

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. DI VIRGILIO Rosa Maria - Presidente

Dott. BERTUZZI Mario - Consigliere

Dott. CARRATO Aldo - Consigliere

Dott. GIANNACCARI Rossana - Consigliere

Dott. GUIDA Riccardo - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso n. 35398/2018 proposto da:

(OMISSIS) s.n.c. (P.I.: (OMISSIS)) in persona dei legali rappresentanti e soci amministratori (OMISSIS) e (OMISSIS), rappresentata e difesa, in virtu' di procura speciale in calce al ricorso, dall'Avv. (OMISSIS) e domiciliata "ex lege" presso la Cancelleria civile della Corte di cassazione, in Roma, piazza Cavour;

- ricorrente -

contro

(OMISSIS) (C.F.: (OMISSIS)), (OMISSIS) (C.F.: (OMISSIS)), (OMISSIS) (C.F.: (OMISSIS)) e (OMISSIS) S.R.L. (P.I.: (OMISSIS)), in persona del legale rappresentante "pro tempore";

- intimati -

avverso la sentenza della Corte di appello di Milano n. 4293/2018 (pubblicata il 1 ottobre 2018);

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 23 maggio 2023 dal Consigliere relatore Aldo Carrato;

letta la memoria depositata dalla difesa della ricorrente ai sensi dell'articolo 380-bis.1. c.p.c.

RITENUTO IN FATTO

Con sentenza n. 472/2016, l'adito Tribunale di Varese respinse e - rispettivamente - dichiarò inammissibili le domande proposte l'una ai sensi dell'articolo 1669 c.c. e l'altra ex articolo 2043 c.c. sia dai coniugi (OMISSIS) e (OMISSIS), sia da (OMISSIS), i quali, dopo l'esperimento di un ATP dagli stessi richiesto, sulla premessa di aver acquistato dall'(OMISSIS) s.r.l. due unità immobiliari site nel Comune di (OMISSIS) e che la venditrice aveva appaltato all'impresa edile (OMISSIS) e f.lli i lavori di copertura, successivamente alla cui esecuzione si era venute a verificare copiose infiltrazioni ai piani terra ed interrato, avevano chiesto la condanna delle predette società al risarcimento dei danni sofferti.

In particolare, il citato Tribunale ritenne che l'azione era stata intentata oltre il termine annuale di prescrizione previsto dall'articolo 1669 c.c. e che la domanda risarcitoria riferita all'articolo 2043 c.c., proposta dalle parti attrici soltanto nella prima memoria di cui all'articolo 183, comma 6, c.p.c., si sarebbe dovuta considerare nuova, siccome fondata su un titolo diverso, su una disciplina differente e costituente un ampliamento del "thema decidendum" rispetto alla dedotta responsabilità speciale di cui al citato articolo 1669 c.c..

In ogni caso, lo stesso giudice di primo grado, proprio sul presupposto che quest'ultimo tipo di responsabilità si connotava come speciale rispetto a quella generale prevista dall'articolo 2043 c.c., rilevava che, nell'ambito della costruzione di un edificio, quella generale avrebbe potuto essere invocata solo nel caso in cui non fossero sussistiti i presupposti oggettivi e soggettivi della responsabilità ex articolo 1669 c.c., e non al fine di superare i limiti temporali in cui quest'ultima opera, ovvero per derogare allo speciale regime di prescrizione e decadenza che la caratterizza.

2. Decidendo sull'appello formulato dai soccombenti attori e nella costituzione di entrambe le società appellate, la Corte di appello di Milano, con sentenza n. 4293/2018 (pubblicata il 1 ottobre 2018), lo accoglieva e, in riforma dell'impugnata pronuncia, condannava, in solido, la s.n.c. (OMISSIS) e fratelli e la s.r.l. (OMISSIS) al risarcimento dei danni, in favore dei suddetti coniugi (OMISSIS)- (OMISSIS), nella misura di Euro 16.045,00, e al risarcimento dei danni in favore di (OMISSIS) nello stesso importo.

A sostegno dell'adottata decisione, la Corte territoriale, previamente ritenuto coperto dal giudicato il capo dell'appellata sentenza con il quale era stata dichiarata prescritta l'azione ricondotta all'applicazione dell'articolo 1669 c.c., rilevava - contrariamente all'avviso del giudice di primo grado - che la domanda risarcitoria ex articolo 2043 c.c. non avrebbe potuto qualificarsi come nuova, siccome comunque implicante la prospettazione di una responsabilità di tipo extracontrattuale conforme a quella, di natura speciale, prevista in materia di appalto dalla suddetta norma ed inerente alla stessa vicenda fattuale, ragion per cui essa si sarebbe dovuta considerare ammissibile.

Sulla base di tale presupposto, la Corte di appello - previamente accertata la responsabilità prevista dall'articolo 2043 c.c. a carico della società venditrice degli immobili e della società appaltatrice dei lavori di copertura degli stessi - determinava l'importo dei risarcimenti dei danni assunti come patiti dagli appellanti sulla scorta delle risultanze desumibili dalle indagini compiute dal c.t.u., e, quindi, della verifica delle cause dei danni e dei costi occorrenti per il ripristino della piena agibilità dei locali interessati dalla denunciate infiltrazioni, così pervenendo al riconoscimento dei danni stessi da risarcire in favore delle parti appellanti nella su indicata misura, con relativa condanna al loro pagamento a carico delle due società appellate, in solido fra loro, non essendo emersa alcuna circostanza idonea a comportare una deroga alla regola presuntiva di pari responsabilità fissata dall'articolo 2055, comma 3, c.c.

3. Avverso la sentenza di appello ha proposto ricorso per cassazione, affidato a sei motivi, (OMISSIS) s.n.c. Tutte le parti intimare non hanno svolto attività difensiva in questa sede.

La difesa della ricorrente ha anche depositato memoria ai sensi dell'articolo 380-bis.1. c.p.c.

CONSIDERATO IN DIRITTO

1. Con il primo motivo, la ricorrente ha denunciato - ai sensi dell'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 4 - la nullità del procedimento e della conseguente impugnata sentenza, in relazione alla non dichiarata inammissibilità o nullità insanabile dell'avverso atto di appello in quanto carente della prescritta firma digitale, nonché della nullità della inerente notificazione a mezzo pec, oltre che della omessa attestazione di conformità dell'originale depositato alla copia notificata per pec, in violazione degli articoli 3-bis e 11 della L. n. 53 del 1994, nonché degli articoli 125 c.p.c., 20 e 21 d. lgs. n. 82/2005 e 16-undecies del Decreto Legge n. 179 del 2012 e successive modifiche.

2. Con la seconda censura, la ricorrente ha dedotto - con riferimento all'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 3 - la violazione e falsa applicazione degli articoli 183, comma 6, n. 1, c.p.c., 163, comma 3, nn. 3) e 4), c.p.c.,

164, comma 4, c.p.c., nonché degli articoli 2043 e 1699 c.c., per aver la Corte di appello ritenuto, con l'impugnata sentenza, ammissibile la domanda degli appellanti di risarcimento ai sensi del citato articolo 2043 c.c., quantunque formulata dagli stessi, nel giudizio di primo grado, per la prima volta con la memoria di cui all'articolo 183, comma 6, n. 1), c.p.c., ponendo, così, in essere una inammissibile "mutatio libelli" rispetto all'iniziale domanda proposta con l'atto di citazione di riconoscimento dell'operatività della garanzia per vizi ai sensi dell'indicato articolo 1669 c.c.

3. Con la terza doglianza, la ricorrente ha lamentato - con riguardo all'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 3 - la violazione degli articoli 342, 163, comma 3, nn. 3) e 4), 164, comma 4, e 346 c.p.c., per difetto di "editio actionis" dell'avverso atto di appello per omessa riproposizione della domanda risarcitoria ai sensi dell'articolo 2043 c.c.

4. Con il quarto motivo, la ricorrente ha denunciato - ai sensi dell'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 3 - la violazione e falsa applicazione dell'articolo 2043 c.c., per aver la Corte di appello ritenuto sussistente ed affermato la responsabilità aquiliana di essa società (OMISSIS) in difetto dei presupposti oggettivi e soggettivi richiesti dalla citata norma, una volta che l'azione inizialmente proposta ai sensi dell'articolo 1669 c.c. fosse da ritenersi prescritta.

5. Il quinto motivo è articolato in quattro sub-censure:

- con la prima, la ricorrente ha dedotto - in relazione all'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 5 - l'omesso esame di più fatti decisivi del giudizio discussi tra le parti e non valutati dalla Corte di appello, con riferimento alle plurime documentate difese di merito comprovanti l'infondatezza dei profili di responsabilità aquiliana ad essa ricorrente attribuiti, nonché con riguardo alla mancata ammissione dei mezzi istruttori richiesti, sia in primo che in secondo grado, oltre che in ordine al contestato "quantum" risarcitorio;

- con la seconda, ha prospettato l'omesso esame di fatto decisivo costituito dalla documentata perfetta compatibilità delle tegole coppo di grecia (OMISSIS) posate con una pendenza falda (non misurata dal c.t.u.) nella misura ritenuta dal c.t.u. del 22% (invece del 25% secondo l'elaborato progettuale), nonché della certificata perfetta impermeabilità ed impermeabilizzazione garantita da dette tegole, con conseguente corretta realizzazione del manto di copertura e corretta inclinazione della stessa;

- con la terza, ha dedotto l'omesso esame di fatto decisivo costituito dalla ulteriore circostanza dedotta in giudizio e non valutata dalla Corte di appello, per cui l'unico caso di infiltrazione d'acqua indicato nell'atto di citazione (del 19/3/2011) era stato causato da due fattori concomitanti estranei alla condotta di essa ricorrente, ovvero all'evento meteorico "eccezionale" e alla colpevole mancata manutenzione da parte degli attori del tetto, grondaie, pluviali e strutture di deflusso delle acque piovane;

- con la quarta, si denuncia l'omissione di un ulteriore fatto decisivo attinente al "quantum debeatur", in ordine al quale la Corte di appello aveva fatto pedissequamente ed acriticamente propria la stima del c.t.u.,

tratta dal bollettino della Camera di commercio di Milano, mancando di prendere in considerazione la documentazione e la diversa stima addotte da essa ricorrente.

6. Con il sesto ed ultimo mezzo, la ricorrente ha denunciato - ai sensi dell'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 3 - la violazione e falsa applicazione dell'articolo 2055, comma 3, c.c., in relazione alla illegittima statuizione "di condanna dell'impresa edile (OMISSIS) a tenere indenne (OMISSIS) di quanto da questa dovuto a parte appellante per effetto della sentenza nei limiti di 1/2", malgrado, con l'impugnata sentenza, fosse stata accertata l'operatività della presunzione di pari responsabilità delle due società, siccome non superata da prove contrarie ai fini di una diversa ripartizione del concorso percentuale di colpa nella causazione dell'evento dannoso.

7. Ritiene il collegio che il primo motivo è infondato perché, al di là della possibile irregolarità della notificazione dell'atto di appello, la stessa aveva raggiunto il suo scopo, con conseguente sanatoria del relativo vizio, essendosi l'odierna ricorrente (allora appellata) ritualmente e tempestivamente costituita nel giudizio di secondo grado, spiegando pienamente le sue difese nel merito, come correttamente ritenuto nell'impugnata sentenza sulla base dell'univoca giurisprudenza di questa Corte (v., tra le tante, Cass. SU n. 7665/2016, Cass. SU n. 23620/2018 e, da ultimo, Cass. n. 20214/2021).

8. Anche il secondo motivo è privo di fondamento e va respinto.

Infatti - secondo la più recente giurisprudenza di questa Corte (a partire dalla sentenza delle SU n. 12310/2015), con la allegazione del titolo di responsabilità ricondotto alla più generale norma della responsabilità extracontrattuale di cui all'articolo 2043 c.c., tempestivamente dedotta (sotto forma di " precisazione o modificazione ") con la prima memoria prevista dall'articolo 183, comma 6, n. 1), c.p.c. (come rilevato nell'impugnata sentenza e come riportato anche nel ricorso, a pag. 10, laddove si ricorda che, in detta memoria, gli attori avevano chiesto l'accertamento e la dichiarazione della responsabilità dei convenuti, oltre che ai sensi dell'articolo 1669 c.c., anche e/o ai sensi dell'articolo 2043 e e/o dell'articolo 2049 c.c.) - gli originari attori (che avevano in effetti agito " ab origine " con una domanda il cui " petitum " consisteva nella sola richiesta di accertamento della presenza di gravi vizi e difetti nelle loro unità immobiliari e della loro riconducibilità a difetti di costruzione, con la condanna solidale dei responsabili dell'illecito), non avevano immutato i fatti dedotti a sostegno dell'originaria domanda.

In effetti, essi - con la citata memoria - avevano inteso specificare (in modo sufficientemente univoco, con il richiamo della relativa norma di riferimento) che la domanda avrebbe dovuto intendersi, oltre che rivolta, in via principale, al titolo di responsabilità speciale, anch'esso di tipo extracontrattuale, riconducibile alla previsione di cui all'articolo 1669 c.c., anche, in via eventuale, a quella generale - sempre di natura extracontrattuale - contemplata dall'articolo 2043 c.c., così mantenendo ferma la vicenda sostanziale già fatta valere in giudizio con l'originario atto di citazione (cfr., pure, Cass. n. 13091/2018 e Cass. n. 4031/2021). In tal modo, essi avevano chiesto affermarsi, in ogni caso, la responsabilità extracontrattuale dei convenuti per l'evento dannoso dedotto in giudizio (pur in presenza della diversità di disciplina tra le due tipologie di responsabilità e della differenza relativa ai rispettivi oneri probatori da assolvere).

9. Rileva il collegio che il terzo e quarto motivo, siccome tra loro connessi, possono essere esaminati congiuntamente.

Essi sono fondati per le ragioni che seguono.

Occorre partire da due presupposti di fondo:

- il primo e' che - come ha riconosciuto il giudice di secondo grado nell'impugnata sentenza - e' rimasto pacificamente accertato che, per l'effetto del "devolutum" specificamente dedotto in appello dagli attori soccombenti, si era venuto a determinare il passaggio in giudicato del capo decisivo della sentenza di primo grado con il quale fu dichiarato prescritto il diritto dei committENTI ad ottenere il risarcimento ai sensi dell'articolo 1669 c.c., essendo trascorso - in applicazione del suo comma 2 - piu' di un anno dalla relativa denuncia;

- il secondo e' che la Corte milanese, avendo correttamente ravvisato - diversamente dal giudice di primo grado - l'ammissibilita' (per quanto detto in risposta al secondo motivo) anche della domanda risarcitoria extracontrattuale ai sensi dell'articolo 2043 c.c. (in base alle deduzioni modificative contenute nella memoria di cui all'articolo 186, comma 6, n. 1), c.p.c.), ha ritenuto di poter decidere sul merito di questa ulteriore domanda nei confronti dell'appaltatrice (odierna ricorrente), ritenendone sussisTENTI i presupposti, sulla premessa della ravvisata compatibilita' tra le due domande e - si noti - pur in presenza della formazione del suddetto giudicato (in ordine alla dichiarata prescrizione del diritto degli attori - appellanti all'ottenimento del risarcimento del danno in relazione all'applicabilita' dell'articolo 1669 c.c.).

Incentrando l'attenzione sul secondo aspetto, bisogna prendere le mosse dall'orientamento - ormai consolidatosi - della giurisprudenza di questa Corte (a cominciare, soprattutto, da Cass. n. 1136/1977, passando attraverso Cass. n. 3338/1999, per poi pervenire all'assetto definitivo disegnato con la sentenza della Sezioni unite n. 2284/2014), secondo cui la questione della compatibilita', quindi dell'ammissibilita', dell'azione ex articolo 2043 c.c. e di quella di cui all'articolo 1669 c.c. rispetto al medesimo evento deve essere risolta in senso affermativo.

Secondo l'affermatosi orientamento, l'articolo 1669 c. c. da' luogo alla configurazione di una ipotesi di responsabilita' aquiliana in quanto, pur presupponendo un rapporto contrattuale, ne supera i confini e si configura come obbligazione derivante dalla legge per finalita' e ragioni di carattere generale.

Cio' in quanto si ritiene ammissibile nell'attuale ordinamento giuridico il concorso tra responsabilita' contrattuale ed extracontrattuale tutte le volte che un unico comportamento risalente allo stesso autore - e, quindi, un evento dannoso unico nella sua genesi soggettiva - appaia di per se' lesivo non solo dei diritti specifici derivanti al contraente dalle clausole contrattuali, ma anche dei diritti assoluti, che alla persona offesa vanno riconosciuti, ivi incluso quello della tutela della sua proprieta' (articolo 832 c.c.).

La norma dell'articolo 1669 c. c. e' diretta, in altre parole, a tutelare l'interesse di natura pubblica, che trascende quello individuale del committente, alla stabilita' e solidita' degli immobili destinati ad avere lunga durata in modo che siano garantite l'incolumita' e la sicurezza dei cittadini.

La portata, la "ratio" e la funzione di tale norma si pongono, dunque, in funzione chiaramente derogatoria rispetto a quelle di cui all'articolo 2043 c.c., che prevede, in via generica, l'ipotesi di atto illecito recante danno ingiusto al terzo, giacche' chiarisce in che cosa debba consistere l'atto illecito, ossia la presenza di gravi difetti di costruzione per violazione delle regole dell'arte o per vizi del suolo preesistenti rispetto alla costruzione, con il conseguente verificarsi di un danno ingiusto per il committente, danno consistente nella rovina o nel pericolo di rovina dell'opera.

Sulla base di tale inquadramento deriva il fondamentale principio che l'articolo 2043 c.c. puo' trovare applicazione in materia di costruzioni di edifici solo nei casi in cui non lo sia l'articolo 1669 c. c., ossia nelle ipotesi in cui si ravvisi un illecito, che non e' disciplinato - per l'appunto - dall'articolo 1669 c. c., il quale riguarda la costruzione non conforme alle regole dell'arte o che non tenga in considerazione i vizi del suolo preesistenti.

Di conseguenza, l'esistenza di questa ipotesi speciale di responsabilita' non fa venire meno l'applicabilita' della norma generale dell'articolo 2043 c.c. rispetto agli eventi indicati nell'articolo 1669 c.c., ma solo almeno nei casi in cui non ricorrano le condizioni previste da quest'ultima norma.

In altri termini, la natura di norma speciale dell'articolo 1669 c.c. (e della correlata specialita' del relativo titolo di responsabilita') rispetto all'articolo 2043 c.c. (fondata su un obbligo di responsabilita' generale da atto illecito) presuppone l'astratta possibilita' di applicazione delle due norme, onde, una volta che la norma speciale non possa essere in concreto applicata, permane l'applicabilita' della norma generale.

L'approdo giurisprudenziale di questa Corte consistito nel ravvisare nell'articolo 1669 c.c. una ipotesi di responsabilita' extracontrattuale risponde alla ragione essenziale di offrire ai danneggiati dalla rovina o dai gravi difetti di un edificio una piu' ampia tutela giacche' nel caso contrario - ossia quello in cui non si ammettesse tale impostazione - verrebbe a crearsi un regime di responsabilita' piu' favorevole per i costruttori di edifici.

Cio' in virtu' soprattutto del fatto che, diversamente, si escluderebbe ogni forma di responsabilita' in situazioni che potrebbero ricadere nell'ambito - in linea di principio illimitato - dell'articolo 2043 c.c., come nel caso di danno prodottosi oltre il decennio dal "compimento" dell'opera (sempre che, ovviamente, il danneggiato provi la colpa del costruttore), ipotesi per l'appunto non coperta dal comma 1 dell'articolo 1669 c.c. (che si applica ai difetti costruttivi che l'opera evidenzia nel corso dei dieci anni dal suo compimento, situazione - si noti - non verificatasi nel caso di specie, nel quale le lamentate infiltrazioni si erano manifestate circa sei anni dopo il completamento della costruzione degli immobili) ovvero nell'ipotesi di danno alle cose subito da parte di chi non sia proprietario dell'immobile costruito.

Ove non si fosse pervenuto alla descritta conclusione recepita da questa Corte, l'adesione alla tesi contraria avrebbe condotto alla creazione di una "zona franca" scevra di tutela, da parte dell'ordinamento, per alcuni dei danneggiati, dal momento che una porzione degli stessi verrebbe esclusa dall'ambito di applicazione dell'articolo 2043 c.c.

Le Sezioni unite - con la richiamata sentenza n. 2284/2014 - hanno chiarito che l'articolo 1669 c.c. non e' norma di favore diretta a limitare la responsabilita' del costruttore, ma mira a garantire una piu' efficace tutela del committente, dei suoi aventi causa e dei terzi in generale. Il legislatore ha con essa stabilito un piu' rigoroso regime di responsabilita' rispetto a quello previsto dall'articolo 2043 c.c., caratterizzato dalla presunzione "iuris tantum" di responsabilita' dell'appaltatore, che e' stata tuttavia limitata nel tempo, in virtu' di un bilanciamento tra le contrapposte esigenze di rafforzare la tutela di un interesse generale e di evitare che detta presunzione si protragga per un tempo irragionevolmente lungo.

Pertanto, si e' aggiunto, se la "ratio" dell'articolo 1669 c.c. e' quella di introdurre una piu' incisiva tutela, e' coerente con la medesima applicabilita' dell'articolo 2043 c.c., nel caso in cui non sussistano le condizioni previste dalla prima norma, essendo in generale ammissibile la coesistenza di due azioni diversificate quanto al regime probatorio e potendo la parte agire non avvalendosi delle facilitazioni probatorie stabilite per una di esse.

Una diversa soluzione non sarebbe giustificabile, poiche' - come gia' posto in risalto - comporterebbe una indebita restrizione dell'area di tutela stabilita dalla norma fondamentale in materia di responsabilita' extracontrattuale, oltre che in palese contrasto con l'armonia del sistema e con le ragioni poste a base della previsione della disciplina speciale: cio' porterebbe all'irragionevole risultato di creare un regime di responsabilita' piu' favorevole per i costruttori di edifici, perche' escluderebbe ogni forma di responsabilita' in situazioni che potrebbero ricadere nell'ambito - in linea di principio illimitato - dell'articolo 2043 c.c.

In definitiva, l'azione ex articolo 2043 c.c. e', dunque, proponibile quando in concreto non sia esperibile quella dell'articolo 1669 c.c., percio' anche nel caso di danno manifestatosi e prodottosi oltre il decennio dal compimento dell'opera (ipotesi, come detto, non rientrante nell'alveo di applicabilita' del disposto del comma 1 dello stesso articolo 1669 c.c.). Nel caso di esperimento dell'azione disciplinata dall'articolo 2043 c.c. non opera, ovviamente, il regime speciale di presunzione della responsabilita' del costruttore, che lo onera di una non agevole prova liberatoria. Pertanto, in tale eventualita', spetta a colui il quale agisce provare tutti gli elementi richiesti dall'articolo 2043 c.c. e, in particolare, anche la colpa del costruttore.

Pertanto, deve affermarsi il principio - a cui dovra' uniformarsi il giudice di rinvio - in base al quale, sul presupposto che la responsabilita' ex 1669 c.c. e' speciale rispetto a quella prevista dalla norma generale di cui all'articolo 2043 c.c., ne consegue che, avuto riguardo alla costruzione di un edificio, quest'ultima puo' essere invocata soltanto ove non ricorrano i presupposti oggettivi e soggettivi della responsabilita' prevista per l'appunto dall'articolo 1669 c.c., ma, pur tuttavia, non al fine di superare i limiti temporali entro cui l'ordinamento positivo ne consente l'operativita', ovvero senza poter "aggirare" lo speciale regime di prescrizione e decadenza che la caratterizza.

Ed invece, con la sentenza qui impugnata, la Corte di appello (almeno nei confronti dell'odierna ricorrente, quale ditta appaltatrice esecutrice dei lavori di copertura dell'edificio dedotti in giudizio), pur avendo dato atto che il diritto fatto valere con l'azione ex articolo 1669 c.c., come inizialmente esercitata da (OMISSIS), (OMISSIS) e (OMISSIS), era da ritenersi prescritto per essere decorso - ai sensi del comma 2 di detta norma, rispetto alla data di introduzione del relativo giudizio - piu' di un anno dalla denuncia dei relativi vizi costruttivi (cfr. Cass. n. 18078/2012), come accertato mediante la sentenza di primo grado, passata - come detto - pacificamente in giudicato sul punto, ha ritenuto ammissibile la tutela risarcitoria prevista dalla generale previsione dell'articolo 2043 c.c., da ritenersi, invece, per quanto illustrato, in questa ipotesi non piu' riconoscibile.

10. Quindi, alla stregua delle argomentazioni complessivamente svolte nel precedente paragrafo, previo rigetto dei primi due motivi, vanno accolti il terzo e quarto, con conseguente assorbimento dei successivi motivi quinto e sesto (che ineriscono aspetti correlati e conseguenti ed involgono - specificamente il sesto - anche la posizione della societa' costruttrice-venditrice).

Ne consegue la cassazione dell'impugnata sentenza di appello in relazione alle censure ritenute fondate, con rinvio della causa alla Corte di appello di Milano, in diversa composizione, la quale, oltre ad uniformarsi al principio di diritto precedentemente enunciato, provvedera' anche a regolare le spese del presente giudizio di legittimita'.

P.Q.M.

La Corte accoglie il terzo e quarto motivo del ricorso, rigetta i primi due e dichiara assorbiti i restanti.

Cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia, anche per le spese del presente giudizio, alla Corte di appello di Milano, in diversa composizione.