

██████████ ed elettivamente domiciliata presso e nel suo Studio in San Benedetto del Tronto (AP), Via ██████████ giusta procura speciale in calce alla comparsa in appello, con autorizzazione alle notificazioni e comunicazioni all'indirizzo PEC ██████████ come da art. 16 sexies D.L. n. 179/2012 conv. con L. n. 221/2012, nonché al numero fax ██████████

- parte appellata

e

██████████ S.R.L.

- parte appellata contumace

Conclusioni delle parti: come in atti.

Fatto e diritto

1. La presente motivazione, depositata con modalità telematica, è redatta in maniera sintetica secondo quanto previsto dall'art. 132 cpc, dall'art. 118 disp. att. cpc e dall' art. 19 del d.l. 83/2015 convertito con l. 132/2015 che modifica il d.l. 179/2012, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 221 del 17.12.2012 nonché in osservanza dei criteri di funzionalità, flessibilità, deformalizzazione dell'impianto decisorio della sentenza come delineati da Cass. SU n. 642/2015. Si danno per conosciuti i fatti di causa per come esposti nel provvedimento gravato e come risultanti dagli atti difensivi di parte.
2. Ritiene il Collegio che, in ragione della non sintetica articolazione dei motivi di gravame ed in considerazione dell'effetto devolutivo dell'appello, le censure del ██████████ vadano scrutinate per blocchi decisorii ed argomentativi omogenei e consequenziali.
3. Va innanzitutto esaminata l'eccezione di nullità della Ctū assunta in primo grado perché, asseritamente, fondata su documenti tardivamente prodotti. Il rilievo va disatteso perché, come correttamente esposto dalla difesa degli acquirenti/appellati, i documenti utilizzati dal consulente sono estratti da un DVD tempestivamente depositato dagli originari attori con la seconda memoria ex art. 183 VI comma c.p.c.
4. Va poi esaminata e disattesa l'eccezione di decadenza dalla garanzia riproposta dall'appellante.



Sul punto è noto che il termine di decadenza previsto dall'art. 1495 c.c. per l'azione di garanzia per i vizi della cosa venduta decorre dall'effettiva scoperta dei medesimi che si ha quando il compratore ne abbia acquistato certezza obiettiva e sia in grado di avere una sicura conoscenza delle cause. Ne consegue che tale termine deve essere postergato all'esito degli accertamenti tecnici che si rendano necessari per comprendere la gravità dei vizi e stabilire il corretto collegamento causale, soprattutto quando si tratti di complessi vizi costruttivi.

Nel presente giudizio la compiuta conoscenza dei vizi e delle cause può dirsi raggiunta solo a seguito degli accertamenti del consulente di parte geom. ██████████ (relazione del novembre 2012 in atti).

Di talché nessuna decadenza è intervenuta e l'eccezione va disattesa.

5. Vanno di seguito esaminate le questioni attinenti alla sussistenza dei vizi accertati dal Tribunale.

Sul punto va innanzitutto chiarito che le azioni edilizie approntano una tutela in favore del compratore che prescinde dalla colpa del venditore, fondandosi esclusivamente sull'oggettiva presenza di un vizio che, in quanto non visibile, non è stato preso in considerazione dall'acquirente al momento della conclusione dell'acquisto. Resta quindi del tutto irrilevante che vi sia stata un'attività (dolosa) di vero e proprio occultamento (cfr. Cass. 639/2000).

In tal modo, nel presente giudizio, tutte le contestazioni sull'attribuibilità della realizzazione delle pannellature in cartongesso per nascondere l'umidità (fermo l'accertamento della loro effettiva esistenza) sono prive di rilievo perché il danno è oggettivamente ascrivibile a vizi costruttivi dell'immobile di cui il venditore risponde se non fornisce la prova liberatoria dell'assenza di colpa.

D'altra parte non può dubitarsi (e non è contestato) che al momento della consegna tra venditore/appellante ed acquirenti/appellati i vizi riscontrati dal Ctu non fossero visibili.

Dunque nella presente fattispecie : (a) si è nell'ipotesi tipica del vizio occulto, (b) non rileva se il vizio oltre che occulto fosse stato occultato, (c) il vizio si è manifestato agli acquirenti soltanto dopo un certo periodo di utilizzo in conseguenza di un evento meteorologico di particolare gravità, (d) il venditore risponde del vizio strutturale ex art. 1490 cc indipendentemente dall'occultamento, (e) non è stata offerta la prova liberatoria dell'assenza di colpa dell'appellante perché la presenza di pannellature – pur ipotizzando che queste non siano state collocate dal



██████████ – non poteva essere ignorata dal proprietario/venditore così come non poteva essere ignorata la funzione di copertura dei fenomeni infiltrativi.

6. Occorre di seguito esaminare la natura e consistenza dei vizi lamentati dagli originari attori per i profili rilevanti nei rapporti inter partes cioè nella prospettiva della garanzia ex art. 1490cc.

Sul punto l'accertamento peritale compiuto in primo grado appare tecnicamente corretto, logico, esaustivo e documentato e comunque risulta richiamato e condiviso dallo stesso appellante, almeno nella parte in cui imputa i vizi rilevati a difetti strutturali di costruzione da parte della ██████████ srl esecutrice dei lavori (sul punto pagg.8-13 citazione in appello).

Una volta verificata l'esistenza dei vizi imputabili alla costruttrice ██████████ srl e la loro indubbia rilevanza, essi generano presuntivamente la responsabilità dell'appellante/venditore nei confronti degli acquirenti/appellati: (a) indipendentemente dall'accertamento di una sua attività di occultamento doloso (realizzazione delle pannellature) e (b) in difetto di prova dell'assenza di colpa del venditore che anzi del tutto verosimilmente era a conoscenza della collocazione di pannellature nel proprio immobile che nascondevano i problemi strutturali.

In altri termini se l'attività di occultamento di cui si è ampiamente discusso in giudizio sia imputabile al ██████████ (cioè il dolo) appare questione del tutto irrilevante, stante il difetto di prova liberatoria e la verosimile presunzione che egli conoscesse l'esistenza della pannellatura e dunque l'esistenza di infiltrazioni ed in definitiva l'esistenza di vizi costruttivi.

Deve aggiungersi che la prova liberatoria non offerta avrebbe dovuto riguardare: (a) le specifiche qualità professionali del venditore che la parti appellate hanno (incontestatamente) indicato come *“un noto imprenditore dedito alla compravendita, ristrutturazione e rivendita di immobili e che, pertanto, non poteva non avere le competenze tecniche per individuare le “criticità” presenti nell'immobile di Via ██████████ di San Benedetto del Tronto”*, (b) l'assenza di pregresse manifestazioni di infiltrazione/umidità nel periodo di gestione dell'immobile da parte del ██████████ (c) l'assenza di interventi riparativi delle manifestazioni dei vizi. Risulta per contro accertato che le tracce di infiltrazioni/umidità c'erano e vennero coperte da pannellature in cartongesso che, se non furono realizzate dal ██████████ (fatto su cui peraltro convergono le dichiarazioni dei testi degli originari attori), nondimeno non potevano non essere da lui conosciute unitamente alla loro funzione di copertura.



7. Va rilevato che l'esistenza dei difetti costruttivi de quo è del tutto indipendente dalla destinazione d'uso dell'immobile nel senso che le mancanze strutturali e funzionali nella costruzione dell'edificio avrebbero dovuto essere evitate a prescindere dalla destinazione d'uso dei locali in concreto danneggiati. D'altra parte anche i costi di eliminazione dei vizi sono stati calcolati dal Ctu solo in funzione "strutturale" cioè per i lavori ritenuti strettamente necessari alla eliminazione dei difetti ; costi che prescindono dalla destinazione degli ambienti interessati dai danni ed esclusi i costi per i lavori realizzati al fine di apportare un miglioramento estetico dell'opera.

8. Quanto all'incidenza del fortuito quale esimente di responsabilità invocata dall'appellante va rilevato che :

- non sussiste prova dell'assoluta eccezionalità e imprevedibilità delle precipitazioni atmosferiche nelle date intorno al 22 luglio 2012, riferite alla ricorrenza statistica dei fenomeni temporaleschi di particolare rilievo (con corredo di apprezzabile determinazione pluviometrica) avvenuti nella stessa zona in un congruo arco temporale di riferimento;
- i difetti rilevati dal Ctu appaiono di gravità tale da prescindere dall'eccezionale intensità dei fenomeni;
- in ogni caso Cassazione civile sez. III, 27/06/2016, n.13222 ha chiarito che : *"In relazione ai danni cagionati da precipitazioni atmosferiche, si deve escludere l'ipotesi del caso fortuito o della forza maggiore, invocabile dal custode a esonero della propria responsabilità in presenza di fenomeni metereologici anche di particolare forza e intensità, protrattisi per tempo molto lungo e con modalità tali da uscire fuori dai canoni normali, allorquando il danno trovi origine nell'insufficienza delle adottate misure volte a evitarne l'accadimento". per il danno verificatosi solo quando costituiscono causa sopravvenuta autonomamente sufficiente a determinare l'evento".*

9. Vanno dunque disattesi tutti i motivi di gravame che attengono all'operatività della garanzia per vizi nel rapporto di compravendita con conferma della decisione del Tribunale.



10. Vanno disattesi anche tutti i motivi di appello proposti nei confronti di [REDACTED] perché, come eccepito dalla difesa della [REDACTED] ogni azione derivante dalla garanzia per vizi nella compravendita inter partes, risulta prescritta.

11. Vanno infine disattesi:

- il motivo di gravame sulle spese di lite il cui carico è stato correttamente regolato dal Tribunale sul cd. principio di causalità che presiede a quello di soccombenza;
- il motivo con cui è invocata l'attribuzione delle quote di responsabilità perché nei confronti della [REDACTED] l'azione è prescritta mentre nei confronti della srl Pierantozzi non vi è stata tempestiva domanda in primo grado.

12. Le spese di lite del grado seguono la soccombenza, liquidate come da dispositivo

In ragione dell'esito del giudizio occorre dare atto, ai sensi dell'articolo 1 comma 17 della legge numero 228/12 che ha aggiunto il comma 1 quater all'articolo 13 del testo unico di cui al DPR numero 115/02, della sussistenza delle condizioni di esistenza dell'obbligo di versamento, a carico della parte soccombente, dell'ulteriore importo, a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per l'impugnazione disattesa, trattandosi di giudizio iniziato successivamente al 30 gennaio 2013 (Cass.n. 11331/14; Cass. n.3774/14; Cass.n.5955/14)

PQM

LA CORTE DI APPELLO DI ANCONA

definitivamente pronunciando , ogni ulteriore o difforme istanza assorbita o disattesa, così provvede:

1- respinge l'appello;

2- condanna l'appellante a rifondere agli appellati [REDACTED] le spese del presente grado di giudizio liquidate in euro 7.000,00 per compensi professionali oltre magg. spese forfett., cap e iva come per legge;

3- condanna l'appellante a rifondere all'appellata [REDACTED] le spese del presente grado di giudizio liquidate in euro 5.000,00 per compensi professionali oltre magg. spese forfett., cap e iva come per legge;



4- dichiara la sussistenza delle condizioni per l'obbligo di versamento, a carico della parte appellante/soccombente, dell'ulteriore importo, a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per l'impugnazione disattesa

Così deciso in Ancona nella Camera di consiglio della Prima Sezione Civile della Corte di Appello in data 5 luglio 2022.

IL PRESIDENTE

Dott. Gianmichele Marcelli

IL CONSIGLIERE ESTENSORE

Dr. Pier Giorgio Palestini

Firmato Da: PALESTINI PIER GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serie#: 58021131ad4e191dadccce7597160a34 - Firmato Da: CIA SCHINI ANNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serie#: 67303ca4197e2c2a8
Firmato Da: MARCELLI GIANMICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serie#: 61e23fcccdb725b92084cb12f741e2fb8

