



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**LA CORTE DI APPELLO DI ROMA**  
**Terza Sezione Civile**

composta dai signori magistrati

Dott. Giuseppe Lo Sinno	Presidente, relatore,
Dr.ssa Antonella Miryam Sterlicchio	Consigliere
Dr.ssa Carla Santese	Consigliere,

ha pronunciato la seguente

**S E N T E N Z A**

nella causa civile di II° grado iscritta al N. 8620/2017 del Ruolo Generale degli Affari Civili Contenziosi, riservata in decisione in data 19.07.2022 mediante procedimento a trattazione scritta di cui all'art. 221, comma 4, della legge 17.7.2020 n.77 e vertente

tra

██████████ ██████████ ██████████), nella qualità di erede di ██████████ ██████████ rapp.to e difeso dall'avv. ██████████ ██████████ cod. fisc. ██████████ ██████████ del foro di Roma e dom.to in Roma, ██████████ ██████████ presso lo studio del medesimo avv.to, giusta delega in atti;  
**- appellante -**

c/

██████████ ██████████ ██████████) rapp.ta e difesa dall'avv. ██████████ ██████████ (c.f. ██████████ ██████████ del foro di Roma e dom.ta in Roma, ██████████ ██████████), presso lo studio del medesimo avvocato, giusta delega in atti;

**- appellata ed appellante incidentale -**  
e

██████████ ██████████ ██████████ ██████████) nella loro qualità di eredi della signora ██████████ ██████████ ██████████) entrambi rappresentati e difesi dall'avv. ██████████ ██████████ (cod. fisc. ██████████ ██████████) e domiciliati presso lo studio del quale in Roma in ██████████ ██████████ giusta delega in atti,

**intervenienti litisconsortili e appellanti incidentali adesivi**



**Oggetto:** Impugnazione in Appello della sentenza del Tribunale di Roma n. 20021/2017 (compravendita immobile - vizi - garanzia).

**CONCLUSIONI DELLE PARTI:** come da note scritte depositate telematicamente.

#### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La sentenza appellata emessa dal Tribunale di Roma aveva così riassunto i termini della vicenda processuale:

«L'attrice [REDACTED] lamentando di aver scoperto gravi vizi strutturali nell'appartamento sito in Roma [REDACTED] alla medesima venduto da [REDACTED] in data 4.9.2006, ha introdotto procedura di ATP, conclusasi con relazione a firma del C.T.U. ing. [REDACTED]

Quindi, con atto di citazione ritualmente notificato, ha convenuto in giudizio la suddetta [REDACTED] e ha chiesto al Tribunale di: 1) accertare e dichiarare la convenuta-venditrice tenuta alla garanzia in favore dell'attrice per l'eliminazione dei vizi occulti strutturali, lesioni sul solaio e travi, infestazioni di insetti xilofagi, scucitura della continuità muraria della struttura con lesioni sulla muratura verticale ed angolare, infiltrazioni pluviali nei locali coperti, sovraccarico sui solai originali nonché ogni altro vizio così come accertato nella relazione tecnica del C.T.U. ing. [REDACTED] e, per l'effetto, condannare la convenuta al pagamento dell'importo di € 91.500,00, oltre IVA, come già individuato e quantificato dal CTU, ed ogni ulteriore connesso costo e/o onere così come accertato in corso di causa, oltre agli interessi legali e rivalutazione monetaria a decorrere dalla data di acquisto dell'appartamento, 4.9.2006, sino all'effettivo soddisfo; 2) accertare e dichiarare il minor valore e godibilità dell'immobile rispetto alle caratteristiche e possibilità di godimento promesse con l'atto di vendita, condannando la convenuta al risarcimento mediante pagamento in favore dell'attrice di € 150.000,00 quale riduzione del prezzo originario di € 1.440.000,00, sostenuto per l'acquisto dell'immobile, oltre interessi legali e rivalutazione; 3) accertare e dichiarare la convenuta tenuta al rimborso in favore dell'attrice del costo sostenuto per le opere di consolidamento ai fini della sicurezza per € 4.950,00, nonché di ogni altro onere necessario per l'esecuzione di tutte le opere di consolidamento ed eliminazione dei vizi, oltre al rimborso in favore dell'attrice dell'indennizzo per il mancato godimento dell'immobile a decorrere dalla data di acquisto, pari ad € 4.000,00 mensili, oltre interessi legali e rivalutazione monetaria; 4) con vittoria di spese, competenze ed onorari dell'accertamento tecnico preventivo e della fase di merito.

In corso di causa, l'attrice ha chiesto l'emissione di provvedimento di sequestro conservativo fino alla concorrenza di € 350.000,00.

Si è costituita, in data 26.11.2010, la convenuta, chiedendo il rigetto del ricorso per sequestro conservativo e della domanda; in via gradata, ha



*eccepito la decadenza dal diritto di garanzia per intervenuta prescrizione; in via ulteriormente gradata, ha chiesto il rigetto della domanda per insussistenza di vizi tali da compromettere l'idoneità all'uso dell'immobile o da diminuirne in modo apprezzabile il godimento, nonché per mancanza di colpa; in via riconvenzionale, ha chiesto la condanna dell'attrice al risarcimento dei danni per lite temeraria e per la lesione all'onore e al decoro della personalità e professionalità dell'architetto [REDACTED] previa ordinanza di rimozione delle frasi sconvenienti e offensive.*

*Il precedente Giudice dott.ssa Rubino, con ordinanza in data 14.1.2011, ha respinto il ricorso, difettando il periculum in mora, e, all'esito della scadenza dei termini di cui all'art. 183 comma 6 c.p.c., con ordinanza del 17.8.2011, ha ammesso alcune delle prove richieste dalle parti e ha disposto c.t.u. sui costi e sui tempi necessari per l'eliminazione dei vizi riscontrati in sede di ATP, sulla gravità dei vizi, sul canone locativo e sugli altri profili specificati nei quesiti; con ordinanza in data 7.5.2012, ritenuto che la vendita a terzi dell'appartamento non facesse venir meno la materia del contendere, ha respinto l'istanza di modifica dell'ordinanza ammissiva dei mezzi istruttori e ha concesso nuovo termine al C.T.U., previo nuovo sopralluogo da concordarsi con gli acquirenti; all'udienza del 13.6.2013, terminato l'espletamento della prova orale, ha concesso nuovamente termine al C.T.U. per il deposito della relazione e ha rinviato la causa per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 1°7.2015.*

*In detta udienza, questo Giudice (designato con decreto del Presidente di Sezione in data 16.3.2015) ha richiesto informazioni al C.T.U. in ordine al mancato deposito dell'elaborato e, all'esito della risposta del 14.7.2015, all'udienza del 16.7.2015 ha concesso nuovo termine; all'udienza del 21.10.2015, stante il mancato deposito della relazione, ha disposto la sostituzione del C.T.U. ing. [REDACTED] invitato a depositare i fascicoli di parte; all'udienza del 12.11.2015 ha nominato l'ing. [REDACTED] [REDACTED] cui, in data 13.1.2016, è stato conferito l'incarico; depositata, in data 23.5.2016, la relazione a firma del nuovo C.T.U., all'udienza del 25.1.2017, fissata per la precisazione delle conclusioni, ha dichiarato l'interruzione del processo, stante la comunicazione dell'intervenuto decesso della convenuta [REDACTED]*

*Riassunto il processo ad opera di parte attrice, si è costituito, in data 5.4.2017, [REDACTED] [REDACTED] nella qualità di erede pro quota e, all'udienza del 6.4.2017, i procuratori delle parti hanno precisato le conclusioni come da verbale in atti e la causa è stata trattenuta in decisione».*

**All'esito del giudizio l'adito Tribunale decideva la causa con sentenza depositata in data 18.10.2017 che così provvedeva:**

*"1) condanna gli eredi di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] collettivamente e impersonalmente, in solido tra loro e con [REDACTED] [REDACTED] nella qualità, al pagamento in favore dell'attrice della complessiva somma di € 112.584,66*



*all'attualità, oltre interessi legali dalla data di pubblicazione della presente sentenza al saldo;*

*2) rigetta la domanda riconvenzionale;*

*3) condanna i convenuti in solido a rifondere all'attrice le spese di lite, che liquida in € 550,00 per esborsi ed € 13.340,00 per compensi per il giudizio di merito, nonché in € 3.645,00 per il procedimento di ATP, oltre I.V.A., C.P.A. e rimborso spese generali come per legge;*

*4) pone definitivamente a carico dei convenuti in solido le spese delle consulenze tecniche d'ufficio redatte in sede di a.t.p. e nel presente giudizio”.*

Con citazione notificata in data 16.11.2017 [REDACTED] [REDACTED] ha proposto appello deducendo e sostenendo l'erroneità della sentenza di primo grado e chiedendone la riforma, con richieste istruttorie ed istanza di sospensione ex art.283 c.p.c..

Si é costituita in questo grado [REDACTED] ed ha chiesto il rigetto dell'appello principale e proposto appello incidentale.

In esito alla prima udienza di comparizione la Corte ordinava l'integrazione del contraddittorio riguardo agli altri eredi della defunta sig.ra [REDACTED]

Si sono poi costituiti anche gli altri eredi della defunta sig.ra [REDACTED] [REDACTED] i signori [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] che hanno aderito all'appello principale sia nel merito che in via istruttoria.

La causa è stata poi trattenuta in decisione all'udienza del 3.12.2009.

In seguito al pensionamento del Presidente del Collegio la causa è stata rimessa in fase istruttoria per far sì che si tenesse una nuova udienza per la precisazione delle conclusioni dinanzi a diverso Collegio.

In vista della nuova udienza, fissata per il 19.07.2022, è stata disposta la trattazione della causa ai sensi dell'art. 221 comma 4, legge 17.07.2020 n.77 *“mediante lo scambio e il deposito in telematico di note scritte contenenti le sole istanze e conclusioni, e la successiva adozione fuori udienza del provvedimento“*, ed all'esito, nuovamente precisate le conclusioni, la causa è stata riservata in decisione senza concessione di ulteriori termini (essendo già avvenuto lo scambio di comparse conclusionali e di repliche).

#### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

In via preliminare, l'eccezione di inammissibilità dell'appello sollevata dalla parte appellata sig.ra [REDACTED] va disattesa perché, come sarà evidenziato nel trattare i motivi d'appello, l'atto introduttivo del presente grado di giudizio soddisfa i profili volitivi, argomentativi, censori e di causalità



richiesti dall'art. 342 c.p.c. e va ben oltre i requisiti minimi richiesti dalla disposizione citata così come delineati dalla giurisprudenza di legittimità a Sezioni Unite (Cass., Sez. U., 16 novembre 2017, n. 27199) e dalla successiva giurisprudenza a sezioni semplici (Cass. civ. [ord.], sez. II, 28-10-2020, n. 23781: “ai fini della specificità dei motivi d'appello richiesta dall'art. 342 c.p.c., l'esposizione delle ragioni di fatto e di diritto, invocate a sostegno del gravame, può sostanziarsi anche nella prospettazione delle medesime ragioni adottate nel giudizio di primo grado, non essendo necessaria l'allegazione di profili fattuali e giuridici aggiuntivi, purché ciò determini una critica adeguata e specifica della decisione impugnata e consenta al giudice del gravame di percepire con certezza il contenuto delle censure, in riferimento alle statuizioni adottate dal primo giudice”).

L'appellante ha, infatti, espressamente indicato i capi della decisione impugnati (elemento volitivo), ha suggerito le modifiche da apportare alla sentenza con riguardo alla ricostruzione dei fatti costitutivi delle pretese azionate (profilo argomentativo), ha indicato gli *errores in procedendo* e in *iudicando* nei quali sarebbe incorso il giudice di primo grado e nel trattare i singoli motivi d'appello e nelle conclusioni ha presentato le proposte di modifica della sentenza (c.d. fase rescissoria).

Rispondendo, pertanto, l'atto di impugnazione ai requisiti di specificità prescritti dall'art. 342 c.p.c., l'eccezione preliminare in esame va rigettata.

Sempre in via preliminare, l'eccezione di inammissibilità dell'appello incidentale per VIZIO DI VOCATIO IN IUS è parimenti infondata.

Si sostiene, a tal riguardo, che l'appello incidentale proposto dalla signora [REDACTED] manca di uno degli elementi previsti dall'art. 342 c.p.c. ovvero il punto n. 2; poiché manca nell'atto di appello incidentale la corretta *vocatio in ius* del sig. [REDACTED] che, si sostiene, essere stato citato non in proprio bensì nella sua qualità di erede di [REDACTED] il che determinerebbe che l'atto di appello inc.le sarebbe inammissibile.

L'infondatezza dell'eccezione si palesa anche tenendo conto del tenore della sentenza appellata (“condanna gli eredi di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] collettivamente e impersonalmente, in solido tra loro e con [REDACTED] [REDACTED] nella qualità, al pagamento...”) dove il sig. [REDACTED] viene indicato anche come soggetto “persona fisica” con l’indicazione di una sua “qualità” senza altra specificazione che consenta di ritenere che per la sua chiamata nel giudizio di secondo grado fosse necessario specificare se lo stesso fosse citato come sig. [REDACTED] - sic et simpliciter - ovvero sig. [REDACTED] quale erede di [REDACTED]



Ciò che rileva, ai fini della vocatio in ius, è la qualità di parte del soggetto chiamato nel giudizio e – in caso di giudizio di appello – la parte da citare in giudizio è colui che tale veste abbia già avuto in primo grado come persona fisica; peraltro, come è ampiamente noto, la costituzione in giudizio del convenuto/appellato, pur se finalizzata a far valere il vizio della vocatio in ius, sana il vizio dell'atto di citazione in giudizio.

Il tutto senza voler considerare che l'appello incidentale non contiene alcuna vocatio in ius essendo rivolto direttamente nei confronti di colui che è già parte del gravame per aver proposto l'appello principale.

Per le stesse ragioni va disattesa anche l'ulteriore eccezione di inammissibilità dell'appello incidentale per nullità della procura e degli atti di costituzione e appello e riassunzione; essendo comunque sufficiente che esista una procura rilasciata al difensore dalla parte appellata.

Infatti, il difensore dell'appellato - secondo un'interpretazione costituzionalmente orientata della normativa processuale, idonea a dare attuazione ai principi di economia processuale e di tutela del diritto di azione e di difesa della parte stabiliti dagli art. 24 e 111 cost. - può proporre appello incidentale anche nel caso in cui la procura sia stata apposta in calce alla copia notificata dell'atto di citazione in appello, ossia ad uno degli atti previsti dall'art. 83, 3 comma, c.p.c., in quanto la facoltà di proporre tutte le domande ricollegabili all'interesse del suo assistito e riferibili all'originario oggetto della causa è attribuita al difensore direttamente dall'art. 84 dello stesso codice di rito e non dalla volontà della parte che conferisce la procura alle liti, rappresentando tale conferimento non un'attribuzione di poteri, ma semplicemente una scelta ed una designazione, con la conseguenza che la natura dell'atto con il quale od all'interno del quale viene conferita, o la sua collocazione formale, non costituiscono elementi idonei a limitare l'ambito dei poteri del difensore (così Cass. civ., sez. un., 14-09-2010, n. 19510).

Ne consegue che l'atto di appello incidentale deve essere considerato in rito ammissibile, con necessità di esame nel merito delle questioni proposte, in esse comprese quelle che l'appellante principale ritiene far parte della inammissibili domande proposte nei suoi confronti "in proprio".

Passando al merito del gravame, l'appello principale contiene i seguenti motivi:

con il I° motivo (A) si censura la sentenza per ***“errata applicazione della garanzia e della responsabilità con Violazione degli artt. 1490 c.c. e ss 1491 e 1492 c.c. in ordine ai presunti vizi occulti presenti nell’immobile. Error in procedendo e violazione dell’art.112 c.p.c., vizio di motivazione in connessione con la violazione degli artt. 115 e 116 c.p.c. per errore di fatto, erronea e contraddittoria motivazione in ordine ai mezzi istruttori depositati e quelli esperiti; errore ed omessa valutazione dei documenti allegati; errata motivazione, illogicità e incoerenza della motivazione”***.



Con il II° motivo (B) *“Errata applicazione e violazione dell’art. 1491 c.c. sotto il profilo della mancata espressa garanzia dei vizi in esame in connessione con la violazione degli artt. 112, 115 e 116 c.p.c. per errore di fatto. Error in procedendo e violazione dell’art.112 c.p.c. vizio di motivazione, erronea e contraddittoria motivazione in ordine in ordine ai mezzi istruttori depositati e quelli esperiti; errore ed omessa valutazione dei documenti allegati; errata motivazione, illogicità e incoerenza della motivazione, errata interpretazione e violazione dell’art. 1367 c.c. connesso con l’art.1491 c.c.”.*

Con il III° motivo (C pag.27) *“Erroneità della sentenza nella misura in cui non riconosce la decadenza ex art.1495 c.c. e o la prescrizione annuale. Error in procedendo e violazione dell’art.112 c.p.c. vizio di motivazione, errata valutazione sul mancato riconoscimento della mancata denuncia negli 8 gg dalla consegna dell’immobile relativa ai vizi apparenti, ovvero dalla data della consegna della dia dell’architetto [REDACTED] avvenuta nel dicembre 2006, errata applicazione e violazione degli artt. 1495, 1492, 1491 c.c. in connessione con la violazione degli artt. 112,115,116 c.p.c. per errore di fatto, erronea e contraddittoria motivazione in ordine in ordine ai mezzi istruttori depositati e quelli esperiti; errore ed omessa valutazione dei documenti allegati; errata motivazione, illogicità e incoerenza della motivazione”.*

Con il IV° motivo (D) *“Error in procedendo e violazione dell’art.112 c.p.c.. Omesso esame fatto decisivo Vizio di motivazione ex art.116 c.p.c. – Errata valutazione e ricostruzione del fatto della nuova vendita di cui all’atto notar [REDACTED] anno 2011 depositato in corso di causa per omessa valutazione della prova della mancanza di qualità di vizio redibitorio dei vizi riscontrati”.*

Con il V° motivo (E) *“Error in procedendo Vizio di motivazione e violazione dell’art.112 c.p.c. - Errata e falsa applicazione degli artt. 112, 115 e 116 c.p.c. in merito alla valutazione degli elementi emersi dalle dichiarazioni rese dalla compratrice nella seconda vendita del bene venduta in corso di causa e descritti al punto 40 e ss in connessione con la violazione dell’art. 1456 c.c.”.*

Con il VI motivo (F) *“Error in procedendo e violazione dell’art.112 c.p.c. vizio di motivazione, errata valutazione e ricostruzione del fatto carenza e vizio logico della ctu dell’ing. [REDACTED] errata applicazione e violazione dell’art.196 c.p.c. omessa decisione e rinnovazione della perizia in corso di causa, in connessione con la violazione degli artt. 112, 115 e 116 c.p.c. per errore di fatto, erronea e contraddittoria motivazione in ordine ai mezzi istruttori depositati e quelli esperiti; errore ed omessa*



**valutazione dei documenti allegati; errata motivazione, illogicità e incoerenza della motivazione.”**

In merito ai rilievi sollevati dall'appellante principale giova riportare la decisione del Tribunale che aveva così motivato sulle questioni oggetto di causa:

*«La vicenda, sulla base delle risultanze istruttorie (documenti e prova per interpellato e per testi) e delle espletate c.t.u., deve essere così ricostruita:*

- con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 4.9.2006, [REDACTED] ha acquistato al prezzo di € 1.440.000,00 da [REDACTED] l'appartamento con soprastante terrazza, sito in Roma via della [REDACTED] n. [REDACTED] ristrutturato dalla venditrice, che ne aveva il possesso dal 1991;
- l'odierna attrice ha incaricato della ristrutturazione dell'immobile l'arch. [REDACTED] nominata progettista e Direttore dei Lavori, la quale a seguito dell'esame delle strutture e degli impianti ha appurato l'esistenza di problematiche di tipo statico;
- la [REDACTED] asserendone l'occultamento, ha denunciato i vizi con raccomandata del 12.2.2007, rappresentando, al contempo, che avrebbe proceduto alla messa in sicurezza della trave sulle stanze da letto e del soprastante solaio, con svuotamento del carico dei solai originali, intervento improcrastinabile onde evitare ulteriori danni e pericolo per l'incolumità delle persone (doc. 2);
- a seguito di infiltrazioni verificatesi in data 19 e 20 marzo 2007, ha inviato ulteriore raccomandata in data 22.3.2007 (doc. 3), invitando la [REDACTED] a procedere ad un intervento, e ha incaricato l'arch. [REDACTED] di redigere una relazione tecnica sugli emersi difetti strutturali, confermati dalla suddetta professionista e da un esperto xilologo, [REDACTED] con relazioni in data 23.3.2007 e 28.2.2007 (doc. 4);
- la [REDACTED] ha provveduto a propria cura e spese alla messa in sicurezza del solaio mediante opere provvisoriale, per un costo di € 4.950,00, IVA inclusa, come da fattura del 22.2.2007, e in data 6.4.2007 ha proposto, come già detto, ricorso per A.T.P.;
- il C.T.U. ing. [REDACTED] ha confermato la sussistenza di tutti gli inconvenienti lamentati dalla ricorrente, affermando (pagg.40-41) che "il cattivo stato delle travi in legno del solaio è dovuto al carico eccessivo a cui esse sono sottoposte, in primo luogo per il peso dei materiali di riempimento, in secondo luogo per gli effetti del consolidamento effettuato da parte resistente all'inizio degli anni '90 del secolo scorso. Quest'ultimo, infatti, consistente in una soletta nervata in calcestruzzo, eseguita in modo scorretto e senza un adeguato puntellamento attivo, ha comportato un considerevole trasferimento di carichi, dovuti al peso proprio ed a quello degli strati soprastanti, alla sottostante struttura in legno. La parte ricorrente avrebbe potuto rilevare, anche prima dell'acquisto, la deformazione eccessiva delle travi, ancorché visibile nella sola zona giorno,



*ma non il carico eccessivo dovuto al “doppio” strato di riempimento ed alla presenza di un consolidamento malamente eseguito, del quale non si sospettava l'esistenza ed emerso solo nel corso delle operazioni peritali. Lo scrivente, nel corso delle operazioni, ha richiesto di produrre copia della documentazione di progetto dell'intervento, ma la parte resistente, al riguardo, non ha prodotto alcun documento. Le lesioni alle murature non destano particolare preoccupazione, se non per la necessità, allo stato attuale, di tenerle sotto controllo. Tali lesioni dovevano essere visibili anche prima della compravendita. Vi sono infiltrazioni di acqua meteorica provocate da difetti localizzati, in un caso per un bocchettone di raccolta ed in un altro a causa di difetti di impermeabilizzazione di una soglia. Gli effetti di tali infiltrazioni dovevano essere visibili anche prima della compravendita...”;*

*- ha indicato i costi necessari alla eliminazione degli inconvenienti in € 90.000,00 circa per il consolidamento della struttura portante del solaio e la riduzione del sovraccarico ed in € 1.500,00 per l'eliminazione delle lesioni alle murature;*

*- nel 2011 la ██████████ ha venduto l'immobile a terzi (ad un prezzo ben superiore a quello di acquisto, pari ad € 1.740.000,00, come dedotto da parte convenuta e non contestato da parte attrice) e il C.T.U. ing. ██████████ a seguito del rifiuto del nuovo proprietario, non ha avuto accesso all'immobile e ha risposto ai quesiti sulla base della documentazione in atti e della precedente relazione;*

*- il predetto, con la relazione definitiva del 23.5.2016, ha quantificato in € 87.583,33 il costo attuale dei lavori necessari per l'eliminazione dei vizi, oltre ad € 1.335,20 per intervento di ricucitura delle lesioni della piattabanda e delle murature, per un totale di € 88.918,53, nonché in 115 giorni (sei mesi) il tempo necessario per l'esecuzione dei lavori;*

*- ha affermato che l'entità e la natura dei lavori previsti richiedeva necessariamente lo sgombero dell'area di cantiere, anche in forza di quanto stabilito dal D.Lgs. 81/2008 in materia di sicurezza delle aree di cantiere, e ha reputato congruo un canone locativo mensile di € 3.400,00;*

*- sul quesito n. 6, ha affermato altresì che il consolidamento dei solai in legno ammalorati, tra varie tecniche, prevede anche quello di sovrapporre al tavolato esistente una soletta in calcestruzzo da rendere collaborante con la struttura in legno mediante una serie di accorgimenti precisi ed indifferibili che, venendo meno, non soltanto rendono vano l'intervento ma addirittura possono risultare aggravanti delle problematiche statiche che si volevano risolvere, per poi evidenziare che non è stata rinvenuta la documentazione relativa al necessario all'iter di deposito dell'intervento presso il Genio Civile e che comunque, sul piano, sostanziale, dall'esame delle poche fotografie riguardanti tale intervento non sembra siano stati posti in essere i necessari accorgimenti per poter affermare che la funzione*



della soletta nervata sia quella di elemento di consolidamento del solaio in legno;

- ha accertato che nessun danno strutturale può essersi verificato a causa della rimozione del tramezzo, eseguita da parte attrice, né sulla muratura portante principale ad esso ortogonale, né sul soprastante solaio.

Tutto ciò premesso, l'eccezione di decadenza e/o prescrizione ex art. 1495 c.c., sollevata, invero in modo confuso, da parte convenuta, deve essere disattesa, poiché il termine di decadenza previsto da tale norma 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 completa, non essendo sufficiente il sospetto (cfr. Cass. n. 5732/2011).

L'arch. [REDACTED] dopo la fase della progettazione, ha eseguito alcuni saggi preliminari e, il 7.2.2012, ha proceduto alla demolizione della parte superiore del tramezzo e ha scoperto una situazione della trave ben più grave di quanto fino ad allora evidente (cfr. relazione sub doc. 4 di parte attrice, alla pag. 5).

La [REDACTED] ha comunque denunciato i vizi, che via via emergevano, tempestivamente, già con raccomandata del 12.2.2007, seguita da altra raccomandata del 23.3.2017.

La relazione dell'arch. [REDACTED] è datata 23.3.2007.

Ha fatto seguito il ricorso per ATP, proposto in data 6.4.2007, nonché il deposito della relazione conclusiva in data 25.9.2009.

L'accertamento tecnico preventivo rientra nella categoria dei giudizi conservativi e, pertanto, la notificazione del relativo ricorso con il pedissequo decreto giudiziale determina, ai sensi dell'art. 2943 c.c., l'interruzione della prescrizione, che si protrae fino alla conclusione del procedimento, ritualmente coincidente con il deposito della relazione del consulente nominato (Cass. n. 3357/2016).

L'atto di citazione è stato consegnato per la notifica in data 1°9.2010.

Ne consegue che non è intervenuta né la decadenza per il decorso di otto giorni dalla scoperta dei vizi, né è intervenuta la prescrizione per il decorso di un anno dalla consegna.

Nel merito, ritiene il giudicante che le argomentazioni esposte nelle relazioni peritali (da intendersi qui trascritte), corrette e immuni da vizi logico-giuridici, non siano sminuite o contrastate dalle osservazioni dei consulenti di parte convenuta, per le quali si rinvia alle esaustive risposte alle osservazioni, fornite dal C.T.U..

Orbene, l'art. 1490 c.c. dispone che il venditore è tenuto a garantire che la cosa venduta sia immune da vizi che la rendano inidonea all'uso a cui è destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore.

In presenza di tale responsabilità, l'acquirente può chiedere la risoluzione del contratto ovvero la riduzione del prezzo, ai sensi degli artt. 1492 e 1493



*c.c., nonché, nell'ipotesi di conoscenza o negligente ignoranza del vizio da parte del venditore, al risarcimento dei danni, ai sensi dell'art. 1494 c.c.*

*La garanzia per vizi della cosa è dovuta dal venditore indipendentemente da ogni sua colpa, la quale occorre esclusivamente ai fini del risarcimento dei danni eventualmente subiti dal compratore e non anche della riduzione del prezzo, che è destinata a ristabilire il rapporto di corrispettività tra le prestazioni con riferimento al minore valore della cosa (Cass. n. 14193/2004).*

*Ai sensi dell'art. 1491 c.c., la garanzia non è dovuta se il compratore conosceva i vizi della cosa al momento della conclusione del contratto o se i vizi erano facilmente riconoscibili, salvo che, in questo caso, il venditore abbia dichiarato che la cosa era esente da vizi.*

*L'effettiva conoscenza, e non dunque la mera riconoscibilità, esclude poi la garanzia nella ipotesi in cui il vizio era occulto. In tal caso, però, sarà il venditore a dover fornire la prova che l'acquirente conosceva i vizi.*

*Alla luce delle acquisizioni in atti e delle puntuali conclusioni del C.T.U., che questo Giudice fa proprie, deve affermarsi che l'immobile acquistato dalla [REDACTED] è risultato affetto dai descritti vizi strutturali.*

*I vizi riscontrati, alla luce di quanto sopra riportato, non erano conosciuti né facilmente riconoscibili dal compratore, per le ragioni di cui appresso, di talché non opera l'esclusione della garanzia prevista dall'art. 1491 c.c.*

*Al riguardo, si evidenzia che la valutazione di quanto emerso deve essere complessiva e tener conto del coacervo dei vizi che rendano la cosa inidonea all'uso o ne diminuiscano il valore, in un'ottica d'insieme.*

*Non può ritenersi, in altre parole, la conoscenza o la riconoscibilità dei vizi prendendo quale punto di riferimento la mera presenza di una lesione o di un'infiltrazione, e valutarla in maniera parcellizzata per poi fondare il giudizio di riconoscibilità, dal momento che ben potrebbe trattarsi (come, in fondo, è accaduto nella specie) di singoli vizi privi dei requisiti previsti dall'art. 1490 c.c.*

*Così procedendo, alla luce delle risultanze istruttorie e delle conclusioni del C.T.U., valutate unitariamente, deve escludersi che i vizi da cui era affetto l'immobile, per come accertati nella loro globalità, fossero conosciuti o riconoscibili dall'acquirente, in quanto emersi solo nel corso delle operazioni peritali di ATP.*

*Ciò detto, deve tuttavia rilevarsi che, come affermato dalla Suprema Corte (Cass. n. 13593/2004), in tema di vendita, l'azione per la riduzione del prezzo e quella per il risarcimento del danno, non coperto dalla prima, spettanti al compratore a norma degli art. 1492 e 1494 c.c., sono entrambe finalizzate a ristabilire il rapporto di corrispettività tra prestazione e controprestazione, nonché a porre il compratore medesimo nella situazione economica in cui si sarebbe trovato se il bene fosse stato immune da vizi. Esse tuttavia sono diverse perché la prima consente al compratore di ristabilire il rapporto di corrispettività tra prestazione e controprestazione,*



solo con riguardo al minor valore della cosa venduta, mentre la seconda gli dà la possibilità di ristabilire tale rapporto con riguardo alla ridotta utilizzabilità di quest'ultima.

Ora, fermo restando che l'azione di risarcimento danni proposta, ai sensi dell'art. 1494 c.c., dall'acquirente non si identifica né con le azioni di garanzia di cui all'art. 1492 c.c., né con l'azione di esatto adempimento (essendo le dette azioni ammissibili in alternativa ovvero cumulativamente) e che la norma di cui all'art. 1494 comma 1 c.c. pone una presunzione, a carico del venditore, di conoscenza di detti vizi, anche se occulti, per cui l'obbligo della garanzia va escluso soltanto se quest'ultimo fornisca la prova liberatoria nella norma stessa prevista, di avere ignorato senza sua colpa i vizi in questione, ritiene il giudicante che, nella specie, la riduzione del prezzo ed il risarcimento per l'eliminazione dei vizi coincidano ed una copra e assorba l'altro.

Infatti, la somma quantificata dal C.T.U. ha ad oggetto le opere necessarie alla totale eliminazione delle cause degli inconvenienti, di talché è idonea a ristabilire il valore della cosa venduta, come originariamente pattuito e corrisposto dalle contraenti.

In buona sostanza, una volta eliminati i vizi (grazie al riconoscimento della somma indicata dal C.T.U.), non sono stati dedotti eventi lesivi ulteriori rispetto alla intrinseca difettosità del bene e non residua un minor valore della cosa venduta o una ridotta utilizzabilità della stessa.

Del resto, ciò trova indiretta conferma nel fatto che, eseguiti i lavori (sia pure per un costo superiore a quello quantificato dal C.T.U., come dedotto dalla parte attrice), l'immobile è stato venduto a terzi per un prezzo di gran lunga maggiore rispetto a quello di acquisto.

Deve pertanto concludersi che nel caso in esame, spetta all'attrice soltanto la somma di € 88.918,53, come quantificata dal C.T.U. ing. [REDACTED] poiché, diversamente, si avrebbe una duplicazione della stessa voce di danno.

Deve essere, altresì, riconosciuta la somma di € 4.950,00 per i lavori di messa in sicurezza, di cui alla fattura sub doc. 5.

Va per contro respinta la domanda di indennizzo per il mancato godimento dell'immobile, richiesto dall'attrice nella misura di € 4.000,00 mensili dalla data dell'acquisto, dal momento che non è stato provato che l'istante abbia dovuto reperire una diversa abitazione per il periodo necessario alla esecuzione dei lavori ovvero abbia dovuto rinunciare a proposte di locazione dell'immobile stesso.

In definitiva, sotto il profilo del quantum debeatur, premesso che la lettura complessiva della relazione dell'ing. [REDACTED] non consente di affermare che la somma dal medesimo quantificata per l'eliminazione dei vizi fosse composta da costi per elementi migliorativi, come sostenuto da parte convenuta, spetta all'attrice la complessiva somma di € 88.918,53, stimata al valore della moneta al momento del deposito della relazione (maggio 2006).



*Detta somma, che costituisce debito di valore, deve essere devalutata mediante ricorso al coefficiente ISTAT del settembre 2006 e sulla somma rivalutata anno per anno (Cass. n. 1712/1995) devono essere calcolati gli interessi legali per il periodo dal 4 settembre 2006 ad oggi.*

*Gli stessi criteri devono essere adottati in relazione alla somma di € 4.950,00 per i lavori di messa in sicurezza, avuto riguardo alla data del pagamento (avvenuto nel febbraio 2007).*

*In definitiva, [REDACTED] [REDACTED] nella qualità di erede e gli altri eredi citati collettivamente e impersonalmente devono essere condannati al pagamento, in favore dell'attrice, dell'importo di € 105.933,50 e dell'importo di € 6.651,16, per un totale di € 112.584,66, oltre interessi legali dalla pubblicazione della presente sentenza al saldo.*

*La domanda riconvenzionale proposta dalla convenuta deve essere respinta, sia in ragione di quanto sin qui argomentato e dell'esito della lite, sia perché non è ravvisabile alcuna lesione dell'onore o della professionalità del defunto arch. [REDACTED] dovendosi rammentare che, qualora le espressioni contenute negli scritti difensivi non siano dettate da un passionale e incompsto intento dispregiativo, così rivelando un intento offensivo nei confronti della controparte, ma, conservando pur sempre un rapporto, anche indiretto, con la materia controversa, senza eccedere dalle esigenze difensive, siano preordinate a dimostrare, attraverso una valutazione negativa del comportamento della controparte, la scarsa attendibilità delle sue affermazioni, non possono ravvisarsi i presupposti richiesti dall'art. 89 c.p.c. (cfr. Cass. n. 17325/2015; n. 26195/2011). Né è precluso che, nell'esercizio del diritto di difesa, il giudizio sulla condotta reciproca possa investire anche il profilo della moralità, fattore non del tutto estraneo per contestare la credibilità delle affermazioni dei contendenti.*

*Ogni altra questione rimane assorbita negli esposti motivi.*

*Le spese di lite (del procedimento di ATP e del giudizio di merito) seguono la soccombenza e devono essere poste in solido a carico dell'erede [REDACTED] [REDACTED] costituitosi, e degli altri eredi citati collettivamente e impersonalmente (Cass. n. 27562/2011).*

*Dette spese sono liquidate come da dispositivo, secondo i valori medi dello scaglione € 52.001,00 - € 260.000,00.*

*Devono porsi a carico dei convenuti in solido anche le spese della consulenza tecnica d'ufficio svolta in sede di a.t.p. (cfr. Cass. n. 15672/2005; Cass. n. 14268/2017), come liquidate nel corso del procedimento (doc. 8), e della c.t.u. espletata nel presente giudizio di merito, liquidate con decreto del 9.6.2016».*

**Ritiene la Corte che la decisione appellata sia del tutto corretta e condivisibile e che, pertanto, vada confermata con riferimento alle censure sollevate dall'appellante principale (e dai suoi consorti in lite).**



L'ampia ed esauriente motivazione del Tribunale (sia sugli aspetti di fatto che sulle considerazioni di diritto) potrebbe esonerare questa Corte dall'analisi puntuale ed approfondita dei motivi di appello poiché la motivazione per relationem è oramai ampiamente riconosciuta come legittima anche nel giudizio di appello (cfr. Cass. civ., sez. un., 18-03-2010, n. 6538: <<è legittima la motivazione per relationem della sentenza pronunciata in sede di gravame, purché il giudice d'appello, facendo proprie le argomentazioni del primo giudice, esprima, sia pure in modo sintetico, le ragioni della conferma della pronuncia in relazione ai motivi di impugnazione proposti, in modo che il percorso argomentativo desumibile attraverso la parte motiva delle due sentenze risulti appagante e corretto>>; nonché Cass. civ., sez. trib., 16-04-2014, n. 8850; Cass. civ., sez. lav., 23-08-2018, n. 21037; Cass. civ. [ord.], sez. VI, 11-09-2018, n. 21978: "La motivazione della sentenza per relationem è ammissibile, purché il rinvio venga operato in modo tale da rendere possibile ed agevole il controllo della motivazione, essendo necessario che si dia conto delle argomentazioni delle parti e dell'identità di tali argomentazioni con quelle esaminate nella pronuncia oggetto del rinvio").

A tal proposito, infatti, l'esame congiunto delle doglianze di parte appellante consente al Collegio di valutare come le stesse non abbiano fatto emergere reali errori di diritto, o errate ricostruzioni del fatto, da parte del giudice di primo grado.

Risulta evidente, dall'esame degli accertamenti tecnici dei due c.t.u. nominati – richiamati dalla decisione appellata – come in alcun modo potesse sostenersi la tardività della denuncia dei vizi da parte della acquirente sig.ra [REDACTED] e questo per l'assorbente ragione rappresentata dalla tipologia dei vizi riscontrati sull'immobile compravenduto; trattandosi di vizi sicuramente non riconoscibili dalla acquirente all'atto dell'acquisto e che la stessa parte aveva conosciuto (nella loro reale consistenza ed importanza) solo dopo che il tecnico incaricato (arch. [REDACTED] di eseguire interventi edili di completamento/miglioramento, aveva accertato il reale stato del bene e fatto emergere la necessità di intervento per eliminare i difetti accertati.

Come già motivato dal tribunale, invero, l'acquirente deve avere la piena conoscenza dell'esistenza di un "vizio" e non il semplice sospetto che qualche anomalia affligga il bene acquistato; difatti in materia di denuncia dei vizi della cosa venduta, ai fini della decorrenza del termine di decadenza di cui all'art. 1495 c.c., pur dovendosi, di regola, distinguere tra vizi apparenti ed occulti - là dove per i primi detto termine decorre dalla



consegna della cosa, mentre per i secondi dal momento in cui essi sono riconoscibili per il compratore - occorre comunque che il dies a quo si faccia risalire al momento in cui il compratore acquisisce la certezza obiettiva del vizio, non essendo sufficiente il semplice sospetto (così Cass. civ., sez. II, 10-03-2011, n. 5732).

Dagli accertamenti del ctu nominato in sede di atp (ing. ██████ infatti, era emerso che alcune problematiche erano palesi già al momento dell'acquisto ma, al contempo, l'ausiliario aveva posto in evidenza come la situazione complessiva del solaio dell'immobile era stata accertata in modo certo solo dopo i suoi accertamenti tecnici

Questo il senso della relazione dell'ing. ██████ nel punto in cui aveva affermato (pagg.40-41) che *“il cattivo stato delle travi in legno del solaio è dovuto al carico eccessivo a cui esse sono sottoposte, in primo luogo per il peso dei materiali di riempimento, in secondo luogo per gli effetti del consolidamento effettuato da parte resistente all'inizio degli anni '90 del secolo scorso. Quest'ultimo, infatti, consistente in una soletta nervata in calcestruzzo, eseguita in modo scorretto e senza un adeguato puntellamento attivo, ha comportato un considerevole trasferimento di carichi, dovuti al peso proprio ed a quello degli strati soprastanti, alla sottostante struttura in legno. La parte ricorrente avrebbe potuto rilevare, anche prima dell'acquisto, la deformazione eccessiva delle travi, ancorché visibile nella sola zona giorno, ma non il carico eccessivo dovuto al “doppio” strato di riempimento ed alla presenza di un consolidamento malamente eseguito, del quale non si sospettava l'esistenza ed emerso solo nel corso delle operazioni peritali.”*

A tal proposito risultano infondate anche le censure sollevate con riferimento alla decisione del tribunale di fare affidamento pieno sulle conclusioni delle due consulenze tecniche espletate in primo grado (atp e ctu); le critiche esposte dall'appellante risultano inammissibili poiché esposte senza allegare ed indicare reali errori tecnici di valutazione del consulente od errori di giudizio del Tribunale; senza che rilevi in merito la diversità di pareri ed opinioni del proprio consulente di parte.

Risulta consolidato in giurisprudenza il principio che afferma come la critica rivolta alla sentenza che ha motivato riportandosi integralmente alle risultanze delle indagini tecniche ed alle argomentazioni tecniche svolte dall'ausiliario, non può limitarsi alla mera contrapposizione di conclusioni contrastanti nel merito con richiamo alla c.t.p. (ed ancor più dove il richiamo non sia esplicito ma sia ipotizzabile per il contenuto delle affermazioni della parte appellante), ma deve invece: a) individuare i singoli passaggi dell'elaborato ritenuti erronei, b) specificare le ragioni della critica evidenziando se attengono a carenze o deficienze tecniche,



nell'espletamento delle indagini, ovvero consistono in affermazioni illogiche e scientificamente errate, o ancora nella omissione di accertamenti strumentali dai quali non si possa prescindere per la formulazione di una corretta risposta ai quesiti (cfr. tra le tante Cass. civ., sez. lav., 17-04-2004, n. 7341; Cass. 3.6.2016 n. 11482, Cass. 4928/2018).

Parimenti priva di fondamento è la censura sub IV collegata all'avvenuta vendita dell'immobile in corso di causa; sebbene sul punto il primo giudice non abbia indicato alcun passaggio argomentativo non par dubbio che nel concreto la decisione assunta sia corretta e vada confermata, essendo stata attribuita alla attrice (la compratrice dell'immobile) la sola somma ritenuta idonea ristabilire il giusto equilibrio tra valore del bene e corrispettivo pagato, equiparata alla somma che il ctu ing. [REDACTED] aveva calcolata come adeguata a eliminare i vizi riscontrati.

Su tale specifico aspetto dell'appello è bene evidenziare che la normativa di cui agli artt. 1490- 1492 cod. civ. prevede l'obbligo del venditore a garantire che la cosa venduta sia immune da vizi che la rendono inidonea all'uso a cui è destinata o ne diminuiscono in modo apprezzabile il valore. Ad un tempo, quella normativa, attribuisce al compratore il diritto di domandare a sua scelta la risoluzione del contratto, ovvero, la riduzione del prezzo salvo che per determinati vizi, gli usi escludono la risoluzione. Sicchè, legittimato attivo a proporre, a sua scelta, una delle due azioni di cui si è appena detto, sarà l'acquirente, il quale sarà chiamato a dare prova di essere proprietario al momento in cui propone l'azione; e legittimato passivo sarà il venditore che potrà esimersi dall'obbligo di garanzia dimostrando di non essere il venditore.

Tuttavia, l'art. 1492 cod. civ. prevede nel comma 2, tra l'altro, un'ipotesi particolare e articolata e, cioè, quella in cui il compratore abbia alienato o trasformato la cosa oppure la cosa sia perita per caso fortuito o per colpa del compratore.

In queste ipotesi, la norma citata stabilisce che il compratore può chiedere al venditore solo una riduzione del prezzo; ed è ciò che è avvenuto nel caso di specie.

Ora avuto riguardo all'ipotesi del compratore che aliena il bene va chiarito che vi sono due compratori e due venditori.

Il primo acquirente potrà agire nei confronti del suo immediato venditore, con la limitazione di cui all'art. 1492 cod. civ., comma 2, mentre il secondo acquirente potrà agire nei confronti del secondo venditore, ovvero, primo acquirente, senza alcuna limitazione, purchè ricorrano le condizioni volute dagli art. 1493 e segg. cod. civ..



Ma tale ipotesi non ricorre nella specie dove la contesa è rimasta limitata alle parti originarie della compravendita del 2006.

Con il 3° motivo ██████████ lamenta - come da rubrica-Violazione e falsa applicazione dell'art. 1495 cod. civ. deducendo che il tribunale avrebbe errato nel non considerare i vizi come non occulti e necessitanti di una pronta denuncia negli otto giorni dalla consegna del bene; e per non avere considerato che la garanzia permane soltanto se il venditore abbia occultato con un'azione positiva e dolosa, non essendo sufficiente l'aver taciuto la loro esistenza.

Il presente motivo rimane assorbito dalle considerazioni fatte in precedenza, con la sola aggiunta relativa alla posizione soggettiva del venditore, che l'art.1490 c.c. pone a carico del venditore l'obbligo di garanzia senza alcun rilievo della sua condizione soggettiva che, invece, ha rilievo nel caso previsto dal comma 2 secondo il quale *"il patto con cui si esclude o si limita la garanzia non ha effetto, se il venditore ha in mala fede taciuto al compratore i vizi della cosa"*.

Tuttavia, appare utile evidenziare che - come già si è detto il compratore, giusta la normativa di cui all'art. 1492 cod. civ., nell'ipotesi in cui la cosa venduta presenta dei vizi ha a disposizione, alternativamente, due rimedi: la risoluzione del contratto o la riduzione del prezzo.

Per ottenere questi rimedi, il compratore è soggetto a un onere di denuncia dei vizi e a particolari termini di decadenza e prescrizione (art. 1495 c.c.). Il termine per la denuncia è piuttosto breve, soli otto giorni. E' un termine di decadenza, che può essere impedito solo se viene compiuto l'atto che elimina la situazione di incertezza; nel nostro caso, solo, se vengono tempestivamente denunciati i vizi annessi alla cosa venduta.

Dottrina e giurisprudenza concordano nel ritenere che il dies a quo, dal quale decorre il termine di decadenza è diverso a seconda che i vizi siano apparenti e occulti, siano obiettivamente riconoscibili o non riconoscibili e non effettivamente riconosciuti al momento della conclusione del contratto. Il termine di cui si dice per i primi (apparenti ed obiettivamente riconoscibili), coincide di solito con la consegna della cosa e per i secondi (occulti e non effettivamente riconoscibili) ha inizio dal giorno in cui essi sono divenuti riconoscibili per il compratore.

Tuttavia, in entrambi i casi la decorrenza deve farsi risalire al momento in cui il compratore acquisisce la certezza obiettiva del vizio, non essendo sufficiente il semplice sospetto (tra le più risalenti vedi Cass. 4 maggio 1965, n. 797 e successivamente Cass. 30 agosto 2000, n. 11452 ed altre conformi, come quella già indicata dal tribunale).



Risulta evidente, in esito a tutte le considerazioni già dette, come le richieste istruttorie che l'appellante ha invocato nella parte (H) relativa alle PROVE risultino del tutto irrilevanti, oltre che inammissibili.

Sul punto, pur considerando assorbente il rigetto dei precedenti motivi, occorre fare una puntualizzazione.

Il giudizio di appello possiede natura di controllo, quale *revisio prioris instantiae* della decisione di primo grado, per cui l'appellante che intende dare ingresso a prove non ammesse in prime cure deve superare il seguente duplice sbarramento: a) deve dimostrare l'errore commesso dal primo giudice nella esclusione della prova dedotta; b) deve dimostrare la rilevanza potenziale della prova nell'economia della decisione di primo grado e cioè che la decisione non sarebbe stata la stessa se il giudice avesse potuto disporre di un risultato probatorio conforme alle aspettative dell'appellante.

Nella fattispecie, l'appellante non ha superato entrambi gli oneri dimostrativi di cui sopra, senza che rilevi la mera indicazione delle diverse conclusioni cui erano pervenuti i propri consulenti di parte, anche in relazione alla seconda vendita del 20.10.2011 (con la quale la sig.ra [REDACTED] aveva conseguito un corrispettivo maggiore di quello pagato nel 2006 alla sig.ra [REDACTED]).

A tal ultimo riguardo, invero, il Collegio non può non considerare le vicende che avevano visto coinvolto il bene compravenduto dal 4.9.2006 (data del rogito) all'ottobre 2011 (seconda vendita), sia per ciò che concerne gli interventi eseguiti dalla compratrice sig.ra [REDACTED] (come da seconda ctu) per ripristinare le condizioni del bene e poterlo rivendere senza i problemi legati alla garanzia legale a carico del venditore (non potendo negare la loro esistenza e la loro conoscenza), ma anche per il decorso del tempo con connesso lievitare dei prezzi del mercato immobiliare per una zona di pregio della città di Roma.

Per quanto riguarda l'ultimo motivo (G) Errata e falsa applicazione e Violazione dell'art.91 c.p.c., riguardante la regolamentazione delle spese del I° grado, si rimanda alla parte finale successivamente all'esame dell'appello incidentale, in esito al quale risulterà confermata la soccombenza nel giudizio (con assorbimento della questione relativa all'avvenuto rigetto del ricorso cautelare per sequestro conservativo).

=====\*\*\*=====

L'appello incidentale riguarda la parte della sentenza di primo grado che aveva respinto la domanda della sig.ra [REDACTED] del risarcimento del danno per mancato godimento dell'immobile.



Deduce la appellante inc.le che proprio la natura dei lavori da eseguire (come indicati dai due c.t.u.) aveva dimostrato come l'immobile non poteva essere abitato durante la loro esecuzione, e quindi come non potesse neppure essere locato a terzi.

L'appello inc.le è fondato.

Contrariamente a quanto motivato dal primo giudice (*“Va per contro respinta la domanda di indennizzo per il mancato godimento dell'immobile, richiesto dall'attrice nella misura di € 4.000,00 mensili dalla data dell'acquisto, dal momento che non è stato provato che l'istante abbia dovuto reperire una diversa abitazione per il periodo necessario alla esecuzione dei lavori ovvero abbia dovuto rinunciare a proposte di locazione dell'immobile stesso”*) non rilevava, ai fini dell'accoglimento della domanda di risarcimento danni, la circostanza che la attrice acquirente dell'immobile non aveva dato la prova che – a prescindere dall'essere abitabile o meno l'immobile acquistato – era stata costretta a reperire una diversa abitazione sostenendone i conseguenti costi.

Infatti, in tema di illecito fonte di danni, affinché rilevi il nesso di causalità tra l'evento lesivo ed un fatto antecedente ad esso eziologicamente collegato, deve ricorrere la duplice condizione che si tratti di un antecedente necessario dell'evento (nel senso che questo rientri tra le conseguenze normali ed ordinarie del fatto), e che l'antecedente medesimo non sia poi neutralizzato, sul piano eziologico, dalla sopravvenienza di un fatto idoneo, di per sé, a determinare l'evento stesso; ne consegue che il danno derivante dalla mancata disponibilità di un immobile imputabile al fatto del terzo rientra, normalmente, nella sfera delle conseguenze immediate e dirette dell'illecito altrui, senza che occorra, all'uopo, indagare sul presunto intento del proprietario di utilizzare o meno il detto immobile al fine di conseguire un reddito, e che la quantificazione del danno stesso va legittimamente rapportata al reddito che il bene era suscettibile di fornire e che, per effetto della sua temporanea perdita, il proprietario non ha potuto, medio tempore, conseguire (così Cass. civ., sez. III, 08-05-2001, n. 6395).

La appellante incidentale, a tal proposito, ha evidenziato come:

1. l'appartamento de quo è stato acquistato, per un corrispettivo elevato (oltre 1.400.000,00 euro), per sopperire alle esigenze abitative dell'acquirente;
2. in ogni caso sarebbe del tutto illogico ritenere che l'acquisto in oggetto, atteso l'elevato corrispettivo pagato e la specifica collocazione in un quartiere storico di Roma, non fosse destinato ad un utilizzo personale, ovvero ad una finalità di produzione di reddito (locazione);
3. è stato accertato che l'appartamento non è stato utilizzato per nessuna delle due possibili finalità: proprio per dare riscontro e fondamento alla domanda, la Sig.ra [REDACTED] ha chiesto che venisse posto lo specifico



quesito al CTU Ing. [REDACTED] in merito alla necessità della liberazione del cespite da persone o cose durante l'esecuzione degli interventi. Il quesito è stato posto dal primo giudice al proprio esperto che ha confermato – conformemente a quanto verificatosi in fatto – che l'esecuzione dei lavori imponeva necessariamente lo sgombero dell'appartamento per un periodo non inferiore a 6 mesi.

Non sembra dubitabile, alla luce di tali considerazioni in fatto, che la sig.ra [REDACTED] avesse legittimo diritto ad essere risarcita per la perdita subita in conseguenza della mancata utilizzazione/disponibilità dell'immobile acquistato.

Se sull'an debeatur non vi sono dubbi di sorta (e non serve richiamare la ben nota e consolidata giurisprudenza sul danno *in re ipsa* che ricorre in tali situazioni), il Collegio deve scrutinare in modo più approfondito il profilo del "*quantum*" perché il periodo durante il quale l'immobile non ha prodotto reddito per la proprietaria sig.ra [REDACTED] (prima della vendita a terzi) non può essere calcolato semplicisticamente (come spinge a fare la appellante incidentale) facendolo decorrere dalla data dell'acquisto sino al termine dei lavori (4.9.2006 – 4.5.2010).

Sebbene non possa negarsi che in tale lungo lasso temporale la appellante incidentale, in conseguenza dello stato dell'immobile, aveva dovuto affrontare una serie di traversie per individuare lo stato del bene e le modalità di intervento, tuttavia nessun elemento probatorio consente di affermare che la stessa non avesse potuto abitare l'appartamento acquistato in quanto oggettivamente "inabitabile", apparendo verosimile che ciò si collegasse ad una scelta di non utilizzarlo inizialmente per poter far svolgere i lavori di ristrutturazione (oltre che di miglioria/personalizzazione) del bene, poi per far eseguire i lavori di messa in sicurezza del solaio e poi per attendere l'ultimazione della a.t.p. (depositata il 25.9.2009).

Si ritiene, per tali ragioni, che il periodo da considerare vada calcolato tra la data di presentazione del ricorso per a.t.p. ed il deposito della relazione del ctu ing. [REDACTED] ma non per intero ma con un abbattimento che consenta di definire la situazione come di parziale non fruibilità.

Tale situazione, emersa in esito agli accertamenti dei due c.t.u. nominati, aveva determinato l'insorgenza di sicuri danni per la mancata utilizzabilità dell'immobile acquistato con conseguente perdite patrimoniali sia per la mancata diretta utilizzazione che per l'impossibilità di locarlo a terzi.

Considerando un tempo tecnico di almeno 30 giorni necessario per l'individuazione della ditta ed il disbrigo delle pratiche amministrative e sommando i 6 mesi ritenuti necessari dall'Ing. [REDACTED] per l'esecuzione degli interventi, oltre a 12 mesi (ridotti a tale periodo il termine di durata delle operazioni di a.t.p.) si ottiene un totale di 17 mesi, da moltiplicare per il



valore locativo dell'immobile come stimato dal c.t.u. ing. [REDACTED] 3.440,72 e rapportato al rivalutato finale importo di € 3.500,00.

L'importo finale da liquidare alla sig.ra [REDACTED] ammonta, pertanto a € 59.500,00, aumentata alla finale ed omnicomprensiva somma di € 60.000,00 ritenuta – anche ex art.1226 c.c. – più che congrua a ristorare il danno effettivamente risentito dalla parte danneggiata..

Somma che viene calcolata come già valutata all'attualità ed adeguata anche con il calcolo di interessi legali dal fatto ad oggi ritenendo questa Corte di poter condividere il principio circa la possibilità da parte del giudice di effettuare una liquidazione equitativa globale in una unica somma, comprendente sia la prestazione principale che quella relativa agli accessori, ove sussistano le condizioni di cui all'art. 1226 c.c., senza la necessità di specificazione dei singoli elementi della liquidazione (cfr. Cass. n. 14678 del 2 ottobre 2003; Cass. n. 10089 del 12 ottobre 1998; Cass. n. 2910 del 13 marzo 1995, Cass. civ., sez. lav., 04-02-2011, n. 2771).

\*\*\*

Prima di passare alla statuizione sulle spese di lite, il Collegio ritiene doveroso (anche se non fatto oggetto di specifica doglianza) chiarire la posizione degli eredi della originaria convenuta (poi defunta in corso di causa) sig.ra [REDACTED]

Come affermato dalla Corte Suprema (cfr. Cass 22.11.2016 n.23705) ciascun erede è tenuto a soddisfare il debito ereditario esclusivamente "pro quota", e cioè in ragione della quota attiva in cui succede, e, pertanto, non può essere condannato in solido con i coeredi al pagamento del debito stesso.

Nel condannare al pagamento, in via solidale, di somme in favore della attrice l'odierno appellante e gli altri eredi della venditrice defunta [REDACTED] [REDACTED] il Tribunale non ha tenuto conto del principio consolidato nella giurisprudenza di legittimità in base al quale gli eredi del debitore rispondono del debito del de cuius in proporzione delle rispettive quote senza vincolo di solidarietà ( Cass., 17/10/1989, n. 4155 e Cass. 5066/1987), sicché ciascun erede é tenuto a soddisfare il debito ereditario esclusivamente pro quota, e cioè in ragione della quota attiva in cui succede, non potendo essere condannato al pagamento del debito stesso in via solidale con i coeredi ( cfr., in tema di condanna al risarcimento del danno degli eredi del responsabile civile di un incidente stradale, Cass., 16/12/1971, n. 3681. Cfr. altresì Cass., 20/11/1969, n. 3783).

Pertanto la condanna dei signori [REDACTED] e [REDACTED] quali eredi della defunta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] al pagamento dell'ammontare liquidato a titolo di risarcimento dei danni oggetto di causa deve avvenire in proporzione delle rispettive quote ereditarie.



In conseguenza dell'esito finale del gravame, l'appellante principale, ed i suoi litisconsorti intervenuti, quali coeredi – totalmente soccombenti - vanno condannati, in solido, al pagamento delle spese anche di questo grado del giudizio, a favore della appellata sig.ra [REDACTED] e liquidate tenuto conto del valore della controversia (somma riconosciuta dal tribunale + somma riconosciuta da questa sentenza = € 172.584,66) e delle attività compiute dal procuratore della parte nel presente giudizio secondo i parametri ministeriali attualmente in vigore (d.m. 10.3.2014 n.55 aggiornati col d.m. 37/2018) – parametri che del tutto correttamente erano stati applicati anche dal primo giudice essendo oramai pacifico che il momento determinante per la determinazione dei criteri di liquidazione è quello in cui il giudizio viene definito con la sentenza con cui si procede alla regolamentazione delle spese ex art.91 c.p.c. (cfr. Cass. Ord. 13.7.2021 n. 19989; Cass. Ord. 10.12.2018 n. 31884).

I parametri citati, per le cause avanti alla Corte di Appello, consentono un compenso totale €. 12.399,00 (oltre le spese vive se documentate e le spese generali forfettarie) e viene così determinato:

- scaglione di valore in questa causa è quello tra € 52.000,01/260.000,00;
- fasi processuali tenutesi in questo grado: n.1 (studio controversia) + n.2. (introduttiva) + n.3 (trattazione) + n.4 (decisoria);
- importi applicati = medi per le fasi nn. 1+2+4 / minimi per fase n.3.

Infine, rilevato che l'impugnazione in esame è sottoposta alla disciplina di cui alla legge 228/2012 (che ha modificato l'art. 13 t.u. di cui al d.p.r. 30 maggio 2002 n. 115, introducendo dopo il comma 1 ter il comma 1 quater), di conseguenza, la parte appellante principale é tenuta a versare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione.

P. Q. M.

La Corte, definitivamente pronunciando sull'appello avverso la sentenza del Tribunale di Roma depositata in data 24.10.2017 con il N. 20021/2017, proposto da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] (appellante incidentale) e di [REDACTED] e [REDACTED]

- a) Rigetta l'appello principale;
- b) in accoglimento dell'appello incidentale, ed in parziale riforma della sentenza appellata, Condanna [REDACTED] [REDACTED] nella qualità di eredi di [REDACTED] al pagamento, in favore di [REDACTED] della somma complessiva di euro 60.000,00# (quale debito ereditario) - in proporzione delle rispettive quote



ereditarie - con aggiunta degli interessi al tasso di legge a decorrere dalla data della presente sentenza sino al saldo effettivo;

c) Condanna [REDACTED] in solido, alla rifusione delle spese sostenute dall'appellata [REDACTED] nel presente grado di giudizio, liquidando il compenso professionale in totali €. 12.399,00 (oltre al rimborso forfettario delle spese generali pari al 15% del liquidato compenso), con l'IVA ed il CAP come per legge;

d) dichiara l'appellante principale tenuto al versamento di un ulteriore importo pari a quello per il contributo unificato (ex art. 13, comma 1-quater, del DPR 115/2002).

Così decisa in Roma il 21 luglio 2022.

Il Presidente, estensore  
(dr. Giuseppe Lo Sinno)

