura alla stessa attrice. Ciò confermava come fosse inevitabile il ricorso al procedimento di istruzione preventiva, unitamente all'oggettiva incertezza sulle cause e all'urgenza dell'accertamento, per evitare l'aggravamento dei danni. 20) All'esito delle operazioni peritali e delle indagini espletate, il CTU Geom. De Pasquale ha asserito nella propria relazione e confermato con i successivi chiarimenti alle contestazioni formulate dalla P.R. che il fenomeno infiltrativo ed i conseguenziali danni lamentati erano imputabili a due vizi costruttivi visivi, ossia fughe strette e mancanza di giunti di dilatazione; mentre per altre possibili concause (sempre da intendersi quali vizi costruttivi: materiale utilizzato per la realizzazione delle fughe e del massetto sottostante la pavimentazione; mancanza e/o errato posizionamento di guaina protettiva) sarebbe stato necessario eseguire un sondaggio più approfondito sul terrazzo coperto della Sig.ra R. 21) Il CTU ha considerato, invece, mera ipotesi l'imputabilità dei danni a perdite eventuali dalle tubature idriche presenti all'interno del rialzo esistente sulla terrazza della R. ovvero alla mancanza di manutenzione ordinaria tempestiva sulla pavimentazione del detto balcone. In definitiva, alla luce delle risultanze dell'ATP, la responsabilità per i suddetti vizi costruttivi era da addebitare alla P.R. Costruzioni Srl. 22) Il CTU aveva quantificato in €. 1.028,50, comprensivi di IVA, il costo dei lavori necessari al ripristino dell'immobile dell'odierna attrice, senza presentazione di pratiche amministrative, atteso che l'area su cui è edificato il complesso edilizio non rientrerebbe in alcun vincolo (paesaggistico, forestale, ecc.). 23) L'Ing. P. aveva corrisposto al CTU Geom. Giovanni De Pasquale per la perizia espletata in sede di ATP la somma complessiva di €. 855,71, come da fattura allegata. Di tale spesa "necessaria" doveva essere disposto il rimborso, unitamente alla liquidazione dei compensi, ammontanti ad €. 815,66, come da fattura esibita, quanto meno quale danno consequenziale dell'illecito, atteso che il giudice del procedimento preventivo nulla aveva disposto in merito, limitandosi ad una mera dichiarazione di estinzione all'udienza del 18/9/2013. 21) Da ultimo, il fenomeno di infiltrazione umide si era ripresentato in tutta la sua gravità nella settimana compresa tra il 10 e il 17 novembre c.a., in concomitanza con le intense e persistenti piogge torrenziali verificatesi. 22) Previa eliminazione in via definitiva delle cause del fenomeno denunciato, era di tutta evidenza la necessità di ripristinare l'unità immobiliare, sia al fine di renderla finalmente e pienamente godibile al proprietario sia, soprattutto, per evitare che l'appartamento potesse essere ulteriormente danneggiato dalla progressione del fenomeno infiltrativo, inevitabile ed ineluttabile qualora non fossero rimosse le cause del medesimo. 23) Parte attrice avrebbe voluto definire bonariamente la controversia, trattandosi,

peraltro, -allo stato- di un danno modesto; ha reso inevitabile la presente azione giudiziaria, con espressa richiesta di dichiarazione di ammissibilità, rilevanza ed efficacia della prova preventiva. 24) Dagli esiti dell'accertamento tecnico-preventivo, risultava acclarata l'esistenza di gravi difetti di costruzione, che rendevano responsabile o -quanto meno- corresponsabile la P.R. Costruzioni Srl nei confronti dell'attrice. 25) In forza del contestato inadempimento, la Società convenuta era tenuta al risarcimento di tutti i danni patiti dall'Ing. P. Vittoria, compresi quelli consequenziali, ivi compresi gli esborsi ed i compensi tutti della fase preventiva, previa eliminazione radicale delle cause e realizzazione delle opere necessarie a rimuovere i difetti di costruzione evidenziati. Tutto ciò premesso e dedotto, l'Ing. P. Vittoria, come sopra rappresentata, difesa e domiciliata, concludeva come in epigrafe. All'udienza del 27.02.2014, con comparsa di risposta si costituiva in giudizio la convenuta P.R., eccependo in via preliminare l'inammissibilità, l'irritualità e l'improponibilità oltre che l'infondatezza in fatto e diritto, nonché la carenza di legittimazione attiva dell'attrice e/o il difetto di legittimazione passiva della stessa P.R. srl. Rilevava, inoltre la inesattezza della domanda attrice, tra l'altro sproporzionata rispetto al reale nonché la mancata formulazione della richiesta ex art. 696 c.p.c. in un'ottica di compensazione della lite. In particolare la società assumeva che la quantificazione operata dal CTU, Geom. DE PASQUALE appariva comunque sproporzionata rispetto al reale. Dopo vari tentativi di definire bonariamente la controversia ed un rinvio della causa ex art. 320 c.p.c., e dopo diversi sopralluoghi nell'appartamento interessato dai fenomeni di infiltrazioni umide, l'attrice Ing. P. in corso di giudizio chiedeva di chiamare in causa i coniugi D. ALESSANDRO e P. DANIELA, quali attuali intestatari dell'abitazione sita in Taranto alla Via Scíabelle, p.6, per averla acquistata dalla Sig.ra R. LORELLA, anche se rilevava e precisava " che risultava acclarato l'esistenza di gravi difetti di costruzione.....". Poiché la causa poteva essere definita con la produzione di atti, quali *fascicolo di parte nel ricorso per ATP*; copia contratto di compravendita; fattura del CTU Geom. De Pasquale; fattura per spese e compensi legali ATP; foto del nuovo fenomeno di umidità emerso nella settimana tra il 10 ed il 17 novembre c.a., nonché con l'acquisita CTU della espletata ATP, all'udienza del 27.11.2014, fallito ogni tentativo di componimento bonario, dopo la precisazione delle conclusioni e discussione, la causa era trattenuta in decisione all'udienza del 17.12.2014. **MOTIVI DELLA DECISIONE** La presente sentenza viene redatta con la esposizione dello svolgimento del processo, ritenuta fondamentale per comprendere i fatti rilevanti della causa e delle succinte ragioni giuridiche della decisione, anche ai precedenti conformi, come previsto dagli artt. 132 n. 4 cpc. e 118 disp.att.c.p.c. *Omissis* In via preliminare si precisa che ai sensi dell'art. 115 C.p.C. per come modificato a partire dal 04.07.2009, le deduzioni espresse dalle parti, se non specificamente contestate, vincolano il Giudice sulla loro rilevanza. Il Tribunale di Taranto, con sentenza n. 529/11 (Dott. Luciano

Cavallone) ha affermato con molta chiarezza i principi di contestazione e non contestazione dei fatti di causa, nonché soprattutto il regime processuale vigente, incardinato su preclusioni rigide, per cui non possono valutarsi fatti, quand'anche emersi nel corso dell' istruttoria, non ritualmente dedotti entro i termini di rito concessi e con i principi costituzionali volti a garantire il diritto di difesa in un giusto processo. Ove così non fosse, sostiene il Giudice Dott. Cavallone, si potrebbero produrre dei fatti concatenati fra loro che porterebbero illimitatamente a non definire qualsiasi processo in tempi ragionevoli. Va evidenziato, anzitutto, che i coniugi Dore-Pignatelli sono da considerare completamente estranei ai fatti de quibus, perché sono divenuti proprietari solo in data 19 Marzo 2013 come da atto pubblico esibito, e quindi successivamente al ricorso ex art.696 cpc proposto dalla parte attrice nei confronti della loro dante causa, Sig.ra R. LORELLA che all'epoca ha anche partecipato al procedimento di A.T.P. I coniugi D.P. non possono essere dichiarati responsabili dei fatti lamentati dall'attrice, perché quei danni sono antecedenti al loro acquisto della casa. Vi è quindi una palese carenza di legittimazione passiva dei coniugi a resistere nel presente giudizio, eccepita in atti.

Il C.T.U., Geom. DE PASQUALE, in sede di accertamento tecnico preventivo, ha accertato che *“ il fenomeno infiltrativo e di consequenziali danni lamentati dalla P. sono imputabili - a due vizi costruttivi visivi, ossia fughe strette e mancanza di giunti di dilatazione”*, e così riconoscendo implicitamente la responsabilità della P.R. Costruzioni. Le conclusioni del C.T.U., alla luce delle risultanze in quanto ben motivate dal punto di vista tecnico sono da ritenere attendibili, per cui prive di fondatezza sono le osservazioni della convenuta P.R. In particolare si considera che l'impermeabilizzazione dei terrazzi, seppure coperti come nel caso di specie, ma aperti sul fronte verso strada e quindi soggetti alla caduta della pioggia in presenza di vento, è di fondamentale importanza nelle costruzioni, poiché la sua efficienza è provata solo dal risultato finale della mancanza totale di qualsiasi infiltrazione visibile. In altre parole, è come un recipiente che può essere o sano o rotto. E se detto recipiente perde anche pochissimo liquido, lo stesso va riparato, se la perdita è dovuta ad un difetto di fabbrica. Nel caso di specie, spesso i terrazzi a livello, solo perché coperti, non vengono impermeabilizzati come quelli scoperti, per cui in presenza di caduta di pioggia persistente finiscono con il presentare fenomeni di umidità. Il CTU incaricato ha dedotto due difetti principali: l'insufficiente spessore delle linee di “fuga” tra le piastrelle del pavimento (ed addirittura la loro asportazione in alcuni punti) e la mancanza di giunti di dilatazione. E' noto che a causa delle escursioni termiche tutti gli elementi costruttivi tendono a dilatarsi ed a restringersi a seguito della variazione della temperatura, per cui fondamentali sono le linee di fuga ed i giunti di dilatazione che devono essere fatti idoneamente per evitare fessurazioni capillari attraverso le quali poi possono manifestarsi fenomeni dannosi di umidificazione. Si passa ad esaminare ora l'eccezione sollevata dalla convenuta P.R., la quale ha dedotto

anche l'avvenuta decadenza ex art. 1669 c.c.. Orbene, è pacifico che le disposizioni contenute nella citata norma del codice civile trovano applicazione solo se i vizi denunciati integrino gravi difetti di costruzione, idonei ad incidere profondamente sugli elementi essenziali dell'edificio. Nella specie in esame tale situazione, secondo la convenuta ditta costruttrice, non sarebbe configurabile, sia perché i vizi consistono in semplici infiltrazioni d'acqua piovana, sia perché essi sono stati segnalati dagli interessati a circa sette anni della conclusione dei lavori edilizi.

Ebbene, in effetti oltre ai difetti di costruzione ai quali è riferita, a carico dell'appaltatore, la garanzia prevista dall'art. 1669 c.c., vanno compresi - oltre i casi di rovina o di evidente pericolo di rovina, totale o parziale, dell'edificio - **anche**

quei vizi che, pur non incidendo sulla statica delle strutture dell'immobile, pregiudicando in modo grave la funzione cui questo è destinato, ne limitano in modo notevole la possibilità di normale godimento. Si ritiene, pertanto, applicabile al caso concreto, alla stregua dei risultati dell'eseguita consulenza tecnica, quello di non avere provveduto adeguatamente alla impermeabilizzazione della copertura del terrazzo a livello, da cui è derivata l'infiltrazione d'acqua nel soffitto sottostante denunciata dalla parte attrice, con gli inconvenienti e le conseguenze evidenti in ordine alla possibilità del normale uso e godimento del relativo immobile. In ordine al termine di decadenza dell'azione ex art. 1669, l'elaborazione giurisprudenziale della Corte di Cassazione ha stabilito che il termine di un anno decorre dalla scoperta del difetto e cioè dalla formazione della macchia di umido apparsa (che dagli atti non risulta avvenuta da prima di un anno rispetto alla scoperta e messa in mora). Diverso è il caso di cui alla sentenza in data 4.4.2014 n. 1098 del Tribunale di Taranto (Giudice Claudio Casarano) esibita dalla parte convenuta, in quanto in detto caso il piano di calpestio del terrazzino, di dimensioni più ridotte, era stato manomesso da un uso improprio (posa in opera di una piscina in plastica con produzione di notevole sovrappeso rispetto alla normale previsione di carichi accidentali). Alla luce di tutto quanto innanzi esposto appare evidente la responsabilità esclusiva della convenuta P.R. srl, ed il diritto della parte attrice al rimborso di tutte le spese sostenute ed al risarcimento dei danni subiti in conseguenza dell'evento dannoso. A favore del terzo chiamato, attesa la sua estraneità per la produzione dei danni lamentati, vanno riconosciute le spese di giudizio a carico della parte chiamante, spese di giudizio che seguono la soccombenza e quindi vengono liquidate come in dispositivo. **P.Q.M.** Il Giudice di Pace di Taranto, dott. Martino Giacobelli, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta dalla sig.ra P. Vittoria con atto di citazione notificato alla convenuta P.R. srl ed ai terzi chiamati coniugi D.-P., ogni altra istanza e deduzione, eccezione respinta, o ritenuta assorbita, così **PROVEDE** 1) accoglie la domanda attorea per quanto di ragione; 2) per l'effetto, condanna la convenuta P.R. S.r.l. in p.l.r.p.t. al pagamento, in favore della parte attrice della complessiva somma di **€. 2.699,87** (€ 1.028,50 per danni; € 815,66

per spese legali; € 855,71 per spese di CTU), oltre agli interessi legali dal giorno della costituzione in mora sino al dì dell'effettivo soddisfo; 3) condanna la parte soccombente al pagamento delle spese e competenze del presente giudizio che si liquidano equitativamente in complessivi e ridotti €. 712,00, di cui €. 112,00 per spese ed € 600,00 per onorari, oltre Iva e Cap come per Legge in favore del difensore della parte attrice, avv. Massimo T., dichiaratosi anticipatario; 4) condanna la parte attrice al pagamento delle competenze di giudizio che si liquidano equitativamente in complessivi €. 330,00, oltre Iva e Cap come per Legge in favore del difensore della parte chiamata D. Alessandro e P. Daniela, avv. Vincenzo Tacente, dichiaratosi anticipatario; 5) Compensa le altre spese di giudizio tra le parti. Così deciso in Taranto il dì 14.01.2015 Il Giudice di Pace (Dr. Martino Giacovelli)