

N. R.G. [REDACTED]

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA
SESTA SEZIONE CIVILE

in composizione monocratica, nella persona del Giudice [REDACTED] ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. [REDACTED]/2014 promossa da:

CONDOMINIO [REDACTED] in persona dell'amministratore condominiale pro tempore geom [REDACTED] con studio in Chiavari (GE), [REDACTED], rappresentato e difeso [REDACTED] (C.F. (omissis)), con domicilio eletto presso lo studio di quest'ultimo in [REDACTED] (GE) V [REDACTED] in forza di procura in calce all'atto di citazione in opposizione; Attore in opposizione

contro

[REDACTED] (P.I. (omissis)), con sede legale in [REDACTED] alla [REDACTED], in persona dei Procuratori muniti dei necessari poteri [REDACTED] [REDACTED] C.F. (omissis) e [REDACTED] C.F.: (omissis)), giusta procura allegata alla comparsa di costituzione e risposta e al mandato di nuovo difensore del [REDACTED] con domicilio eletto presso lo studio di quest'ultima in via (omissis) a Genova; Convenuta opposta

Conclusioni (rassegnate all'udienza del [REDACTED])
Per il Condominio di [REDACTED] (GE) Corso (omissis) :

"Piaccia al Tribunale Ill.mo adito, in accoglimento della presente opposizione, previa ogni declaratoria del caso e di legge, ogni diversa e contraria istanza disattesa e reietta anche in via istruttoria ed incidentale:

accertare il grave inadempimento di controparte alle obbligazioni scaturenti dal contratto di fornitura ed installazione dell'impianto ascensore stipulato con il Condominio opponente, inadempimento derivante dalla presenza di gravi vizi, difformità e malfunzionamenti all'impianto stesso, così come descritti in narrativa;

- conseguentemente:

a) ritenere e dichiarare legittimo il mancato saldo del prezzo ex art. 1460 c.c. da parte del condominio stesso;

b) per l'effetto, annullare, revocare e/o comunque porre nel nulla il d.i. opposto;

c) in via subordinata, eventualmente, condizionare il pagamento delle somme ancora dovute dal Condominio odierno opponente a [REDACTED] alla completa eliminazione (da parte della stessa ed a propria cura e spese) dei vizi che affliggono l'impianto ascensore ed al suo regolare funzionamento a regola d'arte;

- per quanto riguarda la scrittura privata intercorsa tra le parti in [REDACTED] e prodotta da controparte in comparsa di costituzione e risposta quale documento n. 19, accertare e dichiarare il grave inadempimento di controparte agli obblighi con la stessa assunti e, per l'effetto, dichiararne la risoluzione per grave inadempimento ex art. 1453 e ss. c.c.;

- infine: stante il grave inadempimento di controparte, condannare [REDACTED] al pagamento in favore del Condominio di tutti i danni patiti e patienti dal Condominio stesso a causa di tale inadempimento, da quantificarsi all'esito della espletata istruttoria (anche in via equitativa, qualora necessario), eventualmente tenendolo indenne da eventuali richieste di risarcimento danni già pervenute (ad es. dal Condominio [REDACTED] e/o pervenienti da altri Condomini in virtù del malfunzionamento dell'impianto ascensore;

- con vittoria di spese di giudizio e compensi professionali, oltre accessori di legge".

"Voglia l'Ill.mo Tribunale [REDACTED] adito, previa ogni opportuna declaratoria di legge e del caso, contrariis rejectis, così giudicare:

Nel merito:

- in via preliminare: accertarsi l'intervenuta prescrizione e decadenza delle domande attore;
- in via principale: nella denegata e non creduta ipotesi di rigetto della domanda preliminare sopra svolta, fatto salvo il gravame, rigettarsi le avverse domande siccome infondate, in fatto ed in diritto, per tutti i motivi esposti in narrativa del presente atto e conseguentemente confermare il decreto ingiuntivo [REDACTED] emesso dal Tribunale di Genova e condannare in ogni caso il Condominio di [REDACTED] (omissis) pagamento di Euro 30.554,13,- o alla diversa somma ritenuta di giustizia, oltre agli interessi legali dovuti dalla data di scadenza delle fatture sino al saldo.

In ogni caso: con vittoria di spese e competenze del presente giudizio."

CONCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO

I. Esposizione delle domande, eccezioni e deduzioni difensive delle parti.

Con ricorso del [REDACTED] chiedeva che venisse ingiunto al Condominio di [REDACTED] 'ora in poi Condominio) il pagamento a favore della società ricorrente dell'importo di Euro 30.554,13 oltre interessi nonché le spese della fase monitoria quale saldo del corrispettivo dovutole per l'installazione e per la manutenzione dell'ascensore nell'edificio condominiale.

A fondamento dell'ingiunzione esponeva che:

con lettera d'ordine del [REDACTED] il Condominio aveva appalto alla società ricorrente la fornitura ed installazione di un impianto elevatore al costo di Euro 50.700,00 oltre IVA;

con comunicazione datata [REDACTED] 2008 il Condominio chiedeva una variante alla fornitura e con lettera [REDACTED] 2008 la società ricorrente accettava definitivamente l'ordine per un corrispettivo complessivo pari ad Euro 54.700,00 oltre IVA;

[REDACTED] [REDACTED] ottemperava puntualmente agli obblighi contrattuali e provvedeva all'esecuzione dell'installazione e della manutenzione emettendo le fatture specificamente indicate e allegate nella fase monitoria che rimanevano insolute nella misura di Euro 30.554,13. Questo Tribunale con decreto ingiuntivo n. [REDACTED] ingiungeva al condominio il pagamento degli importi fatturati a saldo del dovuto.

Con atto di citazione ritualmente notificato il Condominio interponeva opposizione avverso l'ingiunzione eccependo, ai sensi dell'[art. 1460 cod.civ.](#), il grave inadempimento della società ricorrente rispetto alle obbligazioni discendenti a suo carico dal contratto e chiedendo, in via riconvenzionale, che la ricorrente fosse dichiarata tenuta e condanna al risarcimento dei danni subiti dal condominio e a tenerlo indenne dalle richieste future di risarcimento che avrebbero presentato i singoli condomini per il difettoso funzionamento dell'ascensore.

A fondamento delle domande ed eccezioni azionate in giudizio esponeva in fatto:

- che i lavori iniziarono il [REDACTED] e già in data [REDACTED] 2009 l'amministratore condominiale inviò una prima raccomandata a/r denunciando le prime criticità consistenti in ritardi nell'esecuzione dei lavori, mancato rispetto delle norme in materia di sicurezza etc.;

- che in data [REDACTED] 2009 veniva inviata alla [REDACTED] una seconda lettera raccomandata a/r con la quale si segnalava uno dei problemi fondamentali (e irrisolti) dell'impianto ascensore in via di installazione ovvero l'eccessività rumorosità oltre i limiti di legge avvertita, in modo particolare, dal condomino [REDACTED]

- che in data [REDACTED] 2009 seguiva una terza lettera raccomandata a/r con la quale l'amministratore segnalava a [REDACTED] ulteriori e diversi danni cagionati agli inquilini [REDACTED] a causa dei lavori, non potevano usufruire del proprio appartamento per il periodo [REDACTED] luglio 2009;

- che in [REDACTED] 2009 l'amministratore condominiale aveva nuovamente a segnalare alla [REDACTED] gli insopportabili rumori provenienti dall'ascensore allegando alla missiva una lettera del condomino [REDACTED]

- che in data [REDACTED] 2009 l'amministratore ribadiva a [REDACTED] che le problematiche del rumore continuavano e che nel pomeriggio del giorno precedente l'ascensore si arrestava tra un piano e l'altro e dopo un forte tremolio riprendeva lentamente a scendere al piano inferiore;

- che, come se nulla fosse, la [REDACTED] lettera del [REDACTED] 2009 chiedeva il saldo del proprio corrispettivo come se l'ascensore fosse perfettamente funzionante;

- che, in data [REDACTED] 2009, l'amministratore condominiale spedì una nuova lettera raccomandata a/r con la quale nuovamente contestò alla [REDACTED] il cattivo funzionamento dell'ascensore segnalando che la cabina si era di nuovo bloccata con una o più persone a bordo;

- che in data [REDACTED] il difensore del condominio denunciava ulteriormente i vizi dell'ascensore e sollevava eccezione di inadempimento [ex art. 1460 cod.civ.](#) in merito alla richiesta della [REDACTED] di pagamento del saldo;

- che con lettera [REDACTED] 2009 e dell'[REDACTED] 2009 il legale del condominio nuovamente contestava il difettoso funzionamento dell'ascensore come da lettere che pervenivano all'amministratore senza soluzione di continuità dai condomini e che, dunque, fino alla rimozione di tutti i problemi di funzionamento il saldo non sarebbe stato versato;

- che in risposta a detti problemi proveniva - laconica - lettera da parte di [REDACTED] la quale insisteva nell'affermare che l'impianto fosse perfettamente funzionante e che, dunque, il condominio dovesse versare il saldo;

- che lettera dello stesso tenore datata [REDACTED] 2010 perveniva al condominio dal legale della [REDACTED]

- che il legale del condominio replicava con lettera del 7 aprile 2010 affermando che non era vero che i rumori fossero contenuti nelle soglie di legge giacché la famiglia del [REDACTED] continuava a lamentare con vigore la provenienza di rumori intollerabili dallo scorrimento della cabina tanto da non poter utilizzare come stanza da letto il vano adiacente all'impianto

ascensore proprio a causa della suddetta rumorosità e che il fatto che le immissioni di rumore fossero quelle stesse prodotte dall'altro impianto nello stabile civico ■■■ nulla avrebbe dimostrato se non che il nuovo ascensore evidenziava una vetustà pari a quello già installato che però era di 40 anni precedente;

- che nessuno dei problemi denunciati venivano risolti da ■■■■ tanto che l'amministratore doveva inviare in data ■■■giugno 2010 due nuove raccomandate denunciando, con la prima, un nuovo bloccaggio dell'ascensore e, con la seconda, che le porti scorrevoli di piano e della cabina sbattevano violentemente quando si aprivano e si chiudevano, che le stesse porte scorrevoli di piano scrollavano appena si toccavano, quasi si aprivano con un minimo sforzo ed erano quasi tutte fuori squadra ed, infine, che continuava anzi era aumentata la rumorosità anche in cabina;

- che in data ■■■■■2010 venivano inviate a ■■■■■ due raccomandate con le quali si lamentava l'inutilizzabilità dell'impianto dal giorno ■■■■■2010;

- che in data ■■■luglio 2010 ■■■■■ con propria comunicazione, ammetteva i malfunzionamento dell'impianto ascensore;

- che in data ■■■■■ 2010 il legale del condominio spediva a ■■■■■ nuova raccomandata con la quale era a lamentare vecchi vizi ("rumorosità e forti vibrazioni che si propagano in tutto il palazzo") e nuovi vizi consistenti nel fatto che la antine di accesso collocate sui vari piani scrollavano e si aprivano durante la corsa dell'ascensore, che non erano state ripristinate le pareti del vano scala dell'ultimo piano, e nelle macchie di olio lasciate dagli operai ■■■■■ durante gli ultimi lavori di manutenzione;

- che nel luglio 2011 le parti tentavano di addvenire ad una composizione bonaria della controversia: da una parte il condominio versava in data ■■■■■2011 la somma di Euro 25.000,00 mentre, dall'altro, ■■■■■ si impegnavo a sostituire, a propria cura e spese, il pavimento macchiato del vano cabina, nonché a risolvere le problematiche dell'impianto stesso;

- che nonostante il versamento dell'importo di Euro 25.000,00 i problemi persistevano;

- che il Condominio, per ottenere un migliore funzionamento dell'impianto, affidava la sua manutenzione a ditta terza ■■■■■■

- che detta società provvedeva a risolvere tutti i principali problemi di funzionamento dell'impianto (fra cui, prima di tutto, la mancata chiusura ed apertura porte), mentre nulla poteva fare con riguardo all'eccessiva rumorosità richiedendo tale problema interventi di manutenzione straordinaria, agli imbotti (cornici esterne delle porte) che risultavano addirittura staccati dall'intonaco delle pareti e dalle macchie d'olio lasciate sul marmo dai tecnici ■■■■■■

- che in data ■■■■■ 2013 ■■■■■ mediante un nuovo legale, era nuovamente a sollecitare, nonostante non avesse eseguito alcun intervento risolutore, il pagamento del saldo del corrispettivo;

- che il legale del condominio, nuovamente con lettera raccomandata a/r spedita in data ■■■■■ 2014, ribadiva nuovamente il cattivo stato di funzionamento dell'ascensore che aveva, addirittura, portato un condomino ■■■■ a chiedere un risarcimento al condominio per

eccessiva rumorosità del vano ascensore per Euro 100.000,00 e, dunque, intimando controparte a risolvere il problema;

- che il legale di controparte, con raccomandata [REDACTED] 2014, negava i difetti denunciati;

- che il legale del condominio replicava con due missive del [REDACTED] 2014 nelle quali evidenziava che, contrariamente a quanto dichiarato da controparte, due perizie - una commissionata dal condominio e una dal condomino maggiormente interessato dai problemi di eccessiva rumorosità dell'ascensore - attestavano la difformità dai parametri di legge dell'ascensore le cui immissioni non solo erano superiori alla soglia di tollerabilità di cui all'[art. 844 cod.civ.](#), ma anche al limite normativo pari a 35 dB (A) (come Lamax in tempo costante slow) fissato dal DPCM del 5 dicembre 1997;

- che replicava ancora una volta [REDACTED] affermando che tale rumorosità non era a lei imputabile.

Con comparsa di costituzione e risposta del [REDACTED] 2015 si costituiva la [REDACTED] chiedendo, preliminarmente la prescrizione e decadenza delle eccezioni e domande avversarie, e nel merito la conferma del decreto ingiuntivo stante l'infondatezza, a suo dire, delle doglianze avversarie.

La società convenuta esponeva in fatto:

- che in data [REDACTED] la società [REDACTED] sottoponeva al condominio [REDACTED] una offerta per la completa sostituzione dell'elevatore condominiale (doc. 13).;

- che con lettera d'ordine di data [REDACTED] 2008 (doc. n. 1 fascicolo monitorio) il Condominio [REDACTED] commissionava a [REDACTED] l'esecuzione dei lavori indicati nella predetta offerta, per il complessivo importo di Euro 50.770,00 oltre IVA, cui seguiva l'accettazione della società convenuta (doc. 3 fascicolo monitorio);

- che successivamente a detta conferma d'ordine il condominio approvava le varianti indicate nel doc. 2 del fascicolo monitorio, per il costo complessivo di Euro 4.060,00;

- che società opposta provvedeva alla corretta e puntuale esecuzione dei lavori commissionati;

- che, in data [REDACTED] 2009, l'impianto veniva collaudato (doc.

14) e certificato da un organismo notificato (doc. 15);

- che in data [REDACTED] 2009, e dunque prima dell'ultimazione dei lavori, l'amministratore inviava una raccomandata a [REDACTED] (doc. 2 atto di citazione), nella quale chiedeva il rispetto delle tempistiche di installazione e lo sgombero dei materiali dal cortile condominiale;

- che, diversamente da quanto esposto da controparte, in tale missiva non vi era alcuna denuncia di violazione di norme sulla sicurezza;

- che la società [REDACTED] riscontrava la comunicazione assicurando la consegna entro i termini pattuiti (come in effetti è accaduto) e faceva presente che il magazzino dei

materiali era contrattualmente a carico del condominio e che comunque le parti comuni erano state liberate da ingombri (doc. 16);

- che anche le missive del [REDACTED] 2009 e [REDACTED] 2009 (doc. 3 e 4 atto di citazione) venivano riscontrate dalla società esponente: con comunicazione del [REDACTED] 2009 [REDACTED] comunicava che l'impianto era perfettamente funzionante e che i disservizi e la rumorosità erano state causate dai lavori edili commissionati dal condominio ad una società terza;

- che i sopralluoghi effettuati avevano infatti evidenziato il malfunzionamento del tenditore di velocità dell'ascensore, danneggiato dai detriti derivanti dai lavori edili sul vano di corsa, che avevano provocato anche un aumento di rumorosità all'impianto, poi eliminata con la pulizia delle guide (doc. 17);

- che seguiva ulteriore corrispondenza tra l'amministratore e [REDACTED] ed in particolare lettera di risposta di quest'ultima società del [REDACTED] (doc. 18), nella quale si faceva presente che, a seguito delle segnalazioni, [REDACTED] era puntualmente intervenuta eliminando tutte le problematiche e che l'ascensore era perfettamente funzionante, e pertanto legittimamente, dopo aver svolto gli interventi richiesti ed eseguito tutte le verifiche del caso, chiedeva il pagamento del dovuto, all'epoca pari ad Euro 50.717,48;

- che, in data [REDACTED] 10, stante l'inadempimento avversario, veniva effettuato un ulteriore sopralluogo, anche in presenza dell'amministratore di condominio [REDACTED] durante il quale si constatava che la rumorosità dell'impianto era del tutto nella norma;

- che [REDACTED] 11 le parti stipulavano un accordo nel quale il condominio si impegnavano a versare entro fine luglio Euro 25.000,00, mentre il pagamento del residuo importo doveva essere programmato a settembre 2011, mentre [REDACTED] si impegnavano ad effettuare degli interventi (doc. 19).

- che nella citata scrittura privata il condominio riconosceva pertanto dovuto l'importo di Euro 63.264,60, impegnandosi a versare un acconto di Euro 25.000,00, e dall'altra si concordavano solamente gli interventi indicati al punto 3), ossia "sostituzione del pavimento del vano cabina ascensore, nonché ad inviare i propri incaricati al fine di verificare le problematiche lamentate agli imbotti del 2°, 3° e 4° piano".

- che tale accordo non fa dunque nessun riferimento alla rumorosità dell'impianto;

- che l'attore provvedeva solamente al pagamento di Euro 25.000,00, mentre il restante importo, nonostante l'espreso riconoscimento del debito, non veniva versato, rendendosi necessario, all'esito di ulteriori tentativi di componimento bonario della vertenza, anche e mezzo della scrivente difesa (doc. 20 e 21), il deposito del ricorso per decreto ingiuntivo.

- che in data 15.04.2013 la società [REDACTED] risolveva il contratto di manutenzione intercorso con il condominio per morosità (doc. 22): non corrispondeva, pertanto, al vero che "il condominio odierno esponente" - come si leggeva in atto di citazione - "doveva pertanto stipulare un nuovo contratto di manutenzione con una diversa società per ottenere un migliore funzionamento dell'impianto".

Ciò premesso in punto di fatto deduceva che, essendosi perfezionato in data [REDACTED] 2011, un accordo transattivo tra la stessa società convenuta e il condominio, le doglianze sollevate in sede di opposizione, sarebbero state precluse dalla transazione.

Nel merito deduceva che i pretesi vizi acustici dell'ascensore non dipendevano da difetti dello stesso, essendo stato installato a regola d'arte, ma dalle carenze strutturali del vetusto edificio condominiale e, segnatamente, della struttura di alloggiamento della cabina. Istruita la causa per mezzo di CTU diretta ad accertare la conformità dell'impianto ai requisiti in materia di immissioni acustiche vigenti le parti precisavano le conclusioni all'udienza [REDACTED] 2017.

2. Eccezione di improcedibilità del giudizio per sopravvenuta conciliazione stragiudiziale della controversia.

La convenuta opposta deduce che l'opposizione sarebbe improcedibile poiché, a suo dire, all'esito della procedura di mediazione promossa dal condomino maggiormente interessato dalle immissioni sonore, [REDACTED] sarebbe intervenuta una transazione con il condominio (cfr. prod.doc. 25 parte [REDACTED] prodotta all'udienza del [REDACTED] 2016).

Occorre osservare che, in realtà, il sedicente atto di transazione subordina, espressamente, la sua validità ed efficacia all'accettazione dell'accordo transattivo, entro il termine di giorni 45, da parte di tutti i condomini del condominio [REDACTED] (omissis) (cfr. lettera g dell'atto di transazione).

Ma non essendovi alcuna prova che tutti i condomini abbiano aderito alla transazione quest'ultima, per sua stessa previsione, non può all'evidenza ritenersi perfezionata e, dunque, munita di efficacia vincolante nei confronti del condominio.

3. Eccezione di decadenza dall'eccezione di inadempimento per la pretesa intervenuta transazione del [REDACTED] dalla comparsa di costituzione e risposta la [REDACTED] sostiene che, con scrittura datata 12 luglio 2011 (cfr. prod.doc. 19 [REDACTED]), il condominio avrebbe riconosciuto il debito maturato a suo carico subordinandone il pagamento alla rimozione di contenuti difetti tra i quali, peraltro, non figura l'eccessiva rumorosità dell'ascensore installato.

Dunque, stante la transazione perfezionata, lo stesso sarebbe decaduto dal potere di sollevare pretese difformità dell'impianto dalla normativa in materia di immissioni acustiche.

Nella scrittura datata [REDACTED] 2011 le parti davano atto che alla data della sua sottoscrizione [REDACTED] vantava un credito di Euro 54.125,81 e che il Condominio si impegnavano a versare, entro la fine del mese di luglio 2011, una somma pari ad Euro 25.000,00 comprensiva di tutti i canoni di manutenzione scaduti fino alla data della scrittura stessa e di cui al penultimo punto delle premesse (attinenti fatture per manutenzione periodica) per un importo pari ad Euro 1.688,40.

A fronte di tale versamento [REDACTED] si impegnavano a sostituire, a proprie esclusive spese, il pavimento del vano cabina dell'ascensore, nonché ad inviare propri incaricati al fine di verificare le problematiche lamentate agli imbotti del secondo, terzo, quarto piano; infine le parti si impegnavano entro la fine di settembre 2011 a concordare tempi e modalità dei successivi pagamenti.

In primo luogo non può sfuggire che la scrittura obbligava il condominio, rispetto al preteso credito complessivo della società, a versare solo un acconto.

Tale obbligazione è stata adempiuta dal condominio (cfr. bonifico del [REDACTED] 2011 prodotto sub doc. 21 dal condominio).

Non consta, peraltro, che la [REDACTED] abbia adempiuto alle obbligazioni discendenti dalla scrittura.

All'esito del sopralluogo presso il condominio il CTU ha rilevato che "le porte risultano staccate dal rivestimento in legno anche se funzionanti, il difetto è di tipo estetico in quanto le imbotti non sono state eseguite correttamente di conseguenza è rimasto un distacco evidentemente marcato." A prescindere da tale rilievo non pare comunque che la scrittura contenga una rinuncia a fare valere qualsiasi vizio dell'impianto posto che nella scrittura il condominio non riconosceva come dovuto il pagamento dell'intero debito ma di un solo limitato acconto a fronte del quali la [REDACTED] si impegnava a rimuovere alcuni vizi.

Inoltre, anche successivamente a tale scrittura, il condominio ebbe modo di denunciare alla [REDACTED] il permanere di ulteriori vizi.

Si richiamano sul punto la raccomandata [REDACTED] 2014 (cfr. prod.doc. 24 condominio) - con la quale il legale del condominio ribadiva nuovamente il cattivo stato di funzionamento dell'ascensore che aveva, addirittura, portato un condomino, [REDACTED] a chiedere un risarcimento al condominio per eccessiva rumorosità del vano ascensore per Euro 100.000,00 - e i fax del [REDACTED] 2014 (cfr. prod.doc. 26 condominio) nelle quali il condominio evidenziava che, contrariamente a quanto dichiarato da controparte, due perizie - una commissionata dal condominio e una dal condomino maggiormente interessato dai problemi di eccessiva rumorosità dell'ascensore - attestavano la difformità dai parametri di legge dell'ascensore le cui immissioni non solo erano superiori alla soglia di tollerabilità di cui all'[art. 844 cod.civ.](#), ma anche al limite normativo pari a 35 dB (A) (come Lamax in tempo costante slow) fissato dal DPCM del 5 dicembre 1997.

Pertanto, non figurando nella scrittura datata [REDACTED] 2011, per il suo carattere parziale, alcuna rinuncia espressa da parte del condominio ai rimedi di cui agli [artt. 1667](#) e [1668 cod.civ.](#), la stessa non può spiegare alcuna efficacia preclusiva rispetto all'eccezione di inadempimento e all'azione di risarcimento ivi promosse dal condominio.

4. Eccezione di inadempimento [ex art. 1460 cod.civ.](#) e domanda riconvenzionale di risarcimento dei danni.

Il condominio opponente eccepisce che, a fronte dei gravi difetto di funzionamento dell'impianto, il pagamento del saldo, per il noto principio "inadimplenti non est adimplendum" sancito dall'[art. 1460 cod.civ.](#), non sarebbe dovuto. Come noto, secondo costante insegnamento della giurisprudenza di legittimità (cfr. Sez. 3 -, Sentenza n. 22626 del 08/11/2016; Sez. 2, Sentenza n. 8880 del 03/07/2000; Sez. 2, Sentenza n. 2347 del 01/03/1995), ove venga proposta dalla parte l'eccezione "inadimplenti non est adimplendum" si deve procedere ad una valutazione comparativa degli opposti inadempimenti avuto riguardo anche alla loro proporzionalità rispetto alla funzione economico-sociale del contratto e alla loro rispettiva incidenza sull'equilibrio sinallagmatico, sulle posizioni delle parti e sugli interessi delle stesse, per cui, qualora si rilevi che l'inadempimento della parte nei cui confronti è opposta l'eccezione non è grave ovvero ha scarsa importanza, in relazione all'interesse dell'altra parte a norma dell'[art. 1455 c.c.](#), deve ritenersi che il rifiuto di quest'ultima di adempiere la propria obbligazione non sia di buona fede e quindi non sia giustificato ai sensi dell'[art. 1460, comma 2, c.c.](#)

Orbene nel caso in specie, all'esito dell'espletata CTU, è stato accertato che l'impianto realizzato dalla convenuta opposta era difforme dai requisiti di tolleranza acustica imposti dall'ordinamento.

Sul punto la CTU ha rilevato che: "l'ascensore viene classificato come impianto di tipo discontinuo, pertanto deve rispettare che il livello sonoro massimo con costante slow L.A.max emessodurante il suo funzionamento (rumore ambientale) non sia maggiore di 35 dBA.

Si osserva che in tutte le misure ambientali (tabella 1, 2 e 3 allegato 2) si ha il superamento di tale valore per cui il D.P.C.M. 05/12/1997 non risulta verificato (rectius rispettato).

La causa dell'emissione elevata di rumore è da ricercare nello strisciamento dei pattini sulle guide che diventa massimo quando la cabina si trova in allineamento con il contrappeso.

Dalle prove effettuate durante le operazioni peritali è stato possibile dimostrare che la semplice sostituzione dei pattini non risolve il problema in oggetto, ma la prova effettuata, ha determinato un netto peggioramento della situazione tanto da dover rimontare i precedenti pattini di scorrimento.

Non solo durante l'ultimo incontro è stata effettuata la registrazione di una cinghia di fissaggio del contrappeso che però non ha modificato la situazione. Durante l'ispezione interna al vano ascensore è stato rilevato che le guide del contrappeso non sono state sostituite, ma soprattutto è stato effettuato lavoro di fissaggio delle guide di cabina che a giudizio dello scrivente è non corretto.

Infatti sono state utilizzate delle piastre saldate eccentriche sulle vecchie staffe di fissaggio, tale situazione enfatizza le vibrazioni dell'ascensore a causa dell'eccentricità tra i fissaggi, situazione che contribuisce all'emissione e propagazione di rumore. Ritengo che per la soluzione del problema si debba provvedere alla sostituzione dell'impianto comprese tutte le guide ed il rifacimento degli ancoraggi utilizzando sistemi di ammortizzazione che limitino la propagazione del rumore.

L'importo per l'esecuzione di tali opere è ragionevole che sia pari a quanto previsto inappalto poiché le lavorazioni sono le stesse che erano previste all'epoca di esecuzione.

Per cui il valore delle opere da eseguire è pari Euro54.830,00 + I.V.A." Non può invece riconoscersi efficacia eziologia, come pretende parte opposta, alla vetustà del vano di scorrimento dell'ascensore privo di impianto di insonorizzazione.

La CTU, con riferimento a tale obiezione tecnica, ha rilevato che: "il rumore dovuto allo strisciamento si propaga tramite le pareti, ma in particolare tramite le guide stesse ed i fissaggi che, come si può vedere dalle fotografie sono stati eseguiti in modo non corretto, riutilizzando i vecchi ancoraggi e senza disporre dei sistemi elastici di smorzamento. Nuovamente tale aspetto rileva solo in via residuale rispetto alle pareti in quanto era evidente che il sistema di ancoraggio delle guide e tutte le guide fossero da sostituire." La CTU inoltre rileva che: "...che le vibrazioni e gli strisciami dovuti alle guide sono il rumore prevalente che genera la lagnanza, e si trasmette tramite gli ancoraggi alla struttura per cui l'isolamento ha un a modesta incidenza." e che [REDACTED] "ha installato l'ascensore senza neppure rifare gli ancoraggi, saldando grossolanamente delle piastre eccentriche sugli ancoraggi esistenti, ed evitando di isolare gli ancoraggi con giunti elastici rispetto alla

struttura". Peraltro anche a voler ammettere che la conformazione originaria del vano di scorrimento dell'ascensore abbia qualche incidenza causale, non essendo insonorizzato, ciò non comporterebbe - come pare pretendere parte convenuta - una sua esclusione di responsabilità giacché [REDACTED], quale appaltatore, era obbligata alla stregua del dovere di diligenza di cui all'[art. 1176, secondo comma, cod.civ.](#), non solo ad eseguire l'opera in conformità delle regole d'arte ma anche a informare il committente di eventuali cause sconosciute o facilmente conoscibili, che impedissero una esecuzione dell'opera in conformità dei parametri in materia di immissioni acustiche.

Si evidenzia infine che, secondo la Corte di Cassazione (cfr. [Cass. civ. Sez. II, 04-12-2015, n. 24763](#)), la presenza nell'unità immobiliare, di intollerabili immissioni di fumo, così come la mancanza di idoneo isolamento acustico, costituiscono vizi che pregiudicano e menomano in modo grave il normale godimento, la funzionalità e l'abitabilità dell'unità immobiliare e, come tali, rientranti nella disciplina di cui all'[art. 1669 c.c.](#) Analoga considerazione si impone per un ascensore che non rispetti i requisiti acustici previsti dalla legge riverberi immissioni acustiche intollerabili nelle proprietà dei condomini.

Ne discende che, stante il grave inadempimento dell'appaltatore, l'eccezione [ex art. 1460 cod.civ.](#) merita accoglimento con conseguente revoca del decreto ingiuntivo.

Quanto alla domanda di risarcimento dei danni va osservato che il committente, che lamenti difformità o difetti dell'opera (come nel caso in esame), può richiedere, a norma dell'[art. 1668, primo comma, cod. civ.](#), che le difformità o i difetti siano eliminabili a spese dell'appaltatore mediante condanna da eseguirsi nelle forme previste dall'[art. 2931 cod. civ.](#), oppure che il prezzo sia ridotto e, in aggiunta o in alternativa, che gli venga risarcito il danno derivante dalle difformità o dai vizi (cfr. Sez. 2, Sentenza n. 2346 del 01/03/1995).

Dunque l'azione di risarcimento per vizi e difformità dell'opera può anche essere promossa in via autonoma.

Inoltre l'art. 1668, primo comma, pone a carico dell'appaltatore tutte le conseguenze dell'inesatto adempimento, obbligandolo a sopportare, a seconda della scelta operata dal committente, l'onere integrale dell'eliminazione dei vizi, o la riduzione del prezzo, salvo il risarcimento del danno, senza alcun riguardo alla consistenza e al costo dei lavori di riparazione o alla misura massima della diminuzione del corrispettivo dell'appalto (cfr. [Cass. civ. Sez. II, 27-08-1993, n. 9064](#)).

In tal senso la Corte di Cassazione afferma che, in tema di appalto, allorquando risultino accertati i vizi dell'opera, la responsabilità dell'appaltatore va quantificata nella spesa necessaria per l'eliminazione degli stessi, anche ove questa comporti l'integrale rifacimento dell'opera (cfr. Sez. 2, Sentenza n. 7061 del 15/05/2002).

Ciò premesso in punto di diritto occorre osservare che la CTU ha rilevato per che la rimozione del grave difetto riscontrato è "necessaria la sostituzione dell'impianto comprese tutte le guide ed il rifacimento degli ancoraggi e dei supporti, utilizzando, per quanto disponibile nella moderna tecnica, sistemi di ammortizzazione e fissaggio che limitino la propagazione del rumore." Il costo dell'intervento è stato valutato in Euro 54.830,00. Trattandosi di obbligazione risarcitoria il costo va attualizzato al momento della prima contestazione dell'eccessiva rumorosità dell'impianto risalente al [REDACTED] 2009 (cfr. prod.doc. 3 parte opponente). Sull'importo attualizzato al 9 luglio 2009, pari ad Euro 50.027,37 sono dovute la rivalutazione annuale secondo gli indici ISTAT e sull'importo

annualmente rivalutato gli interessi compensativi al tasso di legge fino all'attuale liquidazione giudiziale. Sull'importo complessivamente così liquidato (comprensivo di interessi compensativi e rivalutazione), complessivamente ammontante ad Euro 60.924,41, vanno aggiunti gli interessi corrispettivi al tasso di legge dall'attuale liquidazione al saldo.

5.

Spese di lite e di CTU.

Le spese di lite seguono la soccombenza nella misura liquidata in dispositivo secondo i valori medi di liquidazione previsti dal D.M. 55/2014 per lo scaglione di riferimento (da Euro 52.001,00 ad Euro 260.000,00).

Le spese e gli onorari di CTU, come liquidati in separato decreto, vanno posti nei rapporti interni tra le parti, a carico esclusivo della convenuta opposta quale parte soccombente.

P.Q.M.

definitivamente decidendo ogni contraria domanda, eccezione e deduzione rigettate:

1) in integrale accoglimento dell'opposizione revoca il decreto ingiuntivo [REDACTED] emesso in data [REDACTED] dal Tribunale di Genova;

2) rigetta la domanda di condanna al pagamento del saldo proposta dalla [REDACTED] nei confronti del Condominio di [REDACTED]

3) dichiara tenuta e condanna la [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore, a risarcire al Condominio di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in persona dell'amministratore condominiale pro tempore, i danni subiti per il difettoso funzionamento dell'ascensore che si liquidano nell'importo complessivo di Euro 60.924,41 (comprensivo di rivalutazione e interessi compensativi dal [REDACTED] 2009 all'attuale liquidazione giudiziale) oltre interessi corrispettivi al tasso di legge dall'attuale liquidazione giudiziale al saldo;

4) dichiara tenuta e condanna la [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore, a rifondere al Condominio [REDACTED] in persona dell'amministratore condominiale pro tempore, le spese di lite da quest'ultimo sostenute che si liquidano in Euro 13.430,00 (di cui Fase di studio della controversia Euro 2.430,00 Fase introduttiva del giudizio Euro 1.550,00 Fase istruttoria e/o di trattazione Euro 5.400,00 Fase decisionale Euro 4.050,00) oltre 15% per rimborso spese generali, IVA e CPA come per legge;

5) pone definitivamente nei rapporti interni tra le parti le spese ed onorari di CTU, come liquidati in separato decreto in corso di causa, a carico esclusivo di [REDACTED] Sentenza immediatamente esecutiva per legge. Genova [REDACTED]

IL GIUDICE [REDACTED]